

555 Pour ce qui est de l'itinérance, pour ce qui est de cette accessibilité, si on devait envisager un site, notre évaluation c'est que l'Hôtel-Dieu est un site beaucoup mieux situé pour répondre à ce besoin-là.

560 Pour ce qui est de cité universitaire, je l'ai évoqué tantôt, c'est intéressant, mais l'enjeu, c'est un enjeu de financement. C'est-à-dire que si on doit éventuellement avoir un projet là, il faut qu'il y ait les moyens à long terme d'entretenir ce qu'on va y mettre.

565 Et c'est pour ça que j'évoquais la possibilité qu'on ait de la mixité, incluant un hôtel ou incluant des condos ou des appartements plus luxueux. Non pas pour dire que ce ne serait que ça, mais pour dire que ça permettrait sur certains bâtiments, ou dans l'ensemble, de soutenir les frais d'entretien.

Et c'est vraiment le défi. C'est l'entretien à long terme de bâtiments en fonction de l'usage qu'on va y faire et de la capacité de payer des utilisateurs.

570 **LE COMMISSAIRE HANNA :**

Merci beaucoup, c'est compris.

575 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, je vous remercie beaucoup, Monsieur Leblanc. Et alors, on prend note de ce que vous nous avez écrit et dit lors de cette courte rencontre.

580

M. PHILÉMON GRAVEL
Entremise

585 **LA PRÉSIDENTE :**

J'inviterais maintenant monsieur Philémon Gravel de l'organisme Entremise.

M. PHILÉMON GRAVEL :

590

Oui, bonjour.

LA PRÉSIDENTE :

595

Bonjour, Monsieur Gravel.

M. PHILÉMON GRAVEL :

600

Bien, en fait, je voulais vous présenter brièvement notre organisation, Entremise, un peu qu'est-ce que c'est l'occupation transitoire, qui est notre mission, et voir comment est-ce que cette pratique-là pourrait être pertinente pour les prochaines années qui attendent le Royal Victoria.

605

Donc, Entremise, bien en fait, notre mission, c'est faire la mise ensemble en facilitant l'occupation transitoire collective des bâtiments sous-utilisés.

Comme monsieur Hanna le disait, c'est né d'un constat qui est assez accablant, celui de la grande quantité des bâtiments qui sont vacants ou sous-utilisés à Montréal.

610

Certains, c'est pour quelques mois, mais il y en a beaucoup de grands exemples, là — comme celui des Sœurs la miséricorde, l'Hôtel-Dieu, ou encore, bien, le Royal Victoria — qui restent vides pendant de nombreuses années en attendant un projet de requalification immobilière.

615

Selon nous, plus qu'un problème, c'est aussi une opportunité.

Mais, c'est d'abord un problème. On sait, en 2016, il y avait plus de 994 bâtiments qui étaient vacants à Montréal, et on sait que l'entretien de ces bâtiments-là est beaucoup plus difficile quand ils sont vides.

620

C'est plus difficile de justifier des budgets d'entretien lorsque le bâtiment est inoccupé. Et on sait aussi qu'un bâtiment inoccupé se dégrade vraiment plus rapidement qu'un bâtiment qui est occupé. Disons qu'il y a une fuite dans le toit, personne n'est là pour la voir. Et l'exemple de l'hôpital de la Miséricorde en est un bon. Un hiver, il y a une tête de gicleur qui a brisé. Ça a pris

deux semaines avant que quelqu'un s'en rende compte; il y avait quatre planchers qui étaient irrécupérables suite à ça. Là où, s'il y avait eu un occupant, on aurait pu l'identifier.

625

On pense au Royal Victoria — j'ai eu l'occasion de le visiter avec Héritage Montréal — et c'était des centaines de milliers de pieds carrés qui sont chauffés à 22 degrés, gardés par des gardes de sécurité, et ça, ça fait plus de cinq ans.

630

Notre avis, et si on regarde un peu l'état des autres bâtiments de ce type-là, il risque d'être vacant encore plusieurs années.

635

Donc l'occupation transitoire, qu'est-ce que c'est? Bien, en fait, une forme de développement immobilier complémentaire au développement immobilier conventionnel qui mise sur l'expérimentation et l'occupation à court terme. Donc l'idée, c'est de permettre d'occuper le bâtiment afin de bâtir un projet, le tester ou l'influencer.

640

Un exemple qu'on cite souvent qui est un bon exemple et qui est pratiquement de la même échelle que l'hôpital Royal Victoria, c'est les Grands Voisins à Paris. Donc on avait un grand site comme ça qui devait être transformé en écoquartier, et pendant les deux années où le bâtiment était censé être vacant, on l'a prêté à un organisme qui s'appelle Plateau Urbain qui en a fait un projet d'occupation transitoire.

645

Donc, on y a accueilli plus de 200 organismes. Il y a eu aussi de l'hébergement d'urgence, des entreprises, des artistes, de l'événementiel; et tout ça a créé un véritable village pendant ces deux années d'occupation transitoire. Et plus que seulement « un moment en attendant un vrai projet », cette occupation transitoire a réellement influencé le projet pérenne et le projet d'écoquartier.

650

De par certains usages qu'on a testés, de par certains organismes qui ont pu se structurer dans l'occupation transitoire, on a commencé à dialoguer à Paris avec les architectes et les concepteurs du projet pérenne. Il y a plusieurs projets et idées qui sont nés du transitoire qui ont finalement trouvé leur place dans le projet pérenne qui était celui de l'écoquartier. Donc c'était aussi faire vivre un site, garder ce lien entre un site et une communauté, et finalement, justifier la suite et un projet à plus long terme.

655

Vous voyez ici l'image de l'écoquartier. C'est un site qui est... ce qui est intéressant, c'est pratiquement la même grosseur que le Royal Victoria.

660 À Montréal, bien c'est une pratique est encore émergente, mais on a fait quelques projets, dont peut-être celui que vous connaissez, c'est le Projet Young, un bâtiment industriel dans Griffintown qu'on a occupé sous la forme d'un projet pilote d'occupation transitoire avec la Ville de Montréal.

665 Donc, on avait ici un grand entrepôt qui était vide et chauffé depuis cinq ans et qui était sur le point d'être démoli deux ans plus tard pour accueillir des logements sociaux.

670 Donc avec la Ville de Montréal, on l'a visité, et en trois mois, on a réemménagé, on a sécurisé le site, et on a accueilli plus de 30 organismes issus de l'économie sociale, des artistes, des organismes communautaires pour, en fait, occuper ce site en attendant la fin, bien en fait, en attendant la démolition du projet pour faire place aux logements sociaux.

675 Donc, là où il n'y avait rien, ou là où il y avait seulement un bâtiment en attente d'un projet, on a fait vivre une communauté. On a permis de tester les usages, on a permis à des gens de se rencontrer et de structurer leur projet de bâtir un modèle d'affaires. Tout ça, là où, normalement, on aurait eu un bâtiment qui était inutilisé.

680 Et là, on se rappelle, c'est ici aussi un bâtiment qui est un actif public. Donc, il y a une forme aussi de gaspillage à notre avis de laisser chauffer des bâtiments qui sont des bâtiments publics plutôt que les mettre à profit pour des projets qui ont besoin d'un espace abordable et qui ont même le potentiel d'être structurés pour être inclus dans un projet pérenne.

685 On a testé la même pratique, donc, la pratique de l'occupation transitoire, ça s'applique dans différents bâtiments. Ce que je vous ai montré, c'est un bâtiment industriel. On a aussi un projet à Pointe-aux-Trembles dans une artère commerciale. Donc, on a fait des occupations transitoires en amont d'un projet immobilier. On est en lien avec le développeur et on teste, on permet à des commerçants de se tester et de bâtir leur clientèle pour pouvoir être intégrés par la suite dans le projet pérenne.

690 On a aussi le mandat de gestion transitoire pour l'ancienne gare d'autocars que vous connaissez sûrement, en face de la Grande Bibliothèque, l'Îlot Deli. Là, le projet va être de

695 *prototyper* un pôle de sécurité alimentaire et de mobilité dont le but est de mobiliser et de créer une infrastructure qui pourrait être intégrée au futur projet de la Ville de Montréal qui va être sûrement, encore une fois, qui va sortir de terre dans plusieurs années, mais pour lequel on aura au moins mis à profit le bâtiment avant de créer le nouveau bâti... de faire sortir de terre le nouveau bâtiment.

700 On a aussi des projets dans des églises. On travaille dans deux églises en région, où encore là, le même problème se pose. La question, ce n'est pas une question d'ingénierie ou d'architecture. C'est une question de comment on va recréer une communauté et des opérateurs qui vont être en mesure de justifier un programme et justifier une requalification de l'église, donc.

705 Dans ce cas-là, on travaille avec des architectes et tout en faisant des plans et devis pour le projet pérenne, on construit une communauté et on teste à travers le transitoire, les modèles d'affaires, les projets qui, en fait, pourraient et vont s'implanter dans le projet à plus long terme.

710 Et le dernier qui est aussi très voisin du vôtre, c'est le projet de la Cité-des-Hospitalières. Donc, on a un mandat de gestion. On a conçu un projet avec la Ville de Montréal et dont l'objectif est clairement énoncé dans ce cas-ci, c'est... le projet d'occupation transitoire vise à enrichir et développer un projet pérenne.

715 Donc, encore une fois, dans ce cas-là, le plus gros défi, c'est de bâtir une communauté d'occupants qui pourra reprendre le flambeau des sœurs. Et donc, ce n'est pas une solution qui va falloir trouver, mais c'est des centaines de solutions pour réoccuper ces espaces-là, le plus tel quel possible avant de complètement repartir à neuf et de ravager les intérieurs patrimoniaux pour y installer un programme fonctionnel et technique.

720 L'idée c'est d'abord de se poser la question qu'est-ce que le bâtiment propose dans son état actuel. Quelles sont les forces vives dans le quartier qui pourraient être mises à profit pour le réoccuper et comment on peut se donner un laps de temps, qui est un laps de temps, on le comprend, qui est toujours, dans tous les grands projets comme ça, un moment d'inoccupation. Mais comment on transforme ça en opportunité pour créer une communauté d'occupants et construire la gouvernance, le modèle d'affaires et les différentes typologies d'usages qui pourront s'y intégrer.

725

Et encore une fois, dans tous les projets que je vous ai montrés, la première réponse qu'on a tout le temps, c'est que le bâtiment n'est pas sécuritaire.

730 Donc ça, c'est toujours une réponse qu'on a et on arrive à trouver des façons de comment est-ce qu'on peut occuper seulement certaines parties, comment est-ce qu'on peut travailler avec les pompiers pour faire certaines mesures temporaires. Donc la grosse question, c'est non pas de mettre aux normes le bâtiment — puisque tous ces bâtiments-là ne sont pas aux normes — mais c'est de s'assurer de les rendre sécuritaires, étanches et utilisables.

735 Ça, c'est une conversation que j'avais eue avec monsieur Clément Demers qui avait été engagé pour faire une analyse de l'état de l'hôpital Royal Victoria et qui nous avait dit, le déficit d'entretien est tellement gigantesque que si on attend pour trouver un projet immobilier conventionnel qui pourra absorber le coût du déficit d'entretien en plus de requalifier le bâtiment, mais c'est pratiquement impossible.

740 La première chose à faire, c'est d'abord de le rendre sécuritaire, étanche et utilisable, ce qui nous permettrait de faire un projet d'occupation transitoire, peut-être même de trouver des occupants et des partenaires pour développer ce site-là.

745 Parce que selon nous, vraiment, c'est la grosse question ce n'est pas tant de trouver un projet ou une solution, mais c'est de... — ces sites-là sont super riches, il y a des morgues, des salles de bal, des chambres.

750 C'est autant de petits projets qui pourraient aussi trouver des solutions pour le requalifier, et ensemble bâtir un modèle qui soit viable.

755 De la même façon que ces bâtiments-là, c'était de véritables cités, de véritables villes dans la ville, au profit de l'hospitalité et des soins hospitaliers. Comment est-ce qu'on peut repenser ça de la même façon et trouver plusieurs organismes qui pourraient, *chacuns* à leur façon, trouver des solutions et réhabiliter ces bâtiments-là.

760 Donc, c'était ma présentation. Je ne sais pas si vous avez des questions sur... sur tout ça?

760 Ça, en fait, *Réanimer l'hospitalité*, c'est en 2017, on avait proposé à Réalisons Montréal, un peu un... comment dire ça, un manifeste, là, sur les nombreux bâtiments hospitaliers qui

étaient vacants, excédentaires, et comment est-ce qu'on pourrait, au moins à court terme, les réanimer, puis utiliser ce moment-là d'expérimentation pour définir un projet pérenne.

765 Pas seulement avec des grands partenaires, mais aussi de petits joueurs qui n'ont peut-être pas les reins assez solides pour rentrer dans des grandes discussions sur du développement immobilier à long terme, mais qui peuvent concrètement expérimenter et tester, et être viables. Puis, l'addition de tout ça peut mener à des projets viables. On en a vu plusieurs.

LE COMMISSAIRE HANNA :

770

Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

775

Alors, merci, Monsieur Gravel.

M. PHILÉMON GRAVEL :

780 Je pense que j'avais oublié une dernière qui n'était pas... Donc un petit résumé de qu'est-ce que permet l'occupation transitoire.

LA PRÉSIDENTE :

785

Allez-y.

M. PHILÉMON GRAVEL :

Ce ne sera pas bien long.

790

Oui. Donc que l'occupation transitoire permet de protéger un bâtiment en l'occupant, déjà; minimiser sa dégradation et, donc, le coût de la remise à niveau lorsque le projet pérenne arrive.

Ça permet aussi d'attirer des porteurs de projets de différentes envergures et des promoteurs pour porter le projet pérenne.

795 Ça permet aussi, on s'entend, d'offrir des espaces à des porteurs de projets pour tester des idées et des activités à un moindre coût et avec moins de risques pour s'engager sur du long terme.

800 Ça permet de *prototyper* des usages pour un projet pérenne, voir comment différents usages peuvent cohabiter ensemble, et donc, influencer la définition et la conception du projet pérenne.

805 Ça permet de révéler le potentiel des espaces tels quels, donc regarder déjà tels quels comment on peut utiliser, qui serait intéressé à l'utiliser, avant de faire comme on fait souvent, avoir un programme fonctionnel et technique, et d'essayer de le rentrer dans un bâtiment qui n'a pas été conçu pour ça.

810 Ça permet de révéler, de consolider une communauté et une identité autour du projet. C'est des immenses projets qui vont mériter une forte identité, et ça ne se construit pas autour d'une table de réunion. Ça se construit, à notre avis, en partie dans l'action et l'occupation.

Et finalement, bien, tout ça, c'est pour tester et consolider une structure juridique, un cadre de gestion et un modèle d'affaires.

815 Donc, c'est vraiment une forme de développement immobilier. Ce n'est pas seulement un « en attendant le vrai projet ». C'est une façon, une forme de consultation par l'action qui permet à des organismes d'occuper et donc d'aller de l'avant pour un projet pérenne.

LA PRÉSIDENTE :

820 Merci beaucoup.

825 Écoutez, peut-être une première question en relation avec votre dernière intervention, et puis aussi en relation avec les préoccupations exprimées par le représentant de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain.

Compte tenu de la taille des bâtiments qui sont sur le site et qui sont inoccupés en ce moment, compte tenu aussi de l'état — alors, un, de leur volume, de leur dimension, de l'état dans lequel ils se retrouvent.

830 D'autre part aussi, pour revenir à l'intervention... aux interventions de monsieur Leblanc, de l'urgence de — comment dire donc — de les remettre aux normes et de leur attribuer des fonctions le plus rapidement possible pour éviter qu'ils se dégradent.

835 Qu'est-ce que vous verriez comme occupation transitoire? Quels genres d'activités verriez-vous en tenant compte aussi de votre préoccupation qu'à un moment donné ces occupations-là puissent définir leur fonction sur du moyen ou du long terme?

M. PHILÉMON GRAVEL :

840 Bien, c'est ça le défi, puis la difficulté de bien comprendre l'occupation transitoire, c'est de dire : on n'a pas une solution a priori.

845 Pour nous, qu'est-ce qu'on fait quand on est engagé pour faire une étude de faisabilité, on regarde qu'est-ce que le bâtiment permet, qu'est-ce qu'on pourrait faire à court terme, c'est quoi les travaux minimums à faire pour qu'il soit occupé. Puis ensuite, on fait des appels à candidatures et on va de l'avant vers ouvrir la porte à des gens qui pourraient l'occuper.

850 Donc d'avoir a priori des idées d'un usage, c'est un peu plus de faire du développement conventionnel. L'idée, c'est qu'on ne sait pas exactement quel usage pourrait être fait parce que, encore une fois, ce n'est pas un seul bâtiment, mais c'est plein d'espaces, puis *chacuns* ont leurs caractéristiques...

LA PRÉSIDENTE :

855 Exactement, oui.

M. PHILÉMON GRAVEL.

860 ... leur espace. Puis, c'est ça qu'on a fait à la Cité-des-Hospitalières. C'était un bâtiment, on l'a regardé dans le détail, on a compris que c'était un bâtiment qui était fait pour la vie en communauté religieuse.

Il y avait des petites chambres qui, elles, pouvaient finalement s'adapter à de l'hébergement d'urgence, des résidences d'artistes, de grands espaces qui eux pouvaient plus

865 être ouverts pour la programmation ouverte, pour que les quartiers se le réinvestissent pour les espaces de rencontre.

Il y avait aussi des vieux ateliers qui servaient aux hommes qui travaillaient sur le site dans le temps des sœurs qui, en fait, vont être mis à profit pour des artisans et des ateliers de fabrication.

870 Donc, c'est autant de petites solutions qui peuvent être trouvées, quand on comprend puis on regarde qu'est-ce qui est l'état du bâtiment actuel et qu'est-ce qu'il propose.

875 Donc, je ne pourrais pas m'avancer pour dire qu'est-ce qu'il pourrait y avoir, et c'est même inverse notre idée, notre pratique du transitoire. C'est d'abord d'ouvrir, puis de permettre de se poser cette question-là en fait.

LA PRÉSIDENTE :

880 Qu'est-ce que vous faites de cette préoccupation, je pense, qui est partagée, qui a été mise de l'avant par la Chambre de commerce, qui est partagée aussi, à l'effet que ces bâtiments-là sur du long terme vont demander beaucoup, beaucoup d'investissements de mise aux normes et vont demander beaucoup, beaucoup, beaucoup d'investissements par la suite pour leur maintien et leur, comment dire, pour les garder en bon état, et qu'il faudrait que les activités ou les occupants soient en mesure, d'une certaine façon, d'entretenir ces bâtiments-là sur du moyen et du long terme.

M. PHILÉMON GRAVEL :

890 Mais c'est sûr qu'un projet pérenne devrait...

LA PRÉSIDENTE :

895 À partir... — c'est parce que j'essaie de voir à partir de votre expérience, et je tiens compte aussi de la mise en garde que vous avez soulevée à l'effet que jusqu'ici votre organisme a travaillé avec des bâtiments à gabarit un peu plus petit; comment vous entrevoyez ça?

900 **M. PHILÉMON GRAVEL :**

Bien, pour le cas de la Cité-des-Hospitalières, c'est comme l'équivalent du pavillon Ross. La question de la viabilité du projet pérenne est vraiment au cœur aussi de l'affaire. Mais pour construire cette viabilité-là, ça prend du temps.

905

On a plein de modèles qu'on connaît, par exemple des loyers progressifs qui peuvent être des loyers qui sont réduits au début qui permettent aux organismes qui l'occupent de se structurer et qui comprennent qu'à un moment il va falloir payer un prix qui est au marché qui va permettre de justifier et d'entretenir le bâtiment.

910

Après ça, c'est de construire aussi des modèles qui peuvent être différents pour finalement justifier l'entretien à long terme. Mais ce qui est sûr, c'est qu'à court terme, le bâtiment doit être entretenu. Et ça peut être aussi des revenus supplémentaires qui justifient son entretien en attendant la mise aux normes.

915

Parce qu'on le sait, là, moins on entretient, plus ça va coûter cher ensuite de le remettre à niveau puis de le réaffecter. Donc déjà en l'occupant, on réduit les risques de dégradation, puis on peut même dégager un petit revenu pour justifier l'entretien. C'est la première chose. Et on met à profit un actif public qui est, en ce moment, inutilisé, qui pourrait, en partie, une fois que — tout le bâtiment peut être occupé, mais sur tous les sites qu'on a vus qui sont celui du Royal Victoria, il doit y en avoir certains qui pouvaient être occupés, là. Ce n'est pas d'occuper l'ensemble, mais au moins de commencer quelque part. Ça, c'est d'une part.

920

Puis, d'autre part, c'est de aussi de s'ouvrir à peut-être que, peut-être regarder... ce qui aura été expérimenté pourrait influencer la suite ou même s'intégrer dans le projet plus long terme, et donner des idées aux développeurs.

925

LA PRÉSIDENTE :

930

Parfait. Radouan Torkmani?

935 **LE COMMISSAIRE TORKMANI :**

Oui. Bonjour, Monsieur Gravel. Merci de votre présentation, je l'ai trouvée très intéressante et très graphique aussi. C'était vraiment parlant.

940 Au niveau du montage financier de vos projets, comment vous trouvez les sources de financement pour assurer les études de plan, ensuite l'aménagement intérieur, l'entretien. Est-ce que vous pouvez nous donner plus de détails sur cet aspect-là?

M. PHILÉMON GRAVEL :

945

Oui, bien en fait, on a trois sources de revenus dans notre entreprise.

Le premier, c'est celui de services-conseils. Donc pour... — un service transitoire ce n'est pas seulement donner une clé et permettre aux gens d'y arriver, là. Ça se planifie.

950

Donc là, on est mandaté dans ces cas-là par les propriétaires pour faire une forme de conception d'un projet transitoire. Donc, regarder toutes les questions de sécurisation d'usage, de construire les documents, l'identité, les appels à candidatures.

955

Par la suite, dans deux cas, dans le cas de l'ancienne gare et des Hospitalières, on a été mandaté comme de gestionnaire.

960

Donc, on sait par exemple que pour la Cité-des-Hospitalières, c'est environ 400 000 \$ par année qui est prévu pour le gardiennage de sécurité, mais nous, c'est beaucoup moins cher, puis dans le fond, on devient des gestionnaires du site. Donc, on est mandaté par la Ville, on travaille étroitement avec eux pour gérer le projet d'occupation transitoire.

965

Et dans les autres cas où on est nous-mêmes « promoteur ». Donc nous-mêmes, on investit pour faire des travaux de sécurisation minimum. Puis, on arrive à retrouver, à rembourser nos frais avec des loyers qui sont minimes et une partie minime aussi de subventions.

Donc, on demande des contributions locatives aux occupants qui nous permettent d'investir pour réaménager, sécuriser les espaces, puis après on se rembourse, un peu comme les développeurs immobiliers, avec les loyers et des subventions des partenaires qu'on va rechercher. Donc, c'est les trois modèles.

970 **LE COMMISSAIRE TORKMANI :**

Puis à l'intérieur d'un même projet, je m'intéresse à... ou, si je peux appeler ça un taux de rotation peut-être, de changement de vocation au cours d'un cycle de vie d'un projet.

975 Est-ce qu'il y a un taux de rotation qui est assez important ou un projet reste dans sa fonction d'usage pendant un certain nombre... au cours de l'année, est-ce que le projet change d'usage? Dans ce cas, il faut réinvestir pour réaménager l'espace, ou bien le projet se termine avec l'usage dans lequel il a commencé?

980 **M. PHILÉMON GRAVEL :**

Bien, on mise beaucoup sur les occupants aussi s'aménager eux-mêmes. Dans le cas du Projet Young, on avait un grand espace ouvert, on avait aménagé des espaces communs. Puis, ensuite c'était, le gros espace, c'était l'entrepôt de 10 000 pieds carrés et les gens identifiaient le
985 nombre de pieds carrés qu'ils avaient besoin pour leurs activités, que soit un bureau ou un atelier, et ils s'aménageaient eux-mêmes. Donc, on les accompagnait pour s'aménager.

On n'investissait pas massivement pour l'amélioration locative, par exemple, mais on outillait les gens pour qu'ils puissent s'aménager eux-mêmes, tout ça dans l'idée de réduire les
990 coûts puis de pouvoir en quelques mois être opérationnel.

Après, la structure a permis à des gens de partir et d'arriver. Sur les 30 structures qu'on a eues au Projet Young, il y en a peut-être une dizaine sont venues et qui sont parties. Puis, il y en a 20 qui sont restées tout au long du projet, par exemple.
995

Mais dans le cas de la Cité-des-Hospitalières, en ce moment, on a fait une première phase qui est l'Hôtel à projets. On sait qu'il y a certains des travaux de mise aux normes qui doivent être faits pour pouvoir l'occuper de façon régulière. Donc, on permet à des gens de l'occuper de 1 à 30 jours.
1000

C'est un appel à candidatures ouvert à tous où des gens peuvent venir s'approprier le bâtiment, le comprendre, proposer des projets de diffusion, des projets de rencontre, et donc, commencer à occuper ce bâtiment-là en moyennant une petite contribution qui est reliée à la Ville. Donc, il y a plusieurs formes, là, que ça peut prendre.

1005 **LE COMMISSAIRE TORKMANI :**

D'accord. Dernière question, vous avez mentionné un document, je pense, à la fin, *Réanimer l'hospitalité*. Ça, c'était un projet particulier, c'est ça?

1010 **M. PHILÉMON GRAVEL :**

C'était vraiment un manifeste qu'on avait présenté sur Réalisons Montréal au début de la fondation de notre organisme.

1015 Je vous ai ramené l'image parce que je l'ai trouvée, puis je trouvais que c'était parlant. Mais c'était un peu un manifeste pour dire, tous ces bâtiments hospitaliers excédentaires, c'est qu'ils attendent souvent pendant des années une solution, mais qui, pendant ces années-là, se dégradent, bien, pourraient être mis à profit pour réanimer l'hospitalité.

1020 Mais ce n'est pas un document, ce n'est pas un projet. Mais vous pourrez aller voir sur Réalisons Montréal, on avait écrit quelques lignes là-dessus.

LE COMMISSAIRE TORKMANI :

1025 Intéressant, on regardera. Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

David Hanna.

1030

LE COMMISSAIRE HANNA :

1035 Oui, merci beaucoup pour la présentation, c'était vraiment clair et inspirant. Alors, je vais simplement ajouter peut-être une petite question complémentaire à ce que mon collègue a déjà posé.

Dans vos projets, et surtout peut-être, je réfère à votre projet du complexe hospitalier de l'Hôtel-Dieu, donc hein, échelle, on va dire.

1040 Ce sont des espaces considérables. La différence étant ici qu'on a trois bâtiments — Hersey, Ross et des Femmes — donc trois projets, on va dire, distincts, trois problématiques distinctes, qui risquent de rester quand même vacants pendant un certain temps parce qu'il n'y a pas de projet pour ni l'un ni l'autre.

1045 Et ma question précise c'est, dans la perspective justement de ces gros bâtiments comme l'Hôtel-Dieu, et ça vous prend quand même un travail, je dirais, important quant à « conception, investissement, recherche de locataires » et tout ça, qui est très différent donc d'un petit projet Griffintown où c'est plus facile, on va dire, c'est modeste.

1050 Et vous avez besoin donc, de quel laps de temps d'occupation pour que ce soit réaliste? Parce que je pense, vous allez convenir qu'une occupation pendant un an ou deux, c'est insuffisant par rapport à votre rentabilité.

1055 Donc, de votre expérience, c'est quoi, une occupation de 5 ans, 10 ans, 7 ans, 3 ans, 15 ans? Qu'est-ce que vous ciblez au fond de votre expérience par rapport au laps de temps? Juste pour nous informer un peu qu'est-ce que ça prend pour des gros projets comme ça.

M. PHILÉMON GRAVEL :

1060 C'est bon. Bien, on parle de gros projets, mais encore une fois, la meilleure manière de manger un éléphant, c'est par morceaux. Puis peut-être qu'il pourrait y avoir un étage d'un bâtiment qui soit mis à profit pour ça. De notre expérience pour que ça vaille la peine, il faut que des gens l'occupent de façon régulière.

1065 Mais encore une fois, on pourrait faire un projet, six mois, puis dire que c'est seulement des occupations ponctuelles, puis c'est des organismes qui ont besoin d'espace ponctuellement pour y tenir des activités. Ça, en six mois, on pourrait justifier l'investissement nécessaire pour préparer — parce que ça ne demande pas beaucoup de préparation.

1070 Si on s'attend à des gens qui viennent de façon régulière, donc qu'ils y déménagent leur bureau, le minimum qu'on considère c'est un an et demi à deux ans. Mais en deux ans, c'est absolument viable. Il y a beaucoup d'organismes qui sont en démarrage ou qui ont besoin de tremplin qui, pour eux, c'est une bonne idée que... leur engagement n'est pas au-delà de deux ans.

1075 L'exemple du Projet Young, après c'est un petit exemple, mais les organismes étaient tout à fait ravis d'occuper pendant deux ans, puis à la suite de ça, partir, parce que c'est pour eux un tremplin. Alors ils payaient moins, ils pouvaient bâtir le modèle puis ensuite aller dans le marché conventionnel. On aurait pu entamer les discussions sur la suite, mais là, dans ce cas-là, le bâtiment était démolé donc on ne l'a pas fait.

1080 Mais, à l'intérieur de deux années, on peut faire un projet viable qui a un réel impact puis qui a le temps de se construire. On a beaucoup d'exemples. Nos homologues en Europe font ça depuis longtemps. Ils ont des dizaines et des dizaines de projets à leur actif, et pour eux, neuf mois, c'est le minimum, barème, pour l'occupation quand on parle d'occupation régulière.

1085 **LE COMMISSAIRE HANNA :**

O.K. Merci beaucoup, c'est très éclairant ce que vous nous apportez là. Je pense que c'est un petit détail, mais n'empêche que c'est important à savoir un peu la temporalité des affaires, alors...

1090 **M. PHILÉMON GRAVEL :**

Et pour le cas des Hospitalières, c'est un mandat de deux ans qu'on a.

1095 **LE COMMISSAIRE HANNA :**

O.K. D'accord. Un excellent rajout d'information ici. Merci beaucoup, c'est apprécié.

1100 **LA PRÉSIDENTE :**

Autre question, Radouan?

1105 **LE COMMISSAIRE TORKMANI :**

Non, c'est bon pour moi, merci.

1110 **LA PRÉSIDENTE :**

Non, ça va? Alors, il nous reste à vous... Merci, Monsieur Gravel, de votre présentation et d'avoir répondu aussi à nos questions.

1115 **M. PHILÉMON GRAVEL :**

Merci à vous.

1120

Mme TAÏKA BAILLARGEON
Héritage Montréal

1125 **LA PRÉSIDENTE :**

J'inviterais maintenant Héritage Montréal.

1130 **Mme TAÏKA BAILLARGEON :**

Bonjour.

1135 **LA PRÉSIDENTE :**

On a reçu votre mémoire et on en a pris connaissance, et on est prêts à écouter votre présentation.

1140 **Mme TAÏKA BAILLARGEON :**

Oui, en fait, c'était un résumé, car mon mémoire n'est pas tout à fait fini, mais il sera dans vos cartons dès lundi. Je dois aussi faire valider par mon équipe, mais mercredi, on a au moins validé le document que je vous ai envoyé. Donc, c'est la base de ma présentation, aussi.

Donc, d'abord, je veux vous remercier, Madame la Présidente et Messieurs les Commissaires, de m'accueillir, de m'entendre aujourd'hui.