



## MÉMOIRE

### Ancien hôpital Royal Victoria

Mémoire déposé par la Table de quartier Peter-McGill dans le cadre de la  
consultation publique – Automne 2021

15 novembre 2021

## Table des matières

1. Introduction.....	3
2. Table de quartier Peter-McGill .....	4
3. Portrait du quartier .....	6
4. Analyse et recommandations.....	8

## 1. Introduction

***Nous voulons que le site de l'hôpital Royal-Victoria continue de servir sa vocation originelle de guérison et que son avenir soit déterminé et géré démocratiquement et écologiquement.***

Trois ans après le déménagement de ses services de santé vers le CUSM en avril 2015, l'ensemble exceptionnel de l'ancien hôpital Royal-Victoria sur le site patrimonial du Mont-Royal continue de rester vide au coût de 7.5\$ millions par année. Le 22 juin 2018, le gouvernement annonçait qu'il autorise l'Université McGill à élaborer un projet d'aménagement et de rénovation pour accueillir un nouveau campus dans plus de la moitié des édifices existants. On annonçait par le fait même une aide financière de 37 millions. ***Ces grandes décisions à propos d'un bien public ont été prises sans consulter les citoyens-nes et sans débat à l'Assemblée nationale.***

En cette époque période d'intense embourgeoisement, il est inacceptable que de grandes propriétés publiques, utilisées à l'origine pour servir le bien commun, soient continuellement privatisées. Est-il nécessaire de rappeler le désastre que fut la vente à rabais (évalué à 47 millions et vendu à 25 millions) du site de l'hôpital de Montréal pour enfants? Après des décennies de demandes répétées par les résidents-es du quartier Peter-McGill pour avoir accès à des services publics (école primaire, bibliothèque, centre sportif et communautaire, logements sociaux, etc.), la communauté s'est vu refuser le droit de participer à son propre développement. Les intérêts privés ont clairement primé sur les besoins de la communauté.

De telles décisions ne devraient jamais être prise aient été prises derrière des portes closes. Il est urgent de revoir ces façons de faire, où les citoyens-nes sont laissés-es pour compte dans les décisions touchant leur milieu de vie et leurs besoins. ***Nous demandons à la Ville de Montréal de mettre un frein au projet de requalification mené par la SQI tant qu'il n'y aura pas une réelle co-construction, en partenariat avec les groupes et organismes communautaires, les institutions et autres acteurs de la société civile, mais également tous-tes les Montréalais-es, du projet de requalification du Royal-Victoria.***

## 2. Table de quartier Peter-McGill

### **Mission**

La mission de la Table de quartier Peter-McGill (la Table) est de favoriser le rassemblement et la concertation entre les résidents, commerçants, travailleurs, étudiants dans le quartier, et les organismes publics et communautaires qui les desservent. La Table vise à promouvoir un sens d'appartenance au quartier et une participation active à la vie communautaire et à créer un lieu de parole où les acteurs peuvent exprimer leurs préoccupations et déterminer collectivement des priorités d'action afin de se donner le pouvoir d'améliorer la qualité de vie dans le quartier.

### **Concertation**

Les membres de la Table sont au nombre de 225, répartis comme suit :

- 134 membres résidents et étudiants
- 66 membres organismes communautaires
- 17 membres institutions
- 8 membres du milieu des affaires.

La Table comprend sept comités de travail intersectoriels:

- **Mon Peter-McGill** : issu du Projet Impact Collectif (PIC) de Centraide, ce comité vise à augmenter la participation et la mobilisation citoyenne à travers la création de nouveaux espaces publics et les enjeux d'aménagement urbain.
- **Aînés** : vise à créer un espace d'échange entre les groupes et les institutions afin de mieux identifier les besoins des aînés vivant dans Peter-McGill, ainsi que les pistes de solutions pour améliorer l'offre de services.
- **Sécurité alimentaire** : Avec un accès inégal à des aliments sains et nutritifs dans le quartier Peter-McGill, le comité en sécurité alimentaire rassemble 14 organismes locaux qui visent à promouvoir les services existants et à favoriser l'émergence d'initiatives concertées répondant aux besoins de la population.
- **Vie de quartier**: sa mission est d'améliorer la qualité de vie et le sentiment d'appartenance en organisant des activités de rencontres informelles.

- **Petite enfance:** ce comité, appelé *Familles centre-ville*, regroupe plusieurs acteurs (communautaires, institutionnels, privés) qui offrent des services aux familles avec enfants de 0 à 5 ans au centre-ville de Montréal.
- **Jeunesse:** le comité action jeunesse est un lieu de concertation pour les organismes desservant les 12-30 ans du centre-ville ouest.
- **Immigration:** ce comité s'est formé en 2015 dans le but d'établir un portrait de l'immigration au centre-ville et de mieux répondre aux besoins identifiés.

Bien que ces comités traitent chacun d'enjeu spécifique, tous ont un rôle à jouer concernant les enjeux de développement urbain, car ceux-ci ont autant d'impacts sur la qualité de vie que sur les familles, les jeunes et les personnes issues de l'immigration.

### 3. Portrait du quartier<sup>1</sup>

#### **Une population dense**

- On dénombre 35 789 résidents-es dans le quartier Peter-McGill. Cette population vit sur un territoire ayant une superficie de 5,7 km<sup>2</sup> dont la moitié est constituée du Parc du Mont-Royal.
- La population s'est accrue de 6,2% depuis 2011, avec 2100 nouveaux résidents-es en 5 ans. À titre comparatif, la ville de Montréal a connu une augmentation de sa population de seulement 3,3% pour la même période

#### **Les résidents-es de Peter-McGill**

- Les jeunes âgés de 14 à 34 ans marquent définitivement le quartier. La moitié (50,4%) de sa population est de ce groupe d'âge
- Le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus représente 14,3% de la population.
- Les jeunes de moins de 14 ans constituent 6,8% de l'ensemble des résidents de Peter-McGill.
- Plus du tiers, soit 35% des résidents de Peter-McGill vivent seuls
- Entre 2011 et 2016, les familles avec enfants ont connu une croissance de 8,6% (7,5% à Montréal).
- Les immigrants représentent 38,7% des résidents de Peter-McGill et les résidents non-permanents forment 22,8% de la population.
- 39,9% des personnes de 15 ans et plus fréquentent l'école à temps plein ou partiel dans Peter-McGill, contre un taux de 22,4% à Montréal.

#### **Les revenus moyens**

- Les statistiques révèlent que 41,3% des personnes sont sous le seuil de faible revenu dans le quartier et 47,3% d'entre elles vivent seules

#### **Propriétaire ou locataire**

- En 2016, le quartier compte 26 322 logements, soit une augmentation de 12,9% depuis 2011, alors que la ville de Montréal connaissait une augmentation de 3,7% pour la même période.

---

<sup>1</sup> Basé sur Statistique Canada, 2016

- Il est à souligner que 1 428 des 2 679 logements construits depuis 2011 sont occupés uniquement par des résidents étrangers ou par des personnes présentes temporairement, ou sont inoccupés. Ce sont donc 53,3 % des nouveaux logements et 20,9 % des logements totaux qui entrent dans cette catégorie.
- 75,4% des ménages sont locataires.
- Le coût moyen pour se loger est de 1 171 \$ pour un locataire et de 1 790 \$ pour un propriétaire. Avec une proportion de ménages vivant sous le seuil du faible revenu plus élevée qu'à Montréal combiné à un coût d'habitation plus élevé, il en résulte une proportion de ménages locataires qui consacrent 30 % ou plus de leurs revenus à l'habitation de 61,9% %.
- Il y a peu de logements sociaux dans le quartier

## 4. Analyse et recommandations

### A. Contre la privatisation du site

Comme mentionné précédemment, **la Table de quartier Peter-McGill est contre toute forme de privatisation du site, incluant la portion dédiée au projet de l'Université McGill, le Nouveau Vic.** Il va de soi que notre quartier est le plus à même de connaître les conséquences désastreuses de la vente d'un terrain aussi précieux à des intérêts privés alors que la population a un besoin criant de plus de services et d'infrastructures publics, et ce, depuis des années. Bien que l'Université McGill ait un plan de réaménagement des espaces à des fins d'enseignement et de recherche, la pandémie nous a démontré que les réalités liées à l'éducation peuvent changer rapidement. La nécessité d'être présent en classe est relative. Incidemment, l'université pourrait être tentée, dans quelques décennies, de vendre ses bâtiments si ceux-ci ne se révèlent plus aussi pertinents. La population se trouverait alors au dépourvu puisque McGill pourrait vendre ses édifices à des promoteurs privés. En conservant le terrain dans le domaine public, il est alors plus facile pour la communauté de contribuer aux transformations futures de l'espace.

Bien entendu, il existe plusieurs possibilités quant au mode de tenure pour le site. **La Table préconise une fiducie foncière communautaire afin de permettre aux résidents-es d'être les décideurs des usages à implanter dans le futur.**

La Ville de Montréal pourrait également se porter acquéreur du site. Toutefois, des conditions devraient être inscrites, afin de s'assurer que la Ville ne puisse se départir du site aux mains de promoteurs privés.

Si, toutefois, ni la fiducie foncière ou la cession à la Ville de Montréal ne sont possibles, un bail emphytéotique entre l'Université McGill et la SQI pourrait être envisagé, afin de conserver cette part du site dans le domaine public.

Pour ce qui est de la portion du site qui ne sera pas repris par McGill, **la Table de quartier préconise une gestion basée sur le *Community Led***, où la société civile et les groupes communautaires seraient représentés de manière égalitaire au sein d'un comité de gouvernance.



## **B. Assurer l'accessibilité des bâtiments du projet de McGill**

L'Université McGill a reçu une subvention de 37M\$ pour réaliser une étude de faisabilité pour le projet du *Nouveau Vic*. C'est donc un montant considérable d'argent public qui y a été investi. Nous jugeons toutefois que l'université n'a pas fait les efforts nécessaires pour consulter la société civile quant aux besoins identifiés par celle-ci et comment certaines infrastructures pourraient être partagées avec des groupes qui desservent la communauté. De plus, nous considérons que la démarche entreprise par l'Université McGill afin d'inclure les communautés autochtones en est une de surface qui a mené à des aménagements purement esthétiques, du *tokenism*. La Table de quartier considère comme une condition *sine qua non* la consultation et la co-construction du projet de requalification du Royal-Victoria, incluant la portion dédiée au projet du *Nouveau Vic*, avec la population montréalaise.

## **C. Que les usages futurs soient définis et approuvés par la population montréalaise à travers un réel processus de participation citoyenne**

Pour l'instant, la SQI ne spécifie pas, dans son plan directeur, quels seront les usages futurs. On sait que l'habitation privée, de type condo et l'hôtellerie seront exclus. Toutefois, considérant que le mandat de la SQI est de répondre aux besoins du gouvernement en priorité, des bureaux gouvernementaux pourraient donc s'installer sur le site et la requalification des bâtiments ne répondrait en rien aux besoins de la communauté.

Ces donc dire qu'on donne carte blanche à la SQI, qui n'aura comme obligation que de nous informer des usages déjà décidés.

Advenant le cas où la fiducie foncière communautaire n'est pas mise en place, **la Table de quartier recommande fortement la création d'un comité de gouvernance où la société civile et les groupes communautaires seront représentés de manière paritaire** aux côtés des autres acteurs impliqués dans le projet de requalification.

#### **D. Redonner des espaces verts à la montagne**

Il est nécessaire de redonner le plus d'espace vert possible à la montagne et à la communauté, notamment par la conversion d'un maximum de cases de stationnement, mais également par la démolition de pavillons jugés non patrimoniaux, tel que déterminé par le processus mentionné dans le plan directeur. De plus, l'accès piétonnier au Mont Royal doit être amélioré. Bien que la montagne soit adjacente au district de Peter-McGill, il n'est pas aisé, et encore moins pour les familles notamment les poussettes, d'accéder à la montagne. Le Mont Royal, depuis la pandémie, s'est retrouvé surutilisé par la population montréalaise en quête d'espace de détente. L'augmentation soudaine des utilisateurs du parc vient ainsi neutraliser les bienfaits et avantages offerts par le parc, où la recherche de quiétude y devient plus difficile. L'ouverture du Mont Royal vers le site du Royal Victoria permettrait de décongestionner le sommet de la montagne, en plus d'offrir un environnement tout aussi bénéfique aux utilisateurs.

#### **E. Requalification de la piscine**

Le quartier Peter-McGill présente un manque flagrant d'infrastructures sportives pour les gens qui y résident. Il est donc recommandé d'effectuer une requalification de la piscine publique qui se trouve sur le site afin d'offrir aux résidents-es du centre-ville les mêmes services que les autres arrondissements de la Ville de Montréal. Il s'agit d'une mesure simple, efficace et concrète pour répondre à un besoin exprimé par la population.

#### **F. Améliorer l'accès sur et vers le site**

Le site de l'ancien hôpital Royal Victoria présente des défis en terme de déplacements, notamment à cause du dénivelé. Il est recommandé d'assurer que les déplacements sur l'ensemble du site et dans les bâtiments répondent à tous les critères en terme d'accessibilité universelle afin que tous et toutes puissent profiter des espaces. 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.

## **G. La question du logement social et les besoins en terme de services de proximité**

Dans un contexte de crise du logement à Montréal, le site de l'ancien hôpital Royal Victoria présente un potentiel intéressant pour y implanter du logement social et répondre à une partie des besoins en habitation. Toutefois, ce site est très enclavé (mauvaise desserte en transport en commun) et on y trouve très peu de services de proximité. Dans l'optique où du logement devait y voir le jour, il faut que cela se fasse en adéquation avec l'implantation de divers services, autrement nous assisterions à la création d'un ghetto. Il faut penser cet espace à plus grande échelle qu'un simple lot, mais y voir plutôt la possibilité de développer un quartier.