

**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'îlot Ste-Catherine Ouest**

---

15 octobre 2020

# Table des matières

<b>Introduction .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Présentation du CIUSSS Centre-Ouest-de-l'île-de-Montréal .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Faits saillants populationnels du quartier Peter McGill .....</b>	<b>4</b>
2.1 Des jeunes, des aînés et des familles.....	4
2.2 Densification et conditions d'habitation .....	5
<b>3. Modifications au plan d'urbanisme pour l'îlot Sainte-Catherine Ouest .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Pour un centre-ville mixte favorable à la santé .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Le projet résidentiel.....</b>	<b>6</b>
5.1 Logement social, abordable et de grande taille .....	6
5.2 Transport actif et environnement .....	8
5.3 Espaces verts .....	9
5.4 Commerces .....	10
<b>6. Résumé des préoccupations et recommandations .....</b>	<b>10</b>



---

Christine Touchette  
Directrice des services intégrés de première ligne (intérim)  
CIUSSS Centre-Ouest-de-l'île-de-Montréal

## 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, à des équipements sportifs, culturels et de loisirs, à des services publics, à des écoles, etc. L'accès facilité à ces éléments au sein de l'environnement immédiat, aura une incidence, par exemple, sur la qualité de l'air, tant dans son logement qu'à l'extérieur, sur la vie collective et la participation sociale, sur la santé physique et mentale des personnes, sur le développement des jeunes et le développement de saines habitudes alimentaires, 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 ne présente pas tant des recommandations que des préoccupations que nous souhaitons porter à votre attention et qui concernent les modifications des hauteurs de l'îlot Ste-Catherine ainsi que le projet immobilier de M. Sargakis, considérant qu'ils ont été présentés au sein d'une même démarche de consultation publique.

## 1. 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 345 275 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 Centre Hospitalier Mont-Sinaï, 6 CHSLD, 4 Centres de réadaptation, 5 Ressources intermédiaires, la Maison des naissances Côte-des-Neiges et le Service régional Info-Santé/Info-social.

Son mandat local de santé publique visant la réduction des inégalités sociale de santé par des actions de promotion de la santé, de prévention des maladies, de surveillance populationnelle et de partenariats avec la communauté, s'actualise par la mise en œuvre locale du Plan d'action régional intégré de santé publique, le PARI. Au cours des derniers mois et ceux à venir, l'équipe est fortement mobilisée par les activités de prévention et de gestion de la pandémie tant dans le déploiement d'activités de dépistages, d'activités de sensibilisation et de promotion des mesures sanitaires que de soutien aux différents milieux notamment dans l'organisation de cellules de crises multisectorielles.

## 2. Faits saillants populationnels du quartier Peter McGill

Nous croyons que les membres de la commission sont bien au fait des caractéristiques populationnelles du quartier Peter McGill. Néanmoins, le rappel de quelques faits saillants permet de contextualiser les préoccupations et recommandations émises dans ce mémoire.

### 2.1 Des jeunes, des aînés et des familles

Le quartier Peter-McGill est habité par 35 789 résidents-es. Parmi eux, on retrouve une forte proportion de jeunes, 50,4 % est âgée entre 14 et 34 ans. On peut présumer qu'on y retrouve une forte proportion d'étudiants attirés par les établissements post-secondaires avoisinants (Université Concordia, Université McGill, Collège Dawson, Collège LaSalle), de même que de jeunes professionnels. En effet, 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.

On retrouve également une présence significative d'aînés âgés de plus de 65 ans (14,3 %), dont une forte proportion vivant seuls. 35 % des résidents de Peter-McGill vivent seuls. Pour ces deux types de population (jeunes et aînés), on peut également faire un lien avec l'offre d'habitation dominante au centre-ville composée d'unités de petites tailles.

Néanmoins, les jeunes de moins de 14 ans constituent 6,8 % de l'ensemble des résidents du quartier. Les familles avec enfants ont connu une croissance plus forte que pour l'ensemble de l'île 8,6 % (7,5 % à Montréal) entre 2011 et 2016.

## 2.2 Densification et conditions d'habitation

Illustrant le boom immobilier dans le secteur, la population s'est accrue deux fois plus vite que sur l'ensemble de l'île de Montréal depuis 2011, soit 6,2 %, avec 2100 nouveaux résidents-es contre 3,3 % pour la Ville de Montréal. 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. 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.

41,3 % des personnes vivent sous le seuil de faible revenu dans le quartier. 75,4 % des ménages y sont locataires (et 90,6 % pour le secteur Shaughnessy). Le coût moyen pour se loger est de 1 171 \$ pour un locataire (835\$ en moyenne à Montréal) et de 1 790 \$ pour un propriétaire. Il n'est pas étonnant de constater que le taux d'effort des ménages qui consacrent 30 % ou plus de leurs revenus à l'habitation est de 61,9 % dans le quartier.

## 3. Modifications au plan d'urbanisme pour l'îlot Sainte-Catherine Ouest

Nous accueillons favorablement la révision des hauteurs permises au plan d'urbanisme tel que proposé, ce qui atteint selon nous l'objectif de préserver le caractère résidentiel et patrimonial des îlots ciblés où les hauteurs sont abaissées. Cela est par ailleurs un caractère distinctif du secteur Shaughnessy qui importe de préserver, de promouvoir et qui contribue au sentiment d'appartenance et de bien-être au quartier. Parce qu'elle s'inscrit dans la trame urbaine existante et qu'elle est circonscrite, la hausse des hauteurs permises sur Sainte-Catherine nous paraît adéquate dans le respect toutefois des conclusions favorables des études d'ensoleillement et de vents requises pour tout projet subséquent.

## 4. Pour un centre-ville mixte favorable à la santé

Les quelques faits saillants précédemment mentionnés permettent d'illustrer que malgré une offre de nouvelles unités d'habitation importantes au sein du quartier McGill, marquée par les projets immobiliers majeurs érigés depuis 2014, ces unités présentent des typologies sommes toutes similaires (condominiums de petite taille) qui ne permettent pas de répondre aux besoins d'une frange importante de la population de Peter McGill.

Or, il est démontré que la recherche d'une mixité sociale influant positivement sur la réduction des inégalités sociales et les conditions de vie de ses résidents « passe par une diversification des

formes résidentielles et de l'offre de services dans tous les quartiers et les zones d'une même agglomération » (F. Dansereau et al. 2002). C'est sur ce principe que repose la Stratégie d'inclusions de logements abordables qui cèdera sa place au Règlement pour une Métropole mixte après son entrée en vigueur prévue en 2021.

## 5. Le projet résidentiel

### 5.1 Logement social, abordable et de grande taille

Avec plus de 60 % des ménages consacrant plus de 30 % de son revenu à se loger, plusieurs n'ont pas accès à un logement abordable, déterminant important de la santé pouvant avoir des effets notamment sur la sécurité alimentaire et la santé mentale d'un individu.

#### Proportion des ménages locataires consacrant 30 % ou plus du revenu aux frais de logement



Géo portail de santé publique, INSPQ

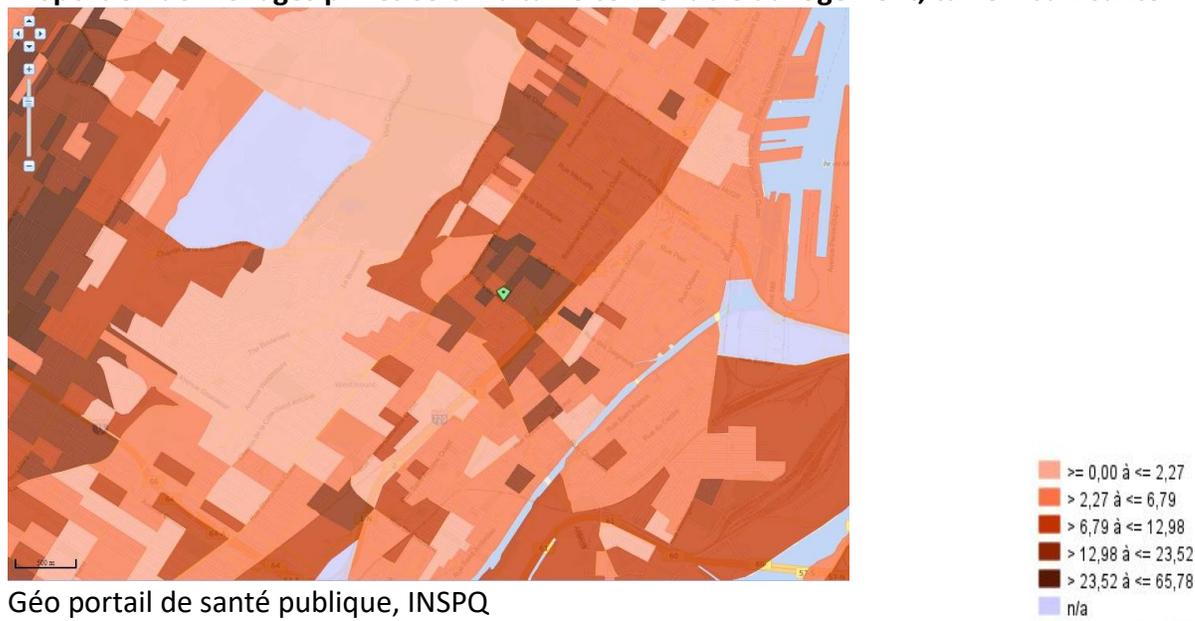
\*Le point vert correspond aux adresses concernées par la présente consultation publique

Nous comprenons que le règlement Montréal métropole mixte n'est pas encore adopté ni en vigueur et que le présent projet immobilier respecte les dispositions de la Stratégie d'inclusion. Nous ne pouvons néanmoins passer sous silence notre profonde déception à cet égard qui se solde par une contribution au Fonds de 725 000\$ pour du logement social hors site, ce qui, en plus d'être bien peu, ne bénéficiera une fois de plus en rien à la population du quartier qui peine à y demeurer mais le souhaite néanmoins. De plus, les

27 unités prévues de logements abordables, bien que conformes à la réglementation en vigueur, apparaissent aussi comme une faible compensation en regard des enjeux d’habitation ci-haut mentionnés. Faut-il rappeler qu’avec les barèmes utilisés pour fixer le prix des unités abordables au centre-ville, plusieurs questionnent la notion même d’abordabilité dont l’accès demeure entre les mains de ménages de classe moyenne.

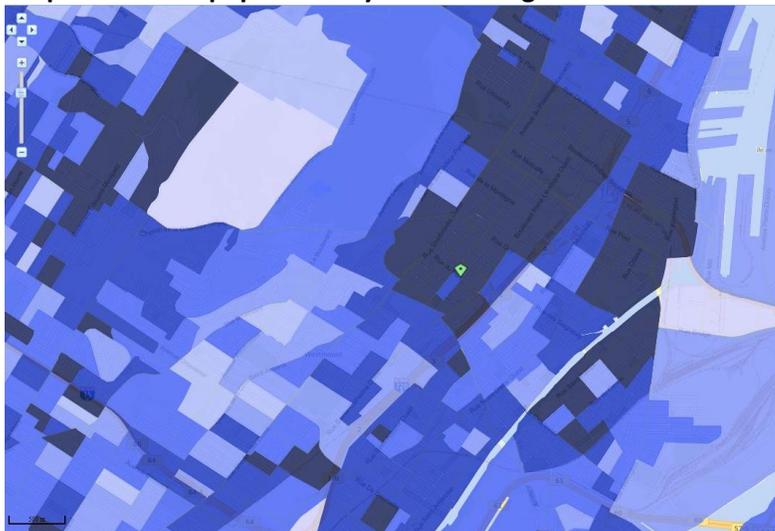
Dans un souci de promouvoir la mixité et afin de répondre aux besoins d’une population diversifiée, nous questionnons le choix de favoriser un projet s’adressant uniquement aux 55 ans et plus qui bien qu’il réponde aux besoins d’une partie importante de la population du quartier, escamote les besoins d’une frange importante de la population. Ainsi, une fois de plus, il s’agit d’un projet favorisant les unités de petites tailles. On constate dans les cartes ci-contre, une proportion considérable des ménages vivant dans des logements de taille insuffisante de même qu’un taux de mobilité résidentielle maximal. Plusieurs facteurs sont à considérer mais témoignent de conditions de logement inadéquates notamment pour les familles dont la présence augmente comme nous l’avons mentionné précédemment.

### Proportion de ménages privés selon la taille convenable du logement, taille insuffisante



Géo portail de santé publique, INSPQ

### Proportion de la population ayant déménagé au cours de la dernière année

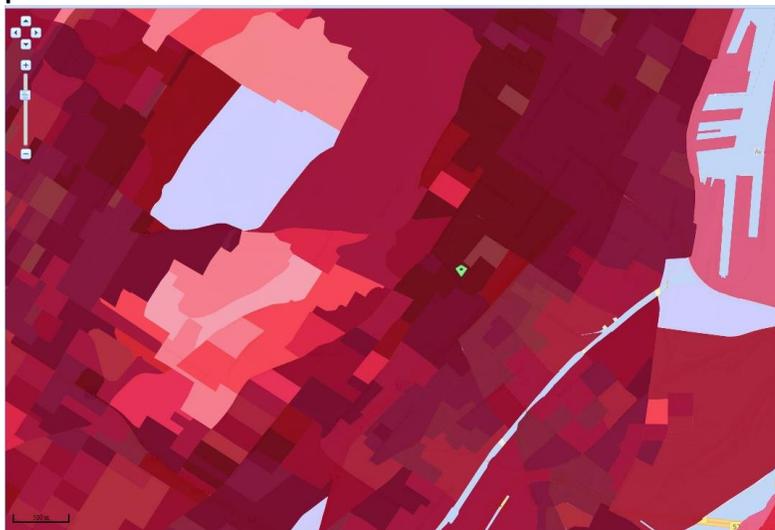


Géo portail de santé publique, INSPQ

### 5.2 Transport actif et environnement

Ce projet immobilier jouit d'une localisation exceptionnelle, à distance de marche de plusieurs stations de métro, d'établissements d'enseignement supérieur, d'un CLSC, de nombreux commerces, d'offres culturelles d'importance, etc. Il s'agit d'un emplacement de choix pour quiconque valorise les facilités de la vie urbaine, à commencer par l'utilisation des transports actifs, ce qui en fait un *transit oriented development* (TOD) par défaut et facile à optimiser.

### Proportion de la population de 15 ans utilisant la marche, le vélo ou le transport en commun pour se rendre au travail



Géo portail de santé publique, INSPQ

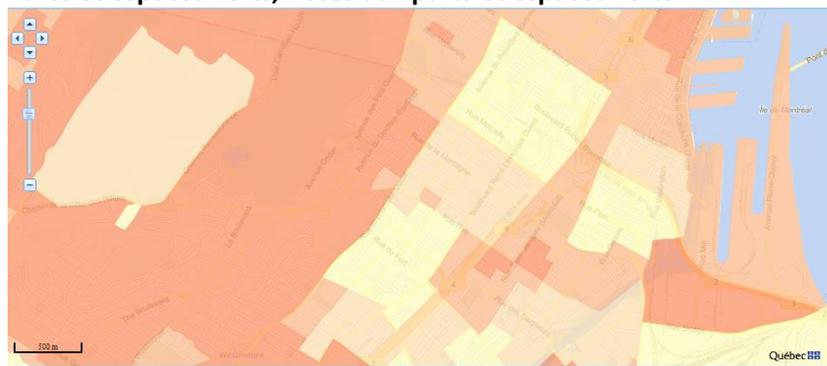
Le choix du nombre d'unités de stationnement intégrées à un projet immobilier est un moyen de favoriser la transition vers le délestage de l'auto au profit des transports actifs. Nous soutenons que les projets immobiliers au centre-ville jouissant d'une position aussi favorable devraient contribuer activement à cette vision, notamment en réduisant les cases de stationnements offertes. Le projet actuel en prévoit 98 pour 200 unités, pour un ratio de 50 % ce que nous jugeons élevé. Nous soulignons l'importance de prévoir des espaces sécuritaires et agréables pour stationner les vélos.

Nous sommes satisfaits d'entendre que les études d'ensoleillement et de vents seront réalisées et considérées par la direction de l'urbanisme. Nous insistons sur l'importance de bien étudier et considérer ces dimensions afin de contribuer positivement à l'expérience piétonne et ainsi la favoriser.

### 5.3 Espaces verts

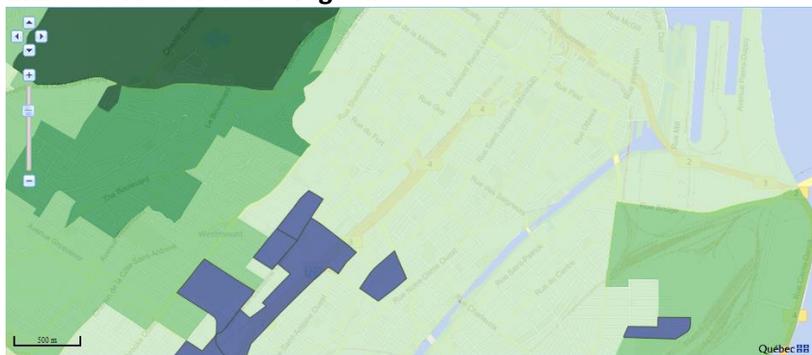
Nous soulignons l'emphase mise sur le verdissement de plusieurs espaces tels que balcons et terrasses, élément essentiel de tout projet urbain, qui plus est au centre-ville. Cela est d'autant nécessaire pour contribuer à la réduction des îlots de chaleur, dont l'ajout d'unités de climatisations par nouveau logement peut contribuer à l'augmentation.

#### Parcs et espaces verts, Accès aux parcs et espaces verts



Géo portail, INSPQ

### Indice de la couverture végétale



Géo portail, INSPQ

L'accès aux espaces verts est un enjeu prédominant pour les résidents de Peter McGill comme en témoigne le plan d'action de la Table de quartier et les sondages réalisés auprès des résidents. Nous comprenons que certains enjeux de cohabitation se posent mais nous soumettons la préoccupation de voir le projet contribuer à l'accès à un espace vert pour les résidents et piétons. Il est à prévoir que la phase 2 du réaménagement de la rue Ste-Catherine (2024-2026 pour l'îlot 3) intégrera des aménagements verts sur la voie publique qui pourraient être adjacentes au projet.

### 5.4 Commerces

Les commerces des unités de rez-de-chaussée s'intègrent à la vocation commerciale de la rue Ste-Catherine. Les larges vitrines prévues contribuent à l'expérience piétonne. Le choix des commerces qui s'y intégreront pourrait contribuer à améliorer encore davantage cette expérience ainsi que le sentiment de sécurité des passants notamment par la présence de commerces en activités en dehors des heures régulières (restaurant, café, épicerie, etc.). Malgré la vocation de centre-ville, nous désirons également porter l'attention sur l'importance de privilégier des commerces de proximité pour répondre aux besoins des nombreux résidents actuels et à venir qui côtoient les autres utilisateurs du centre-ville (étudiants, travailleurs, gens d'affaires, clients). Des épiceries ont déjà pignon sur rue mais il y a l'espace pour d'autres types de commerces. Cela pourrait exiger de réfléchir à une stratégie d'accès à un bail commercial accessible financièrement à de plus petits commerçants.

## 6. Résumé des préoccupations et recommandations

6.1 Favoriser la construction de logements sociaux sur site

6.2 Promouvoir une bonification volontaire de la participation financière du promoteur au Fonds de contribution selon un principe de responsabilité sociale.

- 6.3 S'assurer d'un retour de cette contribution pour du logement social dans d'éventuels projets immobiliers dans le quartier.
- 6.4 Majorer le nombre d'unités de logements de 3 chambre et plus
- 6.5 S'adresser à une clientèle mixte
- 6.6 Réduire le nombre de cases de stationnement et agrémenter les espaces de stationnement pour vélos
- 6.7 Ouvrir aux résidents des accès à des espaces verts et publics sécurisés
- 6.8 Arrimer le présent projet dans la trame du réaménagement de la rue Sainte-Catherine Ouest
- 6.9 Favoriser des commerces de proximité avec mesures d'accès à des baux commerciaux accessibles