

# MÉMOIRE DU GROUPE CDH ANCIEN HÔPITAL ROYAL VICTORIA



20 NOVEMBRE 2021

Source: Zalgon



# TABLE DES MATIÈRES

- 01.** Le Groupe CDH en bref
  - 02.** Introduction
  - 03.** Priorités gouvernementales
  - 04.** Accès public
  - 05.** Développement économique
  - 06.** Mixité des usages
  - 08.** Parties prenantes
  - 09.** Conclusion
- 

# Le Groupe CDH en bref



Depuis 1976, l'objectif premier du Groupe CDH est la réalisation de projets immobiliers contrôlés par les usagers, que ce soit sous forme de coopératives d'habitation ou d'OSBL de logements. La mission du Groupe CDH est de partager et mettre à profit son expertise afin de réaliser des projets d'habitation communautaire, avec la participation d'usagers à revenus faibles ou moyens.

**275+**  
Projets

**8300+**  
Unités

**1,4**  
Milliard de dollar  
d'investissements

**25+**  
Villes et  
arrondissements



Le Groupe CDH regroupe des professionnels spécialisés en développement social et communautaire, en administration, en architecture et en gestion immobilière. Le Groupe CDH a un personnel hautement qualifié pour acquérir, développer et gérer des immeubles résidentiels.

## Réalisations dans Ville-Marie

Au total, le Groupe CDH a développé 1486 unités dans l'arrondissement Ville-Marie. Des projets de renom ont vu le jour grâce à ses efforts, dont la Coopérative Radar, la Coopérative Au pied du courant, la Coopérative Chung Hua, le Centre Communautaire Native Friendship et l'OBNL Un toit en ville.

Présentement, le Groupe CDH développe un projet de 14 étages à quelques pas du Centre-Bell, la Coopérative d'habitation de la Montagne Verte, et accompagne la Coopérative du Faubourg à M'lasse dans le cadre du redéveloppement du site Radio-Canada. Le Groupe CDH est toujours à l'affût de nouvelles opportunités pour la communauté et se réjouit de pouvoir contribuer davantage au redéveloppement de Ville-Marie à travers cette consultation publique.

# Introduction

À la lecture du plan directeur proposé par la SQI, des points positifs sont à souligner tels que l'importance de la mise en valeur du patrimoine édifiée comme un principe directeur de la revalorisation du site. La volonté de création d'espaces verts accessibles au public et par le fait même, la réduction des espaces de stationnement est un bon point de départ pour réfléchir à toutes les possibilités qu'offre ce site, en les inscrivant en continuité avec son usage passé.

Le Plan directeur d'aménagement du site du Royal Victoria, quoiqu'empreint d'une volonté certaine d'optimiser le potentiel de cet espace, laisse échapper une opportunité de faire de ce site un pôle de changement positif dans ce secteur. La preuve n'est plus à faire, le manque de logements de bonne qualité et abordables dans le secteur est un sujet de préoccupation qui perdure et ne fait que s'aggraver. La prise en compte de ce site de choix, comme un élément de solution aux problématiques du quartier est primordiale dans le contexte actuel. L'analyse des principes directeurs qui ont permis de définir les grands axes du projet de requalification fait ressortir les angles morts du plan.



## Priorités gouvernementales (Principe 1)

Soutenir les familles, réduire les écarts de richesse, aider les Québécois à faire face à une augmentation du coût de la vie, notamment en matière de logement, font tous partie des priorités du gouvernement. Permettre la construction de logements sociaux sur le site du Royal Victoria contribuerait à l'atteinte de ses objectifs. Selon la dernière étude du Service de l'habitation de la Ville de Montréal sur le profil des ménages et des logements, 30,8 % des ménages consacrent plus du tiers de leurs revenus à se loger et 14,2 % y consacrent plus de 50 %. La proportion des ménages ayant un taux d'effort de plus de 30 % atteint 43,3 % à Ville-Marie et plus de 25% des ménages locataires de Ville-Marie consacrent plus de la moitié de leurs revenus pour se loger.

Ces données démontrent l'importance de développer des logements sociaux dans Ville-Marie afin d'augmenter le niveau de richesse des ménages du secteur et réduire les écarts qui existent entre ces derniers et les ménages des autres arrondissements de Montréal. En effet, plus la part du revenu consacrée à se loger est importante, plus les ménages sont à risque de se retrouver dans une situation de précarité sociale et économique.

Une étude récente conduite par Olga Elena Castrillon, étudiante à la maîtrise en études urbaines de l'Université de Québec à Montréal, indique que les familles souhaitent rester dans les quartiers centraux comme Ville-Marie, mais que l'offre actuelle ne répond pas à leur besoin. Les familles du quartier demandent que des projets de coopératives d'habitation soient développés dans les milieux urbains tels que l'arrondissement de Ville-Marie et le site du Royal Victoria doit permettre de répondre à ce besoin. Toujours selon l'étude du Service de l'habitation de la Ville de Montréal, l'arrondissement Ville-Marie est celui ayant la plus grande proportion de ménages qui ont de la difficulté à se loger (38,7% des ménages). En nombre absolu, c'est aussi l'endroit qui compte le plus grand nombre de ménages qui font face à cette problématique (14 460 ménages). Les conséquences de la crise du logement sont particulièrement éprouvantes dans ce secteur. La construction de logements sociaux sur le site du Royal Victoria est donc cruciale dans la présente conjoncture.



## Accès public (Principe 4)

Dans le plan directeur, l'accès public au site a été défini et construit comme étant simplement un espace de passage articulé autour de divers usages, principalement des espaces verts. Le plan directeur proposé se concentre sur la forme et, à travers l'inclusion de nouvelles utilisations commerciales et industrielles, invite à la privatisation du site. Il y a, d'une part, un manque de vision de ce que représente la construction d'un tissu social, démontré dans le plan, par l'absence d'un véritable ancrage de la classe populaire sur le site. D'autre part, certaines propositions mises de l'avant représentent un renversement du progrès social que le site a connu tout au long de son histoire.

D'un point de vue historique, le complexe hospitalier est né et a été supporté par les fortunes du Mille carré avec l'objectif d'en faire un lieu public desservant la communauté. Par l'évolution des mentalités et le progrès social, un système privé et de bienfaisance s'est transformé en un régime de soins universels public afin que le site soit accessible à toutes les classes sociales.

L'infrastructure hospitalière a su évoluer pour devenir un espace partagé par la communauté montréalaise. Des personnes de tous horizons étaient profondément ancrées dans le milieu en y recevant des services essentiels et y travaillant. Sans oublier que plusieurs femmes de la classe ouvrière y habitaient grâce à la mise en place de résidences pour infirmières.

Le nouveau plan directeur peut facilement être perçu comme un pas de recul. Le remplacement des usages aux bénéfiques de tous par des utilisations commerciales et industrielles privées change la nature publique et inclusive du site. À l'exception de l'expansion du campus de l'Université McGill, qui représente une préservation de la nature publique du site, aucune autre utilisation significative des immeubles existants n'est proposée pour le bien commun de la communauté. La stratégie employée par la SQI est d'autoriser le plus d'usages commerciaux alternatifs possible qui seront assurément repris par le secteur privé qui dispose des ressources nécessaires pour s'héberger sur le site. La SQI devrait inclure des mécanismes et des actions concrètes pour s'assurer que des entreprises d'économies sociales et des organismes à but non lucratif qui desservent la communauté aient des espaces réservés pour eux. Pour le moment, l'intégration de telles organisations n'est pas une intention claire de la SQI, ce qui est inquiétant considérant que le site a toujours su desservir la communauté selon ses besoins à travers des usages de nature publique.

L'accès au site, dans le contexte social du 21<sup>e</sup> siècle, devrait aussi être garanti par l'inclusion du logement social et abordable. Le logement étant un facteur de santé crucial, il ne serait pas incohérent d'assurer l'accès au site et la mixité sociale de celui-ci à travers des logements sociaux qui seraient la propriété d'organisme à but non lucratif. Des projets d'habitations de ce type auraient aussi l'effet de faciliter l'accès au site à travers les transports en commun grâce à une augmentation de la demande pour ce service.

## Développement économique (Principe 5)

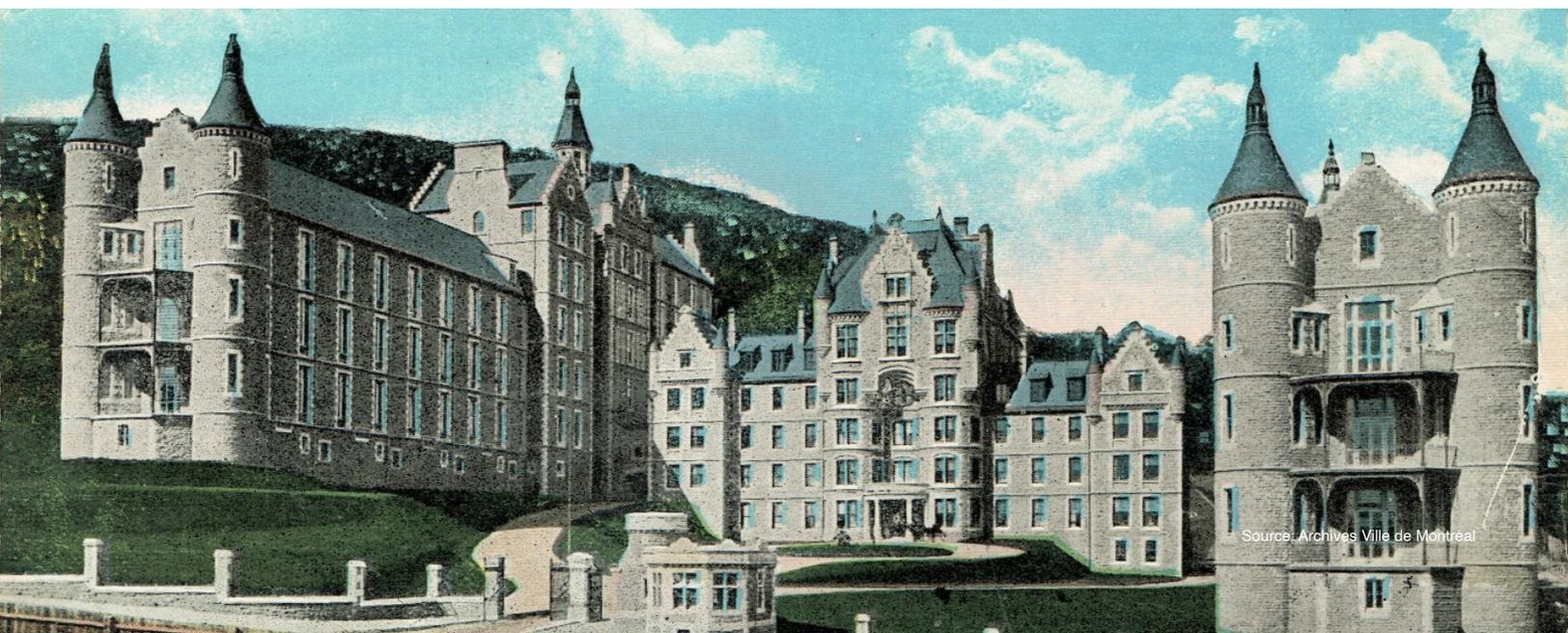
La SQI s'est donné comme objectif de créer un pôle contribuant au rayonnement et au développement économique du Québec. Cet objectif ambitieux, mais louable, devrait peut-être être nuancé pour prioriser les demandes de la population locale. Selon Centraide (analyse territoriale 2017-2018), l'arrondissement adjacent au site, Le Plateau-Mont-Royal, est celui qui compte le nombre le plus important de travailleurs pauvres sur l'île de Montréal. L'arrondissement Ville-Marie souffre aussi de problèmes de pauvreté et du manque d'abordabilité des logements. Cela est inquiétant considérant que ce secteur représente en partie le cœur économique de la métropole.

Il est communément établi que les institutions présentes dans le quartier, telles que l'Université McGill, ont eu des impacts négatifs sur le développement économique des résidents locaux. Les communautés comme Milton Parc demeurent grandement affectées par l'embourgeoisement lié à la présence de l'université. Il est surprenant qu'aucune mesure dans le plan directeur encadrant le développement d'un nouveau campus n'ait été mise de l'avant pour mitiger ces effets négatifs qui sont prévisibles et bien connus.

Il est également important de considérer que la construction de l'hôpital, au 19e siècle répondait, entre autres, à remédier à une problématique vue comme un frein économique important à l'époque; les mauvais soins de santé et la santé générale de la population. Aujourd'hui, le frein économique le plus important et le besoin le plus criant de notre ville contemporaine est sans doute l'augmentation de l'offre de logements abordables. Pourtant, l'habitation abordable est exclue du plan directeur proposé, et ce, même si le site offre un fort potentiel de développement résidentiel en raison de sa grandeur et de son emplacement. Il est présentement difficile d'ignorer la crise de logement et son impact sur le développement économique.

Les coûts élevés pour se loger laissent plusieurs familles avec peu de marge de manœuvre pour d'autres dépenses importantes et diminue le montant que les familles peuvent dépenser et économiser pour l'avenir. Des impacts économiques néfastes sont induits par l'inabordabilité des logements, notamment la diminution du pouvoir d'achat local et la diminution des recettes fiscales associées.

Dans une perspective de création d'un pôle de rayonnement et de développement économique du Québec, le plan se doit de considérer les impacts négatifs d'un tel centre sur la population locale. Il est primordial de promouvoir des stratégies d'inclusions et d'usages permettant de répondre aux besoins criants de la communauté.



## Mixité des usages (Principe 6)

Le plan directeur reconnaît l'importance de la mixité d'usage du site. Face à ce constat, il est surprenant que l'usage résidentiel y soit proscrit. Il est clair que le développement de ce site central au caractère vivant n'est pas incompatible avec l'usage résidentiel. Comme énoncé plus haut, la demande pour se loger dans les quartiers centraux est forte. Plusieurs groupes organisés seraient enchantés de pouvoir s'y loger. La Mission Old Brewery hébergeait déjà temporairement des personnes itinérantes dans un des anciens édifices du complexe hospitalier ou l'organisme offrait aussi des services d'accompagnement. Selon les normes d'usages du plan directeur, la Mission Old Brewery ne pourrait réimplanter son projet. Ceci est sans compter plusieurs autres groupes potentiellement intéressés à s'y établir, dont la Coopérative d'habitation L'art de vivre qui propose un projet en réponse aux besoins des personnes vieillissantes de Milton-Parc et Village urbain qui souhaite développer un projet de cohabitat abordable.

La promotion de la mixité d'usage requiert aussi que les besoins des organismes communautaires du secteur soient pris en compte. Le manque d'engagement et l'imprécision du plan sur cette question font penser que ce besoin d'espaces fonctionnels et abordables n'est pas une priorité. Vu l'historique de l'utilisation du site et la volonté de promouvoir l'intérêt public dans son développement futur, il est inconcevable que les besoins des organismes communautaires ne soient pas mis de l'avant. La Coalition Royal Vic pour le public a fait connaître les besoins de la communauté autochtone, les personnes en situation d'itinérance, la population immigrante, les femmes confrontées à la violence conjugale et les personnes âgées, mais aucune mesure concrète n'est prévue pour y répondre.

Même s'il est important d'empêcher le développement résidentiel privé sur le site, le fait de ne pas autoriser d'usage résidentiel, à l'exception des maisons de chambre en usage conditionnel, est une mesure extrême bloquant le potentiel du logement abordable. Compte tenu des besoins, il serait pertinent et réaliste d'autoriser uniquement les habitations communautaires à but non lucratif. L'expérience du redéveloppement du site de l'ancien hôpital de Montréal pour enfants démontre que le secteur privé n'est pas un acteur à privilégier pour le développement de logements sociaux. Après l'échec du développement de logements sociaux sur ce site, le projet actuel est une occasion à saisir pour ne pas répéter les erreurs du passé. Le développement d'habitations communautaires à but non lucratif n'impacterait pas le plan directeur négativement puisqu'elles pourraient s'intégrer au sein d'immeubles existants et ne nécessiteraient pas de places de stationnements additionnelles. Au contraire, l'habitation communautaire pourrait ajouter de la vie dans le secteur et en ferait un milieu plus inclusif. Le même est vrai pour les espaces communautaires desservant les populations du secteur.



Le quartier Peter McGill est le secteur de l'arrondissement Ville-Marie où l'offre de logements sociaux est la plus faible. L'étude de besoins dans le quartier Peter-McGill conduite en 2014 par l'arrondissement Ville-Marie démontre que le secteur connaît une croissance démographique importante, particulièrement chez le groupe des 20 à 29 ans composés grandement d'étudiants universitaires. Cette situation crée une pression sur la demande de logements et pousse les prix à la hausse. Des familles et de résidents du quartier de longue date sont souvent forcés de quitter le secteur pour espérer trouver un logement plus abordable à l'extérieur du quartier qu'ils connaissent. Le développement des universités a donc un impact direct sur les dynamiques sociales au sein d'un quartier et il est important de mettre en place des initiatives pour contrer les effets négatifs de la présence d'une grande université telle que l'Université McGill. Permettre l'usage résidentiel communautaire est complémentaire et inhérent à l'usage que fera l'Université McGill du site. Le projet de l'Université McGill doit se faire sans qu'aucune des parties du site soit privatisée et doit être accompagné de mesures concrètes pour pallier le manque de logements sociaux abordables dans le quartier.

L'usage résidentiel communautaire du site va aussi de pair avec sa vocation publique et sociale. L'acte de donation de 1891 d'un des lots énonce clairement l'obligation de maintenir l'hôpital sur le site. Même si l'hôpital a déménagé et que cette demande du donateur ne sera pas respectée, le législateur a tout de même voulu conserver l'essence d'un engagement passé en soulignant, dans le projet de loi n° 219 (Privé) Loi concernant un immeuble situé sur la rue University à Montréal, que l'intérêt du public justifie son intervention. La promotion de l'intérêt public comme un axe central du plan appelle au développement de logements sociaux et espaces communautaires sur le site et exclu toute forme de privatisation.

## Parties prenantes (Principe 8)

Un principe phare du plan directeur est son engagement à collaborer avec les divers acteurs du milieu. Tout au long du processus de création du plan, des revendications citoyennes ont été portées. Pourtant, les demandes des divers groupes communautaires et de la population locale ne sont pas reflétées dans le plan directeur. La Coalition Royal Vic pour le public a notamment publié une lettre ouverte signée par 56 organismes communautaires s'opposant à la privatisation du site et réclamant que la vocation publique et sociale soit au centre du processus décisionnel. Le plan ne représente pas cette vision citoyenne et communautaire.

Les groupes de défense de droit au logement sont complètement ignorés, et ce, en pleine crise du logement. Quand près de 40% des résidents d'un secteur peinent à se loger convenablement, il est impensable qu'un plan qui promeut l'intérêt public omette de créer des logements sociaux et abordables. L'idéal de participation citoyenne est compromis par la constatation que le plan directeur ne répond pas aux besoins de la communauté et qu'il ne sert pas entièrement l'intérêt public. En n'indiquant pas clairement que toute privatisation du site sera proscrite et en misant pas sur la vocation sociale et communautaire, le plan tel que proposé fait ombrage à sa vocation publique centenaire.



# Conclusion

Le plan directeur préliminaire du site de l'ancien hôpital Royal Victoria et de l'Institut Allan Memorial est poignant par sa mise en valeur du patrimoine, des espaces verts et la création d'un nouveau pôle universitaire novateur. Cependant, le plan directeur proposé ne révèle pas « tout le potentiel du site », tel qu'il le stipule.

La capacité du site à accueillir de l'habitation sociale et abordable n'a pas été explorée et le plan tel que proposé proscrit la création de projets d'habitations communautaires à un moment où le quartier et la Ville en ont le plus besoin. Le manque d'intégration d'espaces communautaires jumelé à la possibilité de privatiser le site par l'inclusion de nouveaux usages commerciaux et industriels aura pour conséquence de restreindre l'accès au site et lui faire perdre sa vocation publique. Une conception largement basée sur des généralités sous couvert de grands principes fait craindre le pire pour l'avenir du site et met à mal les prétentions de la mise en place d'un processus démocratique pour son développement.

# Recommandations

Assurer l'accessibilité au site à travers des usages réservés à l'habitation communautaire et aux espaces communautaires.

Prioriser les besoins des communautés adjacentes au projet.

Mettre en place un réel processus démocratique afin que le site réponde aux besoins de la communauté et serve l'intérêt public.

Proposer des mesures pour mitiger les impacts négatifs du redéveloppement du site, tel que l'embourgeoisement, sur les communautés voisines, notamment celles causées par l'agrandissement de l'université McGill et les nouveaux usages touchés par le plan directeur.

Proscrire toutes formes de privatisation du site et mettre de l'avant sa vocation publique en priorisant des usages communautaires. Cela implique de conserver la vocation publique du site en garantissant le développement d'espaces communautaires et de logements sociaux par et pour les groupes porteurs.

Permettre le développement de logements sociaux afin de répondre aux besoins des ménages de l'arrondissement dont près de 40% peinent à se loger et dont le quart des ménages locataires consacrent plus de 50% de leur revenu pour se loger.