



**MÉMOIRE SUR LA REQUALIFICATION DU  
SITE DE L'ANCIEN HÔPITAL ROYAL VICTORIA**

**PRÉSENTÉ À L'OFFICE DE CONSULTATION  
PUBLIQUE DE MONTRÉAL**

**21 novembre 2021**

---

**Coalition Le Royal Vic pour le bien public**

[royalvic.org](http://royalvic.org)

[coalitionrvh@gmail.com](mailto:coalitionrvh@gmail.com)

# TABLE DES MATIÈRES

<b>PRÉSENTATION</b>	<b>1</b>
<b>AVANT-PROPOS</b>	<b>1</b>
<b>LE PROCESSUS</b>	<b>3</b>
<b>LE LOGEMENT : LA PRIORITÉ</b>	<b>5</b>
LES BESOINS	<b>5</b>
LES BESOINS PARTICULIERS	<b>9</b>
○ <i>Les familles</i>	<b>9</b>
○ <i>Les aîné.e.s</i>	<b>10</b>
○ <i>Les personnes issues de l'immigration et des communautés culturelles et les personnes réfugiées</i>	<b>11</b>
○ <i>Les personnes itinérantes</i>	<b>12</b>
LE LOGEMENT ÉTUDIANT	<b>13</b>
<b>L'ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE</b>	<b>14</b>
<b>L'ANALYSE DIFFÉRENCIÉE SELON LES SEXES</b>	<b>15</b>
<b>LA VIE CITOYENNE</b>	<b>17</b>
<b>LE NOUVEAU VIC DE L'UNIVERSITÉ M<sup>C</sup>GILL</b>	<b>19</b>
<b>LA GOUVERNANCE</b>	<b>23</b>
<b>ÉTUDES DE CAS</b>	<b>25</b>
LA COOPÉRATIVE D'HABITATION VILLAGE CLOVERDALE DE PIERREFONDS	<b>25</b>
AUTRES EXEMPLES	<b>26</b>
<b>RECOMMANDATIONS</b>	<b>29</b>
<b>ANNEXE: UNE NOTE PHILOSOPHIQUE</b>	<b>32</b>

## PRÉSENTATION

La coalition Le Royal Vic pour le bien public a été fondée en janvier 2020 par quatre organismes: le Comité des citoyennes et des citoyens de Milton Parc, la Table de quartier de Peter McGill, l'Association étudiante de l'Université McGill et la Communauté Milton Parc. Ce regroupement a été créé afin d'assurer que la voix des citoyen.ne.s ainsi que des groupes communautaires, soit prise en compte dans le projet de requalification du site de l'ancien hôpital Royal Victoria. Ce regroupement exige que le site de l'ancien hôpital Royal Victoria poursuive sa vocation initiale d'offrir des services qui favorisent la santé et le bien-être de la communauté montréalaise.

La Coalition a mené plusieurs actions afin de faire connaître sa vision du site, dont la publication d'une lettre ouverte dans les médias, cosignée par 55 groupes et organisations. Ces groupes représentent une diversité d'intérêts: des organismes communautaires, des groupes religieux, des entreprises d'économie sociale, des syndicats, des regroupements d'étudiant.e.s et des comités de défense des locataires et du droit au logement.

## AVANT-PROPOS

La Coalition salue l'initiative de la Ville de Montréal de tenir des consultations sur la requalification de ce site emblématique qu'est l'ancien hôpital Royal Victoria afin y réaliser un aménagement exemplaire pour le centre-ville. L'emplacement du site ainsi que sa vaste dimension offrent des possibilités exceptionnelles et appellent à des propositions audacieuses. Nous espérons que celles que nous vous soumettons dans le présent mémoire sauront retenir votre attention.

Notre mémoire vise à faire ressortir de grands principes en termes d'occupation et d'aménagement du site de l'ancien hôpital Royal Victoria. Nos préoccupations résultent avant tout des besoins de la population. Nous n'entendons donc pas nous prononcer de façon pointue sur l'utilisation particulière de certains pavillons, sur leur valeur patrimoniale ni sur la répartition des usages dans le site. Pour ce faire, nous devrions pouvoir faire appel à des moyens nettement plus importants que ceux dont des organismes communautaires comme les nôtres disposent et qui n'ont pas de commune mesure avec ceux d'une institution comme la SQI, par exemple. Rappelons d'ailleurs que l'Université McGill elle-même a reçu du gouvernement du Québec une subvention de 37 M\$ pour réaliser une étude de faisabilité. En temps et lieu, si l'OCPM retient nos recommandations et si la Ville de Montréal les adopte, nous veillerons à solliciter des ressources professionnelles en mesure de nous accompagner dans l'élaboration de projets concrets<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> À titre d'exemple, mentionnons l'exposition de maquettes, plans et croquis tenue ce mois-ci par le Comité logement Rosemont sur le thème « Imaginer le 3737, rue Sherbrooke », soit le site des bureaux de l'ancienne

En premier lieu, nous nous réjouissons que la Ville écarte la privatisation du site selon ce qui est énoncé dans son Sommaire décisionnel. Cela étant, la propriété future du site, y compris la section correspondant au *Nouveau Vic* de l'Université McGill, n'y est pas véritablement abordée. Dans la section « Gouvernance » du présent mémoire, nous proposons un éventail d'options favorisant le maintien de l'entièreté du site dans le domaine public ou encore l'implantation d'un mode collectif de propriété du foncier et de gestion.

Mais nous ne pouvons taire notre immense déception quant à l'orientation globale priorisée par le Plan directeur de la Société québécoise des infrastructures (SQI) en vertu des balises fixées par les services administratifs de la Ville dès 2019. Tout en annonçant un large spectre d'usages, la première d'entre elles précise que l'aménagement du site vise principalement à :

*Ouvrir le site pour en faire un lieu de destination, de passage et de promenade intégré autant au centre-ville qu'au mont Royal.*

La Ville écarte donc toute possibilité d'utiliser le site à des fins résidentielles, à l'exception de résidences étudiantes via l'usage des maisons de chambres. Si nous comprenons bien, il s'agit de créer un nouveau parc adjacent à celui du Mont-Royal ou encore à en faire un prolongement.

Il nous apparaît incompréhensible que la Ville rate l'occasion exceptionnelle qu'offre le site du Royal Vic pour s'attaquer aux grandes problématiques de l'heure, celles-là mêmes qui se sont révélées être les principaux enjeux des récentes élections, soit :

- la crise du logement dont découle notamment la croissance dramatique de l'itinérance;
- l'exode continu des familles hors de Montréal;
- la diminution constante de la population de Montréal au profit des couronnes.

Aux yeux de la Coalition, pour que le Royal Victoria continue à servir le bien commun, il importe qu'il puisse répondre à différents besoins sociaux. Ceux-ci comprennent entre autres le logement social, les espaces communautaires, les ressources éducatives et scolaires ainsi que l'économie sociale et solidaire.

---

Commission scolaire de Montréal. Il s'agissait de présenter de quoi le site aurait l'air s'il était transformé en un site 100 % réservé à du logement social, des espaces verts et d'autres équipements collectifs. C'est ce des étudiantes et des étudiants de l'École de design de l'Université du Québec à Montréal ont fait pendant plusieurs mois, sous la supervision du professeur Börkur Bergmann. Ils et elles répondaient ainsi à une demande de collaboration du Comité logement Rosemont dans le cadre de sa campagne « Pour des terrains 100 % collectifs » (Voir <https://bit.ly/3naQvjb>). Citons également le Dossier de projet « À nous la Malting : Pour une reconversion 100 % communautaire du site de la Canada Malting » réalisé par le Collectif À nous la Malting réalisé grâce à un soutien financier de l'arrondissement du Sud-Ouest (<https://bit.ly/3wJlciD>).

---

À notre sens, de tels usages n'entrent pas en contradiction avec la volonté d'ouvrir le site à l'ensemble de la population et de permettre qu'il facilite l'accès au mont Royal. Des précédents existent ici même à Montréal, comme le démontre la Coopérative d'habitation Village Cloverdale de Pierrefonds (voir la section « Études de cas »).

Nous souhaitons en outre commenter le processus d'élaboration du Plan directeur qui, à notre sens, présente de sérieuses lacunes entourant la participation citoyenne.

En conclusion, nous présenterons certaines études de cas démontrant la faisabilité des propositions que nous vous soumettons dans le présent mémoire.

## **LE PROCESSUS**

En premier lieu, nous désirons nous montrer solidaires avec la déclaration des *kanien'kehá:ka kahnistensera* (femmes mohawk) faite le 18 octobre:

*Les kanien'kehá:ka kahnistensera (femmes mohawk), gardiennes de thequenondah (deux montagnes/mont royal) en vertu de leur connexion avec la Terre-Mère, demandent la suspension immédiate de tous les plans de construction du site de l'hôpital Royal Victoria et de l'Institut Allan Memorial à l'Université McGill, pour les raisons suivantes:*

- 1) *Le site étant un territoire kanien'kehá:kanon cédé, la permission des kahnistensera est nécessaire pour y entreprendre des travaux;*
- 2) *Le site contient des vestiges archéologiques du village iroquois précolonial;*
- 3) *Les terrains de l'Institut Allan Memorial doivent faire l'objet d'une enquête afin d'y trouver des tombes anonymes et des preuves d'atrocités commises pendant le programme MK-Ultra, entre 1954 et 1963.*

La Coalition Le Royal Vic pour le bien public soutient entièrement ces demandes de suspension de tous les projets liés à McGill sur le site de l'hôpital Royal Victoria jusqu'à ce qu'une enquête menée par les communautés autochtones soit lancée. De plus, l'Université McGill n'a manifestement pas tenu de consultations sérieuses avec ces dernières. Tant que ces consultations ne seront pas menées, nous ne sommes pas en mesure de décider de la réaffectation du Royal Vic. Cela étant, nous apprenons, ces derniers jours, que l'université McGill se serait montrée disposée à ce que des recherches soient menées afin de déterminer si des sépultures autochtones se trouvent dans le site.

Sur un autre plan, nous déplorons que la SQI n'ait pas mis en application le principe 8 énoncé dans son Plan directeur et qui se lit comme suit:

---

*Engagera les instances gouvernementales et municipales, les parties prenantes et le public aux différentes étapes d'élaboration du Plan directeur.*

La requalification d'un grand site hospitalier tel que le Royal Vic représentait une excellente occasion pour la Ville de Montréal et la communauté de contribuer à la mise sur pied d'un projet élaboré par et pour les citoyen.ne.s de la métropole. Nombreux sont les besoins exprimés par les résident.e.s du secteur, mais également par divers groupes communautaires auxquels ce projet de requalification d'envergure pourrait répondre.

Consultation après consultation, les organismes de la société civile rappellent la nécessité d'être intégrés en amont au processus de planification de projets d'aménagement urbain. Pourtant, on choisit chaque fois ou presque de confier celui-ci à des technocrates le plus souvent déconnectés du terrain et qui, faute de formation appropriée ou à cause de biais idéologiques, excluent les parties prenantes qui sont aux premières loges des besoins et des aspirations de la population.

Cette fois encore, ni le gouvernement du Québec, ni la SQI, ni l'Université McGill n'ont fait les démarches que nous jugeons adéquates pour informer, mobiliser, consulter et inclure les citoyen.ne.s dans le processus de requalification du site du Royal Victoria. La SQI et l'université ont bien convoqué des rencontres publiques, notamment avec les tables de quartier Peter McGill et Milton Parc, mais celles-ci n'avaient pour but que d'informer. Il n'a jamais été question d'associer la société civile ni les organismes du quartier à l'élaboration du Plan directeur. Ce n'est pourtant pas faute pour la Coalition d'avoir déploré cette lacune, et ce, lors de plusieurs représentations:

- notre lettre ouverte publiée dans le Journal de Montréal et dans The Gazette le 16 novembre 2020, lettre endossée par 55 organismes locaux et régionaux<sup>2</sup>;
- notre rencontre avec la ministre Chantal Rouleau le 25 janvier 2021;
- notre mémoire déposé à la Commission des finances publiques, en présence de la ministre Sonia LeBel, à l'occasion de l'étude détaillée du projet de loi d'intérêt privé n° 219, Loi concernant un immeuble situé sur la rue University à Montréal;
- notre rencontre avec M. Jean-Christophe Lambert, attaché politique de la ministre LeBel, le 11 juin 2021.

Plus encore, c'est maintenant que nous découvrons, grâce à la documentation publiée dans le site de l'OCPM, que les grandes orientations (les balises) avaient déjà été arrêtées par les services administratifs de la Ville dès 2019. Il est inconcevable que de telles décisions aient été prises derrière des portes closes. Il est plus que temps de revoir ces façons de faire où les

---

<sup>2</sup> « Le site de l'hôpital Royal Victoria doit servir le bien commun », *Le Journal de Montréal* : <https://bit.ly/3Cct2m5>;  
« True Dialogue Needed on old Royal Vic's Future », *The Gazette* : <https://bit.ly/3Hlllsb>.

citoyen.ne.s sont laissés pour compte dans les décisions touchant leur milieu de vie et leurs besoins.

Étant donné que la SQI n'a pas jugé bon d'associer la société civile en amont à son travail d'élaboration du Plan directeur, la Coalition a décidé d'entreprendre ses propres consultations avec la collaboration de CURE McGill (Community University Research Exchange). Celles-ci, qui se sont tenues de mars à septembre 2021, ont permis de recueillir l'opinion de 350 répondant.e.s issus des quartiers environnants, soit Milton Parc, Plateau Mont-Royal, Peter McGill, Côte-des-Neiges et Notre-Dame-de-Grâce. Le rapport en découlant est présenté en annexe<sup>3</sup>. Certaines de ses principales conclusions sont citées dans le présent mémoire.

#### **RECOMMANDATION 1**

Que la Ville de Montréal suspende tous les projets liés à McGill sur le site de l'hôpital Royal Victoria jusqu'à ce qu'une enquête menée par des Autochtones soit lancée sur la présence de tombes anonymes d'enfants autochtones et sur des preuves d'atrocités commises pendant le programme MK-Ultra mené entre 1954 et 1963.

#### **RECOMMANDATION 2**

Que la Ville de Montréal mette un frein au projet de requalification mené par la SQI tant qu'elle n'entreprendra pas une réelle co-construction de celui-ci, en partenariat avec les groupes et organismes communautaires, les institutions et autres acteurs de la société civile, mais également avec tous-tes les Montréalais.e.s.

## **LE LOGEMENT: LA PRIORITÉ**

### **LES BESOINS**

En ce 22 novembre qui marque la Journée nationale du logement, nous nous réjouissons que la mairesse Plante ait inscrit l'habitation parmi ses priorités lors de la prestation de serment inaugurant son second mandat à la tête de la Ville.

Après 15 années d'efforts, la Coopérative d'habitation La Montagne verte, qui s'adresse autant aux familles qu'aux personnes seules, voit finalement le jour en plein cœur du centre-ville, à l'angle des rues de la Montagne et St-Jacques. Alors qu'elle dispose de 136 logements, quelque

<sup>3</sup> COALITION LE ROYAL VIC POUR LE BIEN PUBLIC (2021), *Notre Royal Vic, nos besoins, nos demandes : une consultation auprès de la communauté*. Document fourni en annexe.

1 300 ménages se sont inscrits pour occuper l'un de ceux-ci! S'il était nécessaire de démontrer le besoin de logements au centre-ville ainsi que l'intérêt des ménages montréalais à y résider, ce seul exemple serait éloquent. Mais il y a plus.

Sans surprise, dans les consultations que nous avons menées, c'est la création de logements qui est l'enjeu le plus souvent cité par les répondant.e.s et les personnes avec lesquelles ils et elles vivent et travaillent, et ce, à un taux de 84 %. Plus encore, à l'intérieur de ce groupe, le logement social est priorisé à la hauteur de 88 % des réponses obtenues. À l'inverse, les condominiums et les habitations privées sont rejetés à 87 %.

Il aurait été étonnant de parvenir à un autre résultat. En effet, est-il nécessaire de rappeler la crise du logement qui frappe le Québec en entier, mais plus particulièrement les quartiers centraux des grandes villes? Les données sur la situation du logement dans les quartiers limitrophes du Plateau Mont-Royal et de Ville-Marie viennent confirmer de façon dramatique cette réalité<sup>4</sup>.

Quartier	% de locataires consacrant plus de 30 % de leur revenu pour se loger	% de locataires consacrant plus de 50 % de leur revenu pour se loger	% de locataires consacrant plus de 80 % de leur revenu pour se loger
Ville-Marie	48,2 %	30,3 %	20,4 %
Plateau Mont-Royal	44 %	25,5 %	15,1 %

Le FRAPRU a mis en lumière les conséquences désastreuses de la crise du logement sur les ménages locataires en tenant ce mois-ci un « Grand forum sur les crises du logement » afin de recueillir des témoignages sur des situations vécues. Il en ressort que :

*Le manque de logements sociaux, l'insalubrité, les logements de taille inadéquate ou trop chers, les hausses de loyers abusives et les pratiques discriminatoires sont monnaie courante au Québec. La pénurie de logements locatifs encore abordables, la spéculation immobilière qui s'intensifie, la pandémie et les changements climatiques rendent la situation carrément dramatique<sup>5</sup>.*

Or, tant le Sommaire décisionnel que le Plan directeur dont il s'inspire excluent un usage destiné à l'habitation alors qu'on nous avait affirmé que le site donnerait lieu à un large spectre d'usages. Nous comprenons mal toutefois comment la Ville peut justifier son refus d'autoriser un

<sup>4</sup> FÉDÉRATION DES OSBL D'HABITATION DE MONTRÉAL – FOHM (2021), *Fiches d'informations sur le logement montréalais* : <https://fohm.org/elections/>.

<sup>5</sup> Information tirée du site web du FRAPRU : <https://www.frapru.qc.ca>.

---

usage résidentiel. Le Sommaire décisionnel fait référence à la catégorie d'usage mixte « M.7 » du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie actuellement en vigueur.

De deux choses l'une. Si on lit correctement la formulation de la catégorie d'usage mixte « M.7 », il appert bien que l'usage résidentiel (et les gîtes touristiques) sont autorisés, puisqu'elle se lit comme suit:

227. *La catégorie M.7 comprend :*

*1° les usages résidentiels suivants :*

- bâtiment abritant un nombre illimité de logements;*

Il n'y aurait donc pas d'obstacle en vertu de la réglementation existante à un usage résidentiel. Mais si cela était le cas malgré tout, qu'est-ce qui empêcherait alors la Ville d'amender le règlement d'urbanisme, puisque c'est précisément ce qu'elle fait en ayant recours à l'article 89 de sa Charte qui précise:

*Article 89*

**89.** *Le conseil de la ville peut, par règlement, permettre, malgré tout règlement adopté par un conseil d'arrondissement, la réalisation d'un projet relatif:*

*(...)*

*4° à de l'habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social mis en oeuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec ([chapitre S-8](#));*

Nous croyons fermement que la crise du logement qui sévit justifie amplement le recours à l'article 89 pour autoriser l'implantation de projets résidentiels sociaux et communautaires. D'autre part, le sommaire décisionnel cite le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal selon lequel:

*...le site de l'hôpital Royal Victoria est couvert par l'affectation « centre-ville d'agglomération », soit une aire mixte qui regroupe les grandes fonctions métropolitaines incluant l'habitation, le bureau, le commerce, l'industrie légère et les équipements culturels ou institutionnels.*

Toutefois, s'il fallait d'autres arguments au soutien de notre position, voici ce que nous mettons de l'avant.

Nous sommes témoins depuis quelques années d'une transformation marquée du paysage du centre-ville montréalais. Selon un modèle d'affaires uniforme, quelques promoteurs privés y érigent des tours d'habitation comprenant essentiellement des appartements de luxe de petites dimensions, inaccessibles dans la plupart des cas aux familles et aux ménages à revenus

modestes et moyens<sup>6</sup>. Si le Règlement pour une métropole mixte vise à freiner ce phénomène, certains promoteurs ont trouvé le moyen de le contourner, soit en versant une compensation financière soit en se prévalant de programmes fédéraux de logements abordables<sup>7</sup>.

Mais de son côté, la Ville a une responsabilité dans la lutte à la pauvreté et la justice sociale. Demeurer au centre-ville n'est pas un privilège, mais un droit. La Ville doit saisir toutes les occasions qui se présentent pour contrebalancer cette tendance typique dans nombre de villes en Europe et aux États-Unis, à savoir réserver leur centre-ville aux nanti.e.s. et repousser en périphérie les classes défavorisées et même moyennes. La Ville doit agir fermement afin d'empêcher que Montréal suive la même voie.

Soulignons par ailleurs que le Plan directeur de la SQI repose sur les thématiques de la santé, du savoir et du bien-être. Or il est établi que le logement est un déterminant fondamental de la santé, si bien que la Direction de santé publique de Montréal revoit actuellement ses priorités pour s'attaquer à la crise du logement, après avoir passé un an et demi à se focaliser entièrement sur la crise sanitaire<sup>8</sup>.

Sur un autre plan, la Ville s'est engagée à soutenir la relance post-pandémie, et le logement devrait être au cœur de ses stratégies. Cette conviction ne provient pas uniquement du milieu communautaire et militant, mais d'interlocuteurs aussi improbables que la Chambre de commerce du Montréal métropolitain s'exprimant à l'intérieur d'un collectif des milieux économiques, sociaux et environnementaux<sup>9</sup>. Et deux jours avant les élections municipales, le Comité intersyndical Montréal métropolitain affirme dans une lettre ouverte que:

*Ainsi, l'une des plus grandes démonstrations de justice sociale est la façon dont la Ville choisit d'aménager et de développer son territoire. Dans les faits, les décisions prises détermineront dans une large mesure le droit de citoyenneté. (...) Le CIMM a pour principe le concept de la mixité sociale dans nos arrondissements. Toutes les classes sociales ont le droit de vivre et de s'épanouir librement dans nos quartiers. L'occupation du territoire urbain doit être planifiée de manière à atténuer et ultimement faire disparaître les inégalités sociales. Pour cette raison, nous pressons avec insistance la prochaine administration municipale:*

---

<sup>6</sup> GAUDREAU, Louis, HOULE, Marc-André, et FAUVEAUD, Gabriel, « L'action des promoteurs immobiliers dans le processus de gentrification du Sud-Ouest de Montréal », *La gentrification de 1970 à nos jours*, Recherches sociographiques, Vol. 62, n° 1, janvier-avril 2021 : <https://bit.ly/3wMOMDY>.  
Et GOUDREAU, Zacharie, « Ces investisseurs qui accélèrent l'embourgeoisement », *Le Devoir*, 15 novembre 2021 : <https://bit.ly/3CjpDlt>.

<sup>7</sup> Mentionnons également le cas du site de l'ancien Hôpital pour enfants où le promoteur a réussi à se dégager de l'obligation conclue en vertu de la Stratégie d'inclusion de construire des logements sociaux.

<sup>8</sup> FAUCHER, Olivier, « La santé publique veut prioriser le logement : être mal logé impacte la santé physique et mentale », *Le Journal de Montréal*, 17 septembre 2021 : <https://bit.ly/3kEIKlj>.

<sup>9</sup> CHAMBRE DE COMMERCE DU MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN, « Des logements sociaux pour reconstruire notre économie », *La Presse+*, 29 mai 2020 : <https://bit.ly/3D1henO>.

- d'augmenter le nombre de logements sociaux;
- de soustraire des terrains de la spéculation foncière pour y construire des logements abordables ou des équipements culturels et sportifs;
- de prévoir des logements spacieux dont le coût serait accessible pour les familles<sup>10</sup>.

Enfin, le parti Projet Montréal reporté au pouvoir s'est engagé à réaliser 60 000 logements en 10 ans, notamment en utilisant des terrains qui sont déjà la propriété de la Ville. Bien que ce ne soit pas le cas du site du Royal Vic, le pouvoir dont dispose la Ville d'en déterminer les usages lui accorde la marge de manœuvre nécessaire pour y favoriser le développement de logements sociaux et communautaires. Par ailleurs, pour ce qui est de la propriété du site, nous y reviendrons dans la section sur la gouvernance.

### RECOMMANDATION 3

Que la Ville de Montréal autorise et favorise l'usage résidentiel dans le site de l'ancien hôpital Royal Victoria;  
à cette fin, qu'elle évalue le potentiel de conversion résidentielle des édifices existants avant de décider de les démolir;  
et qu'elle retienne les tenures coopérative et sans but lucratif pour les projets résidentiels appelés à s'établir dans le site.

## LES BESOINS PARTICULIERS

Parmi les ménages les plus affectés par la crise du logement, celle-ci ayant été exacerbée par la pandémie, nous retrouvons les familles, les aîné.e.s, les personnes itinérantes et les étudiant.e.s. Nous souhaitons ici mentionner quelques éléments pour décrire leur situation.

En illustrant ces cas qui touchent principalement la population des quartiers centraux, ceux qui jouxtent le site du Royal Victoria, nous espérons convaincre la Ville qu'elle ne peut passer à côté d'une occasion aussi exceptionnelle de se montrer proactive afin de résorber autant que faire se peut la crise du logement.

### ○ Les familles

---

<sup>10</sup> COMITÉ INTERSYNDICAL MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN, « Pour les élections, logement et mobilité au cœur des demandes », *Le Devoir*, 5 novembre 2021 : <https://bit.ly/3k9FZHn>.

---

Comme il a été mentionné plus haut, le logement est un des déterminants de la santé. Il l'est également pour ce qui est de l'apprentissage, un élément qui devrait lui aussi trouver écho dans les autres problématiques sur lesquelles repose le Plan directeur de la SQI, celles du savoir et du bien-être. Ces facteurs touchent particulièrement les familles.

*Le manque de logements à louer abordables et de taille suffisante peut affecter le développement des enfants et le bien-être des familles, soulève l'Observatoire des tout-petits, qui note que cette problématique se fait particulièrement sentir à Montréal.*

(...)

*Dans la métropole, 21,4 % des familles avec des enfants de 0 à 5 ans vivent dans des logements de taille insuffisante, ce qui implique par exemple que les parents doivent dormir dans la même chambre que leurs enfants et que ces derniers ne disposent pas d'assez d'espace pour s'épanouir pleinement dans leur développement et leur apprentissage scolaire<sup>11</sup>.*

La pandémie aurait en outre conduit à amplifier un autre problème qui affecte les familles, celui de la violence. Et les mauvaises conditions de logement sont mises en cause en tant que facteur aggravant.

*Les données sur la violence conjugale sont également assez effarantes lorsqu'on constate que 11 % des mères d'enfants de 6 mois à 5 ans auraient subi de la violence pendant leur période périnatale, donc entourant la grossesse, violence provenant du conjoint ou de l'ex-conjoint.*

(...)

*Que faire pour contrer ces impacts négatifs sur la santé mentale et physique des enfants? Sans surprise, les solutions ressemblent à un énoncé des grands problèmes de l'heure, à commencer par l'assurance de services de garde de qualité, le logement et l'aménagement urbain<sup>12</sup>.*

- **Les aîné.e.s**

Ici encore, la pandémie a servi de révélateur à la déplorable situation des aîné.e.s en matière de logement. À mesure que la proportion d'aîné.e.s dans la population augmente, l'enjeu de l'hébergement devient un incontournable. Pendant que le gouvernement du Québec réfléchit toujours à une politique efficace de maintien à domicile, les aîné.e.s se trouvent souvent parmi

---

<sup>11</sup> GOUDREAU, Zacharie, « La crise du logement affecte la santé des familles à Montréal », *Journal Métro*, 27 juin 2019 : <https://bit.ly/3Fol9w5>.

<sup>12</sup> SAINT-ARNAUD, Pierre, « La pandémie a affecté la santé des tout-petits, surtout en milieu défavorisé », *La Presse Canadienne*, 16 novembre 2021 : <https://bit.ly/3wT9MsN>.

les principales victimes des rénovictions<sup>13</sup>. Ils et elles sont souvent expulsés de leur quartier, perdant ainsi leurs réseaux de soutien et leurs services de proximité.

D'autre part, l'hécatombe provoquée par la pandémie de COVID-19 dans les centres d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD) et les résidences privées pour aîné·e·s (RPA) impose une révision en profondeur du modèle d'hébergement québécois. Ce ne sont pas les options qui manquent pourtant, avec un réseau d'OSBL bien développé et l'émergence de coopératives de solidarité<sup>14</sup>.

Dans son Plan d'action municipal pour les personnes âgées 2018-2020, la Ville s'engageait à :

*1.8 Réviser et adapter les programmes d'habitation s'adressant aux personnes âgées.*

(...)

*1.9 Améliorer l'offre résidentielle<sup>15</sup>.*

En créant un nouveau quartier reposant sur un complexe de logements sociaux et communautaires accompagné de services de proximité, le site du Royal Victoria contribuerait à apporter aux aîné.e.s la sécurité et les réseaux qui favorisent le maintien à domicile.

- **Les personnes issues de l'immigration et des communautés culturelles et les personnes réfugiées**

Dans un contexte de rareté des logements, plusieurs propriétaires n'éprouvent aucun scrupule à faire preuve de discrimination pour « choisir leurs locataires ». Les personnes issues de l'immigration et des communautés culturelles en sont particulièrement victimes. Pour se loger, celles-ci sont souvent contraintes de consacrer un taux d'effort nettement supérieur à 30 % de leur revenu, le seuil retenu comme maximum de l'abordabilité. Ainsi, alors que les ménages récemment immigrés ne représentent que 4,6 % de l'ensemble des locataires au Québec, ils constituent 10,9 % de ceux qui consacrent 80 % et plus de leur revenu pour se loger<sup>16</sup>. Quant aux personnes réfugiées ou sans statut, particulièrement démunies, les critères d'admissibilité

---

<sup>13</sup> SIMARD, Julien, « Vieillir et se loger. Précarité résidentielle et gentrification dans les quartiers centraux montréalais », *La gentrification de 1970 à nos jours*, Recherches sociographiques, Vol. 62, n° 1, janvier-avril 2021 : <https://bit.ly/30pgQSp>.

<sup>14</sup> DESFOSSÉS, Chantal, « Résidences privées pour aînés : Il existe d'autres modèles », *La Presse*, 8 novembre 2020 : <https://bit.ly/3nig4Px>.

<sup>15</sup> VILLE DE MONTRÉAL (2018), *Plan d'action municipal pour les personnes âgées 2018-2020 : Montréal, métropole à l'image des personnes âgées* : <https://bit.ly/3wWbk5l>.

<sup>16</sup> FRAPRU (2018), *Logement et pauvreté au Québec : Dossier noir*, 7e édition : <https://bit.ly/3DvrQvv>.

---

les excluent des logements sociaux, et ce, en dépit des représentations des organismes de défense du droit au logement pour abolir cette restriction<sup>17</sup>.

- **Les personnes itinérantes**

En premier lieu, nous nous réjouissons que le Plan directeur retienne l'option de la création de maisons de chambres dans le site. En effet, ce type d'habitation peut contribuer à répondre aux besoins des personnes itinérantes, dont le nombre ne cesse de croître à Montréal, l'une des conséquences de la crise du logement et des rénovictions.

L'hiver étant à nos portes, le sort des personnes itinérantes va toutefois surgir de façon aiguë. L'itinérance, bien qu'elle se répande maintenant dans plusieurs quartiers de Montréal, demeure associée au centre-ville, avec des concentrations plus visibles à proximité du site du Royal Victoria, soit près du métro Berri, dans le secteur Milton Parc et au square Cabot.

Dans une lettre ouverte publiée peu après les élections, le RAPSIM rappelle à la mairesse Plante:

*Votre parti s'est engagé à soutenir le développement de ressources à haut seuil de tolérance pour répondre aux besoins des femmes, des personnes autochtones, des jeunes, des aînées et des personnes qui vivent en situation de handicap et à soutenir le développement de sites d'hébergement d'urgence 24-7<sup>18</sup>.*

L'année dernière, le site du Royal Victoria ainsi que le site de l'Hôtel-Dieu avaient servi de refuges, notamment pour les personnes atteintes de la COVID19. Un projet de *wet shelter* n'avait toutefois pas pu se concrétiser.

Cette expérience illustre que, dans l'attente de la requalification du Royal Victoria, qui pourrait prendre quelques années, le site peut accueillir des usages transitoires. Cette option est d'ailleurs retenue par 84 % des répondant.e.s à notre consultation qui ont qualifié l'utilisation transitoire d'« importante » ou d'« extrêmement importante ». Cela étant, l'immensité du site pourrait aussi se prêter à l'insertion d'immeubles et de services au service des couches plus fragilisées de la population sans pour autant provoquer la fameuse réaction « pas dans ma cour ». De fait, les refuges pour sans abri représentent la troisième priorité la plus fréquemment « promue » ou « fortement promue » (82 %) dans notre consultation.

---

<sup>17</sup> *Op. cit.*

<sup>18</sup> SAVAGE, Annie, « Madame Plante, permettez-nous de vous rappeler vos engagements en matière d'itinérance », *Journal Métro*, 10 novembre 2021 : <https://bit.ly/3DjVvHX>.

**RECOMMANDATION 4**

Que la Ville de Montréal favorise le développement, dans le site du Royal Victoria, de logements sociaux et communautaires s'adressant aux couches les plus vulnérables de la population, soit les familles, les aîné.e.s, les personnes issues de l'immigration et des communautés culturelles, les réfugié.e.s et les personnes en situation d'itinérance.

**RECOMMANDATION 5**

Que la Ville de Montréal maintienne, d'ici à ce que le site du Royal Victoria ait été l'objet d'une requalification complète, les mesures transitoires permettant de loger les personnes itinérantes, y compris les personnes réfugiées et celles atteintes de la COVID19.

**LE LOGEMENT ÉTUDIANT**

La Coalition voit d'un bon œil que le Plan directeur prévoie du logement étudiant dans le site. L'organisme UTILE (Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant) a bien démontré les besoins de logement pour les étudiant.e.s dans une ville qui se targue de réunir plusieurs institutions du savoir attirant une importante clientèle internationale<sup>19</sup>.

Or, la problématique du manque de logements étudiants ne touche pas que la seule catégorie étudiante. Elle s'ajoute en effet aux facteurs sous-jacents à la crise du logement. Selon l'UTILE, 61 % des étudiant.e.s sont locataires dans le marché locatif privé. Étant donné en outre que 40 000 d'entre eux et elles éprouvent des besoins impérieux, le partage de grands logements est la solution souvent retenue afin de réduire les coûts. En conséquence, les familles ont de moins en moins accès à ces mêmes logements, comme nous le voyons maintenant dans le quartier Parc Extension depuis l'implantation du campus MIL.

C'est donc sans surprise que notre consultation révèle que 86 % des répondant.e.s désirent qu'une partie du site actuellement allouée à l'Université McGill soit réservée au logement social pour étudiant.e.s. Cette option est la deuxième la plus fréquemment choisie pour le développement du site et la plus fréquemment allouée au site par les étudiant.e.s.

---

<sup>19</sup> Voir <https://www.utile.org/fr/donnees-et-recherches>.

### **RECOMMANDATION 6**

Qu'une partie du site actuellement allouée à l'Université McGill soit réservée au logement étudiant;

Et que ces résidences étudiantes reposent sur l'autogestion grâce à une tenure relevant de l'économie sociale, soit coopérative ou sans but lucratif.

## **L'ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE**

Bien que Montréal se soit doté, en 2011, d'une Politique d'accessibilité qui engage l'ensemble des services et des arrondissements de la Ville à travailler pour qu'elle devienne une municipalité universellement accessible, ce principe ne fait pas partie des balises encadrant la requalification du site du Royal Victoria et est à peine mentionné dans le concept d'aménagement du Plan directeur. Ce dernier prévoit même construire de nouveaux escaliers afin de faciliter les déplacements au niveau des dénivelés importants. Une réflexion s'impose ici sur le design à privilégier afin de ne pas faire obstacle à l'accessibilité universelle.

L'architecture des pavillons existants risque de présenter des défis qui seront probablement insurmontables, mais cela n'empêche pas de faire l'effort de chercher des solutions. D'autre part, comme il est prévu d'ériger de nouvelles constructions, l'accessibilité universelle devrait alors y être intégrée sans difficulté.

Sur un autre plan, la question plus globale de l'accessibilité au site semble poser problème étant donné que, avec la réduction draconienne des espaces de stationnement – une mesure que nous saluons –, le transport par automobile sera à toutes fins aboli. Nous nous interrogeons d'ailleurs à savoir si cette limite que présente le transport n'est pas, en partie du moins, à l'origine du rejet de faire du site un « nouveau quartier » habité et accueillant commerces et services.

Des solutions simples existent pourtant, si on accepte de sortir du cadre et de négocier avec la Société de transport de Montréal des moyens alternatifs. Qu'est-ce qui empêcherait, par exemple, de desservir le site par une navette électrique de plus petites dimensions que les autobus courants, mais néanmoins accessible aux personnes en situation de handicap? Une telle navette non seulement relierait les différentes composantes établies dans le site, mais assurerait le lien avec le centre-ville et les autres moyens de transport, tels que le métro et le REM, comme le recommande la première balise d'aménagement. Plus encore, elle pourrait faciliter l'accès au parc du Mont-Royal et se rendre jusqu'au Vieux-Port, lui-même très mal desservi, en conformité avec le concept de promenade fleuve-montagne. Enfin, une navette serait plus compatible avec les voies de déplacement dans le site.

#### **RECOMMANDATION 7**

Que l'accessibilité universelle s'ajoute aux huit balises d'aménagement retenues pour la requalification du site et soit prise en compte autant dans le design extérieur que dans le cadre bâti.

#### **RECOMMANDATION 8**

Que des négociations soient entreprises avec la Société de transport de Montréal afin de considérer des moyens de transport facilitant les déplacements à l'intérieur du site et reliant celui-ci au centre-ville et au parc du Mont-Royal;  
à cet égard, que l'on considère de nouveaux types de véhicules, telles des navettes électriques.

## **L'ANALYSE DIFFÉRENCIÉE SELON LES SEXES**

Tout comme pour l'accessibilité universelle, nous nous étonnons de ne pas retrouver de mention de l'analyse différenciée selon les sexes dans la documentation fournie. Pourtant, à son arrivée au pouvoir, l'administration Plante s'est engagée à tenir compte de celle-ci dans ses décisions.

La sécurité est un enjeu qui touche particulièrement les femmes. C'est pourquoi la desserte en transport abordée dans la section sur l'accessibilité universelle est tout aussi pertinente dans la présente section.

Il n'est plus à démontrer que les femmes sont particulièrement touchées lors du réaménagement des quartiers où elles vivent. Le logement ressort comme l'un des facteurs influant le plus sur la vie des femmes. Selon le *Dossier noir: Femmes logement et pauvreté* publié par le FRAPRU<sup>20</sup>, ce sont principalement les ménages qui ont une femme comme principal soutien financier qui consacrent une part trop élevée de leur revenu au logement. Pour l'ensemble de Montréal, ce sont 17,5 % de ces ménages qui consacrent plus de 50 % de leur revenu pour se loger. Cette proportion atteint 18,9 % dans le cas des femmes de 75 ans et plus. Cette réalité plaide ici encore pour l'importance à accorder au développement de logements sociaux.

---

<sup>20</sup> FRAPRU, *Dossier noir : Femmes logement et pauvreté*, 5e édition, mars 2019 : <https://bit.ly/3FmsMCZ>.

---

Le Conseil des Montréalaises insistait, dans un avis publié en 2017 mais reposant sur des consultations menées en 2015 et 2016 dans un contexte d'augmentation et d'aggravation de l'itinérance chez les femmes, sur l'importance d'actions politiques et sociales municipales développées selon une analyse différenciée selon les sexes. Il faisait état de huit grandes recommandations pour améliorer les conditions de vie des femmes en situation d'itinérance. Parmi celles-ci, nous retrouvons:

3. *Améliorer l'accès à un logement pour les femmes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir.*

3.1 *Que la Ville de Montréal mette en œuvre les moyens nécessaires pour bonifier l'offre de logements sociaux avec soutien communautaire*<sup>21</sup>.

Dans ce contexte d'itinérance des femmes, nous ne pouvons passer sous silence la situation particulière des femmes – mais aussi des hommes – autochtones dont la proportion parmi la population itinérante de Montréal est alarmante. En effet:

*Les Autochtones représentent 12 % de la population en situation d'itinérance « visible » à Montréal, alors qu'ils ne représentent que 0,6 % de la population générale de la métropole, selon un dénombrement réalisé le 24 avril 2018...<sup>22</sup>.*

Des femmes inuit de la communauté du square Cabot ont d'ailleurs, ce mois-ci, sonné l'alarme sur le sort qui guette les femmes autochtones itinérantes. Elles ont ainsi rapporté que sept femmes inuit étaient mortes de causes diverses depuis le printemps 2020<sup>23</sup>. Tristement, une huitième femme, Elisapee Pootoogook, s'est ajoutée, le 16 novembre dernier, à ce sombre bilan<sup>24</sup>. Un service commémoratif en son souvenir a d'ailleurs eu lieu aujourd'hui même. Cela, c'est sans compter les violences auxquelles sont exposées les femmes itinérantes, notamment les Autochtones.

Justement, cette année, la question du logement sera abordée dans le cadre des 12 jours d'action contre les violences faites aux femmes. À cette occasion, la Table des groupes de femmes de Montréal lancera, le 1<sup>er</sup> décembre, un état des lieux sur les femmes et le logement à

---

<sup>21</sup> CONSEIL DES MONTRÉALAISES, *L'itinérance des femmes à Montréal : Voir l'invisible*, février 2017 : <https://bit.ly/3clfzfh>.

<sup>22</sup> LEBEL, Anouk, « Les Autochtones toujours surreprésentés parmi les itinérants », *Société Radio-Canada*, 27 mars 2019 : <https://bit.ly/3wZWfQf>.

<sup>23</sup> RADIO-CANADA, « Des femmes inuit en situation d'itinérance sonnent l'alarme à l'approche de l'hiver », 13 novembre 2021 : <https://bit.ly/3CoGpQm>.

<sup>24</sup> MAGDER, Jason, « Inuk woman's death should be a wake-up call, say shelter workers », *The Montreal Gazette*, 16 novembre 2021 : <https://bit.ly/3FAGNgn>.

---

Montréal. Sur le thème « Le droit des Montréalaises au logement: on y travaille, et vous? », le rapport met en lumière les effets de la pandémie et de la crise du logement sur les conditions de logement des Montréalaises ainsi que le travail mené par les organisations sur le terrain<sup>25</sup>.

**RECOMMANDATION 9**

Que l'analyse différenciée selon les sexes s'ajoute aux huit balises d'aménagement retenues pour la requalification du site.

**LA VIE CITOYENNE**

Lors d'un événement de mobilisation citoyenne dans le quartier Peter-McGill, nous avons consulté 75 citoyen.ne.s sur leurs impressions, leurs soucis et leurs recommandations en lien avec la requalification du Royal Vic. Les citoyen.ne.s ont regardé des photos du site et ont pris connaissance des grandes lignes du Plan directeur pour ensuite élaborer en détail des recommandations. Ces citoyen.ne.s représentent un bon échantillon du quartier: des étudiant.e.s universitaires, des familles avec de jeunes enfants, des aînés.e., avec une grande mixité socio-économique et une grande diversité culturelle, ethnique et linguistique. Voici leurs recommandations.

***L'élaboration de ce Plan directeur est le fruit d'un processus rigoureux et collaboratif visant à transformer le site en un lieu innovant et durable en optimisant son potentiel et en s'appuyant sur sa valeur historique.***

Le Plan directeur annonce « favoriser l'appropriation et l'ouverture d'espaces extérieurs au grand public pour en faire un lieu de destination et permettre la pratique de diverses activités, telles que contemplation, détente, jeu et déambulation, et un lieu de transition vers la montagne, une porte d'accès au parc du Mont-Royal ».

D'après nos consultations citoyennes en lien avec cet énoncé, nous proposons de tels usages: une tyrolienne, des parcs adaptés aux différents âges des enfants et des activités mobiles (*food trucks*, festivals, spectacles gratuits). Les citoyen.ne.s de Peter McGill souffrent d'un manque énorme d'espaces verts et l'accessibilité à la montagne est très difficile (surtout pour les aîné.e.s et les familles utilisant une poussette). Si le Royal Vic devenait un pôle de divertissement adapté aux besoins de la population de Peter McGill, il faudrait prévoir une accessibilité physique.

---

<sup>25</sup> TABLE DES GROUPES DE FEMMES DE MONTRÉAL (2021) : <https://bit.ly/3Dqw2gl>.

En réponse à la partie du Plan directeur sur les concepts d'aménagement et le milieu naturel, les citoyen.ne.s consulté.e.s y voyaient les usages plus spécifiques suivants: agriculture urbaine, lieu de plaisir et de détente, forêt nourricière, placotoir, davantage d'arbres, des jardins communautaires et un étang. Nous saluons le Plan directeur dans son emphase de reverdir le site, mais les citoyen.ne.s veulent un verdissement qui favorise le bon voisinage et la sécurité alimentaire.

D'après nos consultations citoyennes, nous validons l'ajout d'une piscine publique ainsi que l'ajout de pataugeoires et de jeux d'eau.

Lorsque nous lisons la partie du Plan directeur axée sur l'évolution historique, d'après nos consultations, une grande majorité opte pour des musées. Ces musées peuvent éclairer la population sur l'histoire du site et de la médecine, tout en servant comme outil d'éducation pour tout âge. Ce musée pourrait avoir un emplacement intérieur-extérieur.

Finalement, malgré que 15 % de la superficie du site et 50 % des pavillons seront alloués à l'université McGill, nos consultations citoyennes démontrent un désir flagrant pour l'éducation populaire: un lieu communautaire d'échange entre citoyen.ne.s, un centre communautaire offrant des ateliers de cuisine, de nutrition et de formation en allaitement, des formations adaptées (en contenu et en coût) aux familles, aux nouveaux arrivant.e.s et aux populations vulnérables de notre ville. Ce site ne peut servir uniquement qu'à l'éducation universitaire, qui ne dessert qu'une mince tranche de la société; il doit aussi prendre en compte la formation des citoyen.ne.s des quartiers voisins du Royal Vic.

#### **RECOMMANDATION 10**

Que le site du Royal Vic ouvert à la population, y compris aux enfants, offre une variété d'installations et d'activités de loisir, par exemple: tyrolienne, placotoir, terrains de jeu, piscine, pataugeoires et jeux d'eau, spectacles et festivals.

#### **RECOMMANDATION 11**

Que, sur le plan de l'aménagement naturel, le site du Royal Vic comprenne des usages spécifiques, tels que: agriculture urbaine, forêt nourricière et davantage d'arbres, jardins communautaires et un étang;

Que le verdissement promu dans le Plan directeur favorise en outre le bon voisinage et la sécurité alimentaire.

**RECOMMANDATION 12**

Que le volet sur l'évolution historique compris dans le Plan directeur se traduise par l'implantation de musées intérieurs-extérieurs qui éclairent la population sur l'histoire du site et de la médecine, tout en servant d'outils d'éducation pour tous les âges.

**RECOMMANDATION 13**

Que, sur le plan de l'éducation, le site ne se limite pas qu'à l'éducation universitaire, qui ne dessert qu'une mince tranche de la société, mais qu'il comprenne également un lieu communautaire d'échange entre citoyen.ne.s, un centre communautaire offrant des formations adaptées (en contenu et en coût) aux familles, aux nouveaux arrivant.e.s et aux populations vulnérables de notre ville.

## LE NOUVEAU VIC DE L'UNIVERSITÉ M<sup>C</sup>GILL

En premier lieu, il est important de mentionner que nous ne sommes pas fondamentalement opposé.e.s à ce qu'une certaine portion du site de l'ancien hôpital soit utilisée dans le cadre du projet de l'Université McGill, le *Nouveau Vic*. Dans le document d'information fourni par l'université, on en comprend que des espaces verts, des espaces communs, des salles de classe, une bibliothèque et des laboratoires de recherche seraient notamment inclus dans ce nouveau campus situé aux abords du mont Royal; de cette façon, McGill veut transformer cette partie du site en pôle de recherche, d'enseignement et d'apprentissage de pointe axé sur les systèmes de développement durable et les politiques publiques.

Nous sommes d'avis que ces deux piliers, soit le développement durable et les politiques publiques, touchent à des enjeux extrêmement pertinents sur lesquels il faut se pencher. Nous reconnaissons aussi que l'Université McGill a pour vocation de servir l'intérêt public en matière d'éducation, tout comme les autres institutions universitaires et collégiales présentes à Montréal et dans le reste du Québec qui forment des lieux importants de recherche, d'échange et de production du savoir.

Nous reconnaissons d'ailleurs que la proximité du site du Royal Victoria et de l'Université McGill en fait des partenaires naturels et que l'université, contrairement aux autres universités montréalaises, a démontré non seulement de l'intérêt pour occuper une partie du site, mais également la capacité de développer et réaliser un projet novateur en enseignement et recherche.

---

Toutefois, depuis quelques années, l'élaboration du projet *Nouveau Vic* a semé de vives inquiétudes chez les membres de la Coalition Le Royal Vic pour le bien Public, ce qui nous fait remettre en question la légitimité du projet et le processus menant à son inclusion sur le site du Royal Victoria.

### **Manque de consultation publique**

D'abord, nous critiquons l'absence d'une véritable consultation publique de la part du gouvernement du Québec, de la Société québécoise des infrastructures (SQI) et de l'Université McGill et ce, dès le début du processus de requalification du site du Royal Victoria. Depuis 2018, quand le gouvernement libéral de Philippe Couillard a donné le feu vert à l'Université McGill pour entamer le projet de réaménagement du Royal Victoria et a confié la responsabilité de ce dossier à la SQI, jusqu'à la présente année, alors que le Conseil des ministres du gouvernement caquiste de François Legault a donné son accord final au projet, il est malheureux de constater que le dossier a avancé dans l'ombre et qu'il a été approuvé en secret par le gouvernement du Québec. Nous trouvons extrêmement déplorable que cette décision ait été prise derrière des portes closes, sans avis ou consultation publique, sans appel d'offres, sans débat à l'Assemblée nationale, en plus d'être assortie d'une subvention de 37 millions accordée par le gouvernement à l'université pour que cette dernière réalise une étude de faisabilité.

Certes, McGill a collaboré avec la SQI et la Ville de Montréal et affirme avoir tenu une consultation engagée auprès de la communauté montréalaise. Toutefois, comme cela a été mentionné précédemment, les organismes communautaires et les citoyen.ne.s qui ont été consulté.e.s se sont fait présenter un projet qui était déjà vraisemblablement coulé dans le béton. Ces membres de la société civile montréalaise ont non seulement senti un manque d'écoute de la part de l'université, mais ils ont aussi perçu que cette dernière ne désirait pas réellement prendre en considération les inquiétudes qu'ils ont émises et les demandes qu'ils ont formulées afin de rendre le projet plus acceptable. Au final, ces consultations superficielles n'ont pas permis de créer un vrai dialogue entre l'université et la population montréalaise.

De plus, McGill met de l'avant une soi-disant participation des communautés autochtones dans la conception du *Nouveau Vic*. Elle explique qu'en 2017, un rapport élaboré par un groupe de travail sur les études et l'éducation autochtones a publié 52 recommandations à l'attention de McGill afin de promouvoir un dialogue direct et constant avec les peuples autochtones, recommandations sur lesquelles l'université dit travailler, notamment en reconnaissant sur ses campus la contribution autochtone.

Or, dans une lettre adressée à l'OCPM le 9 novembre 2021, le vice-principal exécutif et vice-principal aux études de l'Université McGill, Christopher P. Manfredi, rappelle que de nombreux événements et rencontres, auxquels ont participé des groupes autochtones, ont eu lieu entre

---

2019 et 2021 afin de les inclure dans le processus du *Nouveau Vic*. Bien que ce genre de mesure soit un pas dans la bonne direction afin de procéder à une véritable réconciliation, on constate cependant que la vaste majorité de ces rencontres et événements ont eu lieu en 2021 (seulement deux ont eu lieu en 2019), alors que le projet du nouveau campus de McGill, comme nous l'avons mentionné plus haut dans ce mémoire, était déjà bien entamé; cela démontre que la consultation faite par McGill auprès des communautés autochtones est encore une fois superficielle. Rappelons aussi que McGill, dans son document d'information, stipule que les terrasses sur les toits sont une excellente occasion de reconnaître le lien des peuples autochtones avec la terre, notamment par l'entremise de jardins de plantes médicinales ou de ressourcement. Dans le contexte d'un mouvement décolonial et d'une tentative de réconciliation avec les communautés autochtones, est-ce suffisant? Est-ce vraiment de cette façon qu'il faut mettre de l'avant leur contribution dans notre ville? Nous en doutons fortement.

### **Inquiétude entourant une éventuelle privatisation**

Nous craignons particulièrement que l'Université McGill décide, dans un futur éloigné, de se départir de certains bâtiments sur son campus en se tournant vers la privatisation, comme ce fut le cas dans les dernières années avec de nombreux bâtiments patrimoniaux et d'anciens sites religieux au centre-ville de Montréal et près du mont Royal. Nous croyons donc qu'il est primordial que McGill ne devienne jamais propriétaire du terrain et des bâtiments afin que ceux-ci restent entre les mains des autorités publiques et puissent demeurer un bien collectif.

Il existe de nombreuses options permettant une gestion du site du Royal Victoria qui impliqueraient réellement la communauté. Par exemple, la Ville de Montréal devrait privilégier la fiducie foncière communautaire afin de permettre aux citoyens d'être les vrais décideurs de l'avenir du site. Comme autre alternative, la Ville de Montréal pourrait aussi se porter acquéreur du site en ayant certaines conditions interdisant la revente à des intérêts privés. Le bail emphytéotique entre l'Université McGill et l'entité possédant le site (la Ville de Montréal ou la SQI) pourrait également être envisagé afin de conserver cette partie du site dans le domaine public.

### **Inquiétude entourant l'accessibilité au site**

Pour le moment, nous savons que le *Nouveau Vic*, ayant un coût estimé à 700 millions, recevrait du gouvernement du Québec un montant maximal de 475 millions. Cet investissement massif de fonds publics dans le projet d'expansion d'un établissement d'enseignement privé et l'inclusion de pavillons de l'Université McGill sur le site du Royal Victoria doivent être assortis de conditions et de garanties afin de s'assurer que le campus sera accessible à la communauté montréalaise.

---

D'abord, pour que la communauté puisse être pleinement intégrée dans le projet, nous sommes d'avis qu'il faut que le campus soit accessible à tous les jours de la semaine et ce, avec des horaires élargis, et il est aussi important de donner accès (à prix modique ou à rabais) aux installations pédagogiques et sportifs de l'Université McGill aux citoyens et aux organismes communautaires. Par exemple, des locaux pourraient être réservés pour des projets entourant l'économie sociale et au lieu d'être exploités par des entreprises privées qui n'offrent pas nécessairement des services à prix abordable. On peut penser à ce qui se fait déjà à l'Université Concordia grâce au Concordia Food Coalition: Hive Café (coop de solidarité), Frigo Vert (épicerie coopérative), Reggie's Bar (coop de solidarité), People's Potato (soupe populaire), etc. Actuellement, il est très difficile et/ou très dispendieux de procéder à de telles locations sur le campus de l'Université McGill, car plusieurs espaces sont semi-privatisés. De plus, nous demandons qu'il y ait une véritable implication de la communauté dans la recherche et les études sur ce projet de campus, notamment à travers des stages étudiants et des projets de recherche-action qui seraient facilités par un service de collaboration entre l'universitaire et le monde communautaire.

Le site de l'ancien hôpital Royal Victoria présente aussi des défis en termes de déplacements, notamment à cause du dénivelé. Il est recommandé d'assurer que les déplacements sur le site et dans les bâtiments répondent à tous les critères en termes d'accessibilité universelle afin que tous et toutes puissent profiter des espaces communs. De plus, la desserte en transport en commun vers le site doit être grandement améliorée afin d'éviter que le projet de requalification ne devienne une enclave inaccessible.

Par ailleurs, toujours en lien avec l'accessibilité, McGill justifie une éventuelle démolition des pavillons M et S par le fait que cela permettrait d'avoir une meilleure vue sur le mont Royal et d'avoir un meilleur accès à la montagne, en plus de rétablir la vue sur les bâtiments patrimoniaux existants. Certes, améliorer l'accessibilité vers la montagne à partir du centre-ville et planter de nouveaux espaces verts sont des idées intéressantes, mais on peut se demander si ce plan légitime la destruction de bâtiments (bien que jugés non patrimoniaux) alors que ces derniers pourraient justement être utilisés afin de servir les besoins de la population (logement, services sociaux et communautaires, etc.).

### **Incompatibilité avec la mission initiale du Royal Victoria**

Finalement, considérant la mission initiale de l'hôpital Royal Victoria qui consistait à soigner et guérir la communauté, nous ne croyons pas que le projet de l'Université McGill soit compatible, bien que cette dernière tente de nous prouver le contraire en affirmant que le *Nouveau Vic* s'ancrerait dans ses valeurs de service à la communauté. Certes, les deux piliers de ce nouveau campus, soit le développement durable et les politiques publiques, sont importants, mais nous pensons qu'il existe d'autres usages qui concorderaient davantage avec les valeurs qui régnaient autrefois au Royal Victoria.

Ainsi, la Coalition croit que c'est cette vision initiale qui doit perdurer et guider le projet de requalification mené par la SQI. Bien qu'aujourd'hui les services tels que décrits par la « Loi sur les services de santé et les services sociaux » et la « Charte des droits et libertés de la personne » soient en effet offerts dans différents établissements, dont le nouveau complexe hospitalier du Centre universitaire de santé McGill, nous ne considérons pas que cela annule toutes conditions préalables établies par les fondateurs de l'institution. Nous croyons plutôt qu'il est fondamental que le site maintienne sa mission historique, soit d'offrir des services de santé, et que c'est cette définition de la santé qui doit être mise à jour, afin d'inclure les enjeux de santé publique et de comorbidité, comme la santé mentale, l'itinérance, l'insécurité alimentaire, la violence conjugale, les besoins en logements sociaux, etc. Le quartier Milton Parc et la ville de Montréal nécessitent davantage de services de santé accessibles, d'autant plus qu'au cours des dernières années, le quartier a notamment perdu trois hôpitaux et une clinique médicale. Il est également primordial de rajouter des services communautaires venant en aide aux populations vulnérables, comme la communauté autochtone, les personnes en situation d'itinérance, les immigrant.e.s, les femmes confrontées à la violence conjugale et les personnes âgées. Cette vision de la santé prend en compte l'aspect préventif et non seulement l'aspect curatif.

**RECOMMANDATION 12**

Que les modes de tenures qui s'appliqueront au site assurent la pérennité de la propriété et de l'usage aux fins du bien public;

Que, dans le cas du projet du *Nouveau Vic*, la propriété puisse demeurer publique, soit aux mains du gouvernement du Québec ou de la Ville de Montréal, à l'intérieur d'ententes telles que la location, un bail emphytéotique ou une convention de propriété superficière;

Que de telles ententes comprennent des clauses contraignantes rendant impossible la revente par l'université McGill des installations au secteur privé ;

Que, dans le cas du segment du site non occupé par le *Nouveau Vic*, on autorise l'implantation d'un mode collectif de propriété et de gestion, par exemple un organisme sans but lucratif, une coopérative de solidarité ou, mieux encore, une fiducie foncière d'utilité sociale.

**LA GOUVERNANCE**

La raison d'être de la Coalition est, entre autres choses, de s'assurer que le site du Royal Vic continue de servir le bien public et, en conséquence, ne puisse être cédé à des intérêts privés à des fins lucratives.

---

Que ce soit pour le segment destiné au projet du *Nouveau Vic* de l'université McGill ou pour le reste du site pour lequel il n'y a pas de projet particulier, si ce n'est d'en faire un prolongement du parc du Mont-Royal, la question de la propriété du terrain et des pavillons se pose.

Bien que la Ville écarte la privatisation du site selon ce qui est énoncé dans son Sommaire décisionnel, après plus d'un an de travaux, la SQI omet de se prononcer sur les modes de tenures à privilégier pour le site du Royal Vic pas plus que la Ville de Montréal.

Une décision devra pourtant être prise à ce sujet autant pour ce qui est des lots occupés par le *Nouveau Vic* de l'université McGill que pour le reste du site. Comment le sera-t-elle? Derrière des portes closes, comme cela a été trop souvent le cas au sujet d'autres établissements publics? Ou bien, comme nous le souhaitons, à la suite d'un processus de co-création avec les parties prenantes et les citoyen.ne.s concerné.e.s?

Ce ne sont pourtant pas les options qui manquent. Parmi celles qui pourraient faire l'objet d'une analyse, mentionnons le maintien de la propriété publique soit aux mains du gouvernement du Québec (SQI) soit à celles de la Ville de Montréal. Dans un tel cas, il y aurait également lieu de préciser le lien qui unirait les occupants du site, autant l'université McGill, les maisons de chambres et les résidences étudiantes que, comme nous en faisons la promotion, les coopératives et OSBL d'habitation ainsi que les services et commerces de proximité. Un tel lien pourrait prendre la forme de :

- location simple;
- bail emphytéotique (utilisé pour l'Hôtel-Dieu de Paris) ;
- convention de propriété superficielle.

Pour ce qui est du *Nouveau Vic* de l'université McGill, nous avons à cœur que l'option retenue comprenne des clauses contraignantes assurant la pérennité de la propriété et de l'usage du site en rendant impossible la revente des installations au secteur privé. Nous voulons empêcher que se reproduise l'exemple déplorable d'autres sites d'importance, institutionnels ou religieux, ayant été privatisés pour faire place à des condos. Ce fut le cas du Collège Marianapolis, du Couvent d'Outremont et de celui des Sœurs missionnaires de l'Immaculée-Conception (tous deux acquis puis revendus par l'Université de Montréal) ainsi que de l'ancien hôpital Shriners.

D'autres options sont également à considérer pour le segment du site non occupé par le *Nouveau Vic*, options qui miseraient sur la socialisation et le contrôle démocratique. En d'autres termes, il s'agirait d'implanter un mode collectif de propriété et de gestion, par exemple une fiducie foncière d'utilité sociale, un organisme sans but lucratif ou une coopérative de solidarité. Un tel modèle permettrait de garantir que les personnes usagères ou résidentes perpétuent dans les décennies à venir l'élan pour un tel projet collectif. Pour notre part, nous privilégions la

---

fiducie foncière, peu utilisée dans le domaine immobilier au Québec, mais assez répandue aux États-Unis et en Colombie-Britannique<sup>26</sup>.

## ÉTUDES DE CAS

### LA COOPÉRATIVE D'HABITATION VILLAGE CLOVERDALE DE PIERREFONDS

Un quartier peut-il être occupé par des installations privées et en même temps être ouvert à la population pour l'exercice de différentes activités? La première balise d'aménagement du sommaire décisionnel soulève un doute. La Coopérative d'habitation Village Cloverdale de Pierrefonds, qui a réussi à se constituer après 20 années de lutte citoyenne, fournit un exemple concret que la chose est possible.

Sans vouloir peiner les membres des coopératives et OSBL de Milton Parc, qui affirment à répétition que leur complexe est le plus vaste en Amérique du Nord, ce titre est plutôt détenu par la Coop Village Cloverdale, une seule et unique coopérative, qui possède 866 logements répartis dans 57 immeubles et regroupe quelque 4 000 résidents appartenant à une cinquantaine de nationalités<sup>27</sup>.

Cette coopérative occupe un quartier complet traversé par des rues publiques et où l'on retrouve différents équipements tels que des terrains de jeu, de basketbal et de soccer et un jeu d'eau qui sont ainsi à la disposition de la population du quartier. De fait, c'est lorsque la coopérative s'est constituée qu'elle a pu obtenir de l'arrondissement de tels services. Ajoutons que la coopérative dispose de potagers collectifs, ceux-ci étant toutefois réservés à ses membres.

La Coopérative partage une caractéristique avec le site du Royal Victoria : elle jouxte le parc-nature du Bois-de-Liesse auquel les visiteurs.euses accèdent en traversant le site de la coopérative<sup>28</sup>.

---

<sup>26</sup> Comme nous avons pu en prendre connaissance lors de la conférence « À nous les quartiers : Le contrôle communautaire des terrains, de l'habitation et de l'économie », tenue en avril 2019 à Montréal : <https://bit.ly/3qWjJEM>. Voir également MARCHAND, Marie-Anne (2021), *Les fiducies d'utilité sociale à l'usage des idéalistes*, Territoires innovants en économie sociale et solidaire (TIESS) : <https://bit.ly/3DDzOmw>.

<sup>27</sup> Voir <https://fechimm.coop/fr/voir-grand-cloverdale>.

<sup>28</sup> Pour en savoir davantage sur la coopérative, consulter CONSTANTIN, Louise (2014), *La Coopérative d'habitation Village Cloverdale : Le défi d'une grande coopérative*, Groupe CDH : <https://bit.ly/3ozp0Q6>. Et DUCHARME, Marie-Noëlle (2013), « La Coopérative d'habitation Village

---

## AUTRES EXEMPLES

En collaboration avec CURE McGill, voici quelques projets de requalification de bâtiments vacants qui ont tous impliqué la communauté (textes rédigés en français et en anglais):

### **La Fiducie du patrimoine culturel des Augustines (Québec)**

Préservation du patrimoine par une fiducie d'utilité sociale, financé par le projet de hôtelier social géré par un OBNL

La Fiducie du patrimoine culturel des Augustines a été créée à Québec en 2009. Elle a pour vocation « d'assurer, pour toute la population et pour les générations à venir, la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine et de la mémoire des Augustines du Québec ».

Face au vieillissement de ses membres et à la diminution de leur nombre, la communauté des Augustines a souhaité placer son patrimoine en FUS. Cette FUS détient à la fois un patrimoine immobilier et muséal qui comprend le monastère des Augustines, datant de 1695, et une impressionnante collection d'archives d'objets anciens datant du début de la colonie et provenant des douze monastères des Augustines répartis sur le territoire québécois. La congrégation a aussi doté la nouvelle entité juridique d'un important fonds de réserve pour entretenir et préserver son patrimoine.

Pour servir la vocation et assurer les revenus nécessaires à l'entretien et à la préservation des lieux, le conseil des fiduciaires a choisi de transformer le monastère en site hôtelier. Un OBNL a été créé pour en assurer la gestion. Cette activité comprend aussi un volet bienfaisance qui offre un répit aux proches aidants et accueille les accompagnateurs de personnes malades qui proviennent de régions éloignées, prolongeant ainsi l'œuvre de ses fondatrices. Le lieu comprend également le Musée des Augustines et une importante réserve muséale.

### **Technopôle Angus (Québec)**

Former industrial site redeveloped into affordable housing, social economy commercial space, community and health services, protected by a land trust

Following the 1992 closure of the Canadian National Railway factories in the Rosemont-La Petite-Patrie neighborhood, local unemployment soared to 20% and large areas of land were left heavily contaminated from former manufacturing activities. Following grassroots resistance to

---

Cloverdale », Cahiers du LAREPPS/UQAM, n° 13-08, Centre de recherche sur les innovations sociales (CRISES) : <https://bit.ly/3niug2l>.

---

privatization of the former factory sites, the Société de Développement Angus (SDA), a social-economy enterprise that functions as a non-profit, was founded in 1995. It purchased the vacant land with the mission of revitalizing the neighborhood in an economically and socially sustainable way in close collaboration with the local community.

The SDA was able to secure funding from public and private sources to begin its regenerative project. The project was catalyzed with \$32 million in loans from *Investissement Québec* and *Canada Economic Development*. In addition to these loans, the project received \$20.5 million in direct financial aid from the Government of Quebec and City of Montreal towards the ecological aspects of the project. From private sources, the SDA received funding from *Caisse d'Économie Solidaire Desjardins*, a fund targeted to collective social projects, and *Fondaction*, a Quebec-based investment fund.

The SDA undertook a wide variety of projects aimed at meeting the needs of the local community in an ecologically-friendly manner. Today, the Technopôle Angus site houses 12 buildings. These include affordable housing for families, two daycares, job reintegration programs, meeting rooms, an Autism resource centre and school, a respite center for children in palliative care, a social enterprise hub, and a health clinic among numerous other services. The project has successfully decontaminated the former industrial site, created a multitude of green spaces and community meeting spaces, and reintegrated 3,000 vulnerable individuals into the labour force. Currently, seven of the buildings belong to the Angus Land Trust—established in 2018 to ensure the longevity of the project—and another seven properties with buildings on them are on an emphyteutic lease to the fund.

### **Fiducie Immobilière Angus**

La Fiducie Immobilière Angus est un autre exemple d'innovation foncière. C'est pour renforcer le caractère étanche de sa gouvernance et assurer la pérennité de son modèle que le Technopôle Angus l'a créé avec l'aide de Fondaction. Cette fiducie foncière d'utilité sociale protège le patrimoine immobilier du Technopôle Angus de la spéculation. Sa valeur d'usage, qui est la création et le maintien d'un environnement de vie incluant une mixité d'usages commercial et résidentiel et le maintien de services de proximité, est ainsi assurée par la fiducie dont la gestion est indépendante de tout intérêt financier. La fiducie n'existant que pour l'accomplissement de finalités sociales pour lesquelles elle est mise sur pied, la richesse qui sera créée permettra un niveau plus élevé de réinvestissement dans la communauté alors que l'atténuation des risques commerciaux, due notamment à la stabilité du modèle, bénéficiera aux entreprises qui occupent le site.

---

**Camba Gardens (Brooklyn, NYC)**

Former psychiatric ward transformed into non-profit housing and community services

Camba Gardens is an affordable housing complex located at the site of the former psychiatric ward at Kings County Hospital in Brooklyn which had been unused for years. After it had been unused for years, New York City's municipal hospital system developed a \$2.5 million 99-year lease agreement with Camba Housing Ventures, a non-profit affordable housing developer. This agreement has been mutually beneficial, as it both creates much-needed social housing and has removed the economic strain of maintaining an unused building from the municipal hospital system's already tight budget.

Today, Camba Gardens provides sustainable and permanent affordable housing for those earning under 60% of the Area Median Income as well as for individuals with special needs and their families. They provide community spaces, such as a garden, roof terrace, kitchen, computer room, and multi-purpose rooms. Job preparation searches, nutrition counseling, financial management support, and more social services are provided directly on site. It was financed in part by non-for-profit organizations (Corporation for Supportive Housing, Enterprise Community Partners) and municipal funding.

**Can Batlló (Barcelone)**

A reclaimed factory transformed into citizen and social/solidarity economy initiatives

Built in the 19th century as a textile mill, Can Batlló is the size of a football stadium. Today, after more than 30 years in disuse, it is a space that is once again bustling with activity and initiative, which has been handed over to the public and is managed by the people of the neighbourhood.

In 2009, the local residents set up the platform "Can Batlló és pel barri" (Can Batlló belongs to the neighbourhood) and, thanks to this social movement, in 2011 the people were given permanent rights to use one of the buildings, known as Bloc Onze. Workshops on infrastructure, carpentry, circus skills, and musical creation are just some of the activities on the long list that have, little by little, filled the space and created a mini-universe. As well as being a multifunctional place for expression and creativity, open to everyone, Can Batlló has become a symbol of culture and horizontal organisation, an integral part of the La Bordeta neighbourhood and the Sants-Montjuïc district.

C'est ainsi que Coópolis voit le jour: une association incubatrice de coopératives, formée par une douzaine de coopératives du quartier La Bordeta, à Barcelone. Coópolis a été créée et a pris pied à Can Batlló, un énorme bâtiment accueillant une multitude de projets de coopération citoyenne, telle qu'une librairie populaire, un auditorium pour des cours et des conférences, un centre de documentation, des espaces de rencontres, un bistro coop, des jardins communautaires, des ateliers de réparation, de construction d'infrastructure de bâtiment, sur la

---

mobilité, etc. Tous ces projets ont pour ambition de renforcer le tissu social et communautaire du quartier à travers des initiatives socio-économiques ancrées sur l'autogouvernement et une approche transformatrice de l'économie sociale et solidaire. Coópolis représente un des projets bien établis de Can Batlló ayant pour objectif de promouvoir l'intercoopération en créant un écosystème d'activités socio-économiques et éducatives et en générant des emplois coopératifs à impact social et environnemental. Bref, ce sont tous des projets collectifs, politiques, anticapitalistes, issus des habitants du quartier, inspirés des communs, soutenus par la ville, et mobilisant les outils traditionnels de l'économie sociale et solidaire: les contours d'une économie des communs.

### **La Model (Barcelona)**

A participatory process to transform a prison into social and community initiatives

- A prison, closed in 2017.
- Participatory process established with local residents living or working in the vicinity of the prison's grounds, managers and users of nearby facilities, representatives of social, cultural, sports and other organisations from the surrounding area and sectoral and city institutions involved in the debate.
- Planned uses: school, daycare, residence + day center for elderly, memorial space, sports center, youth center, social economic solidarity space
- As of 2019, decision as to what the space should be used for had not yet finalized
- Project is still underway, has not yet been successfully completed

## **RECOMMANDATIONS**

### **RECOMMANDATION 1**

Que la Ville de Montréal suspende tous les projets liés à McGill sur le site de l'hôpital Royal Victoria jusqu'à ce qu'une enquête menée par des Autochtones soit lancée sur la présence de tombes anonymes d'enfants autochtones et sur des preuves d'atrocités commises pendant le programme MK-Ultra mené entre 1954 et 1963.

### **RECOMMANDATION 2**

Que la Ville de Montréal mette un frein au projet de requalification mené par la SQI tant qu'elle n'entreprendra pas une réelle co-construction de celui-ci, en partenariat avec les groupes et organismes communautaires, les institutions et autres acteurs de la société civile, mais également avec tous-tes les Montréalais-e.s.

---

**RECOMMANDATION 3**

Que la Ville de Montréal autorise et favorise l'usage résidentiel dans le site de l'ancien Hôpital Royal Victoria;  
que, à cette fin, elle évalue le potentiel de conversion résidentielle des édifices existants avant de décider de les démolir;  
et qu'elle retienne les tenures coopérative et sans but lucratif pour les projets résidentiels appelés à s'établir dans le site.

**RECOMMANDATION 4**

Que la Ville de Montréal favorise le développement, dans le site du Royal Victoria, de logements sociaux et communautaires s'adressant aux couches les plus vulnérables de la population, soit les familles, les aîné.e.s, les personnes issues de l'immigration et des communautés culturelles, les réfugié.e.s et les personnes en situation d'itinérance.

**RECOMMANDATION 5**

Que la Ville de Montréal maintienne, d'ici à ce que le site du Royal Victoria ait été l'objet d'une requalification complète, les mesures transitoires permettant de loger les personnes itinérantes, y compris les personnes réfugiées et celles atteintes de la COVID19.

**RECOMMANDATION 6**

Qu'une partie du site actuellement allouée à l'Université McGill soit réservée au logement étudiant;  
Et que ces résidences étudiantes reposent sur l'autogestion grâce à une tenure relevant de l'économie sociale, soit coopérative ou sans but lucratif.

**RECOMMANDATION 7**

Que l'accessibilité universelle s'ajoute aux huit balises d'aménagement retenues pour la requalification du site et soit prise en compte autant dans le design extérieur que dans le cadre bâti.

**RECOMMANDATION 8**

Que des négociations soient entreprises avec la Société de transport de Montréal afin de considérer des moyens de transport facilitant les déplacements à l'intérieur du site et reliant celui-ci au centre-ville et au parc du Mont-Royal;  
à cet égard, que l'on considère de nouveaux types de véhicules, telles des navettes électriques.

**RECOMMANDATION 9**

Que l'analyse différenciée selon les sexes s'ajoute aux huit balises d'aménagement retenues pour la requalification du site.

**RECOMMANDATION 10**

---

Que le site du Royal Vic ouvert à la population, y compris aux enfants, offre une variété d'installations et d'activités de loisir, par exemple : tyrolienne, placotoir, terrains de jeu, piscine, pataugeoires et jeux d'eau, spectacles et festivals.

**RECOMMANDATION 11**

Que, sur le plan de l'aménagement naturel, le site du Royal Vic comprenne des usages spécifiques, tels que : agriculture urbaine, forêt nourricière et davantage d'arbres, jardins communautaires et un étang;

Que le verdissement promu dans le Plan directeur favorise en outre le bon voisinage et la sécurité alimentaire.

**RECOMMANDATION 12**

Que les modes de tenures qui s'appliqueront au site assurent la pérennité de la propriété et de l'usage aux fins du bien public;

Que, dans le cas du projet du *Nouveau Vic*, la propriété puisse demeurer publique, soit aux mains du gouvernement du Québec ou de la Ville de Montréal, à l'intérieur d'ententes telles que la location, un bail emphytéotique ou une convention de propriété superficielle;

Que de telles ententes comprennent des clauses contraignantes rendant impossible la revente par l'université McGill des installations au secteur privé ;

Que, dans le cas du segment du site non occupé par le *Nouveau Vic*, on autorise l'implantation d'un mode collectif de propriété et de gestion, par exemple un organisme sans but lucratif, une coopérative de solidarité ou, mieux encore, une fiducie foncière d'utilité sociale.

---

## **ANNEXE: UNE NOTE PHILOSOPHIQUE**

### **Arts, culture et santé**

Par Eryn Dace Trudell

Osons rêver en public. Laissons-nous imaginer et concrétiser l'avenir du site du Royal Vic que tous les Montréalais.e.s, Québécois.e.s et Canadien.ne.s méritent. Un projet de réorientation-revitalisation dont la communauté mondiale s'émerveille et auquel elle aspire. Demandons-nous comment, aujourd'hui, le RV peut servir la santé et le bien-être auxquels tout le monde a droit.

À ce moment de l'histoire où la richesse et le pouvoir de la spéculation financière et immobilière accrue façonnent le développement de la ville, la valeur spéculative/monétaire de ce site doit être mise au service du bien public et non l'inverse. Le bien-être est remis en question par le sentiment omniprésent que certaines cultures sont meilleures que d'autres, que certaines voix sont davantage bienvenues que d'autres alors que certaines communautés sont moins indispensables, traitées comme des dommages environnementaux collatéraux. Si nous collons notre oreille au sol et ouvrons nos cœurs à la terre, tous les indices pointent vers un but clair pour le Royal Vic : se consacrer à la prospérité socioculturelle, soit la création vitale de richesse qui se mesure à l'aune des valeurs de l'entreprise. Pensons à un espace dédié au bien-être de la pensée, de l'esprit et du corps : un espace inclusif pour la vérité et la réconciliation pour tous et toutes.

Aujourd'hui, la conscience collective canadienne est en deuil. Il est nécessaire de répondre à la vérité et à la réconciliation par la compassion, l'empathie et le pragmatisme (ou l'action). Le Parc du Mont-Royal fournit l'oxygène à la ville, et le Royal Vic est en son cœur. La combinaison du moment opportun et du lieu en fait une occasion propice à la guérison collective que nous nous devons d'honorer. La réaffectation du Royal Vic est l'occasion de faire quelque chose d'extraordinairement profond, riche et sans précédent.

L'accès à la nourriture, au logement, à la sécurité, le lien avec la communauté, le sentiment d'espoir, d'inspiration, de camaraderie et de soutien... Ce sont tous des éléments qui affectent la santé des gens, individuellement et collectivement. Le Royal Vic peut devenir un lieu procurant ces éléments de base essentiels, un lieu de réciprocité, un sanctuaire, un répit qui nourrit la relation entre l'espace et les hommes, un endroit où la communauté montréalaise, inclusive de toutes les appartenances ethniques, classes, générations et compositions familiales, peut s'épanouir.

Imaginons pour le Royal Vic des changements structurels qui seraient conscients, paisibles et sensibles. Imaginons un projet de réorientation dans lequel chacun et chacune contribue à la

---

transformation, un site de projets où tous sont accueillis, faisant partie de cette communauté humaine.

L'hôpital Royal Victoria est situé à côté de l'un des plus grands complexes de logements sociaux regroupés en copropriété dans toute l'Amérique du Nord. Le quartier Milton Parc a été retiré du marché immobilier privé pour offrir à la communauté 645 unités résidentielles coopératives et sans but lucratif et espaces commerciaux. Ce quartier est aujourd'hui perturbé par la cohabitation d'une communauté « abritée des intempéries » par l'organisme La Porte Ouverte. Ces deux éléments combinés sont des indicateurs de la direction que devrait prendre le Royal Vic de même que l'Hôtel Dieu et la Cité des Hospitalières.

Il suffit de suivre les signes dans la convergence des circonstances pour arriver à ce qui est pertinent. Par son héritage, combiné à son usage traditionnel en territoire non cédé et en tant que lieu de rencontre, le projet de réaffectation du Royal Vic a la responsabilité de se transformer en un centre sans précédent de guérison ainsi que de rétablissement socioculturel et de prospérité. De nombreux projets communautaires sont possibles.

Le Royal Vic peut être transformé par la planification démocratique des citoyen.ne.s : résident.e.s, expert.e.s en revitalisation urbaine, développement culturel et mouvements initiés par la communauté. Il pourrait s'agir d'un centre socioculturel public qui fonctionne selon un modèle de gestion communautaire, retrouvant l'idée de culture, d'intervention et de liens avec le territoire et s'engageant dans le bien-être et la transformation sociale.

*Le nouveau site du RV pourrait être un centre de revitalisation et de transmission de l'histoire, de la philosophie et des connaissances autochtones, incluant la notion de sites sacrés, le maintien et le renforcement d'une relation spirituelle avec la terre, vitale pour la connexion humaine avec la terre et donc d'une humanité florissante.*

*Le site pourrait se transformer en un lieu de guérison et de rétablissement, où la guérison correspond à un processus de transformation et d'apprentissage qui est vécu dans toutes ses dimensions, somatique, émotionnelle, intellectuelle et spirituelle, qui honore et célèbre la vie et qui comprend la revitalisation de l'esprit, de la culture et de la communauté par les arts et les innovations sociales. Depuis des temps immémoriaux, des artistes de toutes origines ont créé des danses de guérison, des chants, des images et des histoires pour aligner l'esprit et le désir avec le bien-être. Aujourd'hui, les interventions culturelles visant à améliorer la santé personnelle et sociale sont une nécessité absolue. Il ne sera pas possible de s'adapter, d'innover et de prospérer dans l'environnement actuel en s'appuyant sur le confort et le familier. Chaque opportunité ou problème auquel nous sommes exposés est essentiellement une occasion relationnelle. Nous devons utiliser les compétences de l'imagination et de l'empathie pour recréer notre relation avec cette terre basée sur un modèle de richesse partagée, reconnue, illimitée et bienveillante. Il est essentiel de reconnaître les besoins fondamentaux en*

---

*matière de logement, de biens collectifs, d'espaces verts, de sécurité alimentaire et d'appartenance socioculturelle.*

Nous aspirons à un lieu d'appartenance socioculturelle, de relèvement et d'innovation, où la culture est comprise comme une partie commune de la vie quotidienne, comme une expression, une relation, un message, une critique ainsi qu'un instrument de transformation et de changement social. Le droit à la culture y sera compris comme un droit fondamental qui doit être défendu par le public et la sphère commune. Le Royal Vic pourrait devenir un lieu qui rend la culture accessible à tous.

Un lieu de deuil;

Un lieu de réconfort;

Un lieu de rassemblement;

Un lieu de fête;

Un lieu d'apprentissage;

Un lieu de partage;

Un lieu de croissance;

Un lieu de danse;

Un lieu pour parler en public;

Un endroit pour être dans la nature;

Un endroit où être soutenu et offrir du soutien;

Un lieu pour l'entreprise sociale, les coopératives de travailleurs et le logement social.

### **Imaginons...**

#### **Projets de logements socialement innovants :**

coopérative intergénérationnelle et familiale avec services de garde;

maisons de chambres gérées en coopérative;

maisons longues modernes;

tentes communales;

résidences étudiantes gérées par des coopératives;

abris.

#### **Projets de sécurité alimentaire socialement innovants :**

cuisines communes;

agriculture urbaine et jardins communautaires gérés collectivement;

centres de distribution de produits fermiers locaux;

stockage alimentaire.

#### **Projets d'éducation, de culture et de loisirs socialement innovants :**

une bibliothèque;

---

un espace de rassemblement pour la célébration, la manifestation, la représentation, l'éducation, le partage...;

un pavillon des arts de la guérison;

une yourte (bâtiment rond);

des studios pour les cours, les ateliers et les résidences d'art et de culture communautaires;

une piscine publique;

une garderie;

une école publique;

un centre communautaire, peut-être une extension de l'Association récréative de Milton Parc dont les espaces sont insuffisants pour répondre aux besoins de la communauté;

des espaces récréatifs intergénérationnels et familiaux intérieurs et extérieurs;

un jardin d'enfants pour explorer la nature et cultiver la créativité, la débrouillardise, la spontanéité, le courage, les prouesses physiques et le sens de l'interconnectivité avec l'environnement à travers le jeu du corps se déplaçant en relation avec la nature.

# Annexe

## Notre Royal Vic

Nos besoins, nos demandes

Une consultation auprès de la  
communauté



# Sur les événements récents

---

Après la finalisation de ce rapport et de sa traduction pour publication, la déclaration suivante a été publiée par les kanien'kehá:ka kahnistensera (femmes mohawk) le 18 octobre:

*«Les kanien'kehá:ka kahnistensera (femmes mohawk), gardiennes de thequenondah (deux montagnes/mont royal) en vertu de leur connexion avec la Terre-Mère, demandent la suspension immédiate de tous les plans de construction du site de l'Hôpital Royal Victoria et de l'Institut Allan Memorial à l'Université McGill, pour les raisons suivantes : 1) Le site étant un territoire kanien'kehá:ka non cédé, la permission des kahnistensera est nécessaire pour y entreprendre des travaux ; 2) Le site contient des vestiges archéologiques du village iroquois précolonial ; 3) Les terrains de l'Institut Allan Memorial doivent faire l'objet d'une enquête afin d'y trouver des tombes anonymes et des preuves d'atrocités commises pendant le programme MK-Ultra, entre 1954 et 1963.»*

Le comité Notre Royal Vic soutient entièrement ces demandes de suspension de tous les projets liés à McGill sur le site de l'hôpital Royal Victoria jusqu'à ce qu'une enquête menée par les autochtones soit lancée. De plus, comme nous le suggérons dans notre conclusion, similaire aux consultations communautaires, il n'y a manifestement pas eu de consultations sérieuses avec les communautés autochtones. Tant que ces consultations ne seront pas menées de manière sérieuse, nous sommes pas en mesure de décider de la réaffectation du Royal Vic. À cet égard, nous partageons le point de vue de le syndicat des étudiants de McGill, qui a écrit en septembre :

*«[É]tant donné le manque flagrant de consultation auprès des étudiants. es, l'AÉUM se demande si McGill a bien consulté les communautés autochtones au sujet de cette concession de terres et de la gestion prévue d'une portion du prétendu mont Royal. «Le Mont-Royal est le territoire non cédé de la nation Kanien'kehá : ka ainsi qu'un lieu de sépulture de valeur historique pour la nation. Les consultations avec les communautés autochtones sont de la plus haute importance, surtout dans le contexte d'un mouvement décolonial croissant qui soutient les efforts de récupération des terres. Le principal pouvoir de décision concernant la réoccupation de ces terres et les projets futurs devrait être entre les mains des communautés autochtones concernées.»*

Les mérites de cette étude résident dans le fait qu'elle décrit les besoins et les demandes populaires - en matière de logement, d'écologie, de communauté, de sécurité alimentaire et de services de santé - dans la ville de Montréal, et nous espérons qu'elle s'avérera utile, mais pas suffisante en soi, pour informer toutes les personnes intéressées par une juste réaffectation du Royal Vic.

24 Octobre, 2021

# Table des matières

.....

<b>Introduction .....</b>	<b>3</b>
<b>Points à retenir .....</b>	<b>5</b>
<b>Démographie .....</b>	<b>9</b>
<b>Nos besoins .....</b>	<b>11</b>
<b>Nos demandes .....</b>	<b>14</b>
<b>Les sections de McGill .....</b>	<b>18</b>
<b>Dans nos propres mots .....</b>	<b>19</b>
<b>Conclusion .....</b>	<b>21</b>
<b>Remerciements .....</b>	<b>31</b>
<b>Notes et annexe .....</b>	<b>32</b>

# Introduction

---

**En 2015, l'hôpital Royal Victoria** a été désaffecté suite à la construction d'un nouveau grand centre hospitalier à Notre-Dame-de-Grâce (NDG). L'hôpital est situé sur une terre publique de 1,4 million de pieds carrés et son acte fondateur stipule que le site doit toujours aider les malades sans distinction de race ou de croyance. En 2020, une lettre ouverte signée par plus de 60 organismes communautaires condamnait la décision du gouvernement du Québec de donner une partie importante du site à l'université McGill, décision prise « **sans consultation auprès de la société civile ou des citoyens locaux, et sans débat à l'Assemblée nationale** ». Les groupes signataires se sont réunis sous une coalition nommée Le Royal Vic pour le bien public. Leur lettre soulevait une tendance inquiétante entourant la gestion des terres publiques. **L'ancien hôpital de Montréal pour enfants, le site de Radio-Canada et l'ancien site du Collège Marianopolis** ne sont que quelques exemples qui illustrent cette tendance: tous ont été vendus malgré une forte opposition de la communauté.

Le projet « Notre Royal Vic » est issu des efforts de la coalition Le Royal Vic pour le bien public et vise à assurer une réaffectation démocratique et écologique de l'ancien site de l'hôpital Royal Victoria (le « Royal Vic »). Le projet veut s'assurer que les besoins sociaux et matériels de la communauté aient un réel impact sur l'avenir du site. Cette volonté est fondée sur le principe de base d'une société démocratique, à savoir que ce sont les citoyen.ne.s qui doivent décider des affaires publiques en fonction de leurs demandes et de leurs besoins et ce, surtout lorsqu'il s'agit de la gestion des terres et espaces. Ces décisions importantes ne sont pas la prérogative des acteurs institutionnels, qu'il s'agisse de groupes de travail universitaires ou de fonctionnaires non élus. « Notre Royal Vic » est donc principalement mené par des travailleurs et des travailleuses communautaires et l'adhésion au projet a toujours été ouverte et favorisée. Bien que le projet ait tout d'abord été une initiative de l'organisme Community-University Research Exchange, des employé.e.s d'organismes communautaires y ont souvent contribué, surtout en jouant un rôle de soutien.

Ce qui suit est l'analyse d'un **questionnaire communautaire** qui fut lancé en mars 2021 et qui a pris fin le 10 septembre 2021. Il suffisait de dix à quinze minutes pour y répondre. Le sondage était séparé en trois parties destinées à situer les répondant.e.s démographiquement, à évaluer, de façon générale, leurs besoins et demandes politiques et enfin, à obtenir des demandes concrètes quant aux projets à développer sur le site du Royal Vic. Le contenu du sondage s'est inspiré d'un questionnaire rempli au préalable par plus de 30 des signataires de la lettre ouverte publiée en 2020. Ce nouveau questionnaire était disponible sur le site Web de la coalition Le Royal Vic pour le bien public. Il fut annoncé avec plus de **200 avis affichés** un peu partout sur le Plateau-Mont-Royal, dans Côte-des-Neiges et dans Notre-Dame-de-Grâce et avec des circulaires distribuées sur l'avenue du Parc, lors d'évènements communautaires (dont notamment les pique-niques de quartier) et à la banque alimentaire du Comité des citoyen.e.s de Milton Parc. Ainsi, plus de **400 dépliant**s ont été distribués. Le questionnaire a également été annoncé dans le bulletin du comité des citoyen.ne.s de Milton Parc, qui rejoint environ 500 personnes. Les organismes environnementaux et communautaires signataires de la lettre de la coalition ont également été invités à distribuer le questionnaire dans leurs réseaux. **Au final, 350 personnes ont répondu au sondage.**



# Points à retenir

.....

Les résultats de notre processus de consultation indiquent que les utilisations suivantes permettraient une réorientation qui répond aux besoins sociaux et matériels ainsi qu'aux demandes de la population:

- **Logement:** Utilisation la plus fréquemment « fortement promue » pour le réaménagement du site. 84 % (1) des répondant.e.s désirent que la création de logements soit « promue » ou « fortement promue » lors du réaménagement du site. Cette utilisation est également soutenue par 55 % des répondant.e.s dans leurs commentaires écrits. Le logement forme l'enjeu le plus souvent abordé par les répondant.e.s et les personnes avec lesquelles ils et elles vivent et travaillent. L'itinérance est le troisième enjeu le plus souvent choisi.
- **Logement social:** Utilisation la plus fréquemment « promue » ou « fortement promue » (88 %) comme devant être prioritaire lors du réaménagement du site. Stratégie la plus souvent identifiée comme devant être priorisée par la Ville de Montréal dans ses plans de développement. Une forme ou une autre de logement social ou abordable fut appuyée dans 35 % des commentaires écrits.
- **Coopératives d'habitation:** Deuxième priorité la plus fréquemment « promue » ou « fortement promue » (85 %) en ce qui concerne la création d'unités d'habitation. Deuxième option la plus fréquemment mentionnée dans 15 % des commentaires écrits. Conforme à la demande de la population voulant que le contrôle du site soit communautaire et collectif.
- **Logement de transition:** Troisième priorité la plus fréquemment « promue » ou « fortement promue » (82 %) en ce qui concerne la création d'unités d'habitation. Un dixième des commentaires appuie la création de logements de transition sur le site. 84 % des répondant.e.s ont qualifié l'utilisation transitoire d'« importante » ou d'« extrêmement importante ».
- **Refuges pour sans-abris:** Troisième priorité la plus fréquemment « promue » ou « fortement promue » (82 %) en ce qui concerne la création d'unités d'habitation. Dans les commentaires écrits, 10 % des répondant.e.s appuient une forme ou une autre de refuge pour personnes en situation d'itinérance. Deuxième utilisation transitoire la plus fréquemment qualifiée (86 %) d'« importante » ou d'« extrêmement importante ».
- **Logement abordable pour étudiant.e.s:** 65 % (et 77 % des étudiant.e.s) désirent que les plans de développement du site priorisent la création de logements abordables pour les

# Principaux points à retenir



étudiant.e.s (« promu » ou « fortement promu »). 86 % des répondant.e.s désirent qu'une partie du site actuellement allouée à l'Université McGill soit réservée au logement social pour étudiants et étudiantes. Cette option est la deuxième la plus fréquemment choisie pour le développement d'une partie importante du site et la plus fréquemment allouée au site par les étudiants et les étudiantes.

- **Écologie:** 91 % des répondant.e.s désirent que la protection de l'environnement soit « fortement promue » ou « promue » sur le site. L'agriculture urbaine en tant qu'utilisation transitoire est qualifiée d'« importante » ou d'« extrêmement importante » par 81 % des répondant.e.s; 62 % la qualifiaient de « très importante » à « extrêmement importante ». Dans les commentaires écrits, 19 % des répondant.e.s demandent que les plans de développement incluent des jardins ou un grand projet d'agriculture urbaine, alors que 13 % mettent l'accent sur les espaces verts. Sur la partie du site actuellement allouée à l'Université McGill, on donne plus d'importance aux espaces verts et aux jardins gérés par les étudiant.e.s et ce, bien au-delà de toutes les autres options d'utilisation énumérées dans le questionnaire.
- **Services de santé:** 16 % des répondant.e.s ont souligné que les hôpitaux ne sont pas ou « pas du tout » situés suffisamment à proximité de leur domicile. Les services de santé représentent la deuxième stratégie de développement la plus dominante. 87 % des répondant.e.s désirent que la réaffectation du site « favorise » ou « favorise fortement » les services de santé. En ce qui a trait à l'utilisation transitoire du site, les cliniques médicales ont reçu la plus grande approbation (88 %), étant catégorisées d'importantes ou d'extrêmement importantes. Dans les commentaires écrits, 18 % des répondant.e.s désirent qu'on utilise le site pour créer des services de santé.
- **Projets communautaires:** 92 % des répondant.e.s désirent que les activités communautaires soient « promues » ou « fortement promues » sur le site. Les répondant.e.s donnaient à la gouvernance communautaire et au militantisme la quatrième priorité dans leur choix de stratégies de développement pour la Ville de Montréal. Dans les commentaires écrits, les garderies, une piscine publique, des ateliers dirigés par la communauté et les projets menés par les communautés autochtones ont régulièrement été mis de l'avant. En ce qui concerne l'accessibilité et les centres d'art et espaces de théâtre, ces options se classent en tête. L'activité communautaire la plus soutenue est sans doute l'agriculture urbaine. Les projets communautaires font souvent partie d'une vision plus large de la réaffectation du site.

# Principaux points à retenir

- .....
- **Sécurité alimentaire:** Deuxième enjeu le plus courant chez les étudiant.e.s et les personnes avec qui ils et elles vivent et travaillent (quatrième pour la population en général). Pour les étudiant.e.s, cet enjeu est le plus fréquemment « promu » ou « fortement promu » comme utilisation transitoire. Les épiceries privées sont fortement déconseillées sur le site, alors que les coopératives de travailleurs et de travailleuses sont largement appuyées.
  - **Gouvernance communautaire et coopérative:** Le secteur communautaire fut le plus favorisé (53 %) pour la gestion des projets sur le site du Royal Vic. Dans l'ensemble, les réponses laissent entendre qu'il y a un désir de créer sur le site un village, une économie et une écologie actifs, coopératifs et participatifs.

Nos consultations indiquent que les utilisations suivantes ne répondraient PAS aux besoins et aux demandes de la population:

- **Entreprises privées:** En ce qui a trait à la réaffectation du site, les entreprises commerciales forment l'option la plus « fortement découragée » de toutes (50 %). 76 % des répondant.e.s refusent ou refusent fortement de donner la priorité aux entreprises commerciales. Seulement 5 % des répondant.e.s désirent que le secteur privé joue un rôle dans la gestion des projets sur le site du Royal Vic. Les condominiums et les unités d'habitation privées sont déconseillés (87 %) ou fortement déconseillés (34 %). La majorité des répondant.e.s s'opposent à ce que la parcelle de terrain allouée à l'Université McGill accueille des cafés et des restaurants privés.
- **Logement étudiant géré par l'université:** 38 % des répondant.e.s (et seulement 28 % des étudiant.e.s) veulent que cette utilisation du site soit « promue » ou « fortement promue » en priorité pour la création de logements sur le site. 34 % des répondant.e.s déconseillent ou déconseillent fortement cette option, les autres ne voulant « aucune action » à ce titre.
- **Bureaux du gouvernement:** 84 % des répondant.e.s placent la création de bureaux gouvernementaux entre les rubriques « ne pas prendre d'action » et « déconseille fortement ». Seulement 5 % des répondant.e.s désirent que des bureaux du gouvernement soient « promus » ou « fortement promus » comme utilisation transitoire.
- **Superficie du terrain allouée à l'Université McGill:** Lorsqu'on leur demande de choisir la

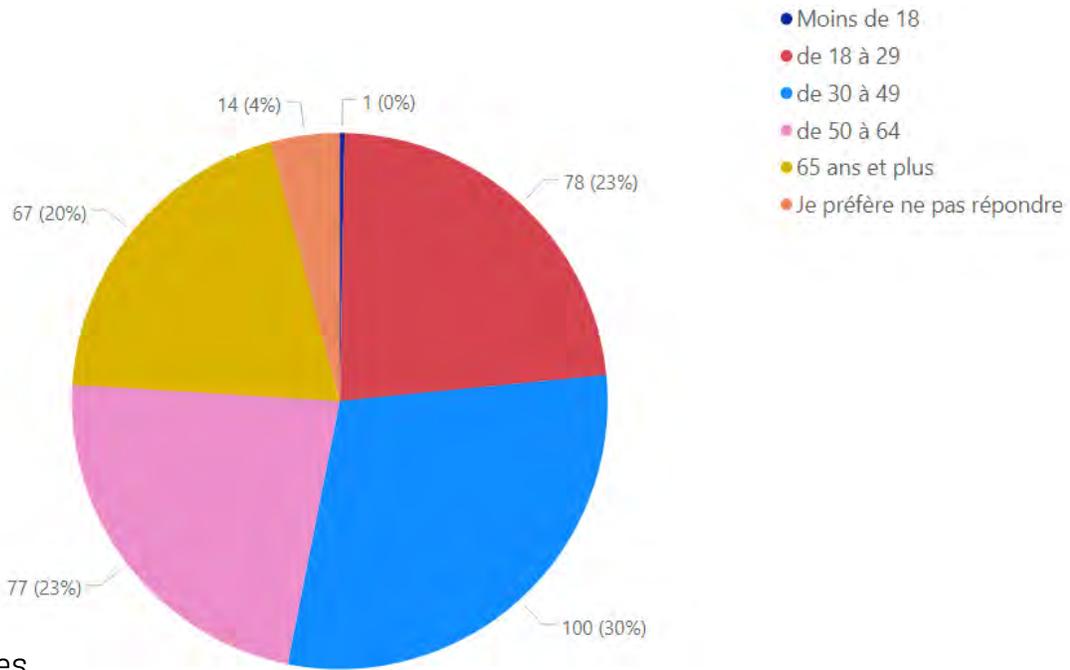
# Principaux points à retenir



limite de superficie devant être allouée à l'Université McGill, 28 % des répondant.e.s choisissent l'option voulant que « McGill ne reçoive PAS » la « totalité de la taille répartie ». 15 % des répondant.e.s sont d'avis qu'on ne donne pas à l'Université les édifices ciblés.

# Démographie

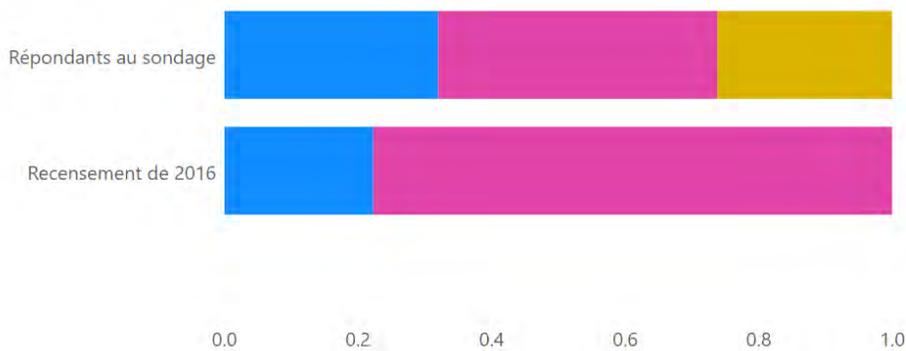
## Âge



337 réponses

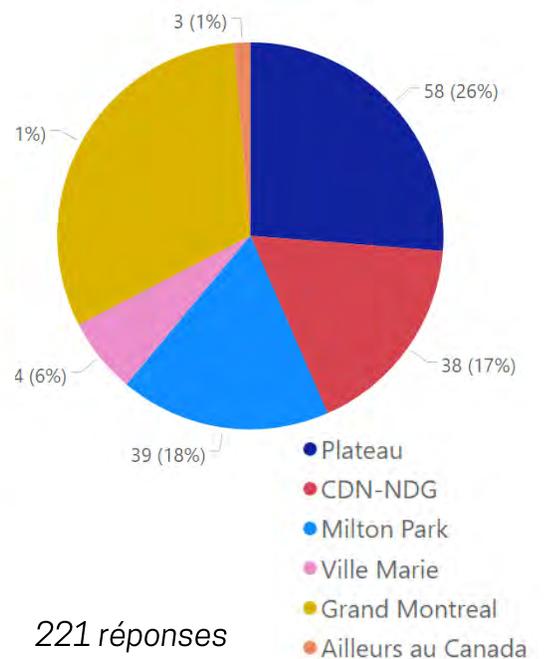
## Revenu du ménage

● Plus de 60k ● Moins de 60k ● Je préfère ne pas répondre



378 réponses

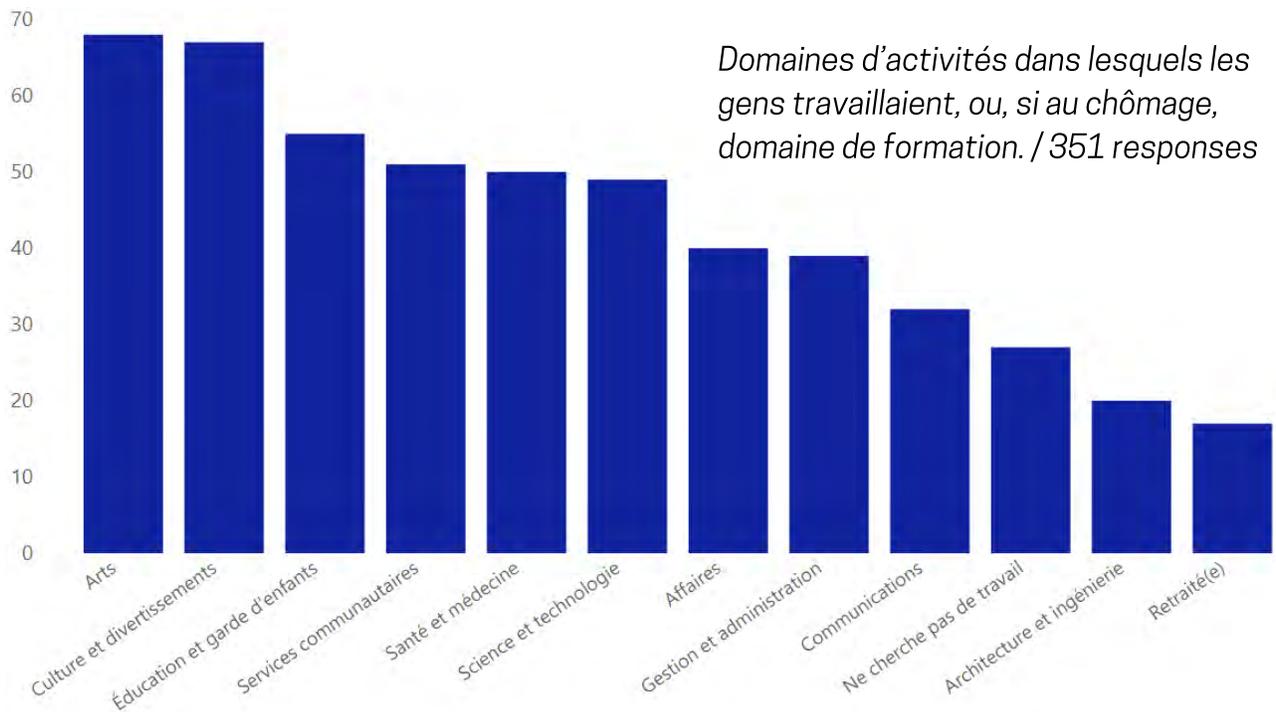
## Quartier



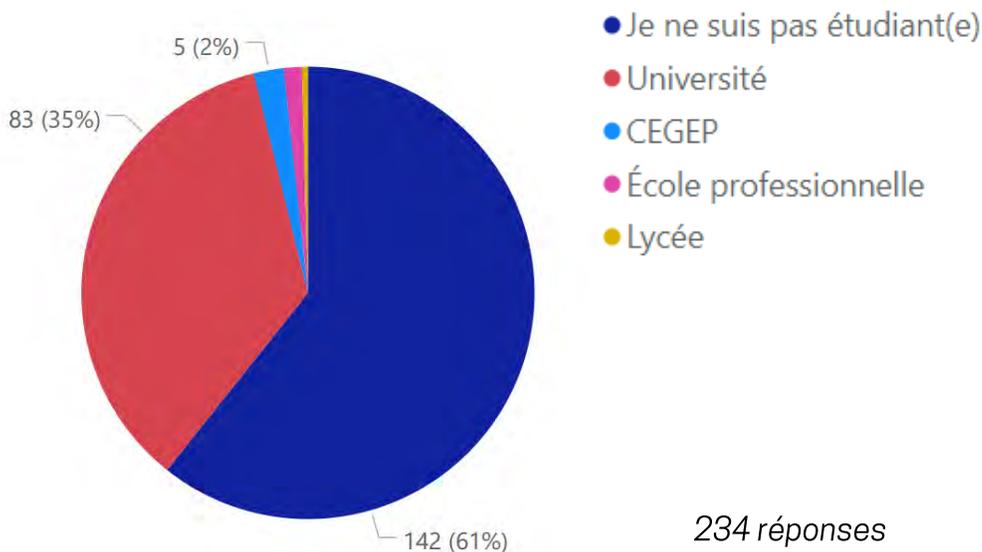
221 réponses

# Démographie

## Professions les plus communes



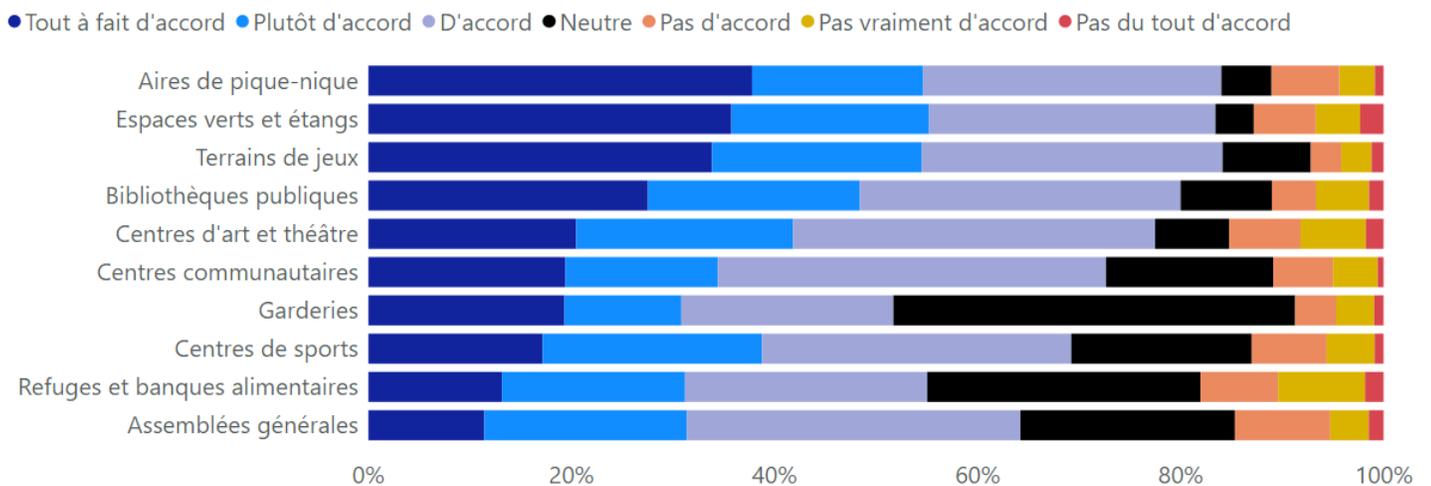
## Répondant.e.s aux études



# Nos besoins

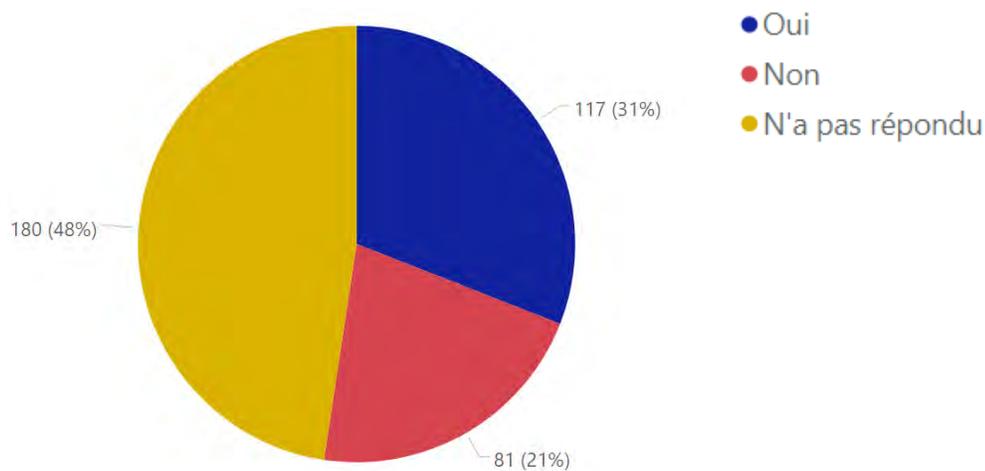
## Accessibilité

« À Montréal, le type d'espace suivant est situé près de votre domicile, facilement accessible et à prix abordable... »



321-345 réponses

## Engagement communautaire



On a demandé aux répondant.e.s si elles étaient bénévoles ou occupaient un poste au sein d'un organisme communautaire ou d'une organisation étudiante.

378 réponses

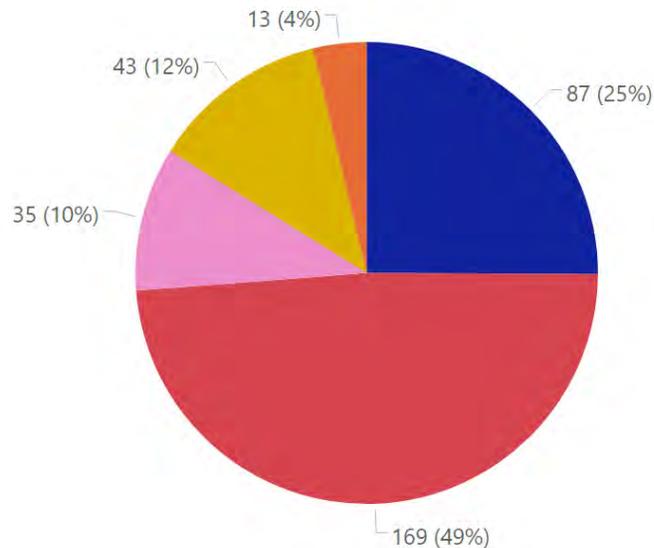
# Nos besoins

.....

**« Les hôpitaux et les cliniques sont-ils suffisamment proches pour répondre à vos besoins? »**

- Tout à fait, oui
- Oui
- Incertain
- Non
- Pas du tout

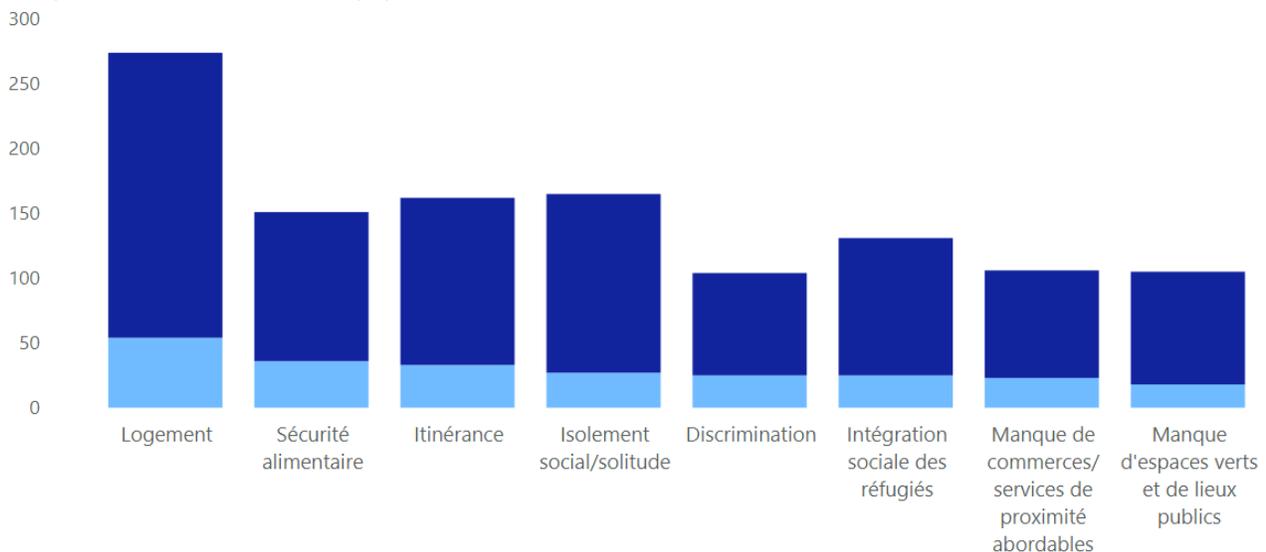
347 réponses



## Les cinq principaux enjeux

« les principaux enjeux qui vous-touchent, vous et la population avec laquelle vous travaillez et vivez? »

● Population étudiante ● Toute la population

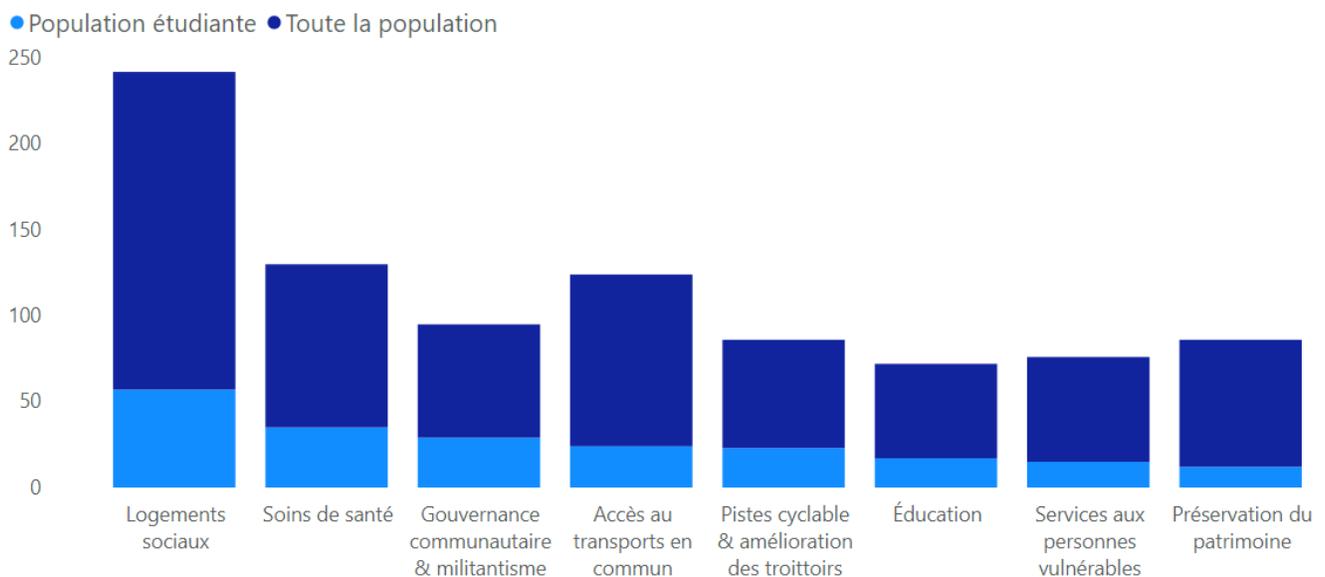


Les répondants et répondantes pouvaient choisir jusqu'à cinq options parmi 17 enjeux, avec la possibilité d'ajouter leur propre réponse. (2) / 343 réponses.

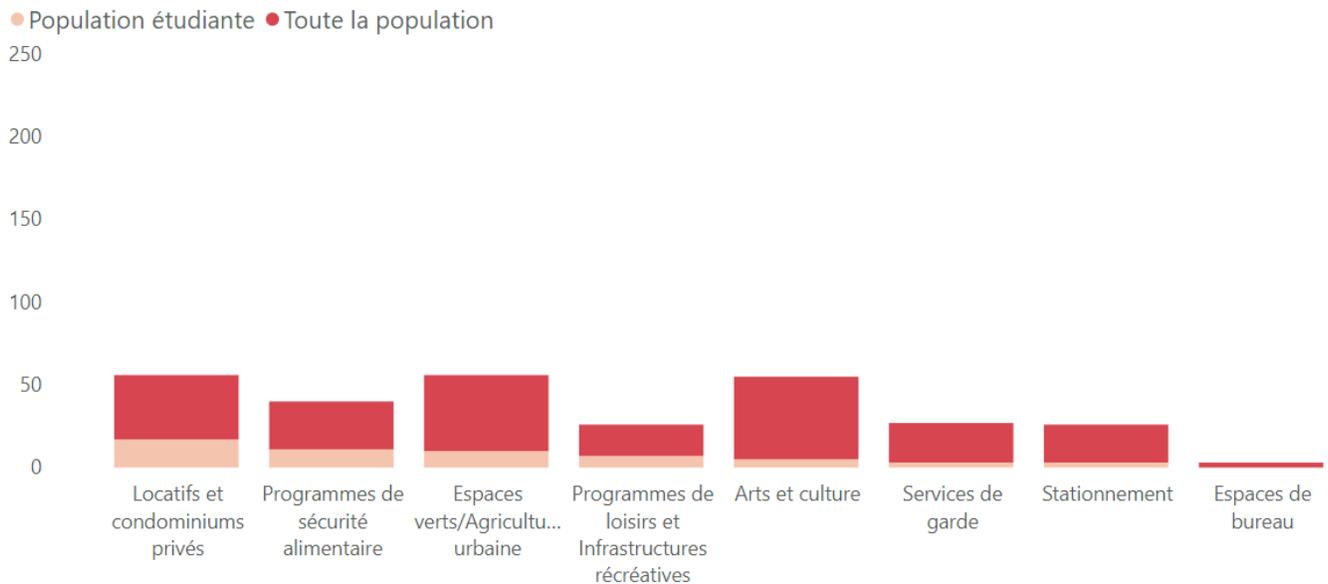
# Nos besoins

## Principales stratégies de développement souhaitées pour la Ville

« les cinq stratégies de développement les plus importantes que la Ville de Montréal devrait adopter pour mieux servir sa population? »



## Stratégies de développement les moins voulues

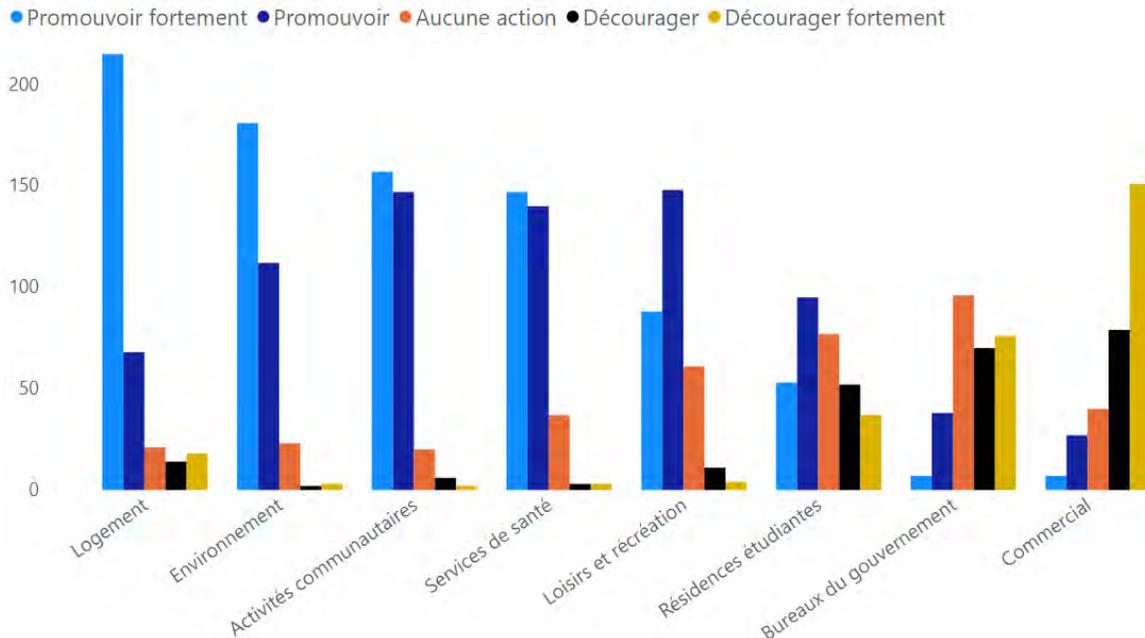


Les répondant.e.s pouvaient choisir jusqu'à cinq options parmi 17 enjeux (3) / 349 réponses.

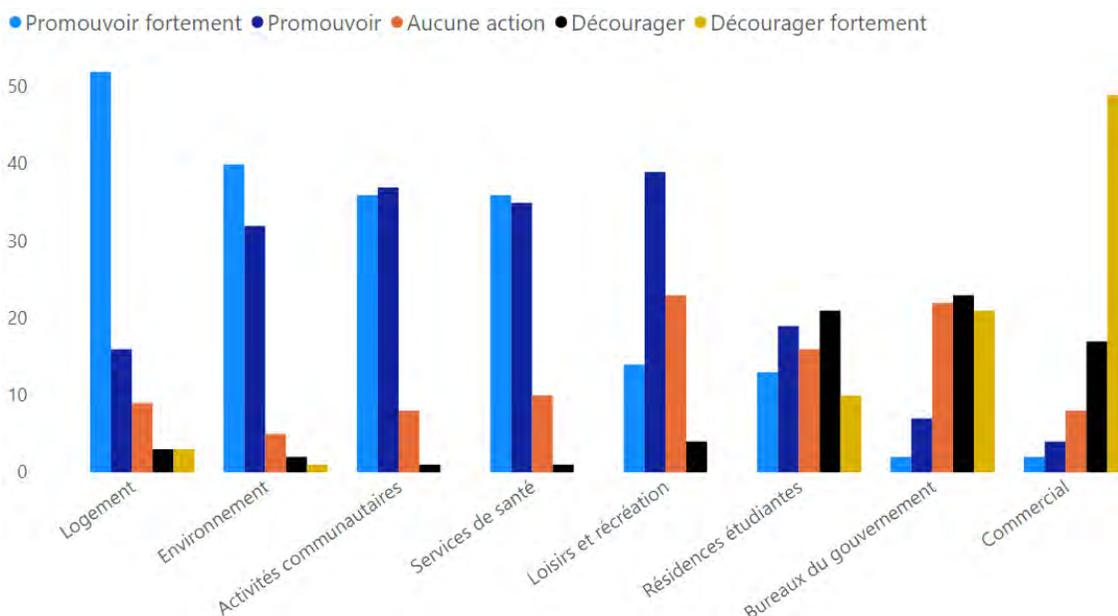
# Nos demandes

## Priorités pour la réaffectation du site

« Quelle seraient vos priorités pour les utilisations suivantes? »



## Priorités des étudiant.e.s pour la réaffectation du site

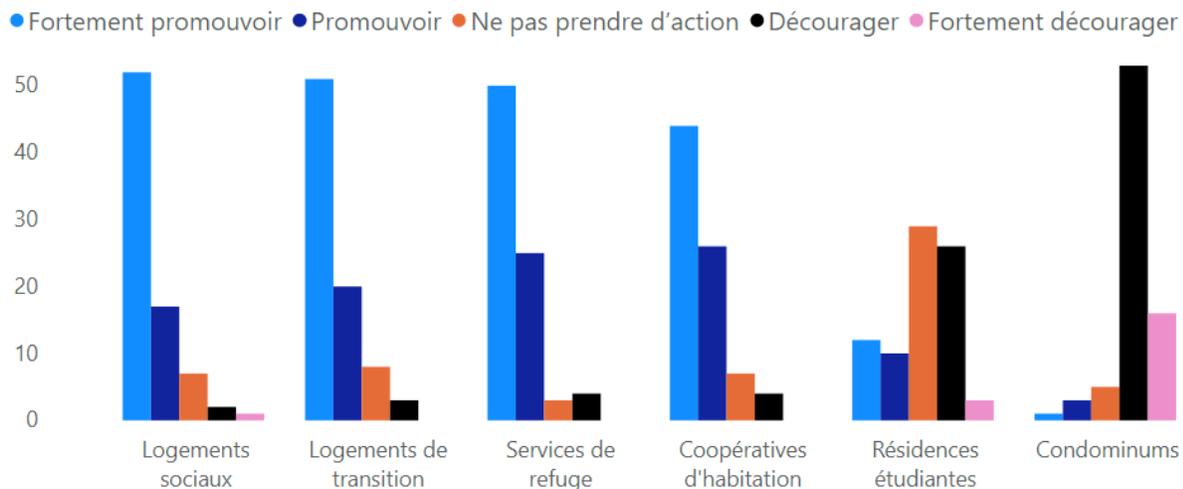


287-336 réponses (75-83 réponses étudiant.e.s). (4)

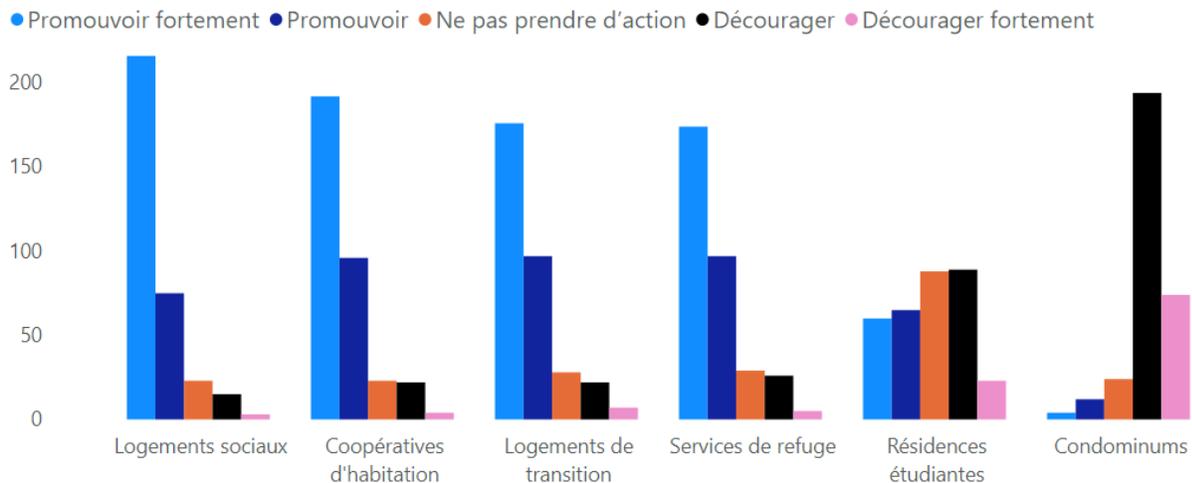
# Nos demandes

## Type de logement désiré pour le site

« Quelle priorité devrait-on donner à chacun des domaines suivants? »



## Type de logement désiré par les étudiant.e.s

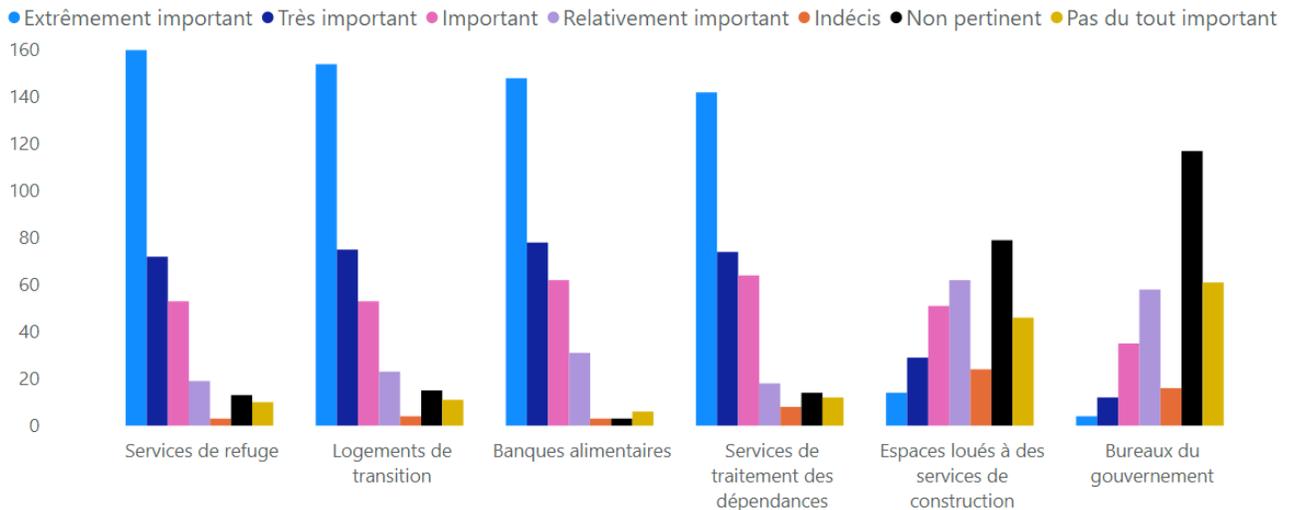


Les quatre réponses prédominantes et les deux réponses les moins répandues. (5) / 308-337 réponses (78-82 réponses étudiant.e.s).

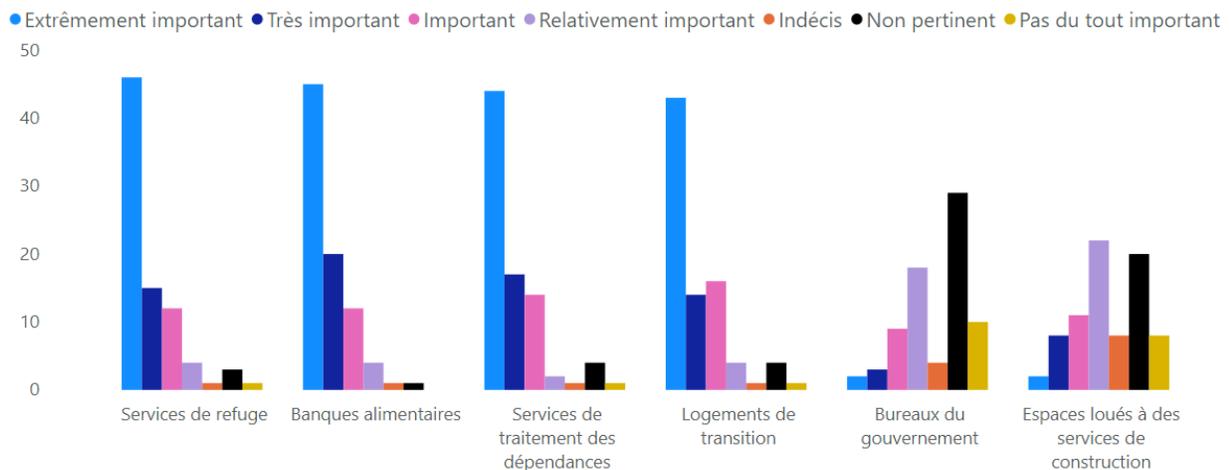
# Nos demandes

## Utilisations transitoires voulues pour le site

"Governments can sometimes take several years to decide on a permanent use for a large site... How important are the following as "transitory" uses for the site?"



## Utilisations transitoires souhaitées par les étudiant.e.s



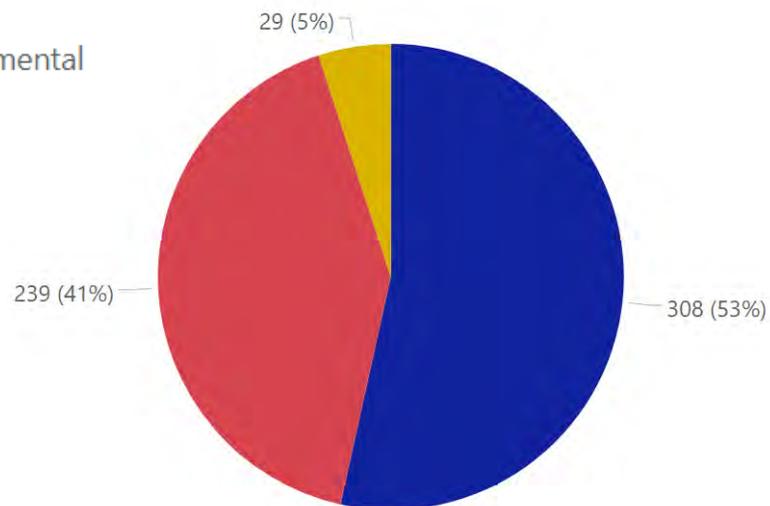
Les quatre réponses prédominantes et les deux réponses les moins répandues. (6) / 303-335 réponses (75-83 réponses étudiant.e.s).

# Nos demandes

## Qui doit gouverner le site?

« Qui devrait être responsable du développement et de la gestion des projets futurs du site de l'hôpital Royal Victoria? »

- Secteur communautaire
- Secteur public ou gouvernemental
- Secteur privé



351 réponses.

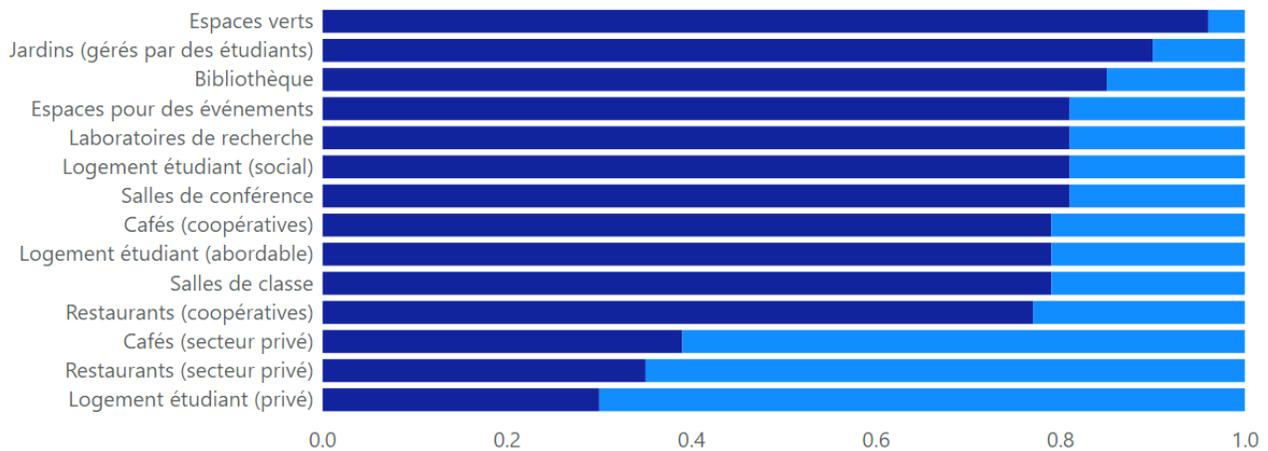


# Les sections de McGill

## Utilisations méritant au moins une partie du site

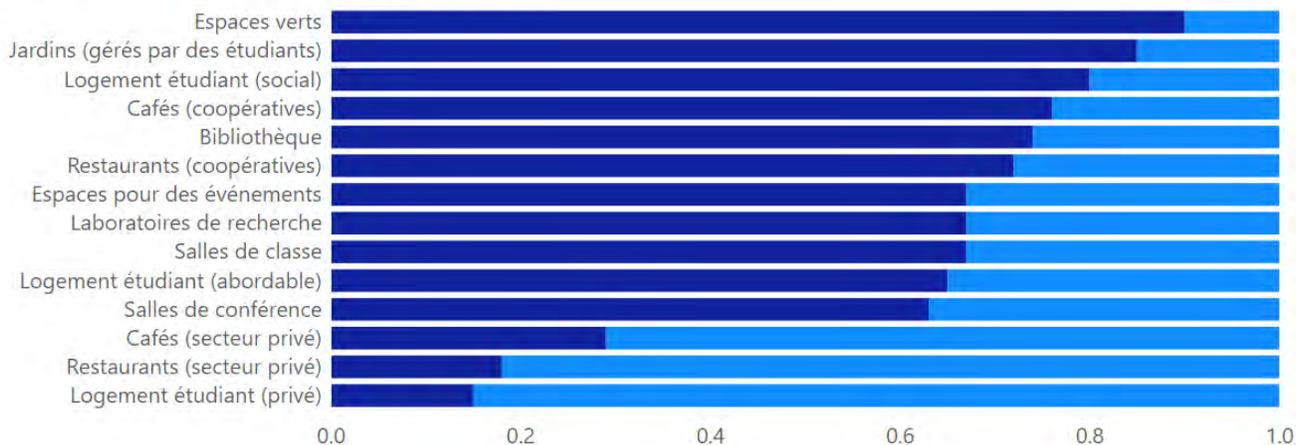
« Comment croyez-vous que les sections du site que l'on considère laisser à l'utilisation de l'Université McGill devraient être utilisées ? »

● Une portion ● Une priorité secondaire ou aucune



## Utilisations méritant au moins une partie du site selon les étudiant.e.s

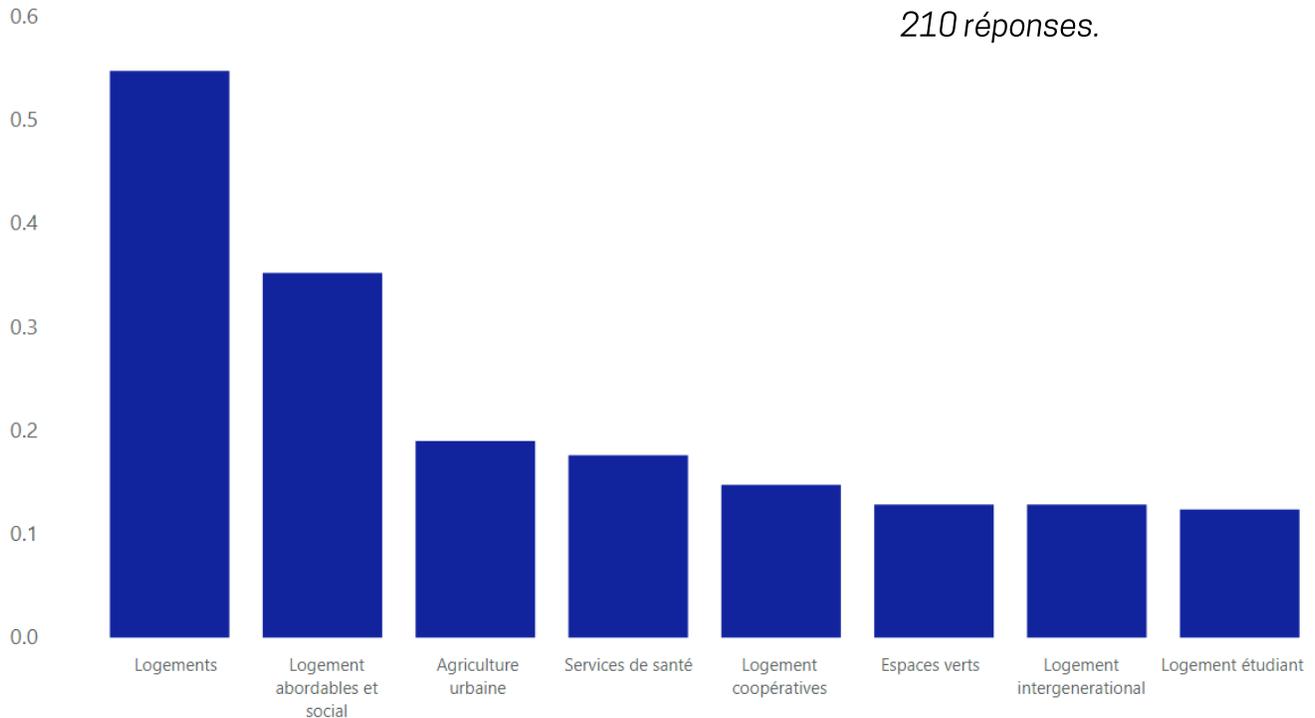
● Une portion ● Une priorité secondaire ou aucune



142-159 réponses (37-42 réponses étudiant.e.s).

# Dans nos propres mots

## Utilisations mentionnées favorablement dans les commentaires écrits



Le questionnaire présentait aux répondant.e.s une photo satellite du site accompagnée du texte suivant: «Donnez-nous une meilleure idée de la façon dont vous pensez que le site de l'hôpital Royal Victoria devrait être utilisé à l'avenir. Quelle superficie votre projet serait-il susceptible d'occuper (donnez-nous votre meilleure estimation)? Faites preuve d'imagination!»

Les utilisations les plus favorablement mentionnées sont répertoriées dans le graphique ci-dessus. Toutefois, la liste qui suit comporte des utilisations fréquemment mentionnées, mais qui n'ont malheureusement reçu que peu d'attention dans le sondage principal:

- **Garderie:** Cette utilisation a été mentionnée dans 13 commentaires écrits.
- **Une piscine publique:** La réouverture d'une piscine publique a été mentionnée dans 8 commentaires écrits.
- **Ateliers communautaires:** 11 commentaires distincts ont souligné la création

# Dans nos propres mots



d'espaces pour des ateliers dirigés par la communauté plutôt que par l'Université.

- **Projets et gouvernance de communautés autochtones:** Le besoin de conférer la gouvernance du site à des communautés autochtones ou de le réserver pour des projets visant spécifiquement les populations autochtones a été mentionné dans 7 commentaires différents.

# Conclusion



## Logement

La création de logements est l'option **la plus prisée pour qu'elle soit «fortement promue» dans la réaffectation du site**. Au total, 84 % des répondant.e.s veulent «promouvoir» ou «fortement promouvoir» cette option. La création de logements sociaux **est aussi le plus souvent classée parmi les cinq grandes priorités de développement** qui répondent le plus adéquatement possible aux besoins des Montréalais.es. Les réponses indiquent également que le logement est **le plus communs des cinq principaux enjeux** ayant une incidence sur les gens avec lesquels les répondant.e.s vivent et travaillent. Ces besoins ont aussi été signalés à maintes reprises autant par les étudiant.e.s que par la population en général. **Dans les commentaires écrits, 55 % des répondant.e.s** ont mentionné qu'une forme ou une autre de logement devrait être construite sur le site.

En ce qui concerne les types de logements à prioriser, parmi les dix options présentées, les répondant.e.s ont donné la première place au **logement social** (88 %), suivi du **logement coopératif** (85 %), puis du **logement transitoire** (82 %) et des **services d'hébergement** (82 %). Chaque type de logement était décrit dans le questionnaire. En ce qui concerne le logement pour les non-protégé.e.s, le logement social était décrit comme étant des «unités louées par le gouvernement ou par des organismes à but non lucratif à des taux basés sur les revenus des locataires», alors que les coopératives de logement étaient décrites comme étant des «immeubles appartenant à et gérés par une association des locataires avec des unités louées à des loyers inférieurs au prix courant». Dans les commentaires écrits, 35 % des personnes ont fait part qu'elles étaient intéressées par une forme de logement abordable ou social, tandis que 15 % ont spécifiquement évoqué les coopératives d'habitation.

Il se peut que le **logement coopératif** soit moins bien connu en raison de sa rareté à Montréal, ce qui a pu contribuer à un taux de réponse plus faible que celui du logement coopératif lors de la consultation. Certains commentaires écrits semblent faire allusion à des environnements propres aux coopératives d'habitation, mais sans utiliser la terminologie usuelle. Le commentaire suivant illustre bien cette tendance: «un espace polyvalent, multigénérationnel, à revenus multiples, vert et occupé de sorte que les individus coopèrent les uns avec les autres pour mener une vie saine et durable.» La tendance marquée préférant le contrôle communautaire au contrôle public ou gouvernemental laisse entendre que **la demande publique favorise le logement coopératif**.

Dans le questionnaire, **le logement de transition** était décrit comme «offrant un séjour de

# Conclusion

.....

longue durée, mais limité aux personnes ayant été en situation d'itinérance afin de les aider à obtenir un logement permanent dans un milieu favorable». Les services de refuge « fournissent un logement, des vêtements, de la nourriture et des installations sanitaires aux personnes sans abri, y compris les sans-abris chroniques ». Environ 10 % des commentaires écrits appuient l'idée de créer des logements de transition sur le site et 10 % appuient une forme quelconque de services de refuge. Une réaffectation desservant les Montréalais.es sans logement serait pertinente, considérant l'accent mis sur l'itinérance en tant que l'un des cinq plus grands enjeux touchant les répondant.e.s et les personnes avec lesquelles ils et elles vivent et travaillent (troisième enjeu le plus sélectionné).

En termes d'utilisations transitoires pour le Royal Vic, **les services d'hébergement ont pris la deuxième place, étant qualifiés d'« importants », de « très importants » ou d'« extrêmement importants »**, et obtenant un soutien de 86 % chez les répondant.e.s. Pendant ce temps, 84 % des répondant.e.s demandent aussi du logement de transition. Un appui semblable pour la création de services de toxicomanie et de banques alimentaires sur le site est également en continuité avec ces services.

Notre sondage ne donne aucune indication à l'effet que la population étudiante de McGill serait contre la présence de services aux populations vulnérables dans l'éventualité où une parcelle du site irait à l'Université McGill. De ce fait, **les étudiants et les étudiantes, sachant qu'une parcelle du terrain est actuellement allouée à McGill, sont plus susceptibles de favoriser le logement de transition sur le site** et 9 % plus susceptibles que le public en général de demander que les services de refuge y soient « promus » ou « fortement promus ». De même, lorsqu'ils et elles considèrent les utilisations transitoires du site, les étudiants et les étudiantes favorisent davantage les banques alimentaires et les refuges pour sans-abris que la population en général.

## **Logement étudiant**

Les répondant.e.s ont réagi **favorablement à l'idée de créer des logements étudiants abordables** dans l'éventualité où le site devrait servir à la création d'unités d'habitation. Cependant, les réactions à l'égard des résidences étudiantes gérées par l'Université McGill étaient fortement négatives. Par exemple, plus d'un tiers (34 %) des personnes interrogées ont estimé que **les logements gérés par McGill sont une option déconseillée** ou fortement déconseillée si des unités d'habitation doivent être créées, et seulement 38 % des personnes

# Conclusion

.....

Les répondant.e.s ont réagi **favorablement à l'idée de créer des logements étudiants abordables** dans l'éventualité où le site devrait servir à la création d'unités d'habitation. Cependant, les réactions à l'égard des résidences étudiantes gérées par l'Université McGill étaient fortement négatives. Par exemple, plus d'un tiers (34 %) des personnes interrogées ont estimé que **les logements gérés par McGill sont une option déconseillée** ou fortement déconseillée si des unités d'habitation doivent être créées, et seulement 38 % des personnes interrogées veulent que ces logements soient promus d'une manière ou d'une autre. Pendant ce temps, 65 % des répondant.e.s veulent « promouvoir » ou « fortement promouvoir » des logements abordables pour les étudiant.e.s et seulement 16 % ne sont pas en accord avec cette option.

Les étudiant.e.s sont beaucoup plus susceptibles de soutenir le logement abordable pour les personnes aux études. 77 % d'entre eux/elles, comparativement à 65% de la population en général, ont demandé que cette forme de logement soit promue ou fortement promue sur le site. Pendant ce temps, seulement 28 % d'entre eux/elles, comparativement à 38% de la population en général, ont eu une réaction semblable à l'égard des résidences étudiantes gérées par l'Université. Cela peut découler de mauvaises expériences avec le cadre actuel des résidences étudiantes de l'Université McGill et d'un besoin plus prononcé pour des logements abordables pour la population étudiante de Montréal.

En ce qui concerne **la partie du site actuellement allouée à McGill, 86 % des gens ont demandé qu'elle soit en partie utilisée pour créer du logement social pour étudiant.e.s.** Après les bibliothèques, le deuxième choix le plus fréquent quant à l'utilisation des espaces intérieurs était celui du logement social pour étudiant.e.s incluant des espaces événementiels, des amphithéâtres et des laboratoires de recherche. Les répondant.e.s accordent souvent une partie importante du site à la création de logements sociaux pour étudiant.e.s. Après la création de bibliothèques (45 %), **les gens étaient plus susceptibles (42 %) de léguer un ou plusieurs bâtiments, voire même la totalité de la partie actuellement allouée à McGill,** pour du logement social pour les étudiant.e.s.

## **Écologie**

56 % des répondant.e.s ont indiqué que la protection de l'environnement doit être « fortement promue » en tant que priorité dans la réaffectation du site (après le logement) alors que 35 % ont indiqué qu'elle doit être « promue » (en troisième place après les loisirs et les activités

# Conclusion

.....

communautaires). Globalement, avec les activités communautaires, cet enjeu était considéré comme celui à promouvoir ou à fortement promouvoir. En ce qui concerne les utilisations transitoires sur le site, les parcs ne sont pas particulièrement soutenus puisque 78 % des répondant.e.s considèrent cette fonction comme étant entre « importante » et « extrêmement importante », alors que 53 % la considèrent comme étant entre « très importante » à « extrêmement importante ». **L'agriculture urbaine est plus fortement soutenue**, 81 % la classant entre « importante » et « extrêmement importante » et 62 % la considérant entre « très importante » et « extrêmement importante ». Bien qu'elles ne soient pas en contradiction, **ces utilisations ne sont toutefois pas aussi prioritaires sur le plan transitoire que** les services de toxicomanie, les banques alimentaires, les cliniques de santé, les refuges pour sans-abris ou les logements de transition. 19 % des commentaires demandent qu'on introduise des jardins ou un important projet d'agriculture urbaine sur le site, alors que 12,86 % mettent l'accent sur les espaces verts.

**Sur la partie du site actuellement allouée à l'Université McGill, la plus grande importance était donnée aux espaces verts et aux jardins gérés par les étudiant.e.s** et ce, bien au-delà de toutes les autres options énumérées. En effet, 11 % des répondant.e.s sont prêt.e.s à faire un espace vert avec l'intégralité du site alloué à McGill, alors que 6 % désirent le transformer en jardins gérés par des étudiant.e.s. 42 % des répondant.e.s veulent qu'une grande partie des espaces extérieurs soient reconvertis en espaces verts et 30 % préfèrent des jardins gérés par des étudiant.e.s.

Dans l'évaluation des besoins, les « espaces verts et étangs », les « aires de pique-nique » et les « aires de jeux » sont vus comme étant les trois espaces les plus accessibles à Montréal. De plus, le manque d'espaces verts et d'espaces publics n'a pas reçu d'attention marquée en tant qu'enjeu principal touchant les répondant.e.s et les personnes avec lesquelles ils et elles travaillent. Le développement d'espaces verts et de l'agriculture urbaine ne semble pas être une énorme priorité. Il est intéressant de constater que ces espaces sont en général considérés comme étant accessibles et non prioritaires, mais constituent parfois de fortes priorités en lien avec la réaffectation du site, ce qui découle peut-être du fait que le site est lié au Mont-Royal et à la nature environnante.

## Services de santé

En ce qui concerne les services de santé, bien que 74 % des personnes aient répondu que les hôpitaux étaient situés suffisamment proches de leur domicile, **16 % ont répondu que ces**

# Conclusion

.....

**services ne sont pas ou « pas du tout » assez près de leur domicile** pour répondre à leurs besoins. Le développement de services de santé est **la deuxième initiative la plus susceptible** d'être classée par les étudiant.e.s et la population en général parmi les cinq stratégies de développement les plus importantes pour que la ville de Montréal desserve mieux sa population.

87 % des répondant.e.s ont choisi l'option « promouvoir » ou « fortement promouvoir » sous la rubrique des services de santé dans la réaffectation du site. La protection de l'environnement et les activités communautaires prennent la troisième place. **Les cliniques de santé bénéficient de l'approbation la plus importante (88 % des répondant.e.s) en tant qu'option qualifiée d'importante ou d'extrêmement importante pour les utilisations transitoires.** Les services de toxicomanie ont été bien reçus, 84 % les classant prioritaires sous une forme ou une autre et 65 % les trouvant extrêmement importants ou très importants. Dans les commentaires écrits, 18 % des répondants et des répondantes favorisent l'utilisation du site pour des services de santé.

## **Projets et activités communautaires**

La gouvernance et le militantisme communautaires étaient la quatrième option la plus susceptible d'être classée parmi les cinq principaux enjeux à être développés par la Ville (après le logement social, les services de santé et l'accès aux transports publics). Les étudiant.e.s les classent en troisième place. En conséquence, l'isolement social est la deuxième option la plus couramment classée parmi les cinq plus grands enjeux ayant une incidence sur les répondant.e.s ainsi que sur les personnes avec qui ils et elles vivaient et travaillaient. Les activités communautaires sont la troisième priorité la plus « fortement promue » dans la réaffectation du site après le logement et l'environnement. En outre, **les activités communautaires sont les plus susceptibles d'être promues ou fortement promues**, 92 % des réponses soulignant ce niveau de priorité.

Parmi les projets et activités communautaires possibles, la location d'espaces à des services de réparation et de construction n'a pas fait l'objet d'une attention positive substantielle. Elle tend à être considérée « pas du tout importante » en tant qu'utilisation transitoire. **Les espaces loués aux artistes ou aux activités théâtrales** se classent après les « refuges pour sans-abris et les banques alimentaires », laissant planer l'idée que les gens ne sont pas d'accord avec le fait que ces espaces sont faciles à atteindre, faciles d'accès et abordables.

# Conclusion



Dans les commentaires écrits, on met plutôt de l'avant **les garderies, une piscine publique et des ateliers dirigés par la communauté**, tout comme **les projets menés par les communautés autochtones**. L'activité communautaire la plus soutenue est **l'agriculture urbaine**, 19 % des répondant.e.s démontrant leur intérêt dans leurs commentaires écrits.

Dans les commentaires écrits, les projets communautaires sont fréquemment intégrés à une vision plus large du site. Voici quelques exemples de ces commentaires:

*Un des bâtiments pourrait devenir une université populaire ayant pour vocation le progrès humain et la réduction des inégalités; sans prérequis académique d'admission; offrant une programmation; permettant aux groupes sociaux de la société civile de participer aux activités d'éducation ou d'y offrir une programmation (très petite ou plus grande)*

*Intergenerational Housing for students and seniors where both groups could cohabit and thus help each other, with activities such as cooking, sewing, general knowledge shared by all generations.*

*City Farm school and community market, volunteer gardening in exchange for food distribution. / Collective community gardens, green spaces for wildlife, education around this.*

*A large community garden (available plots for people in the area)... different community workshops.*

*Garderie qui est avec une résidence personne âgées : permettant un contact entre les enfants et les personnes âgées. Avec accès un grand jardin pour agriculture urbaine, fleurs et parc/terrain de jeu. Aussi avec une bibliothèque, une clinique santé et une pharmacie et un petit café.*

## **Sécurité alimentaire**

La sécurité alimentaire est le quatrième enjeu le plus susceptible d'être classé parmi les cinq principaux enjeux ayant une incidence sur les répondant.e.s ainsi que sur les personnes avec qui ils et elles vivent et travaillent. **Pour les étudiant.e.s, cet enjeu prend la deuxième place après le logement.** De même, pour eux/elles, les banques alimentaires sont les plus susceptibles d'être « promues » ou « fortement promues » en tant qu'utilisation transitoire du

# Conclusion



site. Pour la population en général, et avec une faible marge, les banques alimentaires sont à égalité avec le logement de transition en ce qui a trait à l'utilisation de transition, après les services de refuges pour personnes en situation d'itinérance.

**En raison du manque de magasins d'alimentation et de services essentiels sur le site** (comme l'ont soulevé plusieurs commentaires écrits), il est probable qu'il y ait un fort appui pour des services comme les épiceries et autres commodités s'il y a une création de logements sur le site. Par contre, une telle éventualité cause un certain dilemme puisque les répondant.e.s ont aussi démontré leur opposition aux entreprises commerciales privées tout au long de nos consultations. Mis à part les banques alimentaires, une façon de surmonter l'opposition publique potentielle serait **d'installer des coopératives de travailleurs et de travailleuses**, lesquelles sont soutenues et bien vues, surtout par les étudiant.e.s. Tant pour les étudiant.e.s que pour la population en général, les cafés et les restaurants privés ont été les options les moins prisées pour la portion du site actuellement allouée à McGill. Cependant, les cafés gérés par des coopératives sont en deuxième place dans les choix d'utilisations des espaces intérieurs soutenues par les étudiant.e.s, les coopératives de restaurants se trouvant en quatrième place après les bibliothèques. La population en général soutient les coopératives de travail sous une forme ou une autre et leur accorde un soutien semblable à celui qu'on retrouve pour d'autres utilisations prisées pour la partie du site actuellement allouée à McGill (bien qu'on voit une préférence pour l'option de la bibliothèque).

## **Modèles de gouvernance**

En ce qui a trait à la gestion de projets sur le site, le secteur communautaire est appuyé par 53 % des répondant.e.s. L'accent mis sur ce modèle de gouvernance est plus grand que pour le domaine public/gouvernemental ou le secteur privé. Tel que mentionné ci-dessus, le fait que ce modèle de gouvernance soit favorisé peut coïncider avec la demande pour la création de logements coopératifs et d'entreprises coopératives sur le site. Il est tout aussi présent dans les idées exprimées à travers les commentaires écrits en lien avec l'écologie urbaine. Un phénomène semblable est apparu dans les discussions sur le logement multigénérationnel où la prise de décision par les résident.e.s et les activités communes étaient mises de l'avant. Dans l'ensemble, ces réponses démontrent la vision d'une sorte de village actif, participatif et écologique sur le site, plutôt qu'un secteur public contrôlé ou un environnement pour les organismes sans but lucratif. Plusieurs commentaires traitent notamment de la remise de la gouvernance aux communautés autochtones.

# Conclusion



## **Utilisations déconseillées**

Les utilisations privées du site ont été, en général, fortement déconseillées par les personnes sondées. **Plus que toute autre option, on s'opposait fortement à la priorisation des entreprises commerciales** alors que 50 % des répondant.e.s expriment ainsi leur désaccord et que 61% des étudiant.e.s déconseillent fortement cette option. Au total, 76 % des répondant.e.s déconseillent ou déconseillent fortement la priorisation d'entreprises commerciales sur le site. En termes de logement, les copropriétés, les appartements privés et les logements universitaires non abordables ont tous été déconseillés ou fortement déconseillés respectivement par 87 %, 68 % et 34 % des répondant.e.s. Comme mentionné précédemment, le logement abordable pour étudiant.e.s est beaucoup plus favorisé (en particulier par les étudiant.e.s) comparativement aux résidences universitaires régulières. **Les cafés et les restaurants privés sont également déconseillés.** Ces résultats concordent avec le manque de soutien indiqué pour la gestion privée de projets sur le site du Royal Vic: seulement 5 % des répondant.e.s désirent que le secteur privé joue un rôle dans la gestion des projets sur le site.

**On n'a pas soutenu la création de bureaux du gouvernement sur le site.** 51 % des personnes déconseillent ou déconseillent fortement de prioriser des bureaux gouvernementaux. En tout, 84 % d'entre eux/elles ont choisi les rubriques « ne rien faire » ou « déconseille fortement ». Seulement 5 % des répondant.e.s désirent que des bureaux du gouvernement soient « promus » ou « fortement promus » comme utilisation transitoire. Seulement deux personnes ont classé la construction d'espaces de bureau comme étant dans leurs cinq premiers développements nécessaires à Montréal.

Chez nos répondant.e.s, **il y a également une certaine opposition à ce que l'Université McGill occupe une partie du site**, comme on a pu le constater dans les médias et à l'Assemblée nationale du Québec avec les critiques de l'acquisition du terrain par McGill. Lorsqu'on leur a demandé de sélectionner leur « limitation souhaitée de l'occupation [de McGill] », 28 % des personnes ont indiqué que « McGill ne devrait PAS avoir accès » à la « totalité du site alloué ». 15 % des répondant.e.s préfèrent qu'on ne donne pas à l'Université plusieurs des édifices lui étant attribués présentement. Ces résultats concordent avec l'opposition à l'acquisition privée du site et aux résidences universitaires ainsi qu'avec le désir que l'emplacement soit régi par et pour la communauté. Ceci dit, ce choix est formulé sous une

# Conclusion

.....

forme négative plutôt que positive contrairement aux autres options offertes sous la même question, ce qui a pu entraîner une certaine confusion auprès des personnes sondées. Reste tout de même que les résultats de la présente consultation contribuent à la conclusion qu'il y a une opposition considérable et non négligeable à l'acquisition par McGill d'une grande partie du Royal Vic.

## **Méthodologie**

Notre consultation a tout de même un biais d'échantillonnage inhérent et inévitable en raison du caractère volontaire du sondage. Par rapport à la démographie générale de Montréal, la consultation a été menée auprès de moins de répondants et de répondantes de ménages à faible revenu. En outre, le sondage a attiré des personnes qui travaillent ou sont formées dans les domaines des « arts », de la « culture et du divertissement » et de « l'éducation et la garde d'enfants », pour ne citer que les trois plus importants. Peu de répondant.e.s ont déclaré travailler dans des domaines comme la vente au détail. Une forte proportion d'entre eux/elles est aussi aux études actuellement. Ceci dit, sur le plan démographique, la consultation a englobé un éventail égal d'âges, une forte proportion de répondant.e.s à faible et à haut revenu, et des travailleurs et des travailleuses d'industries variées. Par exemple, la science et la technologie, les affaires, et la gestion et l'administration restent des domaines de travail importants.

La diffusion du questionnaire par les organismes communautaires et politiques a été compensée par la distribution de dépliants et l'affichage d'avis pouvant atteindre les Montréalais.es d'autres groupes. Toutefois, il est déconseillé d'en venir à des hypothèses sur l'hétérogénéité des personnes jointes par les réseaux d'organisations communautaires. Des organisations comme le Comité des citoyen.ne.s de Milton Parc atteignent un large éventail de résident.e.s de leur quartier, de personnes qui viennent aux pique-niques, aux projections de films, à la banque alimentaire et à des assemblées générales ou de personnes intéressées par des campagnes politiques passées ou courantes axées sur la préservation des quartiers et du patrimoine.

Comme la plupart des questions étaient facultatives, certaines personnes n'ont pas répondu au sondage dans son intégralité, alors des personnes ont également été ajoutées ultérieurement. Nous avons inclus le nombre total de répondant.e.s à chaque question pour éviter toute information trompeuse. Consultez notre annexe pour plus de précisions.

# Conclusion

---

En outre, **les questions du sondage n'abordent pas la possibilité que le site soit régi par les communautés autochtones.** Une enquête visant les populations autochtones pourrait mieux évaluer s'il y a un désir assez grand pour **que le territoire historique de la nation Kanien'kehá:ka lui soit retourné ou soit remis aux membres des populations autochtones de Tiohtià:ke.** De cette façon, les peuples autochtones n'auraient pas à rivaliser avec les développements du site voulus par les colonisateurs.

Enfin, le sondage accorde une grande importance à l'enjeu du logement, ce qui a pu influencer les résultats en ce sens. Notamment, aucune autre option, comme les activités communautaires ou l'environnement, ne pouvait être précisée quant à son utilisation, alors que les répondant.e.s pouvaient spécifier le type de logement désiré pour le site. **Toutefois, l'accent mis sur le logement était à propos,** car avant qu'il se concrétise plus tard dans l'enquête, le logement avait déjà été nommé comme étant l'enjeu de développement principal de la Ville de Montréal, suivi du logement social. De même, au début de la troisième partie de l'enquête, partie dans laquelle l'option du logement prenait une importance considérable, la plupart des répondant.e.s avaient déjà choisi ce dernier dans leur réponse à la première question, indiquant qu'il devait être « fortement promu » sur le site. Bien que les personnes sondées avaient l'option de corriger leurs réponses, nous estimons qu'il est peu probable que cela se soit produit de manière significative compte tenu de la durée de l'enquête. Puisque la proportion d'appuis au logement par rapport à d'autres utilisations est équivalente dans les réponses aux questions suivantes portant sur le réaménagement transitoire et sur la portion du site présentement alloué à McGill, nous croyons que l'importance accordée aux besoins en matière de logement relevée au cours de cette consultation s'est présentée de manière organique et qu'elle est issue d'un besoin réel et du désir que le site soit développé de manière à créer du logement social, coopératif, et de transition ainsi que des refuges pour les personnes en situation d'itinérance.

# Remerciements

---

Merci à Evelyn Ginzburg pour son engagement constant à sensibiliser le public à cette consultation et pour son travail au sein du comité qui mène ces consultations.. Merci à Alex Hanyok pour l'important travail de compilation de données et pour l'aide apportée à la compilation de ce rapport. Merci à Hélène Montpetit pour ses sages conseils en tant que membre du comité Notre Royal Vic et pour son travail de traduction et de graphisme. Les résultats obtenus lors de la diffusion initiale de l'enquête ont renforcé notre confiance en la capacité d'atteindre un large public aux fins de cette consultation. Merci à Rachel Schleifer pour son aide à la création d'un comité initial pour mener à bien ces consultations, pour l'orientation qu'elle a donnée au projet et pour ses efforts pour trouver du financement pour ce projet, ainsi que pour ses modifications au questionnaire.

Merci à Esten Lewis Steflik-Fabec pour son apport aux réunions, pour la diffusion du questionnaire et pour sa rétroaction toujours utile lors de la rédaction du questionnaire. Merci à Samuel Helguero pour sa participation au comité, son travail de recrutement, son affichage, et ses efforts pour compiler et concevoir ce rapport et les questionnaires. Merci aux autres membres du Comité des citoyen(ne)s de Milton Parc, dont Aidan Gilchrist-Blackwood qui a donné de précieux conseils sur les premières ébauches du questionnaire, ainsi que Yasemine Ozturk qui nous a prêté main forte pour l'affichage et les infolettres.

Merci à Sierra Francoeur-Pereira pour son aide à l'affichage et la distribution de dépliants et pour son dévouement aux objectifs de cette étude. Mention spéciale à Alexandra Moca et à sa famille pour leur apport inestimable lors de l'affichage au long des grandes artères de Montréal.

Un dernier merci au Comité des citoyen.ne.s de Milton Parc et à l'organisme Community-University Research Exchange pour leur don d'heures de travail, ainsi qu'au Groupe de recherche sur l'intérêt public du Québec pour leurs services d'impression.

# Notes et annexe

---

L'annexe peut être consultée ici: [bit.ly/3p2wvRk](https://bit.ly/3p2wvRk). [EN]

**(1)** Les pourcentages sont arrondis.

**(2)** “Manque d’activités de loisir,” “Érosion du patrimoine culturel et des bâtiments historiques,” “Transport” “Accès à l’éducation,” “Chômage,” “Criminalisation,” et “Violence/sécurité personnelle” étaient d’autres options. Dans “Autres”, le manque de gardes d’enfants, le manque de soins médicaux de base (santé mentale et médecins de famille), le changement climatique, l’agisme et la discrimination linguistique ont été soulignés à plusieurs reprises.

**(3)** L’option “Espaces de bureau” a été ajoutée plus tard dans l’étude.

**(4)** La priorité “Bureaux du gouvernement” a été ajoutée plus tard dans l’étude, et a reçu 287 réponses.

**(5)** Les formes de logement qui ne figurent pas dans les graphiques sont les suivantes: “Logements étudiants abordables,” “Appartements,” “Logements pour personnes âgées,” et “Logements intergénérationnel.” Les réponses à ces formes de logement se trouvent en annexe.

**(6)** Les utilisations transitoires potentielles qui ont été répertoriées comme des options et qui ne figurent pas dans les graphiques sont les suivantes: “Espaces voués aux activités culturelles et communautaires,” “Cliniques de santé,” “Parcs,” “Espaces loués à des activistes et à des initiatives sociales,” “Espaces loués aux artistes,” “Logements étudiants,” et “Agriculture urbaine et jardinage.” Les réponses à ces utilisations potentielles se trouvent dans l’annexe.

