

J'ai été surpris de voir apparaître une consultation publique au sujet du 1420 boulevard Mont-Royal. (<https://ocpm.qc.ca/node/2830>) Cette surprise fut cependant de courte durée. En fait, le propriétaire demande seulement d'ajouter de nouvelles fonctionnalités à l'établissement: un restaurant, une salle événementielle, un cellier et une agriculture urbaine intérieure. Serait-il possible qu'après toutes ces années, le nouveau proprio de cet immeuble à condos peine encore à trouver des acheteurs?

L'OCPM consulte la population pour autoriser cela. C'est un « exercice démocratique » pas trop dérangeant, étant donné que la population a déjà été flouée en 2011 lorsque la vocation institutionnelle et éducative du 1420 boulevard Mont-Royal fut abandonnée au profit d'un établissement ayant désormais une vocation résidentielle. Le bâtiment était la propriété des Sœurs des saints noms de Jésus et de Marie. Elles y ont enseigné pendant des décennies et ont formé des générations d'étudiantes. Elles voulaient vendre l'établissement. Elles ne l'ont pas cédé au plus offrant, mais bien à l'U de M parce que l'Université allait poursuivre la vocation éducative de l'établissement. L'édifice était à l'extrémité Est du campus de la Montagne, dans un positionnement idéal. Une université digne de ce nom devrait d'ailleurs être fière de contribuer au respect du patrimoine matériel et immatériel. Du moins est-ce ainsi qu'une université doit se comporter lorsqu'elle ne cède pas à la tentation de se soumettre à une conception strictement entrepreneuriale.

Le 1420 aurait dû rester la propriété de l'U de M. On venait tout juste en 2003 d'acheter le bâtiment en se vantant d'avoir fait la plus belle acquisition jamais réalisée par l'U de M. Peu de temps après, cependant, la direction universitaire échouait à convaincre le gouvernement de construire le CHUM à la gare de triage d'Outremont. On venait, en effet, tout juste de choisir de le construire plutôt sur le site de l'hôpital Saint-Luc. C'est alors qu'apparue l'idée au sein de la direction de l'U de M d'invoquer des besoins d'espace nécessitant la construction d'un deuxième campus sur le site de la gare de triage. En plus d'assurer l'expansion de l'U de M, cet élargissement allait se faire dans un lieu où les entreprises installées à proximité et ceinturant ce second campus allaient pouvoir y financer la recherche. Les entreprises pharmaceutiques, par exemple, ont de plus en plus tendance à se servir des institutions publiques pour financer la recherche de nouveaux médicaments.

Selon la direction, il fallait notamment envisager un nouvel établissement pour les départements de science (physique, chimie, biologie et géographie). La gare de triage allait permettre la construction d'un nouveau pavillon des sciences, parce que la rénovation des laboratoires humides à partir des vieilles installations situées sur le campus de la Montagne était apparemment beaucoup trop coûteuse. En réalité, la décontamination et la mise à niveau du terrain de la gare de triage, de même que la construction de deux bâtiments pour le pavillon des sciences, ont entraîné des coûts dépassant un demi-milliard de dollars.

Pour convaincre les gouvernements de se lancer dans une vaste entreprise immobilière à la gare de triage, il fallait cependant justifier un manque d'espace sur le campus de la Montagne. Le gouvernement du Québec reconnaissait des besoins d'espace s'élevant à 50 000 mètres carrés nets. L'U de M venait tout juste de construire un nouveau bâtiment (Lassonde) s'élevant à 10 000 mètres carrés nets et il y avait 10 000 mètres d'espace encore disponibles sur le campus. Avec l'achat du 1420 boulevard Mont-Royal, on ajoutait plus de 20 000 mètres carrés nets d'espaces disponibles. On comblait de cette manière presque complètement les besoins d'espace reconnus, à la condition bien entendu de vouloir rénover les bâtiments vétustes existants au lieu de chercher à s'en départir. Pour justifier le manque d'espace, la direction entreprit alors de mettre en vente des bâtiments administratifs situés sur le boulevard Édouard-Montpetit. Il est ensuite vite apparu que l'on pourrait réduire de façon significative les espaces déjà disponibles en vendant aussi le 1420 boulevard Mont-Royal. Sans les 20 000 mètres carrés nets du 1420, l'U de M pouvait prétendre plus facilement être à l'étroit sur le campus de la Montagne. Trois ans seulement après l'achat, en 2006, l'Université choisissait de mettre en vente ce qui, trois ans plus tôt, lui était pourtant apparu comme la plus belle acquisition jamais effectuée.

Tous les prétextes furent inventés pour justifier ce changement de cap. On prétendit que l'accueil de départements entiers allait poser des problèmes de structure pour l'édifice et requérir des mesures de renforcement fort coûteuses. Or, les départements de l'école de santé publique s'y étaient déjà installés sans que cela n'ait causé de problème. La direction choisit alors de les déplacer sur l'avenue du Parc. On prétendit aussi que les assises physiques du bâtiment n'allaient même pas pouvoir soutenir le poids d'une table de billard pour les étudiants, alors qu'un piano à queue y était déjà présent et ne posait aucun problème de structure.

Un problème majeur fut toutefois rencontré par la direction de l'Université. Pour être en mesure de vendre le 1420, il fallait intéresser des promoteurs désireux d'aménager l'établissement en immeubles à condos. Or, cela nécessitait une modification à la vocation de l'établissement. Le 1420 était situé dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal et il n'avait pas de vocation résidentielle. C'était une institution d'enseignement. Pour justifier un changement de vocation, il fallait procéder à un référendum consultatif auprès de la population environnante.

J'étais présent lors des consultations effectuées par l'OCPM à l'époque. Les interventions vagues, hésitantes, des officiers de l'OCPM permettaient de répondre aux questions citoyennes sans expliquer l'existence d'une manœuvre possible permettant de contourner la procédure référendaire. Ils ne nous ont pas dit qu'un zonage modifié transformerait tout d'abord le terrain en un espace résidentiel. Ils ne nous ont pas dit que la vocation du bâtiment ne nécessiterait pas de référendum, si le changement avait pour effet d'assurer seulement la concordance avec le zonage. Or, justement si on adoptait une loi conférant au terrain une vocation résidentielle, le changement de

vocation du bâtiment ne nécessiterait pas un référendum, car la nouvelle vocation du bâtiment concorderait avec celle du terrain sur lequel il se trouve situé.

Le texte de la loi d'aménagement du territoire est clair et on aurait pu nous l'expliquer clairement. Il n'est pas nécessaire de passer par un référendum quand la modification de la vocation de l'établissement est seulement une affaire de concordance avec le zonage. Les citoyens n'y ont vu que du feu. On n'a pas pu comprendre à temps le tour de passe-passe. On n'a pas saisi que le nerf de la guerre concernait le changement de zonage. On ne nous a pas permis de nous prononcer sur le changement de zonage.

Si nous avions été informés, nous nous serions opposés au changement de zonage. Les citoyens du quartier s'opposaient à la perte de la vocation institutionnelle de l'établissement. Ils auraient voulu avoir le droit de se prononcer sur le sujet. La vaste majorité des mémoires déposés lors des consultations publiques menées par l'OCPM s'opposaient à la vente du 1420. Sachant cela, l'OCPM ne recommanda pourtant pas la tenue d'un référendum sur le changement de zonage. Elle recommanda seulement un moratoire concernant la mise en vente de l'établissement. L'administration municipale avait cependant depuis longtemps déjà décidé de procéder. C'est pour contourner l'obligation de consultation référendaire qu'elle s'est empressée de modifier le zonage.

Le changement de zonage est le truc utilisé par les gouvernements municipaux partout au Québec pour permettre la transformation de bâtiments patrimoniaux en immeubles à condos ou en entreprises commerciales sans avoir à passer par une approbation référendaire de la population environnante. Les maires pensent aux taxes résidentielles ou commerciales que vont leur rapporter des établissements dont la vocation a été transformée. On se fout carrément du patrimoine matériel et immatériel.

Tel est le scandale survenu pour le 1420. On a, là comme ailleurs, agi en fonction d'intérêts économiques. Enfin, le Canadien Pacifique avait déjà, pour sa part, voulu se départir de l'espace de la gare de triage au coût de 20 millions de dollars, car de cette manière, l'entreprise n'aurait pas à le décontaminer. Paul Desmarais, qui jouissait d'une influence réelle auprès de la direction de l'Université, a alors agi comme intermédiaire dans l'acquisition par l'U de M du terrain appartenant au CP. Une fois que la vente fut effectuée et que le terrain devint un bien appartenant à une institution publique, l'obligation de décontamination dût être assumée à partir des fonds publics.

Le Regroupement pour la sauvegarde du 1420 boulevard Mont-Royal fut mis sur pied. J'en ai été le secrétaire. Nous avons mobilisé les citoyens par des campagnes de financement nous permettant de contester la procédure suivie. Nous avons ainsi contribué à retarder la vente et à empêcher que l'établissement ne soit transféré à Paolo Catania, puisque ce dernier était le seul promoteur à avoir manifesté son intérêt à acquérir l'immeuble et à faire une promesse d'achat. À mesure que la Commission Charbonneau découvrait les manœuvres douteuses de cet individu, impliqué dans plusieurs transactions suspectes pour lesquelles il fut en fin de compte condamné, la

direction de l'Université a dû chercher un autre acheteur. Nous avons aussi sans doute contribué à calmer les ardeurs de la direction universitaire qui espérait aussi se départir de la Faculté d'aménagement (pourtant entièrement rénovée dix ans plus tôt), de la Faculté de musique et de la Salle Claude-Champagne pour les transférer à la gare de triage. La construction de nouveaux bâtiments pour accueillir tous ces pavillons aurait exigé le déboursement de sommes colossales dans le béton, au lieu d'investir cet argent dans l'éducation et la rénovation. Nous avons aussi indirectement contribué à mettre en lumière le comportement véreux des administrations municipales qui se servent de la loi d'aménagement du territoire pour contourner la démocratie citoyenne.

Notre regroupement s'est battu pour la préservation du patrimoine matériel et immatériel, puis contre la dérive entrepreneuriale de l'Université de Montréal, ainsi que contre la dérive immobilière du financement universitaire. Les intérêts économiques de la Ville de Montréal, de l'U de M et du CP étaient cependant trop puissants. Ils étaient tous favorables à l'idée de contourner l'obligation de consulter la population sur les enjeux essentiels. Or, voilà que l'OCPM se présente maintenant devant le public, manifestant un « souci démocratique » de consultation sur des enjeux comme la création d'un restaurant, d'une salle événementielle, d'un cellier et d'une agriculture urbaine intérieure dans l'enceinte du 1420.

Je suis fier de raviver par ce court mémoire le souvenir d'une lutte démocratique bien plus importante encore qui résonne toujours dans les murs de cet établissement. Je soupçonne cependant maintenant qu'en plus du déficit démocratique entourant la vente du 1420, le projet de transformation de l'institution en immeubles à condos était en plus une mauvaise proposition d'affaire. Le propriétaire de l'établissement peine-t-il à trouver des acheteurs qui, s'ils acquièrent l'un de ces condos, vont se retrouver à distance de tout, confinés dans leur appartement et en train de se demander ce qu'ils sont venus faire dans cette galère? C'est peut-être la raison pour laquelle il propose de compléter le projet par des éléments susceptibles d'attirer des clients potentiels : un restaurant, un cellier, une salle événementielle et une agriculture urbaine intérieure.

Voici plutôt une autre suggestion. Le 1420 devrait retourner à l'U de M. L'Université pourrait y accueillir les professeur.e.s et étudiant.e.s visiteur.e.s, en séjour de recherche ou d'échanges, de même que les conférenciers et conférencières invité.e.s, voire les membres de jurys de doctorat ou de demandes de subvention. Ce retour à une vocation institutionnelle, éducative et publique serait une façon de corriger une erreur ancienne commise.

Michel Seymour