

# Plan de conservation du Mont Royal

Mémoire de l'Université McGill

9 novembre 2016



L'Université McGill remercie le Conseil sur le patrimoine culturel du Québec de nous donner l'occasion de contribuer à la consultation sur le Plan de conservation du site patrimonial du mont Royal, véritable joyau montréalais. Nous sommes reconnaissants au gouvernement du Québec, à la Ville de Montréal et aux citoyens vigilants de se préoccuper de l'avenir de cet atout incomparable pour la métropole. McGill appuie les objectifs et les orientations de l'ébauche du Plan de conservation du site patrimonial du mont Royal et s'engage à collaborer pleinement à sa mise en œuvre.

Depuis nombre d'années, Montréal et le Québec s'attachent à la préservation du patrimoine naturel et architectural de Montréal, si caractéristique de son centre urbain dynamique. S'y trouvent d'amples espaces verts et d'édifices anciens et ultramodernes qui se juxtaposent, devenus la signature de la ville, qui attire des millions de touristes et d'étudiants chaque année.

Seule Ville UNESCO de design au Canada, Montréal est riche de trésors patrimoniaux protégés des traces du temps, comme le Pavillon des arts de l'Université McGill et le Marché Bonsecours. Montréal a fait preuve d'une brillante créativité dans l'adaptation d'édifices patrimoniaux tels que le Centre de commerce mondial et la Maison Alcan. C'est aussi dans la métropole qu'ont vu le jour des édifices modernes de facture classique, dont le Centre canadien d'architecture et le Musée Pointe-à-Callière. L'UNESCO classe Montréal « parmi les villes pionnières et les plus expérimentées en matière de stratégie de développement et de positionnement par le design », et la qualifie de « ville laboratoire accueillant l'innovation et la créativité sur son territoire ».

## **Le parc immobilier de l'Université McGill**

---

Fondée en 1821, l'Université McGill compte deux campus (centre-ville de Montréal et Macdonald, à Sainte-Anne-de-Bellevue), 10 facultés, quelque 300 édifices et 40 000 étudiants.

Elle y possède et occupe une superficie totale de quelque 879 000 m<sup>2</sup> bruts. De cette superficie, le ministère de l'Éducation et de l'Enseignement supérieur (MÉES) soutient 613 000 m<sup>2</sup> bruts, ce qui exclut les résidences, les arénas, les terres agricoles et le stationnement intérieur. Cet espace ne suffit pas à accueillir le personnel et les activités universitaires, et le MÉES reconnaît que McGill accuse un déficit d'espace d'environ 37 200 m<sup>2</sup> bruts. Le campus principal, soit 32 hectares de terrain au cœur du centre-ville de Montréal, principalement dans l'arrondissement historique et naturel du mont Royal, constitue environ 92 pour cent de la surface des bâtiments de l'Université McGill.

Le parc immobilier de l'institution est formé d'un ensemble d'édifices et d'aménagements paysagers offrant à Montréal, au Québec et au Canada un riche patrimoine urbain et culturel. Si sa mission principale consiste à prodiguer un enseignement supérieur de premier ordre et concurrentiel, l'Université McGill n'en est pas moins pleinement consciente de son rôle d'intendante de cet important patrimoine naturel et architectural.

## Fragile équilibre

---

Tout en établissant de solides paramètres quant à la protection du mont Royal, le projet de Plan de conservation de mont Royal propose un niveau de flexibilité nécessaire à la préservation de la vitalité du secteur. Précisons que le projet de Plan « sert à concilier la préservation des valeurs patrimoniales et les usages contemporains du site patrimonial qui doit demeurer vivant ». Montréal et Québec sont parvenus à cet équilibre, et ce, à plusieurs endroits aux quatre coins de la ville : un défi rendu possible grâce à la ferme volonté des parties, à beaucoup de créativité et à des efforts soutenus.

McGill s'attache également à harmoniser son riche patrimoine architectural et naturel à son besoin de progresser à titre d'université du 21<sup>e</sup> siècle reconnue à l'échelle mondiale. Elle a pour mission de favoriser la création et la transmission du savoir en offrant la meilleure instruction possible, en effectuant de la recherche et des travaux savants jugés excellents selon les normes internationales les plus rigoureuses, et en étant au service de la société.

C'est également à elle qu'incombe de préserver de la rigueur du temps de nombreux édifices et espaces de grande beauté, lesquels font partie de la trame historique et culturelle québécoise, comme en font foi les Principes de planification et de conception de l'Université approuvés par son Conseil des gouverneurs en 2008 :

*Un lien durable et profond unit McGill au mont Royal, site qui l'héberge depuis près de deux siècles. D'ailleurs, voyant le mont Royal comme l'une des principales caractéristiques de la ville, McGill soutient les efforts de préservation et d'aménagement qui y sont rattachés et elle est consciente de l'importance de trouver un équilibre entre ses besoins d'espace et ceux du milieu naturel fragile de la montagne.*

## La durabilité environnementale: une priorité pour McGill

---

Nous nous efforçons d'atteindre cet équilibre, tout en honorant aussi notre engagement à l'égard du maintien de l'efficacité énergétique dans nos opérations et notre développement, principe qui nous tient à cœur dans la prise de chacune des décisions liées à l'infrastructure. La durabilité est l'un des principaux engagements de McGill, et nous avons fait de grands progrès en matière d'efficacité énergétique au cours des dernières années. Ainsi, depuis 2002-2003, McGill a réduit ses émissions de GES de 33 % et son intensité énergétique de 23 %. Notre *Plan quinquennal de gestion de l'énergie* prévoit, d'ici 2021, une baisse additionnelle de 25 % de notre intensité énergétique et une diminution de 55 % de nos émissions de GES provenant de sources fixes de combustion. En outre, nous avons adopté récemment des normes de bâtiments écologiques qui régiront nos projets de rénovation et de construction.

Toutefois, les exigences de développement durable requièrent l'emploi de matériaux et des méthodes de design et de construction nouveaux à la fine pointe de la technologie. L'intégration de telles approches lors de la mise aux normes de nos bâtiments patrimoniaux

s'avère un défi de taille, qui ne peut se résoudre que par l'innovation et l'ouverture d'esprit dans la poursuite des objectifs de conservation du patrimoine.

## Édifices patrimoniaux et activités universitaires

---

L'atteinte de ce juste équilibre se révèle un défi sans cesse plus grand. L'impact des changements majeurs qui se sont opérés dans le monde se fait également sentir au sein de nos universités, ici au Québec. Pour déployer de nouveaux modes de recherche et instaurer de nouvelles méthodes d'enseignement, nous devons pouvoir compter sur une infrastructure de pointe, durable et abordable. Afin de recruter les meilleures ressources et d'obtenir le financement nécessaire à la recherche, nos universités doivent être en mesure d'adapter leurs infrastructures afin qu'elles puissent répondre aux exigences d'un monde en constante évolution.

Les édifices anciens construits à une autre époque et, bien souvent, pour des besoins différents de ceux auxquels ils répondent aujourd'hui, permettent fort difficilement l'atteinte de cet équilibre. En raison de la nature spécialisée des travaux réalisés dans ces espaces, les défis liés à la gestion et à l'adaptation des édifices patrimoniaux que compte l'Université sont beaucoup plus complexes que ceux qu'une entreprise ou un organisme gouvernemental est appelé à relever. Par exemple :

- Les laboratoires de recherche doivent répondre à des exigences extrêmement strictes en matière d'électricité et de ventilation. Dans bien des cas, on doit y installer des dispositifs de contrôle complexes afin de régler la température ainsi que le niveau d'humidité et de vibration. La structure ainsi que les murs extérieurs de la plupart des édifices patrimoniaux ne permettent pas de répondre à de telles exigences.
- L'adoption de méthodes d'enseignement de pointe requiert des salles de cours, des amphithéâtres et des espaces communautaires de travail plus spacieux, ce que de plus vieux bâtiments – construits à des fins résidentielles ou d'enseignement à l'aide de méthodes pédagogiques aujourd'hui dépassées – ne peuvent offrir.
- Dans la majorité des cas, la mise à niveau fréquente de l'infrastructure des technologies de l'information nécessaire à la réalisation d'activités d'enseignement et de recherche répondant aux critères du 21<sup>e</sup> siècle se révèle impossible dans un vieil édifice à caractère patrimonial

## Un défi unique pour McGill

---

Contrairement à ses homologues québécoises, McGill se heurte à de plus grandes difficultés lorsqu'il s'agit de concilier les besoins universitaires contemporains à la protection du patrimoine, et ce, pour deux principales raisons : le nombre important de structures à valeur patrimoniale dont elle est responsable et l'emplacement de presque l'ensemble de son parc immobilier au cœur de l'arrondissement historique et naturel du mont Royal.

Selon les informations dont nous disposons, le parc immobilier dont McGill est propriétaire constitue une des plus importantes collections privées d'édifices à valeur patrimoniale au Québec. Forte de plus de 190 ans d'histoire, l'Université possède aussi l'un des parcs immobiliers les plus vieux de la province. Plus de 60 pour cent des bâtiments de l'Université ont été construits avant les années 1950 et au-delà de 13 pour cent l'ont été avant 1900.

Par conséquent, l'entretien différé accumulé (EDA) de McGill représente près de 40 pour cent de l'ensemble de l'EDA des universités québécoises. L'Université de Montréal vient tout juste derrière, avec 19 pour cent.

Il y a près de 10 ans, le gouvernement du Québec a répertorié 1 417 problèmes liés à l'ÉDA au sein des bâtiments à vocation d'enseignement de McGill, ce qui représente une dépense globale différée approximative de 647,5 millions de dollars. L'Université a par ailleurs fait l'inventaire de problèmes additionnels ayant trait à l'EDA évalués à 185 millions de dollars et qui touchent des bâtiments qui ne font pas l'objet du soutien du gouvernement du Québec, ce qui est notamment le cas des résidences universitaires. Une nouvelle étude demandée par le Bureau de coopération interuniversitaire a été entreprise dans le but d'évaluer l'état actuel de l'infrastructure au sein des universités québécoises. Les résultats préliminaires chiffrent les besoins de l'Université McGill à l'égard de l'entretien différé à plus d'un milliard de dollars.

Les propriétaires d'édifices à valeur patrimoniale doivent déjà affecter d'importantes sommes à la rénovation et à la réfection. Le parc immobilier de McGill étant principalement situé dans l'arrondissement historique et naturel du mont Royal – lequel est soumis à une réglementation plus stricte –, les coûts de réfection s'en trouvent accrus. Ainsi, pour remplacer un toit, l'Université doit faire appel à une main-d'œuvre spécialisée qui doit utiliser des matériaux authentiques, dont le cuivre et l'ardoise. Selon l'ampleur du projet, on doit prévoir une multiplication du coût de 3,8 à 6,9 fois celui exigé pour le remplacement d'un toit ordinaire. Les escaliers extérieurs doivent être en pierre, matériau dont le coût peut atteindre jusqu'à 5,2 fois celui du béton. Les solutions à la fois convenables, durables et abordables normalement acceptables pour la mise à niveau des structures et de l'architecture des bâtiments sont souvent inadmissibles pour les bâtiments de cet arrondissement..

## Respecter le passé, planifier l'avenir

---

McGill est à revoir son portefeuille immobilier en fonction des critères suivants : adéquation avec ses besoins en matière d'enseignement et de recherche; respect de la valeur patrimoniale des bâtisses; coûts d'entretien et de rénovation; et financement qui lui sera consenti à l'avenir. Elle s'attache à mettre au jour les meilleures pratiques et à explorer des idées novatrices afin de résoudre les nombreux défis qu'elle est appelée à relever en matière d'infrastructure. McGill a indiqué à la collectivité montréalaise qu'elle étudiait la possibilité d'acquérir le site de l'ancien Hôpital Royal Victoria afin de remédier à son déficit en matière d'espace. Les dispositions de la version finale du Plan de conservation du site patrimonial du mont Royal y

joueront aussi un rôle important, en raison du niveau d'entretien différé accumulé extrêmement élevé du site de l'Hôpital Royal Victoria.

En tous les cas, la créativité et la flexibilité devront être au cœur des solutions retenues, qui devront tenir compte de notre histoire collective et permettre à McGill de poursuivre son évolution afin de maintenir son rang parmi les plus prestigieuses universités du monde. En raison des ressources financières limitées dont disposent McGill et le gouvernement, une stratégie habile dans la gestion des dépenses doit être adoptée.

Pour répondre aux besoins urgents décrits ci-dessus, l'Université a mis sur pied le Programme de rattrapage de l'entretien différé accumulé, dont l'objectif est de remédier aux problèmes découlant de la vétusté de ses infrastructures, notamment au chapitre de la santé et de la sécurité.

Nous nous sommes déjà attaqués aux problèmes les plus sérieux en matière d'entretien différé accumulé recensés en 2007. Pourtant, de nouveaux problèmes surviennent à un rythme tel qu'il nous est impossible d'y faire face. Avec le temps, les problèmes découlant d'un entretien inadéquat s'aggravent, de nouveaux font surface et, par conséquent, tout projet se révèle d'une plus grande complexité. Le financement combiné du gouvernement du Québec pour l'infrastructure (soit le financement annuel alloué à l'entretien des bâtiments auquel s'ajoute le financement visant à rattraper les retards en matière d'entretien différé) est inférieur au montant recommandé dans les normes de l'industrie uniquement pour l'entretien annuel. Et le problème ne fera que s'amplifier.

Afin de protéger la santé et la sécurité de sa communauté ainsi que quelques-uns des trésors architecturaux de la ville, le Conseil des gouverneurs de l'Université a jugé que l'emprunt était la seule option viable pour financer les travaux urgents nécessaires. En 2015, le ministre de l'Éducation, de l'Enseignement supérieur et de la Recherche autorisait McGill à contracter des emprunts totaux de 300 millions de dollars afin d'assurer une partie du financement nécessaire à la réalisation de travaux d'entretien majeurs. Pour mettre les choses en perspective, mentionnons que le montant de ce prêt est légèrement inférieur à la subvention d'exploitation annuelle que McGill reçoit du gouvernement du Québec (327 millions de dollars en 2015-2016).

Les dépenses proposées couvriront les projets suivants :

- la réparation de l'enveloppe des bâtiments, y compris le colmatage d'infiltrations d'eau;
- la mise aux normes de systèmes énergétiques et de chauffage, ventilation et climatisation, y compris la conformité au code; et
- d'autres interventions, notamment pour satisfaire à des exigences particulières en matière de recherche, et mesures correctives apportées au campus en général.

De cet investissement de 300 millions de dollars, près de la moitié sera consacrée à la réparation de l'enveloppe des bâtiments, essentielle à la protection de la santé et de la sécurité de la communauté ainsi qu'à la préservation de leur valeur patrimoniale. Cela dit, ces réparations ne permettent pas de faire avancer la mission de l'Université, ni de créer un milieu

encore plus favorable à l'acquisition de connaissances, à l'enseignement et à la recherche.

## Recommandations pour aller de l'avant

---

McGill prend très au sérieux ses responsabilités à l'égard de la préservation des trésors architecturaux et des espaces verts qui revêtent une grande valeur pour sa communauté et l'ensemble des Québécois. Le campus du centre-ville, qui fait lui-même partie intégrante de l'identité montréalaise, fait aussi partie du site emblématique de Montréal, le mont Royal, oasis verte qui se doit d'être protégée pour les générations futures.

Cependant, afin de protéger ce patrimoine naturel et architectural dont nous sommes garants, McGill doit pouvoir compter sur un soutien accru de tous les paliers de gouvernement, particulièrement du gouvernement du Québec. La situation actuelle met en péril quelques-uns des plus importants édifices à valeur patrimoniale que possède Montréal, de même que la capacité de McGill à remplir sa mission, à recruter des candidats internationaux de talent et à les inciter à demeurer au Québec. Il existe un écart considérable entre les exigences en vigueur afin de respecter des normes strictes visant à préserver la valeur patrimoniale de certains édifices lors de leur entretien et de leur rénovation d'une part, et les ressources disponibles à cette fin, d'autre part. Aussi, des processus complexes, de longs délais pour obtenir une approbation et de fréquents retards augmentent les coûts et la complexité des travaux et réduisent les ressources financières déjà limitées dont nous disposons. Résultat : nous assistons à un effritement de l'infrastructure patrimoniale.

Le patrimoine naturel et architectural de McGill profite à la société tout entière. Ensemble, nous devons protéger, adapter et développer l'infrastructure de McGill. Dans un contexte de pénurie chronique de ressources, nous devons faire montre de créativité, d'innovation et de flexibilité afin d'imaginer des solutions respectueuses du patrimoine mcgillois, tout en permettant à l'institution de poursuivre son évolution et sa quête de l'excellence. Pour y parvenir, il faudra mettre en œuvre les orientations du Plan final de manière réfléchie, en tenant compte des choix que doivent faire le gouvernement, la Ville et l'Université, dans ce contexte exigeant.

L'Université souhaite engager un dialogue continu et ouvert avec le gouvernement du Québec, la Ville de Montréal et les parties intéressées relativement à l'interprétation des dispositions du Plan final afin de définir et d'adopter des approches à la fois novatrices et efficaces en matière d'entretien et de développement des infrastructures.

Nous accueillons avec enthousiasme le projet du Plan qui se distingue par sa transparence et ses données qualitatives. L'Université aimerait néanmoins soumettre quelques recommandations :

- **ajouter au Plan des dispositions invitant les parties intéressées à présenter des idées ambitieuses et novatrices en matière de réparation et d'entretien, de réutilisation adaptative et de développement des propriétés situées dans la zone patrimoniale;**
- **en partenariat avec la Ville de Montréal, veiller à simplifier les processus, à améliorer la collaboration et à accélérer les processus d'autorisation dans la zone patrimoniale, au fur et à mesure de la mise en œuvre de ce plan;**
- **s'assurer que la mise en œuvre du Plan tienne compte du portrait d'ensemble, ce qui signifie notamment de viser l'atteinte d'objectifs globaux, plutôt que de s'en tenir à une interprétation stricte lors de chaque intervention.**

Montréal est l'un des rares centres urbains au monde où l'architecture et l'environnement naturel servent d'écrin à une formidable histoire et à un dynamisme contemporain. La nouvelle Promenade Fleuve-Montagne offrira aux citoyens des parcours riches en expériences au cœur de Montréal qui permettront d'en « comprendre le passé, de vivre le présent et de se projeter dans le futur ». McGill est ravie de s'engager elle aussi sur de tels parcours. Elle continuera de maintenir le lien entre son passé, son présent et son avenir à titre de l'une des plus prestigieuses universités du monde et d'institution profondément ancrée au Québec.