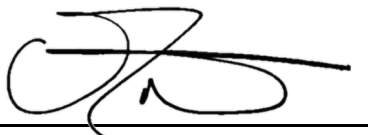


**Centre intégré
universitaire de santé
et de services sociaux
du Centre-Ouest-
de-l'Île-de-Montréal**

Québec 

**Opinion présentée par le CIUSSS Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal
à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM)
dans le cadre des consultations sur l'Ancien hôpital Royal Victoria**



Christine Touchette

Directrice

Services intégrés de première ligne

CIUSSS Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal

20 novembre 2021

Introduction

L'état de santé de la population, au-delà des caractéristiques individuelles, est fortement influencé par le milieu de vie et les systèmes dans lesquels les personnes évoluent. Les choix faits en matière d'aménagement d'un territoire ont une grande influence sur plusieurs aspects de la vie d'un individu, que l'on pense à l'accès à un logement de qualité et abordable, à des aliments frais, à des déplacements actifs et collectifs, à des espaces verts, etc. L'accès facilité à ces éléments au sein de l'environnement immédiat aura une incidence, par exemple, sur la qualité de l'air, sur la vie collective et la participation sociale, sur la santé physique et mentale des personnes, etc. C'est ce qu'on appelle les déterminants sociaux de la santé.

En agissant sur ces derniers, on vise à créer des environnements favorables à la santé des individus. Le Plan d'action régional intégré de santé publique (PARI) 2016-2021 mis en œuvre par les CIUSSS Montréalais sous la coordination de la Direction régionale de santé publique (DRSP), s'appuie sur 30 déterminants sociaux de la santé. Parmi ces derniers, les déterminants liés aux choix d'aménagement d'un territoire sont nombreux. Les CIUSSS, acteurs importants du développement des communautés locales de leurs territoires, ont la responsabilité de mettre en lumière les enjeux de santé publique qui s'y rapportent. C'est avec ces intentions que le Centre intégré universitaire et de services sociaux (CIUSSS) du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal est heureux de contribuer à la présente consultation publique. Le présent mémoire présente les principales préoccupations en 5 points que nous souhaitons porter à votre attention concernant le Plan d'ensemble de l'Ancien Hôpital Royal-Victoria.

Présentation du CIUSSS Centre-Ouest-de-l'île-de-Montréal

Le Centre intégré universitaire et de services sociaux (CIUSSS) du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal a pour mission de veiller à la santé et au bien-être de la population de son territoire en fournissant un continuum de soins de santé et de services sociaux. Le CIUSSS porte la responsabilité populationnelle de son territoire où vivent 380 092 personnes au sein de 10 arrondissements et villes liées dont le quartier Peter-McGill au sein de l'Arrondissement Ville-Marie, le quartier Milton Parc au sein de l'Arrondissement Plateau Mont-Royal, l'Arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce, l'Arrondissement Outremont, le quartier Parc-Extension au sein de l'Arrondissement Villeray-St-Michel-Parc-Extension ainsi que les villes de Westmount, Côte-St-Luc, Ville Mont-Royal, Hampstead et Montréal Ouest. Le CIUSSS est composé de cinq CLSC (Benny Farm, René-Cassin, Côte-des-Neiges, Parc-Extension et Métro) offrant des services de première ligne, l'Hôpital général Juif et l'Hôpital Mont Sinai, 6 CHSLD, 4 Centres de réadaptation, 5 Ressources intermédiaires, la Maison des naissances Côte-des-Neiges et le Service régional Info-Santé/Info-social.

Le mandat local de santé publique vise la réduction des inégalités sociales de santé par des actions de promotion de la santé, de prévention des maladies, de surveillance populationnelle et de partenariats avec la communauté. Celui-ci s'actualise par la mise en œuvre locale du Plan d'action régional intégré de santé publique, le PARI. Au cours des derniers mois, l'équipe a fortement été mobilisée par les activités de prévention et de gestion de la pandémie déployées en étroite collaboration avec les partenaires institutionnels et du réseau communautaire.

Un emplacement de grande valeur au centre du territoire du CIUSSS Centre-Ouest

Se présentant comme une porte d'entrée au cœur du site patrimonial du Mont-Royal, le site de l'ancien hôpital Royal-Victoria est d'une richesse exceptionnelle de valeur nationale. Il est partie intégrante du territoire du CIUSSS Centre-Ouest. L'un des établissements majeurs ayant fusionné au sein du CIUSSS Centre-Ouest portait d'ailleurs le nom de CSSS de la Montagne témoignant de l'emplacement central que le Mont-Royal occupe sur son territoire. Cette emprise sur le Mont-Royal oblige à réfléchir à ses futurs usages en terme de bien commun pour tous les Montréalais.es, les Québécois.es. et les nombreuses personnes le fréquentant. Néanmoins, il importe de considérer également que le site jouxte des quartiers habités, en premier lieu Peter McGill et Milton-Parc, et que les besoins de ces derniers et plus largement ceux des Montréalais, devraient aussi être considérés et faire l'objet d'attention.

1. Préserver le site dans le domaine public

Les pères fondateurs de l'Hôpital Royal-Victoria ont souhaité que soit préservé la mission de soins du site dans les usages futurs. Le site est depuis lors dans le domaine public (MSSS, SQI). Le CIUSSS a pu bénéficier de ces espaces lors de l'accueil massif des réfugiés et demandeurs d'asile en 2018 par son programme d'accueil PRAIDA. Dernièrement, les locaux vacants ont été utilisés pour héberger des personnes en situation d'itinérance nécessitant des mesures d'isolement en raison de la COVID-19.

Ce site est l'un des derniers grands ensembles désaffectés du réseau de la santé faisant suite à la modernisation de ses établissements. Ces sites, de par leur caractère public offrant certaines coudées franches dans leur redéveloppement, mais aussi de par leur étendu, leur emplacement stratégique et rare dans des cadres généralement densément peuplés, leur valeur patrimoniale particulière, exigent une planification diligente et rigoureuse au bénéfice des générations futures.

Un précédent décevant

Dès les annonces du déménagement de l'Hôpital de Montréal pour enfant, le CSSS de la Montagne a joué un rôle de leadership fort pour mobiliser la communauté dans la planification d'un projet rassembleur visant à répondre à d'importantes lacunes et besoins des résidents du centre-ville. Le projet prévoyait en plus de logements sociaux, familiaux et abordables : un village santé incluant les services de santé et services sociaux sous la coordination du CSSS de la Montagne, une école, une maison de la culture et un centre communautaire, des logements supervisés, un centre de jour en itinérance, un CPE ainsi que la construction de condominium dans une perspective de mixité et de viabilité financière. La suite est connue : la vente a été autorisée sans conditions contractualisées. L'école et la tour d'habitation sociale ont vite été abandonnées dans le processus par le promoteur malgré un engagement initial. La communauté bénéficiera d'un futur centre communautaire et d'une maison de la culture. Les condos mis en vente bénéficient toutefois qu'aux plus nantis et aux investisseurs. Ils laissent sans réponse, comme une occasion manquée, les résidents et les Montréalais aux prises avec une crise du logement sans précédent et de nombreux problèmes

sociaux s'étant exacerbés durant la pandémie à commencer par les problèmes de santé mentale, d'itinérance et de sécurité alimentaire, particulièrement aigus au centre-ville.

Nous avons un certain intérêt à lire dans le Plan d'ensemble que : « Cette vision se traduit d'abord dans le choix de vocations futures en continuité avec celles d'origine. Les usages liés à l'éducation, à l'innovation et aux services à la population seront privilégiés sur le site ».

Le projet de Nouveau Vic de l'Université McGill sur une partie des bâtiments peut présenter certaines opportunités en lien avec cette vision que nous tenons à souligner :

- La mission de recherche et d'enseignement ouverte sur la communauté et axé sur le développement durable et les politiques publiques
- L'ouverture et l'accès au site à la population
- La préservation du patrimoine
- Le verdissement des bâtiments et du site
- Une participation financière importante

Nous sommes heureux de lire que la SQI invitera d'autres institutions et organisations à soumettre des projets d'occupation renforçant les usages privilégiés dans les autres édifices et terrains disponibles au redéveloppement. Ces usages seront complétés par des services de proximité visant à établir des lieux de socialisation et à répondre aux besoins de la communauté. De plus, le Cadre réglementaire de la Ville de Montréal énonce que « L'occupation des bâtiments à des fins d'activités et d'emplois permettra une fréquentation du site élargie et évitera une privatisation qui aurait pu être perçue avec un usage résidentiel ou un usage très ciblé ».

Malgré ces éléments, nous considérons que les balises énonçant les moyens de préservation du caractère public du site ainsi que des usages permis et proscrits sont peu ou pas explicités. L'Université McGill est un acteur privé recevant des subventions publiques principalement pour sa mission d'enseignement supérieur et de recherche. Pour que les éléments énoncés précédemment demeurent des opportunités, **il importe que l'ensemble du site demeure dans le domaine public et que soient mieux balisés les usages actuels et futurs au bénéfice de la communauté et des générations futures** tant pour la portion du site faisant l'objet du Projet de Nouveau Vic par l'Université McGill que pour les autres lots incluent dans le Plan directeur. Nous suggérons **que soient intégrées des balises excluant la privatisation du site en tout ou en partie et préservant l'intégrité du site dans le domaine public**. Nous conseillons **que soit privilégiés des systèmes ou titres de propriété permettant de conserver le site dans le domaine public** (par exemple par le recours à une fiducie foncière ou un bail emphytéotique entre l'Université McGill et les futurs développeurs et l'entité publique possédant le site).

2. Crise du logement et opportunité : un équilibre à trouver

Il est prévu que l'usage résidentiel ou hôtelière sera proscrite sur le site à l'exception d'un usage de type maison de chambres pour étudiants. Considérant le caractère de bien commun et l'accès privilégié au site patrimonial du Mont-Royal, nous comprenons cette vision. De plus, d'autres défis s'ajoutent également avant de considérer l'habitation sur site : l'enclavement, la typographie accentuée limitant son accès et l'absence de services de proximité.

Néanmoins, nous ne pouvons passer sous silence la mise en relation de ces importants espaces et locaux mis en disponibilité face au besoin évident et criant de logement sociaux, (réellement) abordables et familiaux pour les résidents des quartiers avoisinants et l'ensemble des Montréalais. L'accès à un logement salubre et abordable est un déterminant important de la santé ayant un impact sur plusieurs aspects de la qualité de vie d'un individu. Avant de conclure que l'habitation sur site n'est pas souhaitable et prohibé, nous suggérons **que soient effectuées des recherches plus approfondies permettant de proposer des modèles d'habitation qui permettraient d'une part de préserver le caractère public du site, son accès facile à l'ensemble des visiteurs et sa préservation dans un souci de développement durable à des populations n'ayant pas ou peu de contraintes de mobilité.**

En ce sens, nous adhérons à l'exception faite au Plan directeur pour la réalisation d'habitation étudiante. La réalisation d'habitation étudiante est l'un des moyens pouvant diminuer la pression sur l'ensemble du parc locatif avoisinant et existant en redirigeant une partie de la demande vers ces nouvelles habitations. En effet, les quartiers de Peter McGill et de Milton-Parc sont fortement habités par les étudiants dans une proportion de près du double que pour la moyenne montréalaise (39,9% pour Peter-McGill contre 22,2% à Montréal). **Nous soulignons l'importance que ces résidences soient abordables pour en favoriser l'accès et la mixité** et qu'elles ne soient pas réservée à une clientèle fortunée. Les résidences étudiantes s'intègrent naturellement aussi avec le projet du Nouveau Vic de l'Université McGill. Cette population pourra de plus bénéficier facilement des services à proximité de l'Université McGill. Nous souhaitons porter à l'attention de la commission l'importance de **garantir aux abords des résidences étudiantes l'accès à tous au Mont-Royal et aux équipements collectifs qui seront mis de l'avant par l'Université McGill et les prochains développeurs.**

Par ailleurs, nous suggérons **d'explorer des formes transitoires d'habitation qui pourraient d'une part contribuer à réduire la crise du logement et de contribuer à répondre à certains problèmes sociaux importants** notamment pour les quartiers avoisinants de Peter McGill et de Milton Parc où depuis deux ans, l'itinérance et les problèmes de cohabitation sociale se sont exacerbés. L'intérêt de l'habitation transitoire est qu'elle ne requiert pas les mêmes espaces privatifs ni les même les services de proximité. De plus, ces services seraient en continuité avec la mémoire des lieux axée sur les soins de santé physique et mentaux. **Une attention particulière pourrait aussi être portée aux projets répondant aux besoins des populations autochtones et développés avec les organismes de ces communautés.** Il pourrait aussi être envisagé en tout ou en complémentarité, des projets porteurs et positifs

mettant en valeur leur histoire, leurs traditions et leur culture en conformité avec les principes énoncés dans le Plan directeur.

3. Des usages pour tous

Considérant la propriété publique du site, son passé identitaire axé sur les soins, son emplacement prioritaire et privilégié d'entrée au cœur du site patrimonial du Mont-Royal à partir du centre-ville, nous souhaitons **que soient mis à contribution par les développeurs des équipements collectifs au bénéfice de tous et en conformité avec les principes du Plan directeur**. Nous suggérons **d'explorer les chartes de développement de projets qui intègrent une obligation de contribution à un équipement collectif ou à sa mutualisation**.

L'esprit du projet du Nouveau Vic avec ses principes d'ouverture sur la communauté nous semble à priori intéressante et en phase avec le mouvement des « Universités pour la communauté ». Intégrant trois instituts de recherche universitaire, notre CIUSSS est à même d'apprécier l'importance de la synergie et des échanges entre les divers domaines et acteurs de l'innovation. Nous espérons que cet aspect se concrétisera notamment par une implication accrue de l'Université dans les communautés au sein desquelles elle s'insère mais aussi en **permettant un accès facilité à ses installations aux acteurs de la société civile**. Faciliter l'accès à des locaux pour des organismes communautaires, à des salles de réunions ou favoriser leur participation à des hubs d'innovation ne sont que quelques exemples possibles.

Nous suggérons fortement la réfection de la piscine au bénéfice des Montréalais et plus particulièrement des résidents avoisinants. Alors que peu de piscines sont accessibles publiquement ou à faible coût au centre-ville, la prolongation des épisodes de chaleur accablante commande de prévoir des équipements pour le rafraîchissement. Dans ce même ordre d'idées, **nous suggérons que des structures à jets d'eau puissent être intégrées pour les enfants mais aussi pour les adultes**, par exemple en mariant les jets d'eau à une structure d'art ou de plein-air.

Nous rappelons que le Parc du Mont-Royal est une destination prisée des Montréalais pour leurs activités récréatives et de plein-air. Nous nous réjouissons de l'accès facilité par le centre-ville prévue au projet. Nous soulignons l'importance de **renforcer ce caractère récréatif dans le respect du développement durable dans les usages prévus au projet**. Nous suggérons aussi **que soit intégré et planifié le caractère hivernal de Montréal avec des équipements saisonniers, des parcours et même des événements prévus à cet effet**.

Enfin, nous nous réjouissons de l'accès facilité à la montagne à partir du centre-ville et des aménagements urbains qui y contribueront. Nous insistons sur la nécessité de profiter de cette occasion pour **renforcer les modes de transports actifs sécuritaires : parcours piéton sécurisé, pistes cyclables protégées, aires de repos (bancs) sur le parcours, navette par bus électrique facile**. La promotion de l'activité physique et des modes de déplacements actifs est aussi un déterminant de la santé ciblé dans le PARI.

4. Un poumon vert à protéger

Nous ne pouvons que rappeler l'importance du parc du Mont-Royal pour Montréal qui fait d'ailleurs l'objet d'un règlement de protection patrimonial. Nous soulignons qu'en ce sens **les développements devraient être minimaux, la préservation des espaces verts, maximale**. De plus, **les usages permis devraient être réservés à ceux allant dans le sens du développement durable et environnemental** contribuant notamment à la réduction des îlots de chaleur. **La mise en valeur des toits végétalisés** comme ceux prévus dans le Nouveau Vic (dont nous soulignons notre appréciation) devraient être nombreux, encouragés voire obligés. **D'autres projets devraient être priorités et encouragés comme ceux de l'agriculture urbaine ou de l'apiculture, de la mise en valeur de l'agriculture et de l'horticulture d'espèces indigènes, etc.** Ces initiatives en plus de s'inscrire dans une perspective verte sont aussi une opportunité de contribuer à une offre alimentaire de fruits et de légumes frais autant pour ceux qui souffrent d'insécurité alimentaire dans les communautés avoisinantes que pour les visiteurs rejoignant ainsi un autre déterminant du PARI.

5. Gouvernance

Nous terminons en soulignant que nous avons peu d'indications quant aux modes de gouvernance anticipés du site. Nous apprécions la présente consultation sur le Plan directeur dont nous avons pu apprécier plusieurs éléments tel que souligné dans ce mémoire d'opinion. Néanmoins, il nous semble que les consultations ayant menées à ce Plan directeur ont été peu nombreuses, du moins à notre connaissance et selon les documents déposés à la Commission. Nous avons pu participer à une séance d'information par la SQI à la Table de quartier Peter McGill. Le Plan directeur de même que le Cadre réglementaire de la Ville de Montréal énoncent plusieurs principes censés guider le développement futur du site en plus de proscrire certains usages comme l'habitation. Cependant, nous considérons que peu d'informations et balises ont été données sur les usages à venir qui seront privilégiés et en fonction de quels critères. Il est en ce sens plus difficile de se prononcer clairement sur le Plan directeur et son contenu. Nous suggérons **qu'un plan plus précis sur les usages permis et futurs soit soumis à la consultation sur lequel il sera plus aisé de se prononcer de façon éclairée**. Le développement du site se fait en concertation avec les acteurs principaux acteurs institutionnels pertinents. Nous constatons que les acteurs de la société civile semblent cependant peu présents voire absents aux diverses étapes du développement. **Nous recommandons fortement que soient intégrés des acteurs de la société civile et des parties prenantes à la structure de gouvernance et de suivi du développement du projet.**

Résumé des recommandations

1. Préserver le site dans le domaine public

- Que l'ensemble du site demeure dans le domaine public et que soient mieux balisés les usages actuels et futurs au bénéfice de la communauté et des générations futures
- Que soient intégrés des balises excluant la privatisation du site en tout ou en partie et préservant l'intégrité du site dans le domaine public.
- Que soient privilégiés des systèmes ou titres de propriété permettant de conserver le site dans le domaine public.

2. Crise du logement et opportunité : un équilibre à trouver

- Que soient effectuées des recherches plus approfondies permettant de proposer des modèles d'habitation qui permettraient d'une part de préserver le caractère public du site, son accès facile à l'ensemble des visiteurs et sa préservation dans un souci de développement durable à des populations n'ayant pas ou peu de contraintes de mobilité.
- Que les résidences étudiantes soient abordables pour en favoriser l'accès et la mixité et que l'accès au Mont-Royal et aux équipements collectifs aux abords de la soit assuré.
- Explorer des formes transitoires d'habitation qui pourraient d'une part contribuer à réduire la crise du logement et de contribuer à répondre certains besoins sociaux importants à commencer par les enjeux liés à l'itinérance.
- Une attention particulière pourrait aussi être portée aux projets répondant aux besoins des populations autochtones et développés avec les organismes de ces communautés

3. Des usages pour tous

- Que soient mis à contribution par les développeurs des équipements collectifs au bénéfice de tous et en conformité avec les principes du Plan directeur.
- Explorer les chartes de développement de projets qui intègrent une obligation de contribution à un équipement collectif ou à sa mutualisation.
- Que l'Université McGill permette un accès facilité à ses installations et locaux aux acteurs de la société civile.
- Que soit réaménagée la piscine au bénéfice des résidents avoisinants et des Montréalais.
- Prévoir des équipements pour le rafraîchissement telles que des structures à jets d'eau pour les enfants mais aussi pour les adultes.
- Renforcer le caractère récréatif dans le respect du développement durable dans les usages prévus.
- Que soit intégré et planifié le caractère hivernal de Montréal avec des équipements saisonniers, des parcours et même des événements prévus à cet effet.
- Renforcer les modes de transports actifs sécuritaires : parcours piéton sécurisé, pistes cyclables protégées, aires de repos (bancs) sur le parcours, navette par bus électrique facile.

4. Un poumon vert à protéger

- Les développements devraient être minimaux, la préservation des espaces verts, maximale.
- Les usages permis devraient privilégier ceux allant dans le sens du développement durable et environnemental.
- Promotion des toits végétalisés
- Prioriser les projets du domaine de l'agriculture urbaine ou de l'apiculture, de la mise en valeur de l'agriculture et de l'horticulture d'espèces indigènes, etc.

5. Gouvernance

- Qu'un plan plus précis sur les usages permis et futurs soit soumis à la consultation sur lequel il sera plus aisé de se prononcer de façon éclairée.
- Que soient intégrés des acteurs de la société civile et des parties prenantes à la structure de gouvernance et de suivi du développement du projet.