



**MÉMOIRE DÉPOSÉ À L'OFFICE DE CONSULTATION  
PUBLIQUE DE MONTRÉAL PAR  
GROUPE CHAMPLAIN et LSR SANTÉ**

*DES RESSOURCES D'HÉBERGEMENT ALTERNATIF ET  
INSTITUTIONNEL POUR LES PERSONNES ÂGÉES:  
UNE NÉCESSITÉ DANS LE QUARTIER  
ROSEMONT – LA PETITE-PATRIE*

Le 5 octobre 2006

## Présentation de l'organisme

Groupe Champlain est une corporation privée qui opère au Québec dans le secteur de l'hébergement et des soins de longue durée depuis 1966. Constituée en vertu de la partie 1A de la loi sur les compagnies, elle est une filiale à part entière de Groupe Santé Sedna.

Sa mission est d'offrir à des personnes qui, en fonction de leur perte d'autonomie, ne peuvent plus vivre dans leur milieu de vie naturel, de façon temporaire ou permanente, avec respect et empathie, un milieu de vie substitut sécuritaire de qualité, de même que des services d'hébergement, d'assistance, de soutien et de surveillance, ainsi que les services de réadaptation, infirmiers, psychosociaux pharmaceutiques et médicaux requis par leur état, en partenariat et en complémentarité avec le réseau public de la santé du Québec.

En date du 30 septembre 2006 Groupe Champlain opère 1 427 lits dans 15 centres d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD) privés conventionnés répartis au Québec dans 9 régions administratives et associés à 14 Centres de santé et services sociaux. Trois d'entre eux sont situés à Montréal, dont un dans le quartier Villeray.

## Le contexte

Le réseau de la santé et des services sociaux entreprend actuellement un important virage dans l'organisation des services aux aînés puisque le vieillissement de la population entraînera des besoins grandissants qui ne feront que s'amplifier au cours des 20 prochaines années. Il devient donc nécessaire et pertinent d'expérimenter de nouvelles façons de faire.

C'est pourquoi Groupe Champlain offre de mettre à profit son expertise pour développer des modèles innovateurs de ressources d'hébergement alternatives et institutionnelles qui

tentent d'offrir une solution réaliste et durable aux besoins actuels et futurs de la population en perte d'autonomie liée au vieillissement. Dans ce but Groupe Champlain s'est assuré la collaboration d'un partenaire de choix, LSR Santé, filiale du Groupe LSR, qui se spécialise dans la construction de cliniques médicales, de résidences de personnes âgées et de ressources non-institutionnelles.

Dans ce contexte nous sommes préoccupés par la place qui est réservée à ce genre de ressource, tout particulièrement dans Montréal et dans certains quartiers où elles manquent déjà cruellement.

### Notre suggestion

Ainsi que le mentionne le Sommaire décisionnel de la Ville de Montréal qui fait partie des documents déposés (voir document 2.1) en vue de la présente consultation publique, nous croyons que « le développement du site des ateliers municipaux Rosemont est une occasion à saisir pour créer un environnement urbain multifonctionnel, principalement résidentiel, avec des fonctions complémentaires associées au sport, au loisir, à la culture, ainsi qu'aux commerces, services et bureaux ».

Nous pensons cependant que les conditions et critères spécifiques définis pour les différents emplacements devraient être modifiés pour mieux répondre aux besoins actuels et futurs de la communauté dans laquelle le projet s'insère.

En effet le territoire de La Petite Patrie où se situent les ateliers municipaux Rosemont, abrite une population relativement âgée. La création sur le site d'une résidence pour personnes âgées qui vient d'ailleurs s'ajouter à celle déjà installée sur la rue Saint-Denis, répond à un besoin. La concentration de personnes âgées ainsi créée justifie d'autant plus que l'on réserve aussi un emplacement à des ressources d'hébergement institutionnel et non institutionnel.

L'Agence de la santé et des services sociaux de Montréal et le Centre de santé et de services sociaux (CSSS) du Cœur-de-l'Île, organisme responsable d'assurer aux citoyens du quartier l'accès à des services de qualité sur le territoire et dans les meilleurs délais, planifient actuellement le développement des services sociaux et de santé pour les cinq prochaines années. Les prévisions reposent sur des statistiques de population qui démontrent entre autres qu'en 2009 le profil sociodémographique de la population locale se caractérisera par une proportion plus importante de personnes de 75 à 84 ans que dans l'ensemble de Montréal (38 % au lieu de 36,2 %) ainsi que par un pourcentage plus important des personnes de plus de 65 ans vivant seules (37 % au lieu de 35,6 % dans l'ensemble de Montréal) ou ayant un revenu plus bas (40 % au lieu de 31 % dans Montréal).

Cette clientèle âgée, dont le nombre augmentera dans les prochaines années, nécessite une gamme variée de logements abordables, mais on doit également prévoir qu'une partie de cette clientèle aura besoin d'hébergement avec services advenant la diminution de son autonomie. Déjà à l'heure actuelle un pourcentage élevé de personnes âgées en perte d'autonomie, doivent quitter leur appartement ou leur résidence pour s'installer dans des milieux de vie mieux adaptés à leurs besoins; faute de ressources d'hébergement institutionnelles ou non institutionnelles en nombre suffisant sur le territoire, beaucoup d'entr'elles doivent alors quitter le quartier (leurs amis, leur famille) après y avoir vécu pendant des années et même souvent toute leur vie.

Le développement du site des ateliers municipaux constitue une occasion unique de réserver une place à une ressource d'hébergement privée qui puisse enfin offrir à ces personnes bien enracinées dans leur quartier, l'opportunité de vieillir et finir leur vie près de leurs proches.

Dans ce but, nous proposons que l'emplacement 8 soit réservé à un projet privé comprenant une ressource d'hébergement non institutionnelle, aussi appelée ressource alternative, et un centre d'hébergement et de soins de longue durée institutionnel, projet qui viendrait compléter la gamme des types de logement et résidences offerts sur le site et

dans le quartier. Le développement d'un tel projet nécessite entre autres que le zonage soit modifié pour inclure la vocation institutionnelle. Le développement de cet espace devrait se faire en collaboration avec les instances décisionnelles locales du réseau de la santé, soit l'Agence de Montréal et le CSSS du Cœur-de-l'Île.

Pour mémoire rappelons qu'une ressource alternative est de type résidentiel et vise une clientèle nécessitant de 2 à 2,5 heures de soins par jour en moyenne; les services offerts sur place par du personnel non professionnel incluent le gîte, le couvert et les soins d'assistance; ils sont complétés au besoin par les services professionnels des soins à domicile. Un centre d'hébergement et de soins de longue durée au contraire vise une clientèle nécessitant 4 heures de soins en moyenne et offre toute la gamme des services professionnels (infirmière, médecin, physiothérapeute, travailleur social,...) et non professionnels. Dans un cas comme dans l'autre les normes de construction applicables sont celles des bâtiments du groupe B, division 2. Compte tenu du vieillissement de la population au cours des 10 à 20 prochaines années il serait sage de faire modifier les zonages pour inclure une vocation institutionnelle même pour les projets d'hébergement de type résidentiel afin de prévoir un éventuel changement de vocation à long terme.

Nous croyons qu'une ressource d'hébergement inspirée du concept que nous avons développé et que nous décrivons ci-dessous, viendrait compléter avantageusement la partie résidentielle de l'ensemble urbain multifonctionnel que l'on désire créer sur le site des ateliers municipaux Rosemont.

### [Le concept de ressource alternative et hébergement privé Champlain](#)

Le concept innovateur que nous avons développé pour héberger les personnes adultes et âgées en perte d'autonomie diffère passablement du modèle classique des centres d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD) actuels. Nous misons au maximum sur un environnement prothétique qui propose des aménagements très semblables à ceux des CHSLD en termes de sécurité, accessibilité et confort, mais dans une ambiance beaucoup plus familière puisque chaque unité de 16 chambres privées gravite autour

d'une vraie cuisine et de salons communs où les personnes peuvent retrouver plus naturellement leurs repères en contribuant, à leur mesure, aux activités domestiques et de la vie quotidienne. Chaque îlot est complètement indépendant et occupe une superficie brute d'environ 1 000 mètres carrés. Les normes de construction applicables sont celles des bâtiments du groupe B, division 2. Les locataires, ou les résidents s'il s'agit d'une unité de soins de longue durée, y reçoivent tout le support et les services nécessaires pour palier à leurs déficits et leur permettre de mener une vie la plus proche possible de la normale tout en demeurant en lien avec la communauté.

Sur le site des ateliers municipaux Rosemont nous pourrions prévoir un bâtiment de huit étages dont le rez-de-chaussée aurait une vocation commerciale et dont les étages seraient occupés par plusieurs îlots superposés offrant divers niveaux de soins et services pour satisfaire tout un éventail de clientèles (un étage de services CHSLD, 4 étages de places CHSLD et 2 étages de ressource alternative). La capacité totale envisagée est de l'ordre de 96 places avec une présence en personnel que nous pouvons estimer à 25 à 30 personnes de jour, 13 de soir et 6 de nuit. Compte tenu de la présence du métro sur le site nous pensons que le nombre de places de stationnement peut et doit être minimisé. Aucun stationnement n'est habituellement nécessaire pour la clientèle; un certain nombre de places doivent cependant être prévues pour les commerces, pour les visiteurs dont quelques places réservées aux handicapés et pour les professionnels (infirmière, travailleur social, physiothérapeute et autres membres de l'équipe de soins à domicile, médecin, etc...) qui ne passent que peu de temps dans l'établissement et doivent se déplacer rapidement. Le nombre de places actuellement prévu au plan d'implantation nous apparaît tout à fait suffisant.

Selon notre concept l'architecture extérieure de cette ressource d'hébergement doit reproduire l'architecture résidentielle du quartier et s'y intégrer totalement. Cela peut vouloir dire des portes fenêtres, des balcons, le tout assorti des dispositifs de sécurité nécessaires. Soulignons au passage que le concept architectural en forme de « L » s'ajuste particulièrement bien au plan d'aménagement proposé. L'espace vert aérien

prévu sur le toit du rez-de-chaussée à vocation commerciale pourrait être avantageusement exploité pour offrir à la clientèle en perte d'autonomie un jardin sécuritaire.

Nous croyons que la présence d'une telle ressource serait un atout pour les résidents du quartier et donnerait la place qui leur revient aux personnes âgées incluant celles qui ont graduellement perdu une grande partie de leur autonomie