



Mémoire présenté par l'Université de Montréal

À la commission de l'Office de consultation publique de Montréal
sur la transformation du 1420, boulevard Mont-Royal

Le 5 mars 2009

L'Université de Montréal a participé, à titre de personne-ressource, aux deux premières séances d'information publiques tenues par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) sur la transformation de l'édifice 1420, boulevard Mont-Royal. L'Université a alors expliqué sa décision de vendre l'édifice afin de mettre en contexte le projet qui fait l'objet de la présente consultation. Avec ce mémoire, l'Université souhaite étayer sa position et soutenir le projet présenté par Construction Frank Catania, un projet de qualité, respectueux de son environnement et du patrimoine.

Rappel des faits

L'achat

Au printemps 2003, la congrégation des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie (SSNJM) a fait connaître son intention de se départir de sa maison-mère, située au 1420 Mont-Royal, qui était devenue beaucoup trop grande pour elle et dont les coûts d'entretien étaient très élevés. La Congrégation souhaitait alors se relocaliser rapidement à Longueuil, son lieu de fondation, et déménager son école primaire, l'externat Mont-Jésus-Marie, dans un édifice neuf qu'elle ferait construire. La maison-mère SSNJM a une superficie d'un peu moins de 20 000 mètres carrés (net) et n'est pas classée comme édifice patrimonial.

À cette époque, l'Université de Montréal faisait face à un important besoin d'espace, reconnu par le gouvernement du Québec. La maison-mère des SSNJM représentait une occasion unique d'acquérir un édifice à proximité de son campus principal pour loger quelque mille quatre cents professeurs, chercheurs, étudiants et employés de soutien des secteurs dits « secs », c'est-à-dire ceux ne demandant pas d'infrastructures complexes. En parallèle, l'Université planifiait la construction d'un pavillon de sciences sur le campus principal, à côté du pavillon Lassonde de Polytechnique. Ce pavillon aurait abrité les secteurs dits « humides », notamment les laboratoires de recherche et d'enseignement des départements de chimie et de physique, pour lesquels le besoin est le plus urgent. Ensemble, ces deux projets auraient permis la résorption d'une bonne partie du besoin d'espace immédiat de l'Université, évalué à quelque 40 000 mètres carrés (net). Depuis, de nouvelles règles de protection et de mise en valeur du mont Royal sont entrées en vigueur en 2005 et empêchent désormais la construction d'un pavillon de science sur le campus principal.

Les premières analyses ont conclu à la faisabilité du projet de transformation du 1420 Mont-Royal en pavillon universitaire. Le ministère de l'Éducation, du Loisir et du Sport a consenti une somme de cinq millions de dollars pour l'achat de l'édifice et 16,5 millions de dollars pour sa rénovation. L'Université a conclu la transaction à l'automne 2003. Le contrat de vente ne comportait aucune clause touchant la vocation de l'édifice ni les modalités de sa conservation.

L'occupation et la rénovation du 1420 Mont-Royal

Compte tenu de l'urgence de ses besoins d'espace, l'Université a débuté graduellement, dès 2004, les travaux de rénovation d'une petite portion de l'édifice afin d'y loger, en 2004 et 2005, de façon provisoire, des départements de la Faculté de médecine et, de façon permanente, en 2006 un laboratoire sur la neurophysiologie de la cognition (le laboratoire BRAMS). La congrégation SSNJM a quitté l'immeuble en juin 2005 et l'externat Mont-Jésus-Marie a déménagé dans ses nouveaux locaux de la Côte-Sainte-Catherine au printemps 2006.

Les rénovations visaient à rendre l'immeuble conforme aux besoins de l'Université et aux exigences du Code du bâtiment (retrait de l'amiante, installation de gicleurs, de portes coupe-feu, renforcement de la capacité portante de certains planchers, etc.).

De nouvelles évaluations ont démontré à compter du printemps 2005, et ont confirmé par la suite, que les coûts de rénovations seraient nettement plus importants que prévus. En fait, 130 millions de dollars seraient nécessaires, en plus des coûts d'acquisition, pour rendre l'édifice conforme aux besoins de l'Université et aux normes du Code du bâtiment. Cette somme dépasse de loin la capacité de payer de l'Université, qui reçoit des subventions du gouvernement du Québec pour la rénovation ou la construction selon des calculs complexes, mais qui n'accorde aucune prime pour la rénovation d'édifices anciens.

Dès qu'elle a constaté l'explosion des coûts, l'Université a stoppé les travaux en cours et a informé ses partenaires de la situation. À ce moment, l'UdeM occupait environ 15% de la superficie de l'édifice et une centaine de personnes y étaient logées.

Des démarches ont été entreprises auprès du ministère de l'Éducation et du ministère de la Culture afin d'explorer la possibilité d'obtenir des subventions particulières. Des philanthropes ont aussi été approchés. Aucun des organismes et des individus approchés n'a souhaité s'engager financièrement dans ce projet. De plus, l'Université a examiné d'autres modes d'occupation, par exemple une conversion en résidences étudiantes. Toutefois, une telle conversion n'aurait pas éliminé la nécessité de se conformer aux normes du Code du bâtiment, sans compter qu'elle aurait entraîné d'autres coûts liés aux attentes des étudiants (capacité de branchement électrique, accès Internet, etc.). Tous ces coûts auraient dû être transférés aux usagers, rendant le prix des loyers beaucoup trop élevés pour qu'ils soient attrayants pour des étudiants.

Enfin, en 2005, de nouvelles règles de protection et de mise en valeur du mont Royal ont rendu impossible la construction du pavillon de sciences qui était prévu sur le campus principal. En outre, l'Université a fait l'acquisition, en 2006, du site de la gare de triage, pour répondre à l'ensemble de ses besoins d'espaces, actuels et futurs.

Ces modifications au contexte dans lequel évolue l'Université, l'explosion des coûts et l'impossibilité de trouver un financement additionnel pour la réalisation du projet menaient à une impasse. La vente est alors apparue comme étant la seule solution responsable. S'entêter à transformer cet édifice ancien en pavillon universitaire aurait été une grave erreur. C'est à regret que l'Université a pris la décision de vendre, mais elle n'avait tout simplement plus le choix.

Tout au long du processus, l'Université a examiné les données à sa disposition et a évalué la situation selon des critères objectifs. Toutes les instances de l'Université, c'est-à-dire le comité exécutif, le Conseil et l'Assemblée universitaire, ont été informées et ont joué leur rôle respectif. De plus, les unités directement touchées ont été rencontrées à plusieurs reprises et des communications écrites ont été transmises à la communauté universitaire afin de faire connaître l'état de la situation. Finalement, les responsables de ces dossiers au ministère de l'Éducation, du Loisir et du Sport ont été avisés de la décision de vendre le 1420 Mont-Royal et ils ont appuyé cette décision.

Le choix de l'acheteur

L'UdeM a pris toutes les mesures possibles pour que la vente de l'édifice se réalise de façon transparente et sans perte financière. Un appel d'offres public a donc été lancé, selon les règles en vigueur dans les organismes publics et para-publics. Des invitations particulières ont également été lancées auprès d'organismes publics et privés, tant au Québec que sur la scène internationale. Au terme de ce processus, plusieurs offres ont été déposées. Toutes, sans exception, provenaient d'organismes privés et toutes concernaient la réalisation de projets résidentiels.

L'Université a choisi parmi ces offres celle qui représentait la meilleure solution pour une transformation réussie. Construction Frank Catania, un promoteur de longue expérience, a été retenu. Au cours de ses discussions avec le promoteur en vue de la conclusion de la vente, l'Université a obtenu l'assurance que l'enveloppe extérieure de l'édifice serait préservée, de même que la chapelle.

Le projet présenté par Catania

Une fois la vente conclue, l'Université demeurera voisine du 1420 Mont-Royal. C'est donc tout naturellement qu'elle a à cœur la réalisation d'un projet de transformation qui soit harmonieux et respectueux de son environnement. Le projet présenté par Catania a toutes les qualités requises pour donner une nouvelle vie au 1420 Mont-Royal en permettant une occupation utile des lieux.

Le projet de transformation déposé par le promoteur en est un de grande qualité. Tout d'abord, il préserve avec soin les façades de l'immeuble et la chapelle qui est en son cœur. Il s'est aussi engagé à la préservation et l'entretien de la chapelle et de l'orgue qui s'y trouve. Il deviendra dépositaire des tableaux qui ornent la chapelle qui lui ont été confiés par la Congrégation SSNJM, ce qui contribuera à maintenir l'intégrité de l'ornementation de la chapelle et démontre la confiance de la Congrégation envers le promoteur.

L'intégration de toits verts, de même que le reverdissement des espaces actuellement occupés par des stationnements et l'ajout massif de végétaux dans les cours intérieures constituent également des améliorations notables par rapport à la situation actuelle. Le projet préserve les vues du et vers le mont Royal, en plus de conserver les éléments de valeur du paysage. En déployant des moyens que n'aurait jamais eus l'Université, le promoteur bonifie considérablement le paysage de la propriété en plus de contribuer à diminuer les îlots de chaleur de ce secteur et de mieux l'intégrer avec le mont Royal.

Le nombre d'usagers du 1420 sera considérablement moindre une fois devenu résidence privée que sous sa vocation précédente de pavillon universitaire qui aurait accueilli à terme quelque mille quatre cents personnes. Même si l'on considère la forte proportion de la communauté universitaire qui utilise les transports actifs et collectifs, soit environ les deux tiers, le 1420 devenu résidence privée générera une circulation automobile beaucoup plus modeste, contribuant ainsi au maintien de la quiétude du quartier. De plus, la construction de stationnements sous-terrains suffisants pour l'ensemble des résidents réduira le nombre de voitures susceptibles de stationner dans les rues avoisinantes.

Le patrimoine

L'achat, puis la vente du 1420 Mont-Royal par l'Université de Montréal, s'inscrit dans le débat entourant le patrimoine en général, et le patrimoine religieux en particulier. Plusieurs auraient en effet préféré que la maison-mère des sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie soit convertie en institution publique plutôt que privée, en dépit de toutes les assurances données par le promoteur.

Sans avoir la prétention de trancher cette question, nous souhaitons relever le fait que le patrimoine est une responsabilité partagée, et qu'un propriétaire institutionnel – tout particulièrement un établissement universitaire – ne peut à lui seul assumer le poids financier de l'histoire et du passé.

Si, pour quelque raison que ce soit, la vente du 1420 Mont-Royal à Catania ne pouvait se réaliser, l'Université n'aurait d'autre choix que de tenter de trouver un autre acheteur, et, entretemps ne réaliser qu'un entretien minimal assurant le statu quo. Toutefois, même le maintien de l'édifice inutilisé entraînerait un coût important (assurances, chauffage, sécurité, etc.) qui grèverait le budget d'entretien de l'Université en détournant des sommes qui pourraient servir à l'entretien des autres édifices du campus. Cette voie est donc intenable à long terme pour l'Université et ne comporte aucun avantage pour la collectivité environnante.

Si le campus principal de l'Université de Montréal, visible à des kilomètres à la ronde, est une composante majestueuse du paysage montréalais et un objet de fierté pour tous les Montréalais, son entretien et sa mise en valeur exige des investissements que l'Université doit trouver à même son budget régulier, puisque sa dotation est la même que celle des universités québécoises qui évoluent dans des campus plus récents.

L'Université de Montréal a complété l'an dernier une réflexion en profondeur sur le développement de ses espaces au cours des décennies à venir. Le *Plan directeur des espaces* ainsi réalisé résulte de consultations étendues auprès de l'ensemble de la communauté universitaire, un peu sur le modèle de l'Office de consultation publique de Montréal. Le plan adopté à l'Assemblée universitaire explique, phase par phase, comment l'Université entend résoudre son manque d'espace actuel, veiller à son développement futur et regrouper des unités ou des services qui auraient intérêt à se côtoyer. Ce plan mise sur la construction d'un pôle des sciences sur le site de la gare de triage Outremont, tout autant que sur la préservation et la mise en valeur du cœur du campus principal. Ainsi, et bien que certains ont exprimé la crainte de voir l'UdeM se départir graduellement de ses édifices patrimoniaux, comme son pavillon principal, le pavillon Roger-Gaudry, il n'en est rien. Bien au contraire, le plan directeur des espaces mise sur la rénovation du pavillon Roger-Gaudry pour y loger des activités qui y seraient plus appropriées.

Le mont Royal

Depuis la création de l'arrondissement historique et naturel du mont Royal, en 2005, des mesures de protection et de mise en valeur du joyau de Montréal s'appliquent à tous les occupants du mont Royal. L'Université de Montréal, qui fait partie de cet écosystème depuis plusieurs décennies, a signé avec enthousiasme le Pacte patrimonial du mont Royal. Elle travaille actuellement avec le cimetière Notre-Dame-des-Neiges et la Ville de Montréal pour la création

éventuelle d'un nouveau parc sur le troisième sommet du mont Royal, aussi appelé sommet nord. De plus, des terrains ont été cédés à la Ville pour la réalisation du chemin de ceinture et, chaque année, l'Université procède, en collaboration avec les Amis de la montagne, au reboisement d'une partie de son campus.

En plus des engagements précédemment cités, le projet de transformation du 1420 Mont-Royal comporte la création d'un sentier temporaire pour faciliter l'accès au boisé St-Jean-Baptiste et qui passerait sur le campus. L'Université accueille favorablement cette proposition et comprend qu'un tracé qui serait appelé à devenir permanent ferait d'abord l'objet d'ententes particulières avec la Ville.

Les règles de protection et de mise en valeur du patrimoine du mont Royal ne visent pas à figer la situation immobilière ou environnementale actuelle. Ces règles orientent le développement, forcent la concertation entre les différents acteurs, leaders et propriétaires du secteur, tout en définissant le cadre des interventions permises. L'Université souscrit entièrement aux objectifs de protection et de mise en valeur et a pris des engagements fermes à cet égard.

Le projet de transformation du 1420 Mont-Royal s'insère de façon harmonieuse dans l'optique d'un développement durable, respectueux des règles comme des objectifs du plan de protection du mont Royal. En fait, ce projet améliore la situation antérieure, grâce à l'apport de moyens financiers irréalistes pour une université publique. S'ajoute à cela le désir clairement affirmé par le promoteur de réaliser un projet exemplaire à tous points de vue. L'Université de Montréal espère donc la réalisation de ce projet qui insufflera une nouvelle vie et de nouvelles qualités à un édifice voisin de son campus.