

LE CAS DU 1420, BOULEVARD MONT-ROYAL

Jean-Claude Marsan, O.C.
Professeur émérite
Architecte et urbaniste émérite

Le pavillon 1420, boulevard Mont-Royal suscite la controverse depuis sept ans. Pour en comprendre les raisons et les enjeux, il est nécessaire de bien connaître l'historique du dossier.

Cette ancienne Maison mère des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie a été construite sur le flanc nord du mont Royal en 1923-1925 par les architectes réputés Dalbé Viau et Alphonse Venne. D'une superficie de plancher de 52 036 mètres carrés, l'immeuble se distingue à plus d'un titre sur le plan patrimonial. À la fois par son caractère d'ensemble, sa chapelle qui est une réplique à échelle réduite de la basilique Sainte-Marie-Majeure à Rome (construite en 432 et reconnue comme une des plus magnifiques de la ville), enfin parce qu'il fait partie intégrante de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal et possède à ce titre une valeur immatérielle. Ainsi 80% de cet arrondissement, unique en son genre au Canada, est de propriété publique et près de 60% de son territoire est occupé par des institutions tant francophones qu'anglophones.

L'immeuble a été acheté à un prix de rabais de 16 millions de dollars (M\$) en 2003 sous l'administration du recteur Lacroix, lequel a déclaré qu'il s'agissait d'une des plus heureuses acquisitions de l'histoire de l'institution. Cela se comprend, compte tenu que le 1420 est adjacent au campus, à quelques minutes de marche de la station de métro Édouard-Montpetit (l'une des moins fréquentées du réseau) et que l'institution dépensait à l'époque 8 M\$ par année (aujourd'hui 9 M\$) pour louer des espaces en dehors du campus pour satisfaire ses besoins.

Une évaluation préconceptuelle des coûts de rénovation de l'ensemble de l'immeuble fut effectuée en 2005 par ARCOP/PROVENCHER ROY + AA architectes, prévoyant un coût de 62,3 M\$. Cette firme Provencher Roy est reconnue pour sa rigueur budgétaire et a déjà réalisé d'excellents pavillons pour l'UdeM, l'UQAM et McGill.

Le gouvernement ayant décidé en mars 2005 d'établir le CHUM au centre-ville, l'UdeM acheta le terrain de la cour de triage d'Outremont en avril 2006, au coût de 20,9 M\$. Elle décida alors de vendre le 1420 pour se concentrer dorénavant sur ce nouveau site pour son développement futur, arguant que, suite à des changements de programmes, le recyclage de l'immeuble serait trop coûteux, soit entre 130 M\$ et 140 M\$. La vente au privé de l'édifice patrimonial fut approuvée par les Amis de la Montagne. Quant à Héritage Montréal, l'organisme donna son accord mais à la condition que l'immeuble conservât l'intégrité de ses façades extérieures.

Cette décision de vendre l'immeuble fit l'objet d'une consultation publique et la vaste majorité des mémoires déposés à l'Office de consultation publique (OCPM) étaient opposés à cette vente au privé. L'OCPM a alors prôné un moratoire de six mois pour permettre à l'Université de vérifier si elle ne pouvait pas bénéficier de programmes aux niveaux fédéral et provincial pour rénover l'édifice. La direction de l'institution a rapidement refusé d'envisager une telle option.

Le 21 juillet 2008, l'Université a accepté l'offre d'achat du Groupe immobilier F. Catania pour la somme de 28 M\$. En 2012, cependant, cette entreprise a dû se désister parce qu'elle a fait l'objet d'allégations devant la Commission Charbonneau.

Le projet du Groupe Catania comprenait 132 unités de condos, aux prix de 800\$ à 1200\$ le pied carré. Au cours de deux années de mise en vente, ce Groupe a récolté moins de 10% de promesses d'achat. Il y a plusieurs raisons pour expliquer ce résultat décevant. Cet ancien couvent se trouve dans un secteur d'Outremont où il y a peu de commerces et de services de proximité, adjacent au Centre sportif de l'Université, donc à une aire de vacarme et d'éclairage nocturnes et, surtout, sa forme hexagonale avec ses deux cours intérieures se prêtent mal en un recyclage en condos. Ce que les acheteurs cherchent avant tout c'est du confort : balcons, fenêtres du plancher au plafond, ensoleillement et intimité. Or l'immeuble n'offre pas grand-chose du genre. Comme son enveloppe extérieure ne peut être modifiée pour des raisons patrimoniales, ce n'est que dans ces cours intérieures qu'il est possible d'intervenir. Or celles-ci sont très peu ensoleillées, plutôt sombres à cause des ombres portées et n'offrent guère d'intimité.

Le Groupe Catania a tenté de minimiser les inconvénients liés à cette forme hexagonale en y aménageant des condos transversaux, à savoir avec des pièces d'utilisation commune ouvrant sur l'environnement extérieur et des chambres donnant sur les cours intérieures. Or cette conception a nécessité une multiplication d'ascenseurs et d'escaliers, accroissant ainsi les coûts au pied carré.

Un nouveau promoteur, Olivier Leclerc, faisant ses débuts dans le domaine immobilier, aurait acheté, selon la direction de l'Université, le 1420 en mai 2015. Il prévoit y aménager entre 150 et 200 condos au prix de vente de 500\$ le pied carré, un coût quand même assez élevé. Il a pu abaisser le prix de vente de ceux-ci en revenant au plan originel de l'immeuble, à savoir avec accès aux appartements par des corridors centraux. Or cela veut dire qu'une cinquantaine de condos n'ouvriront que sur ces cours intérieures et, logiquement, ces derniers ne pourront être vendus qu'à un prix inférieur au pied carré à cause de leur peu d'intérêt. Dans ce sens, ce projet n'est pas réaliste car, comme le confirmera n'importe lequel sociologue, il n'y aura guère de gens prêts à payer le gros prix pour acquérir un condo de luxe qui accepteront ce type de cohabitation, surtout dans un marché où il y a vingt vendeurs pour un acheteur.

Comme le confirme le promoteur Leclerc, l'Université a accumulé depuis 12 ans des pertes avec cet immeuble, à savoir 16 M\$ pour l'achat, entre 20 et 30 M\$ pour des travaux de rénovation, 18 M\$ pour les frais d'entretien et quelque 20 M\$ pour louer à l'extérieur des espaces qui seraient devenus disponibles dans le 1420 à partir de 2008 si le projet originel de recyclage avait été réalisé. Il s'agit d'une perte de 74 M\$ à 84 M\$, soit plus ou moins le montant prévu en 2005 pour les coûts directs de rénovation et les coûts d'appareillage et d'ameublement.

Comment sortir de ce pétrin? Considérant qu'il serait préférable de protéger l'intégrité de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal en gardant le 1420 dans le domaine public et, sur le plan du développement durable, de favoriser l'utilisation de la station de métro Édouard-Montpetit au lieu de mettre 350 voitures sur le site, il y a une option que l'Université pourrait envisager. Comme cela se fait dans certains campus canadiens, de chercher à louer le 1420 par bail emphytéotique (pour une période de 40 à 50 ans) à une organisation à but non lucratif (OBNL) ou une entreprise privée qui s'emploierait à le recycler pour des besoins universitaires, tels des résidences étudiantes, par exemple, comme cela a été réalisé à l'Université Concordia avec l'ancien couvent des Sœurs grises. Cette option permettrait à l'institution d'alléger graduellement les pertes accumulées, ce qui ne serait pas un mauvais message à envoyer aux étudiants, aux professeurs et aux contribuables dans cette période de restriction budgétaire.

26 septembre 2015