

Le 3 mars 2009

**Réaffectation du bâtiment du 1420 Boul. Mont-Royal à Outremont**

**Un projet porteur pour l'Arrondissement  
Outremont**

Madame la Présidente,  
Monsieur le Commissaire,

J'ai assisté les 16, 17 et 18 février aux rencontres organisées par l'Office de consultation publique de Montréal quant à la réaffectation du bâtiment du 1420, boul. Mont-Royal Ouest à Outremont par le promoteur F. Catania. Suite aux discussions tenues, je me permettrai quelques commentaires sur des aspects très précis de ce projet.

**Aspect référendaire**

D'entrée de jeu, vous me permettrez de manifester ma surprise devant le nombre d'interrogations soulevé par l'aspect référendaire de ce projet. J'ai toujours pensé que l'ouverture d'un registre et s'il y a lieu l'organisation d'un référendum sur l'usage d'un bâtiment était incompatible avec le recours à l'article 89 de la Chartre de la ville de Montréal.

En effet, le Législateur, dans sa sagesse, a inclus dans la Chartre de la Ville cet article qui vient en quelque sorte survoler les arrondissements de façon à éviter que quelques citoyens en viennent à bloquer tout développement de la ville de Montréal. Par contre, pour suppléer à ce déficit démocratique, le Législateur a donné l'obligation, soit au Comité exécutif ou encore au Conseil municipal, de confier à l'Office de consultation publique le soin d'organiser de vastes consultations publiques afin de bonifier les projets présentés.

C'est l'esprit même de la constitution de la nouvelle ville de Montréal qui serait remise en question si la Chartre était amendée pour permettre aux citoyens riverains d'un projet d'envergure de voter sur l'usage et par conséquent sur le changement de zonage qui se rattache à une construction. C'est le choix qu'on

fait des citoyens de villes reconstituées, mais pas à l'Arrondissement Outremont où les citoyens ont manifesté leur attachement à la ville de Montréal.

Par analogie, c'est le même raisonnement qui a amené la ville de Montréal à désigner des rues dites artérielles par rapport à d'autres dites résidentielles. Par exemple, sur des rues artérielles sous juridiction de la ville-centre, il est impossible pour des conseils d'Arrondissement de voter une réglementation stricte sur la circulation par camions ou par autobus qui seraient incompatibles avec un développement harmonieux de la ville.

D'une façon concrète, la même réglementation existe sur la rue Van Horne ou le boulevard Rosemont peu importe que vous soyez dans l'arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce, Outremont ou Rosemont - Petite-Patrie. L'enjeu de la consultation publique du 1420, boul. Mont-Royal Ouest doit donc être envisagé dans sa juste perspective : il s'agit de bonifier le projet présenté et de laisser aux personnes dûment élues du Conseil municipal de disposer des recommandations faites par l'Office selon leur bon jugement.

Je reconnais qu'il n'est pas facile pour les élus d'Outremont de faire face à l'opposition que suscite ce projet de la part de plusieurs citoyens. Mais, demander au gouvernement du Québec d'amender la Charte de la ville de Montréal pour un seul projet me semble pour le moins difficile à défendre à la ville de Montréal.

### **Une nouvelle population**

Le promoteur F. Catania a indiqué, dans l'une de ses réponses apportées lors des soirées d'information, que son projet pouvait intéresser plusieurs Outremontais. En effet, près de 80% du public cible visé pourrait venir d'Outremont. Si environ 100 logements sur 135 rencontrent cet objectif, c'est possiblement de 200 à 300 personnes d'Outremont qui occuperaient ces lieux. Même s'il s'agit de déplacements à l'intérieur de l'Arrondissement, cela voudra dire que de nouveaux ménages achèteront les maisons en vente de propriétaires qui voudront habiter le 1420, boul. Mont-Royal Ouest.

Cet apport de sang neuf serait grandement apprécié puisque les projets d'envergure à Outremont sont extrêmement rares. Il n'y a plus de terrain à construire. Ceci permettrait même à certains propriétaires sur la montagne de se départir de maisons devenues trop vastes pour leurs besoins, mais de demeurer à Outremont. C'est d'ailleurs leur vœu le plus cher. Ils sont Outremontais et ils veulent le demeurer le plus longtemps possible.

Cette augmentation d'une population aisée ne pourrait que constituer un apport très positif pour les commerçants d'Outremont. Les boutiques et restaurants devraient être en mesure d'accueillir une nouvelle clientèle salubre à leur plan d'affaires.

Quand à la ville de Montréal, ce sont des taxes foncières récurrentes qui viendraient s'ajouter à la contribution des Outremontais. En fait, la valeur foncière serait appréciée de quelque 100 millions de \$ ce qui est loin d'être négligeable dans un contexte où la ville-centre se doit de réduire ses dépenses pour faire face à la crise actuelle.

### **Une grande préoccupation : la chapelle**

Le promoteur s'est engagé fermement à maintenir intégralement la Chapelle des Sœurs du Saint-Nom-de-Marie. Je ne doute pas de sa parole. Cependant, à partir du moment où il devra se retirer du projet en raison du nombre d'unités vendu, la constitution d'un syndicat de copropriétaires engendrera une toute nouvelle dynamique. Les copropriétaires devront bien comprendre l'impossibilité de mettre fin aux cotisations dévolues à l'entretien de la chapelle.

Sans nommer spécifiquement un projet en particulier, je me rappelle fort bien d'un sentier public devant bénéficier de l'entretien par les copropriétaires d'une résidence à Outremont, mais dont l'entretien laissait grandement à désirer. Le motif était pour le moins connu : pourquoi devrions-nous payer à même nos cotisations pour un service qui peut bénéficier à un public élargi ? Pourtant, l'acte de condo était limpide à cet effet.

Dans le cadre de la Chapelle, il a été fait mention d'une manifestation publique mensuelle et peut-être même de d'autres événements qui respecteront les règlements de l'Arrondissement. En effet, le Directeur de l'Arrondissement a insisté sur le fait qui s'agit d'un projet résidentiel et non commercial. Il fut également question de l'orgue et de la fréquence de son utilisation pour le conserver en bon état. La fréquence de ces lieux entraînera inévitablement des coûts d'entretien élevés.

L'entretien de cette magnifique chapelle peut s'avérer fort coûteux. Pour rassurer les gens, le promoteur s'est engagé à créer un fonds dédié pour la chapelle. Or, depuis 2001, dans la cause des copropriétaires de Verrières versus Bombardier, la Cour d'Appel a confirmé un jugement de la Cour de première instance qui ne reconnaît pas les fonds dédiés. En fait, il n'existe qu'un Fonds de prévoyance. En effet, certains syndicats de copropriétaires créaient de nouveaux fonds sans aucune retenue. On se retrouvait avec des Fonds

d'imprévues, de prévoyance, de pyrite, de dépenses courantes, etc. Bien sûr, on peut prévoir des écritures comptables qui isolent des cotisations globales un projet en particulier, mais cela doit se faire à l'intérieur de l'enveloppe globale. La tentation est grande, pour certains administrateurs, de piger à même dans cette réserve du Fonds de prévoyance pour payer des réparations imprévues, quitte à renflouer le Fonds ultérieurement. Cette façon de faire débouche inmanquablement devant les tribunaux. Il suffit de lire dans le « Bulletin de la copropriété Plus au Québec » publié par l'Association des syndicats de copropriété du Québec des exemples qui illustrent mon propos.

Je ne suis pas juriste, mais j'invite le promoteur à étudier très attentivement cette question de façon à éviter tout problème ultérieur. Ce n'est pas parce qu'une clause prévoit que tout changement à l'édifice d'origine requiert 100% des voix que l'on devient à l'abri de toute contestation. L'argent est un argumentaire dévastateur qui débouche très souvent sur des situations malheureuses. Il vaut mieux attacher toutes les ficelles d'un acte de condo avec beaucoup de minutie pour conserver l'intégralité du bâtiment pour les années à venir et surtout éviter les situations déplorables.

### **Un projet supérieur à une institution d'enseignement**

Lorsqu'en 2003, l'Arrondissement a rencontré les représentants de la firme Devencore retenue par les Sœurs du Saint-Nom-de-Marie pour vendre leur résidence, il est vrai que certains acheteurs potentiels avaient manifesté un véritable intérêt pour ce bâtiment afin de le transformer en condominiums. Cependant, à chaque rencontre, ces derniers voulaient s'assurer, dans un premier temps, que le changement de zonage recevrait l'appui de l'Arrondissement et, dans un second temps, qu'il serait possible de construire 2 étages additionnels pour réaliser des penthouses. En aucun temps, ces demandes ont-elles reçu un accueil favorable de l'Arrondissement. Il n'a jamais été question d'augmenter la hauteur de ce bâtiment ou encore d'en modifier les volumes. Les Sœurs comprenaient cet avis même si les montants en jeu étaient considérables et que le prix d'achat était nettement supérieur à celui qui a prévalu avec l'Université de Montréal.

Le projet que nous avons devant nous aujourd'hui est complètement différent. Respectueux de l'environnement, il respecte les volumes existants et ne modifie en rien l'aspect extérieur du bâtiment. L'aménagement paysager s'inscrit davantage dans un prolongement du Mont-Royal. Les toits verts sont aussi un élément positif dans cette réaffectation.

Au niveau des études de circulation, nous sommes très loin des embouteillages. 80 véhicules à l'heure sont nettement inférieurs à la capacité d'absorption du boul. Mont-Royal et des avenues avoisinantes. La quiétude des citoyens est non compromise.

Je comprends fort bien la décision de l'Université de Montréal de mettre en vente ce bâtiment. La mise aux normes d'un bâtiment d'une telle envergure engendre des coûts pharamineux très difficiles à prévoir. Pour ceux et celles qui s'inquiéteraient du manque de vigilance de l'Université lors de l'achat du bâtiment, il faut savoir qu'il devient de plus en plus difficile de prévoir les coûts finaux de transformation. À titre d'exemple, j'étais à Paris en 2006. J'allais visiter le Château de Versailles dont la Salle des Glaces faisait l'objet d'une mise aux normes en raison de la sécurité des lieux. Fortement commanditée, celle-ci devait se faire à l'intérieur des budgets impartis. Malheureusement, en raison des surprises constatées sur place au fur et à mesure de l'avancement des travaux, cette mise aux normes a nécessité l'ajout de sommes considérables pour terminer cette rénovation. En fait, on a même envisagé d'arrêter les travaux en cours par manque de ressources financières.

Plus près de nous, et dans un cadre plus modeste, le Centre Communautaire intergénérationnel à Outremont a connu ses propres difficultés. Accolé un édifice neuf sur un aréna existant a provoqué la mise aux normes des systèmes déjà en place à l'aréna. Il a fallu installer des gicleurs pour protéger l'immense baie vitrée qui sépare le Centre communautaire de l'aréna, remplacé complètement l'éclairage de la patinoire, installé des portes coupe-feu, de même qu'un système complet d'alerte contre les incendies, etc. Plusieurs éléments ont contribué à faire grimper les coûts initiaux.

La réflexion du vice-recteur exécutif, Dr Guy Breton, à savoir que l'Université peut mieux contrôler ses coûts sur un terrain vague comme la Cour de triage m'apparaît entièrement fondée.

Comme les exigences de transformation du 1420, boul. Mont-royal en condominiums sont nettement moindres que celles exigées pour maintenir la fonction d'enseignement, le projet F. Catania nous semble représenté la meilleure solution dans le cadre de la préservation de ce bâtiment. Les charges portantes n'ont pas les mêmes exigences pour un projet résidentiel que pour celui d'une institution publique.

Le projet F. Catania représente la meilleure solution pour les riverains qui verront un environnement plus harmonieux dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal. À cela s'ajoute une circulation moindre et du même

coup une sécurité accrue, ainsi que l'apport d'une population aisée propre à insuffler à l'Arrondissement un souffle nouveau.

Les réponses apportées par la ville de Montréal lors des séances d'information nous ont permis d'apprendre que le CCU de l'Arrondissement Outremont avait examiné ce projet. Or, Outremont possède l'un des CCU les plus compétents de l'île de Montréal. Sous la présidence de madame Ana Nunès nul doute que ce projet continuera d'être scruté dans les moindres détails.

Si madame la ministre donne son accord final, ce sera au tour du Service de l'Aménagement urbain et patrimoine de l'Arrondissement d'émettre le permis et de suivre l'évolution du projet. À cet égard, les citoyens d'Outremont peuvent être assurés d'une vigilance constante dans l'intérêt de tous les Outremontais.

Merci, madame la Présidente.

Veillez accepter, madame la Présidente, monsieur Le Commissaire, l'expression de mes sentiments distingués.

Jean-Claude Patenaude  
Le 3 mars 2009

**Réaffectation du bâtiment du 1420, boul.  
Mont-Royal Ouest à Outremont**

**Mémoire présenté  
par  
Jean-Claude Patenaude**

**Le mars 2009**