

2950 **LA PRÉSIDENTE :**

Très clair. Je ne pensais même pas que je comprendrais la géothermie. Vous avez été vraiment... En tout cas, j'ai compris un peu plus. Merci beaucoup.

2955 **Mme NATHALIE TREMBLAY :**

Merci.

M. LAURENT HOWE :

2960

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2965

Merci beaucoup. Alors je vais m'excuser auprès de monsieur Bumbaru qui vient d'arriver. On était en avance, vous n'étiez pas là, donc on a passé par-dessus vous, mais ce serait votre tour et vous seriez notre dernier représentant. Oui, tout de suite. Bonsoir!

M. DINU BUMBARU :

2970

Bonsoir, Madame la présidente, Commissaires. Mes excuses tout d'abord d'être en retard.

LA PRÉSIDENTE :

2975

Vous n'êtes pas en retard, c'est nous qui sommes en avance.

M. DINU BUMBARU :

2980 Ah! Encore mieux. Alors, merci bien de nous recevoir ce soir. Ici, au nom d'Héritage
Montréal, je ferai une intervention sans mémoire, notre comité patrimoine et aménagement se
réunissant demain. Alors, voici. Par contre, notre opinion déjà partagée par des discussions
internes, sans événement formel de rencontre, nous a permis de voir dans le projet à l'étude
2985 devant l'Office aujourd'hui et ces jours-ci, un élément, un projet suffisamment intéressant, voire
inspirant, qu'on a souhaité mentionner dans une résolution de notre assemblée générale sur
l'enjeu plus général que constitue l'avenir du domaine institutionnel, en particulier, les grandes
propriétés des communautés religieuses dans la région métropolitaine, qui est un enjeu majeur
et pour lequel – et c'est pour ça qu'on est ici, ce soir – on est à la recherche de modèle inspirant
qui pourrait aider dans des démarches pour d'autres propositions de réhabilitation. Ce patrimoine
2990 est très important numériquement, mais aussi symboliquement et il participe du paysage culturel
de la métropole, au même titre que le mont Royal, le fleuve et l'ancien cadastre.

Et, c'est assez important de voir ça et ça nous semble particulier d'apporter ça à
l'attention de la commission, pour que ce ne soit pas uniquement un projet qui soit vu dans ses
2995 valeurs, ses qualités et ses enjeux particuliers, mais pour nous, c'est aussi un cas où on peut
peut-être trouver ici des éléments qui pourront aider à éviter des erreurs, des écueils, pour les
nombreux autres cas qui vont se présenter à l'avenir. Alors, donc, c'est un modèle de processus
aussi que le projet qu'on voudrait commenter ce soir.

3000 On a également une sensibilité très grande au site lui-même qui est d'une très grande
puissance évocatrice et qui est encore un site vivant par la présence de la communauté qui l'a
bâti. Ce ne sont pas des éléments anodins, surtout qu'on les voit se perpétuer dans la vision,
dans la navigation qui est proposée pour le projet. C'est-à-dire que la communauté des Sœurs
de Sainte-Anne a pris son avenir en main et a participé à la construction d'un relais des géants
3005 qui nous semble des propositions importantes avec un esprit qui est très cohérent avec l'esprit
du lieu, un lieu communautaire, un lieu entouré d'arbres, de grands jardins. Ce n'est pas un
espace naturel, on parle vraiment de patrimoine, d'architecture du paysage, de plantation et,
pour nous, il y a tout un volet inspirant là-dedans.

3010 Alors, je vous apporte le cas dans notre point de vue d'Héritage Montréal. Bon, c'est sûr qu'on s'intéresse au patrimoine, patrimoine bâti, paysager, mémoriel, archéologique et naturel. C'est avant tout un patrimoine qui est quelque part, donc c'est très important de simplement vous présenter notre point de vue sur le patrimoine.

3015 La semaine dernière le gouvernement du Québec dévoilait sa politique culturelle, mais surtout dévoilait, rendait public le rapport de madame Michelle Courchesne et monsieur Claude Corbo sur les questions de patrimoines. Il y a là-dedans 48 recommandations qui seraient peut-être intéressantes de consulter. Certaines traitent de ces enjeux dont on discute ce soir dans le cas de Sainte-Anne et c'est un document qui est maintenant public et on est très heureux de ça.

3020 Mais, pour Héritage, on s'intéresse au patrimoine, en particulier celui des lieux, et cela, dans un contexte d'urbanisme et, troisièmement, dans un contexte où il y a des discussions publiques. Et, de plus en plus, on se rend compte à quel point c'est important pour la valeur d'un projet qu'il ne soit pas juste testé ou vérifié en public, mais construit avec la communauté. Donc, il y a ici un élément qui nous est apparu lors de la séance d'information particulièrement
3025 intéressant, on le sentait, on le pressentait dans les documents, mais ça a été mentionné également ici, une somme importante.

On a, comme organisme, pu observer des cas de grands domaines de communautés religieuses, je vous en nommerais trois qui nous intéressent particulièrement ces jours-ci. Et celui
3030 de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne mérite de siéger autour de cette table des grands lieux; l'Hôtel-Dieu, et, dans le cas de l'Hôtel-Dieu, c'est non seulement la partie hospitalière dont l'avenir est entre les mains des décisions du gouvernement du Québec, mais aussi la partie conventuelle qui a fait l'objet d'une transaction avec la Ville de Montréal, à l'initiative de la communauté.

3035 Donc, les religieuses hospitalières ont établi des relations avec la Ville de Montréal. Ça a été un geste que notre assemblée générale a tenu à saluer et donc la volonté des communautés religieuses nous semble un élément de force vers un succès. Présentement, le dossier de l'Hôtel-Dieu est un petit peu en silence radio, je ne vous cache pas qu'on a certaines

3040 interrogations, c'est quelque chose qui a été lancé avec... Peut-être c'est la complexité. Alors, il y
a un enjeu de complexité, de sens dans la reconversion de ces ensembles-là et, encore là, peut-
être le cas de Sainte-Anne est intéressant par rapport au fait qu'on a pris le temps de développer
une mission, de prendre le temps de voir où est-ce qu'on s'en va, c'est jamais mauvais, et dans
ce cas-ci, ça a un caractère particulièrement important pour l'histoire de la métropole, mais il y a
3045 des enjeux très concrets par rapport à ça.

Le Grand Séminaire de Saint-Sulpice qui est sur la rue Sherbrooke, le domaine du fort
de la Montagne. Un Plan directeur vient d'être produit, qui a cette notion de se diriger vers un
campus du fort de la Montagne avec des vocations scolaires, enfin, une coexistence – c'est un
3050 exercice de planification – et qui est aussi une communauté fondatrice. Et, troisièmement, les
Sœurs Grises. Alors, la Maison mère des Sœurs Grises, puisqu'on a une typologie semblable de
Maison mère, qui a été protégée au terme d'une bataille fondatrice du mouvement du patrimoine
au Québec dans les années 70. Bien, là, maintenant, on apprend qu'on va planter une école en
plein dans le milieu, traitant, dans les communiqués du gouvernement du Québec, les jardins
3055 conventuels comme des terrains vacants.

Alors, vous comprendrez qu'on peut voir des contrastes assez importants entre une
annonce du gouvernement sur un site classé par le gouvernement qui traite un jardin de
communauté religieuse de terrain vacant pour pouvoir bâtir quelque chose avec une
3060 acceptabilité sociale et ce qu'on a ici devant nous avec la démarche des Sœurs de Sainte-Anne.
Et, on vient ici témoigner un petit peu du besoin d'un peu de...d'être rassuré par des cadres qui
ne font pas juste des beaux projets qui apparaissent bien où on met de la verdure, puis on
s'occupe des ascenseurs et tout ça, mais également des processus qui bâtissent de la confiance
de la société envers des projets de reconversion de ces ensembles-là. On l'apporte comme
3065 témoignage.

L'Office, par le passé, a déjà eu l'occasion de traiter de dossiers qui ont été des
réussites, mais dans d'autres cas, des polémiques qui durent. On pense à certains projets autour
du mont Royal de reconversion ou de redéveloppement, de Plan directeur, d'ensembles
3070 institutionnels, puis on voit ça traité à la pièce. Il y a peut-être un sujet quant à nous qui mériterait

3075 éventuellement qu'il y ait une rencontre de ces différents dossiers pour qu'on en dégage des façons de faire. Pour Héritage Montréal, l'occasion pourrait se présenter avec la mise à jour du Plan d'urbanisme. Pas juste d'étudier des demandes à la pièce. On sait que la commission a une mission très particulière qui est d'assurer la bonne gouvernance d'un dossier, l'évaluation du dossier qui vous est présenté. Mais, quant à nous, il y a une leçon à tirer qui devrait être réinvestie dans un meilleur Plan d'urbanisme pour que ce ne soit pas juste un plan de zonage ou un plan avec des couleurs sur une carte, mais également des façons de fonctionner à la montréalaise.

3080 On a examiné les avis, le document, les dossiers, regardé la séance d'information, mais également l'avis conjoint du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger. Et, on retrouve là des éléments avec lesquels on peut se sentir très à l'aise, aussi bien ce qu'on pourrait dire le salut au projet qui est assez ferme et assez clair dans l'avis des deux comités, que certaines prudences, en particulier en ce qui a trait au défi de ce qu'on pourrait appeler
3085 l'enjeu des chapelles perchées. Je le prends dans ces termes un petit peu poétiques, mais on a la même chose avec la chapelle des Sourds-Muets sur Saint-Denis, la chapelle du 1420, Mont-Royal, qui est un lieu qui a fait l'objet de mesures particulières dans une réglementation pour autoriser la reconversion et même la formation d'associations à but non lucratif pour s'occuper de ces espaces-là.

3090 Alors, c'est un enjeu qui est un peu une typologie de problèmes ou de défis. L'avis des conseils est particulièrement utile quant au défi que représentent l'accessibilité publique et les questions d'ascenseur, où est-ce qu'on l'installe, etc. Mais, il me semble qu'il y a un effort à consentir. Ces lieux-là sont très importants dans l'esprit de ces grands domaines institutionnels,
3095 qui ne sont pas juste constitués de plancher avec des cellules ou des habitations, mais également, il y a des lieux communautaires perchés dans les étages et il faudra trouver une façon peut-être, non seulement d'exiger un usage public, mais de soutenir la réalisation d'un projet qui le permette. Et peut-être c'est par des accès par les ailes.

3100 On ne souhaite pas rentrer dans les détails architecturaux, mais il me semble que c'est une
valeur réelle, ces accès à ces espaces-là, surtout qu'à Montréal, on a beaucoup sacrifié
l'intérieur de nos bâtiments patrimoniaux pour se contenter du décor de la rue. Ça a permis
d'éviter des gaffes, mais on se rend compte qu'en 2018, peut-être on est capable, et la Ville de
3105 Montréal dispose de pouvoirs en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* qui lui permettent
maintenant de s'intéresser pour soutenir des efforts de mise en valeur de certains des espaces
intérieurs, particulièrement intéressants.

Alors, peut-être que c'est une occasion à saisir, mais ce n'est pas un chantier unique à
ce projet-ci. À la limite, on pourrait dire que le cas du 9^e de chez Eaton, c'est une problématique
3110 très analogue. Comment est-ce qu'on réunit avec un espace public, accessible, un lieu qui est
fantastique mais qui est perché dans les étages d'un bâtiment.

Un autre enjeu qui nous semble pertinent...

3115 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça devrait être le dernier?

3120 **M. DINU BUMBARU :**

Oui, ça sera le dernier. C'est celui des clochetons et des éléments, les caractéristiques
architecturales qui sont mentionnés. On a vu avec d'autres cas, notamment la reconversion
d'églises dans les années 90 sur la rue Saint-Laurent, Saint-Jean-de-la-Croix et là, peut-être que
c'est un intérêt, pas juste réglementaire, mais voir à ce que le modèle de gouvernance, la tenure
3125 du site et peut-être même les mécanismes de concertation entre les différents occupants vont
pouvoir bénéficier de soutien pour l'entretien.

Alors, les Fonds du patrimoine culturel du Québec, il y a quelque temps, l'administration
montréalaise avait fait des grands efforts pour que ce ne soit pas uniquement des gigantesques
3130 projets mais que de l'entretien pourrait être soutenu par ça et ce serait peut-être bon que parmi

les règlements, les propositions d'office, il y ait quelque chose à cet effet pour que les éléments qui vivent du public, de l'espace environnant, ils sont des repères, bien, soient encore présents dans 25 ans, par exemple.

3135 Alors, en concluant, nous, on pense que la démarche de la communauté avec une présence d'une communauté fondatrice qui va continuer d'habiter le lieu, ça nous semble très important par rapport à des cas où la communauté confiée à d'autres – le cas de Concordia avec les Sœurs Grises était remarquable – et là on voit avec cette annonce tout à fait récente du ministre de l'Éducation que ce qui était un état de confiance peut être soudainement bousculé, 3140 voire rendu très précaire et la présence de la communauté fondatrice nous assure d'une peut-être presque une situation de confiance du site et ça, ça nous semble très prometteur.

 L'autre chose, c'est qu'on pourrait peut-être suggérer que dans l'énoncé de vision d'un projet comme celui-ci, le patrimoine ne soit pas uniquement relégué aux orientations d'action. 3145 Dans un site comme celui-ci, c'est un site qui a un esprit très fort et ce n'est pas juste du patrimoine auquel on s'occupe pour pas l'endommager avec beaucoup de volonté, mais c'est la source d'un projet génial aussi. On ne fait pas un projet d'habitation intergénérationnel ici. On fait revivre un lieu qui a déjà beaucoup de puissance et beaucoup de présence et beaucoup de sens. Et, quant à nous, ce n'est peut-être pas juste de la sémantique, ça devrait être l'esprit d'un 3150 énoncé de vision pour un projet sur un lieu aussi fantastique. Ça ne devrait pas juste être quelque chose qu'on pourrait faire n'importe où avec les mêmes ambitions généreuses, mais sans l'apport d'un siècle de... vous savez, des grands arbres, ça ne se génère pas d'une façon instantanée. Alors, ici, c'est une des forces de cet endroit-là.

3155 **LA PRÉSIDENTE :**

 Merci beaucoup. Des questions?

M. DAVID HANNA, commissaire :

3160

Oui. Avant, il y a eu un mémoire qui a été présenté d'un caractère patrimonial exclusivement par Kim Gallup.

M. DINU BUMBARU :

3165

Oui.

M. DAVID HANNA, commissaire :

3170

Et, la personne – vous allez voir jusqu'à quoi j'arrive – évoquait une panoplie de préoccupations patrimoniales, bon, les archives qui commémoraient la mission du savoir des Sœurs, le studio d'art en question qui est en haut, la salle des malles, les espaces verts et donc l'esprit des lieux, la chapelle, bien sûr, le mobilier, les vitraux, les clochetons, le clocher, bon, etc. Mais, sa conclusion posait la question : quand on veut conserver à l'éternité, on va dire, un lieu –

3175

enfin, « éternité » on s'entend.

M. DINU BUMBARU :

Oui, 25 ans.

3180

M. DAVID HANNA, commissaire :

Dans une notion de vie humaine et peut-être quelques générations, une certaine pérennité des lieux. Quand on cherche à conserver un lieu, elle évoquait le besoin d'un cadre juridique qui permettait de protéger les lieux contre des transferts de propriétaires. Le propriétaire évoqué, enfin, anticipé est La Traversée, mais bien sûr, elle dit : « Ça pourrait changer pour un autre, pour un autre, pour un autre. »

3185

3190 Comment fait-on alors pour préserver tout cela, dans un contexte de changement de propriétaire? Et, elle répondait à sa question en disant : « Ça prend une structure juridique du type du projet des Augustines à Québec ou des Petites Franciscaines de Marie à Baie-Saint-Paul où il y a un cadre juridique qui est là. »

3195 Donc, je voulais vous lancer la balle et dire que pensez-vous de cela? Et, avez-vous d'autres suggestions à proposer pour cet enjeu de pérennité.

M. DINU BUMBARU :

3200 Bien, écoutez, c'est un vrai enjeu. Des fois, c'est vraiment le problème. Dans d'autres cas, on peut imaginer qu'il y a une base de confiance, puis il faut aussi envisager quant à nous, l'éternité, c'est combien de temps? Alors, nous, on pense en termes du relais des générations. Donc, sur 25 ans, c'est un principe qu'on a à Héritage Montréal, c'est que ce qu'on aime avec le patrimoine, c'est que ça nous parvient d'une génération précédente, bien, qu'est-ce qu'on fait aujourd'hui, neuf ou rénové, dans 25 ans et vous allez voir que c'est un horizon qui est très petit
3205 parce qu'on devra travailler sur des cinquantenaires de siècle.

3210 Mais, à cette échelle-là, nous, on explore de plus en plus la notion d'emphytéose et puis des fiducies et c'est vrai que le cas des Augustines, c'est très intéressant. Il faudrait voir quelle est l'échelle des Augustines par rapport au projet dont on parle ici. C'est un espace qui a pris une dizaine d'années de réflexion. Les communautés ont mis énormément d'efforts avec le gouvernement aussi. Il ne faut pas oublier qu'on est dans un contexte de capitale nationale avec certains moyens qui sont peut-être dévolus et, en plus, elles sont dans le Vieux-Québec qui est un site patrimonial déclaré par le gouvernement du Québec en 1962. Donc, l'État est présent.

3215 On pense souvent à ces moyens juridiques et on le voit d'ailleurs, il y a combien de... Vous savez que la Basilique Notre-Dame, pourtant si importante dans notre patrimoine, n'est pas classée monument historique au Québec. C'est parce qu'on s'est dit : pas besoin de la classer, personne va vouloir la démolir.

3220 Alors, dans une culture de ce genre, de statut d'urgence plutôt que de statut de reconnaissance,
ça ne nous a malheureusement pas habitué à développer des outils agiles pour soutenir la mise
en valeur. C'est souvent des outils pour empêcher des erreurs et ça nous laisse un petit peu
désabusé dans un cas où finalement il n' ya pas tellement d'erreur dans ce dossier-là. On
pourrait faire des choses mieux, mais grosso modo, c'est le genre de projet qu'on aimerait voir
3225 en inspirer d'autres, quant à nous.

Et, ça, on voit un espace où il faut trouver des formules et vraiment des formules de type
fiducie, ça nous semble très propice. Est-ce que ça a un impact sur la fiscalité, par exemple?
Parce que, que va être la fiscalité à long terme de cet espace-ci? On a vu comment on a dû
3230 construire des projets immobiliers sur le mont Royal parce que soudainement, des ensembles
qui étaient des ensembles de communautés religieuses ont été versés dans une économie de
marché, donc instantanément fiscalisés à des très hauts taux qui ont eu pour conséquence de
pousser pour des constructions qui n'avaient pas leur place pour occuper les espaces verts et
tout ça.

3235 Alors, pour nous, séparer le sol du bâtiment, c'est une façon de le faire. Est-ce que c'est
pertinent ici? Je ne sais pas. Quel est le statut patrimonial de cet ensemble? Certainement qu'il a
une très grande reconnaissance, mais je ne sais pas s'il n'est pas classé. De toute façon, la Ville
de Montréal va recevoir des nouveaux pouvoirs le 21 septembre en vertu de la Loi 121 et c'est
3240 peut-être moins le cadre réglementaire... De toute façon, on l'a vu que le cadre réglementaire a
été fait pas mal pour épouser le projet. Donc, c'est avec toutes ses valeurs patrimoniales et tout
ça.

Donc, à moins qu'on tombe dans un système complètement négligent – ça c'est déjà vu,
3245 Montréal a déjà connu des élus qui n'étaient pas toujours soucieux du long terme par rapport au
court terme – mais peut-être qu'il y a lieu d'avoir un contrat-type. Ou peut-être que c'est un site,
un projet qui permet d'inventer ça. Est-ce que ça peut être enchâssé dans les titres? Il y a
certainement un cadre notarié qui n'a pas besoin d'être juridique mais qui peut être contractuel
entre les parties et que certaines qualités soient insérées là-dedans.

3250

3255 On pourrait regarder, je pourrais soumettre ça à notre comité, mais ça s'adonne qu'on a des juristes qui aiment beaucoup ce genre d'exploration. C'est pour ça que dans notre résolution d'assemblée générale, on pense qu'il y a un travail, un bénéfice collectif à investir ce genre d'outils que sont les emphytéoses, les fiducies et les propriétés séparées du sol et du bâti. Parce que le bâti a besoin d'investissement; le sol, en général, a besoin d'entretien. Parce que ce sont des grands jardins, des espaces avec une valeur... Il ne faut pas trop qu'il change, le sol, finalement. On l'aime bien.

3260 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup. Une petite dernière question avec une courte réponse parce qu'on est vraiment à la limite.

3265 **M. DINU BUMBARU :**

Je note, Madame la présidente.

Mme DANIELLE SAUVAGE, commissaire :

3270 Je vais faire très vite. Vous avez parlé de ce projet comme étant un modèle de processus. Alors, compte tenu de la grande expertise d'Héritage Montréal, c'est quand même l'occasion ce soir, si vous en avez, d'émettre une ou deux petites réserves. Est-ce que vous trouvez... Est-ce qu'il y a des choses dont on devrait s'inquiéter dans ce projet? Est-ce que ça vous apparaît parfait sous toutes coutures?

3275 **M. DINU BUMBARU :**

3280 La perfection n'est pas de ce monde, mais l'angoisse constante ne nous aide pas à avancer. Alors, nous, on pense qu'il faut développer un peu de confiance et de la confiance, c'est quel va être l'avenir?

3285 Parce qu'avec le temps, sur 25 ans, peut-être qu'on voudra agrandir les constructions, en faire de plus en plus. Et, donc, peut-être en séparant le bâti du sol, sans remettre en question tout le projet, c'est peut-être un ajustement où certaines garanties peuvent être apportées par le cadre réglementaire et davantage par le Plan d'urbanisme qui pourrait peut-être venir consolider certaines des volontés des acteurs du projet. Alors, c'est peut-être plus là-dessus qu'on aurait certaines préoccupations.

3290 Bon, l'avis du Conseil du patrimoine et du Comité Jacques-Viger a beaucoup de choses qui peuvent facilement être l'objet de résolution. Comment est-ce que ça va être résolu? C'est peut-être ça la question. Quel va être le mécanisme de capitainerie pour une communauté semblable à long terme? Remarquez que c'est un peu le problème également de l'Hôtel-Dieu et de la Cité des Hospitalières. Ce sont deux projets qui ont beaucoup à partager quant à nous.

3295 **Mme DANIELLE SAUVAGE, commissaire :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

3300 Merci beaucoup. Nous avons terminé cette partie-là de la soirée qui était la présentation des mémoires et je vous avais dit d'entrée de jeu ou en tout cas, pas tellement longtemps après le début, que les promoteurs, que ce soit Bâtir son quartier et la Ville avaient un droit de rectification. Alors, je vous rappelle qu'un droit de rectification, c'est de dire : « J'ai entendu quelque chose qui n'est pas vrai. » Et non pas : « Je pense que ce n'est pas la meilleure solution, O.K., ce que j'ai entendu. »

3310 Donc, est-ce que la Ville ou Bâtir son quartier, la Ville de Lachine, Bâtir son quartier? Oui, venez, venez. Bonsoir!