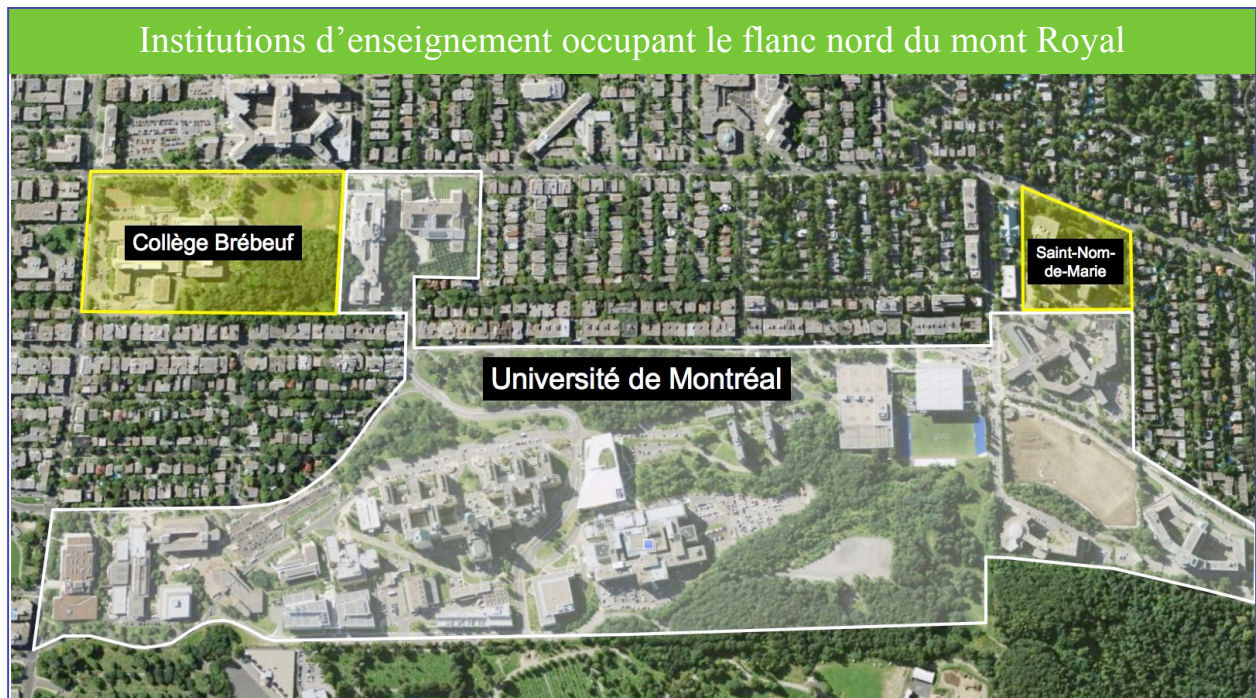




Mémoire de Projet Montréal relatif au projet de réaffectation du bâtiment du 1420 Mont-Royal



Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal

Le 9 mars 2009

Pour le respect du plan d'urbanisme

Les villes du Québec et les arrondissements de la Ville de Montréal ont l'obligation légale de définir un plan d'urbanisme pour leur territoire. Ces plans d'urbanisme ont pour mission d'encadrer le développement dans une perspective de recherche du bien commun. Plus spécifiquement, le plan d'urbanisme assure la cohésion des activités sur un territoire et garantit que les projets publics et privés proposés au fil du temps s'inscrivent dans une véritable vision d'ensemble.

Dans le cas du projet de réaffectation de l'ancien bâtiment des sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie, un promoteur, le groupe immobilier F. Catania et associés, ainsi qu'une institution d'enseignement, l'Université de Montréal, demandent à l'arrondissement d'Outremont de modifier son zonage et son plan d'urbanisme. Le projet de réaffectation du bâtiment nécessite un zonage résidentiel alors que le zonage est actuellement d'usage « Communautaire » et le plan d'urbanisme classe le secteur dans la catégorie « Grand équipement institutionnel ».

Depuis quelques années, Projet Montréal note une dérive en matière d'urbanisme à Montréal. Selon nous, la Ville et les arrondissements renoncent trop volontiers à leurs prérogatives en matière d'urbanisme et d'aménagement urbain face à des promoteurs puissants, publics ou privés.

Pourtant, il est de la responsabilité des autorités publiques de décider de l'avenir de Montréal par l'aménagement de son territoire. Dans ce cas précis, le groupe Catania et l'Université de Montréal tentent de forcer la main des autorités publiques en présentant une offre d'achat conditionnelle à l'adoption des règlements nécessaires au projet.

La Ville de Montréal et ses arrondissements doivent reprendre en main leur pouvoir en matière d'urbanisme. Ainsi, cette consultation publique ne doit pas uniquement porter sur les bonifications à apporter au projet, mais bien sur le fond de la question, à savoir : l'arrondissement d'Outremont et la Ville de Montréal doivent-ils modifier le zonage et le plan d'urbanisme ?

Projet Montréal, relativement au 1420 Mont-Royal, demande à la Commission de l'OCPM de recommander à l'arrondissement d'Outremont et à la Ville de Montréal de ne modifier ni le zonage, ni le plan d'urbanisme.

Nous invoquerons à cet égard deux arguments principaux. En premier lieu, la Ville doit mettre fin à cette pratique déplacée voulant que les universités montréalaises se détournent de leur mission pour agir en tant que promoteurs fonciers et immobiliers. En second lieu, nous soutiendrons que le 1420 Mont-Royal n'est pas qu'un simple bâtiment. Pour cause, l'ancienne maison mère des sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-

et-de-Marie fait partie d'un grand ensemble institutionnel témoin de son époque qui comporte une valeur patrimoniale incontestable, laquelle doit être préservée.

L'Université de Montréal n'est pas un promoteur immobilier

On assiste ces années-ci à une véritable compétition entre les universités montréalaises pour savoir qui construira le plus et le plus vite. Une partie de ces centaines de millions de dollars – des milliards même, si l'on considère ensemble les quatre universités montréalaises, auxquelles s'ajoute l'Université de Sherbrooke, au métro Longueuil – d'investissement dans de nouveaux bâtiments est sans doute justifiée. Mais à l'heure des fermetures d'écoles au primaire et au secondaire, ainsi que de la baisse des inscriptions dans les cégeps, du fait de la faible fécondité des vingt dernières années, ces millions de pieds carrés de nouveaux locaux universitaires sont-ils toujours parfaitement justifiés ?

On a vu avec l'UQÀM où cette compétition débridée peut conduire. Après avoir livré les immeubles de son nouveau complexe des sciences à deux fois les coûts initialement estimés, l'UQÀM s'est associée à un promoteur privé pour lancer une opération de plus grande envergure encore à l'îlot Voyageur. La structure inachevée qui orne depuis un an ce secteur du centre-ville et l'ardoise de 350 M\$ que le Gouvernement du Québec finira forcément par éponger ne devraient-ils pas inviter à la plus grande prudence ?



En 2003, personne n'a mis en doute la pertinence de l'achat de la maison mère des sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie par l'Université de Montréal. Au contraire, tous ont salué un geste qui permettrait à l'université de disposer d'une abondance de nouveaux locaux, qui assurerait la pérennité de la vocation institutionnelle du secteur, tout en préservant à des usages publics l'un des joyaux du patrimoine architectural d'Outremont.

Il faut insister ici sur le contrat moral passé à ce moment entre les deux parties. En effet, *« Selon le vice-recteur exécutif adjoint, 12 autres offres ont été faites à la congrégation, dont 4 très sérieuses. Certaines étaient même supérieures à celle de l'Université de Montréal. Mais comme ces offres d'achat prévoyaient de modifier la mission de*

l'établissement, les religieuses ont préféré celle de l'UdM afin d'en conserver la vocation éducative. » (Forum, 29 septembre 2003). Quelques jours plus tard, une déclaration publique de la supérieure de la congrégation, sœur Yolande Laberge, confirmait la véracité de ces faits : *« Malgré notre regret de quitter ces lieux qui nous sont si chers, nous sommes heureuses de savoir que notre maison mère servira la cause de l'éducation à laquelle nous avons consacré notre vie dans une congrégation enseignante »* (site internet de la congrégation).

Il s'agissait toutefois d'un simple contrat moral, aucune garantie n'étant formellement spécifiée au contrat de vente. En clair, les religieuses ont fait confiance à l'UdM.

En s'associant à un promoteur privé désireux de transformer radicalement la vocation de l'immeuble, l'UdM, d'une part, trahit ce contrat moral passé avec les religieuses et, d'autre part, se détourne de sa vocation d'enseignement pour entrer de plain-pied dans l'industrie de la promotion immobilière.

L'UdM justifie ce retournement de situation par sa décision de construire un second campus à la cour de triage d'Outremont, pour un investissement estimé à un milliard de dollars. Au vu des perspectives démographiques pour Montréal et le Québec, l'idée du second campus paraît totalement déraisonnable. Les dirigeants de l'UdM seraient-ils les seuls à ne pas s'en être rendus compte ?

Testons une autre hypothèse. Supposons que lesdits dirigeants aient pris goût à la promotion immobilière et, après un premier coup fructueux au 1420 Mont-Royal, qu'ils aient décidé d'en jouer un dix fois plus gros à la cour de triage. Comme au 1420, l'UdM, mettant à profit le prestige de sa mission première, a acquis le site à un prix avantageux. Toujours parce qu'il s'agit d'une université, elle saura convaincre les gouvernements supérieurs de le décontaminer, la Ville d'en faciliter l'accès et d'y prolonger les réseaux d'aqueduc, d'égouts et autres. Après que les gouvernements et la Ville auront de cette façon investi des dizaines de millions de dollars dans la mise en valeur du site, l'UdM, soudainement, réalisera qu'il est beaucoup trop vaste pour ses besoins. Elle s'associera alors à des promoteurs privés pour forcer la Ville et l'arrondissement à consentir un changement d'usage pour la moitié, les deux tiers ou même les trois quarts du site, encaissant au passage de substantiels profits.

Ce sont des stratégies d'apprentis sorciers de cette sorte qui ont conduit au fiasco immobilier de l'UQÀM.

Projet Montréal demande à l'OCPM d'inviter l'Université de Montréal à un minimum de retenue quant à ses ambitions de développement et, plus important encore, de ne pas pervertir sa mission première en se transformant en promoteur immobilier.

Pour la préservation d'un grand ensemble institutionnel à vocation éducative

Le bâtiment du 1420 boul. Mont-Royal n'est pas un bâtiment institutionnel uniquement sur papier, dans le plan d'urbanisme. Il l'est dans la réalité. Un passant qui s'arrête par hasard devant cette construction ne peut pas douter qu'il s'agisse d'un édifice institutionnel : une construction imposante, monumentale, à l'architecture caractéristique.

De plus, le 1420 boul. Mont-Royal n'est pas seul. Il constitue l'extrémité est d'un des plus grands ensembles institutionnels de Montréal : le campus de l'Université de Montréal. Autant du point de vue géographique qu'architectural, l'ancien bâtiment des sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie forme un tout avec les autres bâtiments de l'Université de Montréal. C'est dans cet esprit de continuité qu'il faut analyser la demande du promoteur et de l'Université de Montréal d'autoriser un usage résidentiel pour ce bâtiment.

La continuité se décline aussi dans la mission éducative des organisations qui utilisent et ont utilisé ces bâtiments. Cela va d'ailleurs plus loin que la seule Université de Montréal. Comme on peut le voir en page couverture du présent document, la présence contiguë à l'université du collège Jean-de-Brébeuf et du pensionnat du Saint-Nom-de-Marie atteste du choix historique de consacrer pratiquement tout le flanc nord du mont Royal aux grandes institutions d'enseignement.

Projet Montréal demande à l'OCPM de rappeler que les institutions publiques ont un devoir de préservation pour la postérité. Ainsi, l'Université de Montréal, l'arrondissement d'Outremont, la Ville de Montréal et le Ministère de la culture ont la responsabilité de préserver cet ensemble institutionnel unique à flanc de montagne.

Pour un développement intégré au milieu naturel

La façade du 1420 Mont-Royal est orientée vers le nord-ouest. En architecture résidentielle, on recherche une orientation vers le sud pour maximiser la lumière, ce qui est impossible à cet endroit à cause de la montagne. C'est d'ailleurs sans doute une des raisons qui explique la différence de développement historique sur les divers flancs du Mont-Royal. En effet, le développement résidentiel sur la montagne est beaucoup plus présent sur le flanc sud, qui est bien orienté suivant les caractéristiques recherchées en construction résidentielle.

Projet Montréal se questionne sur la pertinence de la fonction résidentielle du 1420 Mont-Royal puisque les logements bénéficieront de peu de lumière naturelle. Par ailleurs, la fenestration est beaucoup moins généreuse dans le bâtiment actuel que

dans les constructions modernes. Est-il vraiment possible de réaliser un projet résidentiel de prestige sans changer l'enveloppe extérieure du bâtiment ?

Car malgré le manque d'information à ce sujet dans les documents de consultation, tout laisse croire que ce projet est destiné à une clientèle très aisée. Les coûts de mise aux normes annoncés, la grande taille des logements et la localisation du bâtiment militent en faveur de logements de grand luxe. Du reste, c'est ce que le promoteur du projet, M. Catania, a lui-même confirmé lors des soirées de présentation.

Projet Montréal demande à l'OCPM d'alerter le promoteur quant aux risques qu'il court en prétendant aménager des logements de grand luxe dans un immeuble qui, au niveau de l'éclairage naturel, ne correspond pas aux normes contemporaines. L'OCPM doit à cet égard rappeler au promoteur qu'il ne sera jamais autorisé à modifier l'enveloppe extérieure du bâtiment.

Pour un patrimoine public et accessible

Le bâtiment extraordinaire qui témoigne de la présence de l'institution des sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie doit demeurer accessible à de nombreuses personnes, non pas à une classe de la population. Le sentier à flanc de montagne, déjà élaboré, doit aussi rester accessible au grand public.

Notamment, la chapelle doit non seulement être conservée intacte, mais aussi être accessible au grand public. Nous sommes convaincu que ces impératifs de conservation et d'accessibilité du patrimoine seront mieux servis sous la protection d'une institution publique vouée à l'enseignement que d'un groupe privé.

Projet Montréal demande à l'OCPM de rappeler aux nombreuses institutions publiques concernées que le patrimoine historique de Montréal ne doit pas être que conservé, mais qu'il doit aussi demeurer accessible au grand nombre, voire à l'ensemble de la population.