

COMPTE-RENDU

TABLE RONDE DU 13 FÉVRIER 2014

LES SITES HOSPITALIERS EXCÉDENTAIRES À MONTRÉAL

OBJECTIFS /RENTABILITÉ(S) ET PROCESSUS

Animation : IPAM (Ron Rayside et Dinu Bumbaru)

Présentations : Ron Rayside, Isabel Corral et Marie-Odile Trépanier

Logistique : Rayside Labossière (Ron Rayside, Christelle Proulx Cormier, Philippe Cossette, Judith-Emmanuelle Lussier)

L'ÉVÉNEMENT

Sur invitation de l'Institut de politiques alternatives de Montréal (IPAM), plus d'une quarantaine d'acteurs montréalais se sont réunis le 13 février 2014, dans le but d'échanger sur la question des objectifs et du processus de réaffectation des sites hospitaliers déclarés excédentaires du CUSM, du CHUM et, plus largement, des sites publics.

Sous forme de discussion ouverte, les échanges ont permis aux participants de divers horizons de comparer leur perception de la problématique et leurs idées. La discussion a principalement porté sur les moyens de pérenniser, en tout ou en partie, la vocation publique ou collective de ces ensembles d'importance, localisés au cœur de la métropole. L'un des principaux points de convergence a porté sur le fait que le modèle actuel de disposition des biens immobiliers ne permet pas d'assurer le développement de projets porteurs qui répondent aux besoins locaux et métropolitains. Les discussions qui ont eu lieu lors de la table ronde vont, espérons-le, stimuler les réflexions et les débats à venir sur la question.

Personnes présentes (en ordre alphabétique) :

Claire Adamson (Shaughnessy Village)

Pierre Babineau (SQI)

Christine Babkine (Ivanhoe Cambridge)

Luc Bastien (Coalition Sauvons Hôtel-Dieu (CSN))

Jacques Bénard (Acertys)

John Bradley (IPAM, à titre personnel)

Dinu Bumbaru (IPAM / Héritage Montréal)

Danielle Casara (CRFTQMM)

Guillaume Chapron (CDEC Centre-Sud Plateau Mont-Royal)

Mabel Contin (Paysages culturels)

Isabel Corral (IPAM)
Marie-Josée Corriveau (FRAPRU)
Philippe Cossette (Rayside Labossière)
Robert Couvrette (Université McGill)
Dominique Daigneault (CCMM-CSN)
Jean-Pierre Daubois (Coalition Sauvons Hôtel-Dieu (CSN))
Rosario Demers (Table de concertation du faubourg Saint-Laurent)
Coralie Deny (CRE- Montréal)
Michel Gariépy (IPAM, Institut d'urbanisme)
Annick Germain (INRS)
Robert Godin (Les Amis de la Montagne)
André Gravel (Commission scolaire de Montréal)
Sylvie Guilbault (Les Amis de la Montagne)
Marie-Ève Hébert (CHUM)
Anne-Marie Jean (Culture Montréal)
Lucia Kowaluk (Coalition communautaire Milton Parc pour le droit au logement et à la santé)
Antonin Labossière (Rayside Labossière)
Marie-Dominique Lahaise (L'autre Montréal)
Amalie Lambert (Table interaction Peter McGill)
Phyllis Lambert (IPAM)
Andréanne Leclerc Marceau (Cabinet du maire, Plateau Mont-Royal)
Denis Leclerc (Réseau des CDEC)
Pierre Lussier (Le Jour de la Terre Québec)
Éric Michaud (Comité logement Ville-Marie)
Jean Paiement (CSSS de la Montagne)
Christelle Proulx Cormier (Rayside Labossière)
Ron Rayside (IPAM / Rayside Labossière)
Julie Rocheleau (Centre d'écologie urbaine de Montréal)
Dimitri Roussopoulos (IPAM)
Louise Roy (Office de consultation publique de Montréal)
Idir Sadou (L'autre Montréal)
Franck Scherrer (Institut d'urbanisme)
Hoda Tèbéchrani (Université McGill)
Marie-Odile Trépanier (IPAM / à titre personnel)
François Vermette (Chantier d'économie sociale)

COMPTE-RENDU DES ÉCHANGES

Tenir compte des besoins clairement identifiés pour préciser les nouvelles vocations

Les participants ont clairement démontré que de nombreux besoins existent dans les secteurs où se situent les sites dits excédentaires du CUSM et du CHUM. Que ce soit en matière de soins de santé, d'habitation sociale, d'emplois, de services de proximité, d'éducation ou de services pour les personnes à risque d'itinérance, les besoins sont déjà bien documentés et de nombreux organismes œuvrent déjà sur le territoire pour les combler. De plus, ces sites sont au cœur des quartiers dans lesquels ils se situent et représentent, dans bien des cas, l'une des dernières opportunités pour le développement de fonctions de nature collective ou communautaire dans les secteurs centraux.

Certains ont avancé qu'il existe aujourd'hui un problème de planification urbaine au niveau de la lecture des besoins en matière de services publics et de services de proximité, laquelle doit être révisée. Il faudrait d'abord mener une grande réflexion sur les besoins actuels et anticipés pour le centre de Montréal dans son ensemble, avant de prévoir les usages pour chacun des sites. Par ailleurs, l'ampleur des sites appelle à une mixité de fonctions. Les usages choisis doivent contribuer au dynamisme et à la vitalité de Montréal, tout en s'inscrivant dans le paysage montréalais.

Quelques enjeux liés aux besoins ont été particulièrement évoqués :

Soins de santé

Selon la Coalition « Sauvons l'Hôtel-Dieu », l'accès à des soins de santé est compromis avec la fermeture de l'Hôtel-Dieu. Il manquerait, selon la coalition, un grand nombre de lits à Montréal et la situation se serait constamment aggravée depuis le dernier rapport du gouvernement, en 2006. L'accès à des services de première et deuxième ligne à toute la population et à distance raisonnable du domicile de chacun doit être garanti.

Logements sociaux

Les besoins en habitation dans les quartiers centraux sont grands pour plusieurs catégories de la population, dont les familles avec enfants. En effet, le logement social est, actuellement, presque la seule façon d'y développer des logements leur étant adaptés et à un prix raisonnable. Alors que l'offre de logement adéquat pour les familles est largement insuffisante, la Ville de Montréal a identifié la rétention des familles comme une de ses priorités, dans une optique de mixité sociale.

Outre les familles, les besoins en logements sociaux sont également importants chez les personnes seules et les personnes âgées. Tandis que les condominiums s'érigent rapidement et en grand nombre, très peu de logements sociaux et réellement abordables se développent. La mixité qui caractérise les quartiers montréalais et qui contribue à leur dynamisme est de plus en plus compromise.

Itinérance

L'itinérance est un phénomène en croissance à Montréal et qui s'étend de plus en plus en dehors du cœur du centre-ville. On l'observe davantage qu'avant dans le quartier Milton-Parc, par exemple. On remarque également d'importants besoins très spécifiques chez la population en situation d'itinérance, notamment en matière de santé mentale et chez les personnes âgées. De l'avis de plusieurs participants, les organismes à but non lucratif qui leur viennent en aide devraient se voir octroyer des portions des sites à redévelopper et plus spécifiquement sur le site de l'Hôtel-Dieu, de façon à répondre aux besoins de ces individus, réduire les coûts en santé relatifs au manque de prise en charge actuel et diminuer du même coup les enjeux de cohabitation liés à leur présence au centre de la ville.

Mixité fonctionnelle

Afin de créer des milieux de vie dynamiques et adaptés aux besoins de la population, il est également primordial que le redéveloppement de ces sites publics soit accompagné de services de proximité variés et accessibles. Ceci inclut notamment des écoles, des garderies, des espaces verts, des commerces et des services de santé.

Tandis qu'il n'existe aucune école primaire publique dans l'ouest de l'arrondissement de Ville-Marie, celles du Plateau débordent. L'arrivée de nouvelles familles nécessitera certainement l'aménagement d'au moins une nouvelle école, dont l'intégration aux projets doit être réfléchi dès le départ.

Revoir rapidement les objectifs autrement qu'en fonction de la valeur marchande des sites

La valeur des sites

Les sites hospitaliers dits excédentaires ont été, au fil de leur histoire, au cœur du développement des quartiers de Montréal et ils ont toujours participé à la dynamique sociale, culturelle, économique et institutionnelle du centre-ville. Par ailleurs, certains de ces sites, notamment l'hôpital Hôtel-Dieu et le Royal Victoria Hospital, font partie de la ceinture institutionnelle du mont Royal.

Considérant leur valeur patrimoniale ainsi que leur rôle dans les quartiers, il est primordial que ces sites ne soient pas simplement cédés au plus offrant, mais que leur développement soit planifié dans l'intérêt de la collectivité. En effet, la vente des sites au meilleur prix ne permettrait certainement pas de combler les besoins énoncés précédemment (en matière de soins de santé, de logements sociaux, d'itinérance et de mixité fonctionnelle) et est en ce sens inacceptable. La rentabilité doit être mesurée en termes sociaux à moyen et long termes, plutôt que sous le strict spectre financier à court terme.

Pour une rentabilité sociale à long terme plutôt que monétaire à court terme

Au sein du groupe présent lors de la table ronde, un consensus large s'est rapidement développé pour que ces sites ne fassent pas l'objet de spéculation. Il a d'ailleurs été mentionné à maintes reprises qu'il est urgent de signifier au gouvernement du Québec qu'il est impératif de revoir le processus de vente pour éviter à tout prix le lancement d'appels d'offres publics.

Préserver le caractère public des grands sites hospitaliers

Les formes de propriété publique ou collective

Plusieurs scénarios restent à explorer quant aux formes juridiques que pourrait prendre la tenure des biens immobiliers (terrains et immeubles), mais sur ce point également, il semble qu'un consensus ait rapidement émergé au sein du groupe : les sites devraient, en tout ou en partie, demeurer dans le domaine public. La crainte de voir les sites complètement privatisés semble partagée.

Que ce soit par exemple en demeurant propriété gouvernementale ou municipale et par l'octroi de baux par emphytéose, par la vente à une organisation à but non lucratif dédié à la gestion des immeubles, ou par les usages de nature publique ou collective qui s'y trouveront, plusieurs moyens existent pour préserver la nature collective des sites. Des cas comme celui du projet Milton-Parc, pour lequel une loi spéciale a été votée, constituent des précédents intéressants à explorer.

Des retombées pour la Ville de Montréal

Le rôle de la Ville de Montréal, comme instance publique, et la nature des bénéfices qu'elle pourra retirer des formules choisies restent à définir, mais sont certainement au cœur de la réflexion. Si les sites demeurent 100% publics, la Ville bénéficie assurément de moins de retombées financières directes. Un certain équilibre est à établir entre bénéfices directs et indirects dont la Ville peut profiter, sans oublier que les projets de nature sociale contribuent aussi financièrement au développement de Montréal et ne sont pas tous exemptés de taxes. Pour plusieurs, l'idée de devoir vendre les sites pour renflouer les coffres des projets déficitaires du CUSM et CHUM met en péril l'avenir de la mixité et de la structure sociale du cœur de Montréal.

Élaborer une vision d'ensemble, puis des projets spécifiques à leur contexte

Bien que chaque site présente un potentiel et un contexte unique, il est clair pour les participants qu'il est essentiel d'élaborer une vision d'ensemble pour l'avenir des sites hospitaliers excédentaires et même, de façon plus générale, pour les sites publics de toute nature. Cette vision doit être le fruit d'une réflexion collective et inclusive. La vente des terrains publics devra ainsi tenir compte des éléments de vision définis par l'instance et les projets devront également être évalués qualitativement par celle-ci.

Un enjeu multiscalaire

Puisque l'enjeu de la vente des propriétés publiques se rattache à des politiques de multiples échelles, il faut trouver une cohérence entre la vue d'ensemble, des principes communs pour le développement et des solutions locales, propres aux contextes locaux. Il faut par ailleurs se questionner sur la notion des effets et des retombées dans une perspective métropolitaine et même provinciale. Comment ces sites, pris dans leur ensemble, peuvent-ils jouer un rôle à la fois local et régional qui justifierait des investissements probablement en partie publics, tout en s'intégrant dans un contexte local et en répondant à des réalités de quartier?

Pour établir des principes généraux sur lesquels orienter cette réflexion, l'exemple de la vente des églises pourrait, entre autres, être étudié. Les solutions sont individuelles (par site), mais la vente et les fonctions qui en résultent suivent une logique hiérarchique qui découle d'une vision claire : les immeubles sont vendus en priorité pour le culte chrétien, puis pour des usages publics, sociaux et communautaires et enfin, au marché privé. Plusieurs projets de conversion du patrimoine religieux sont des succès, tant en termes de dynamique et d'intégration, qu'en termes de rentabilité financière.

Des délais très courts

Considérant qu'il ne reste que peu de temps avant le déménagement des fonctions hospitalières, les participants à la réflexion ont spécifié que l'élaboration de la vision ne doit pas devenir un processus lourd en soit et constituer un frein au développement des idées de conversion de chacun des sites.

Désigner ou créer une instance responsable du processus de transfert des propriétés

En raison de l'ampleur du défi et des enjeux associés au changement de vocation des grandes propriétés institutionnelles, la création d'une nouvelle instance, dont la nature exacte reste à définir, semble constituer la meilleure avenue pour prendre en charge la réflexion sur la vision globale et sur le processus de transfert des propriétés.

Une entité autonome

L'indépendance de cette entité est importante; les différents ministères du Gouvernement du Québec, la Ville de Montréal et les Arrondissements ont tous des intérêts différents en ce qui concerne l'avenir de ces grands sites hospitaliers et il faut éviter que « la balle ne se lance de l'un à l'autre » ou pire encore, que tout soit réglé à la pièce en fonction des opportunités financières. De plus, les considérations et les solutions étant de nature intersectorielle, l'entité en question ne peut être rattachée à une seule instance gouvernementale. Bref, il faut se doter d'un véritable maître d'œuvre autonome qui coordonnera l'ensemble du processus.

Évidemment, différentes formules existantes ou passées peuvent guider la réflexion sur la nature et le rôle de cette nouvelle instance; mentionnons notamment la Société immobilière du patrimoine architectural de Montréal (SIMPA), créée en 1981, dont le mandat a été repris par la Société de développement de Montréal (SDM) en 1996, ou encore la Société d'habitation et de

développement de Montréal (SHDM), constituée en 2010. La Caisse de dépôt et placement du Québec et la Société de développement Angus ont également été évoquées comme exemples, à certains égards. Toutefois, les participants croient qu'à première vue, aucune des entités existantes ne serait en mesure de gérer le changement de vocation de site excédentaire, tant en raison de la nature du mandat que leur attachement à un palier gouvernemental en particulier.

Mettre en place un processus clair, transparent et inclusif

Vu la nature publique des sites, la transformation des immeubles hospitaliers excédentaires – et de façon générale de tout site public - devra se faire selon un processus clair et transparent et des mécanismes devront aussi être mis en place afin de permettre à la population de s'exprimer à l'égard de l'avenir de ces grandes propriétés. Ce processus de planification est essentiel, mais n'a pas à être lourd. En ce sens, il faut évaluer s'il est préférable qu'il y ait une seule ou plusieurs entités responsables (par exemple, par territoire), dans l'optique de conserver une certaine souplesse.

L'enjeu du temps

Dans le cas des sites hospitaliers du CUSM et du CHUM, et bien qu'un processus ait déjà été entamé puis interrompu du côté du CUSM, le temps presse et il semble presque inévitable que les bâtiments soient vides d'ici quelque temps. En raison de la complexité des enjeux et des sites, il est crucial que la nouvelle entité puisse disposer de suffisamment de temps pour permettre à des projets structurants de voir le jour, tout en arrivant relativement rapidement à des résultats satisfaisants. Aussi, certains usages transitoires pourraient être autorisés, afin d'amortir les coûts d'entretien à court terme, lesquels sont considérables en raison de la nature et de l'âge de plusieurs des bâtiments. Une recherche doit être faite concernant ce type d'usages temporaires.

Pour des projets structurants et de qualité

Par ailleurs, il apparaît essentiel que l'évaluation des projets se fasse sur une base qualitative et pas uniquement financière. Il convient d'abord de définir des critères et des balises de développement qui incluent des objectifs sociaux et des considérations locales, avant de lancer quelque appel d'offres que ce soit.

Encore une fois, quelques modèles et exemples montréalais, québécois et étrangers pourraient être explorés, où l'appel d'offres a été élaboré suite à une démarche inclusive et une analyse approfondie des besoins du quartier dans lequel le projet en question devait se développer.

En Suède, par exemple, les propriétés publiques sont transformées selon un processus innovateur : sur la base de critères bien précis et audacieux (ex : usages en fonction des besoins, nombre de logements sociaux, etc.), un appel d'offres est lancé, mais le prix est fixé d'avance par le gouvernement. Les propositions des développeurs se font uniquement sur une base qualitative (qui peut faire le meilleur projet pour ce prix, qui aura le programme le plus intéressant, qui préservera le mieux le patrimoine, qui fera le projet le plus vert, etc.). L'entité responsable du processus de transfert accompagne ensuite le lauréat tout au long du développement du projet.

BILAN DE LA RENCONTRE

Bien qu'à sa deuxième édition seulement, la formule de table ronde fut, une fois encore, un succès, de par le taux de participation, la qualité des échanges et la dynamique qui s'est rapidement installée autour de la table. Quelques éléments de consensus ont émergé des discussions et plusieurs questions pertinentes ont été soulevées. Les idées évoquées nourriront certainement la réflexion des participants dans les lieux d'échanges et les consultations à venir.

L'IPAM

L'Institut de politiques alternatives de Montréal (IPAM) est une initiative citoyenne qui a pour mission de contribuer à la planification urbaine viable de Montréal, à son développement économique et durable et à la démocratie locale.

L'IPAM crée des lieux d'échanges entre tous ceux et celles qui contribuent au développement de la métropole; un espace de réflexion qui sert à nourrir leur vision de l'avenir et à remettre en question les modèles de gouvernance et d'aménagement actuellement en place.

L'IPAM diffuse des idées, modèles et expériences porteuses pour façonner la ville. Il explore des moyens existants et novateurs pour faire en sorte que les politiques et décisions municipales servent la volonté collective.

info@ipamontreal.org
www.ipamontreal.org