

70 Les décisions à prendre par la suite appartiennent aux élus de la Ville de Montréal.

Alors je vous remercie de votre attention et j'inviterais maintenant monsieur Michel Leblanc et les personnes qui l'accompagnent.

75

M. MICHEL LEBLANC
Chambre de commerce du Montréal métropolitain (CCMM)

80 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Leblanc est de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain.

85

Alors, je vous laisse la parole. Je rappelle encore que vous disposez d'une période de 10 minutes pour exposer votre opinion, et nous aurons aussi, comme commissaires, une dizaine de minutes pour échanger avec vous.

Est-ce que, Monsieur Leblanc, vous avez un PowerPoint ou des documents à partager?

90

M. MICHEL LEBLANC :

Non. Non. Ce sera une présentation orale.

95

LA PRÉSIDENTE :

Ça va? Merci. On vous écoute.

M. MICHEL LEBLANC :

100

Alors, écoutez, merci. Merci, Madame Brodeur, et merci d'avoir accepté de nous entendre.

Je ne vous présenterai pas la Chambre si ce n'est de dire que l'année prochaine nous célébrerons notre deux centième anniversaire. Donc s'il y avait eu consultation à l'époque de la

105 construction du Royal Victoria, la Chambre aurait, à ce moment-là, probablement participé à cette consultation-là.

110 Le Royal Victoria est un site, un ensemble de bâtiments, d'une très très grande importance. Ça fait partie de la signature visuelle de ce qu'est Montréal. Et je vous dirais que c'est depuis bien avant même la décision de déménager le CUSM que nous avons déjà été informé de l'éventualité d'une réaffectation. La décision de le déménager était prise, le site du Glen n'avait pas été choisi encore qu'on savait que ça s'en venait.

115 Clairement depuis le départ, pour nous, il y avait un message très important, et on va vous le redire aujourd'hui. C'était que ces bâtiments-là avaient une valeur patrimoniale très importante, mais une valeur symbolique aussi sur le dynamisme de Montréal très important.

120 Et je vous rappellerai qu'on a connu l'épisode de l'édifice Simpson au centre-ville qui est resté pendant près de 10 ans dans le centre-ville sans être réaffecté, et ça avait créé à ce moment-là une perception que les investisseurs n'avaient pas confiance en Montréal. Ça reflétait un certain marasme économique.

125 Heureusement, on s'en est sorti. Mais le Royal Victoria et son site peuvent évoquer ça selon la façon dont on s'y prend et surtout les délais qu'on va s'imposer.

Mes recommandations, vous les avez vues dans le document, sont des recommandations d'ordre stratégique et non pas d'ordre technique et opérationnel.

130 La première recommandation générale, c'est : on doit débiter sans tarder.

135 Ça fait six ans que le site n'est plus vraiment utilisé — en fait, on le sait depuis 2015, depuis 2018, il n'est plus utilisé — et il y a un risque de dégradation. Et moi, beaucoup de gens dans le milieu des affaires m'ont dit d'expérience que non seulement des sites qui se dégradent, ça coûte énormément plus cher, mais il y a le risque d'un accident, d'un incendie, d'une situation qui ferait en sorte que ce serait une perte, d'abord architecturale, mais ce serait un symbole d'un échec collectif énorme.

140 Et donc, la première recommandation, c'est que les travaux de la commission doivent insister pour que la décision se prenne très rapidement et ils doivent rappeler que parfois le mieux est l'ennemi du bien.

145 Que si nous avons un bon projet, on doit aller de l'avant même si des gens peuvent imaginer des projets encore meilleurs. Le défi sera de réaliser des projets rapidement pour préserver les lieux et, évidemment, avoir un bon projet.

Le deuxième message qui est très important, je l'ai dit déjà, c'est le patrimoine et sa valeur.

150 Et c'est clair que nous encourageons les décideurs à respecter la signature visuelle, la signature des bâtiments eux-mêmes, et de faire en sorte que, d'un point de vue de Montréal, l'actif que ça représente soit vu presque aussi stratégique que peut l'être le Château Frontenac à Québec.

155 C'est dans le centre-ville, ça fait partie d'une signature visuelle, ça fait partie d'un historique. Et les visiteurs de Montréal, dans, le temps vont toujours revenir en cherchant à l'horizon la signature de ces bâtiments-là.

160 Donc dans les choix qui seront faits, d'utilisation des bâtiments, c'est d'en respecter à la fois l'existant, et s'il y a des nouveaux bâtis qui sont construits, de s'assurer qu'on préserve aussi une signature visuelle, c'est très important.

L'autre recommandation qui est faite en même temps, c'est d'en faire un site qui est accessible au public et qui est sur la trajectoire entre le centre-ville et la montagne.

165 Et peu importe donc que le projet soit dédié — et on va y revenir sur le projet du Nouveau Vic de McGill — peu importe que le projet soit dédié à une vocation institutionnelle, il doit y avoir un accès public. Et à travers cet accès public, ce qui est important d'avoir à l'esprit, c'est qu'il y ait des services à l'intention du public.

170 Le principal défaut de notre montagne, c'est que quand on y va, contrairement à d'autres grands parcs urbains à travers le monde, on s'y retrouve un peu dans un univers vide de services.

175 Que ce soit de la restauration de qualité ou de la restauration rapide, des salles de bain accessibles, des salles pour se changer si on veut faire du sport. Il y a lieu de profiter de ce réaménagement pour localiser des services pour les gens qui vont traverser le site.

180 Maintenant, arrivons à l'essentiel de notre message. Quand je disais « ça prend un projet qui peut démarrer rapidement », ça prend un projet qui, selon nous, respecte une vocation institutionnelle.

Et en ce sens, la proposition faite par McGill — déployer un projet qui vise à l'enseignement, à la recherche, qui s'inscrit dans des préoccupations d'actualité — pour nous, c'est un projet excellent qui correspond en tous points à ce que ce site-là doit porter.

185 On ne se reconnaît pas, nous, la capacité d'évaluer si le projet, d'un point de vue d'éducation et de recherche de McGill, est le bon. Ce qu'on dit, c'est que si McGill a identifié une thématique de recherche, une thématique d'enseignement et que c'est porteur, ça devrait cadrer entièrement dans le type de vocation pour le site, et donc, on devrait aller de l'avant.

190 Ce qu'on pense aussi c'est qu'il doit y avoir un signal très clair de collaboration entre les trois paliers de gouvernement.

195 C'est un projet complexe qui va nécessiter de la part de la Ville de Montréal des investissements dans les aménagements en équipement public. Ça va nécessiter du soutien financier majeur de Québec. Et ça va nécessiter aussi, vraisemblablement, du soutien financier d'Ottawa.

200 De ce point de vue là, ça veut dire que c'est un projet typique qui prend du retard d'habitude. C'est un projet typique qui, pour toutes sortes de raisons, pourrait prendre des années, alors que des partenaires disent qu'ils sont prêts, mais un partenaire n'est pas prêt — éventuellement, des changements de gouvernement, des reconsidérations de programmes qui étaient appelés à financer.

205 Donc, c'est pour ça que non seulement il faut bouger vite, mais la recommandation doit être que chacun des paliers de gouvernement s'engage immédiatement dans les prochains budgets, autant à Québec qu'à Ottawa. Et puis, il faut que les financements requis soient commis dès le départ.

210 On a vu aussi des projets être retardés non pas parce qu'au début les gouvernements ne s'engagent pas, mais parce qu'éventuellement les enveloppes financières sont insuffisantes, les programmes changent. Et puis, finalement alors que tout le monde est d'accord, le financement n'arrive pas.

215 Alors c'est pour ça que s'il y a un message que je veux vous lancer, c'est : il y a une fenêtre d'opportunité, il y a un projet qui est solide, il y a un partenaire qui est engagé et il y a des gouvernements qui, présentement, lancent des signaux positifs. Il faut absolument saisir la balle au bond.

220 Le dernier message, c'est de lancer un signal que Montréal va se sortir gagnante d'une collaboration accrue entre les établissements d'enseignement supérieur.

225 Et ça ne veut pas dire de dénaturer le projet Nouveau Vic de McGill pour en faire un projet collectif des universités, mais il devrait y avoir une attention particulière à tout ce qui peut être fait qui rassemble les autres établissements d'enseignement supérieur dans un projet universitaire de premier plan qui va donner lieu à un investissement très important.

230 Et accessoirement, nous avons pris connaissance de propositions visant à bâtir une cité universitaire ou des capacités d'hébergement pour des étudiants, et on pense que ça mérite d'être évalué s'il n'y a pas, à ce moment-là, double utilisation des mêmes bâtiments; ce qui pose problème.

235 Mais si ça peut être complémentaire sur le reste du site, ça viendrait renforcer la vocation institutionnelle, ça permettrait de répondre à un besoin réel d'accueil d'étudiants étrangers, ou d'étudiants de hors de Montréal, dans le centre de nos universités et ça pourrait bien compléter le projet.

240 En terminant, l'enjeu, je dirais, de la conversion des bâtiments va nécessiter des budgets importants. Et je reviens sur le mieux qui est l'ennemi du bien. Il va y avoir sûrement beaucoup de propositions qui vont imposer des budgets énormes en termes de budget de maintien des bâtiments, d'entretien à long terme. Et dans l'évaluation des projets, il faut tenir compte à ce moment-là du rendement des projets.

Ces bâtiments-là sont des gouffres financiers, et il doit y avoir à ce moment-là des capacités d'avoir un certain équilibre entre l'apport économique de ces bâtiments et le coût que ça va nécessiter pour les entretenir à long terme.

245

Je vous remercie, j'ai vu que mon temps s'était écoulé. Je vais répondre à vos questions, s'il y en a.

LA PRÉSIDENTE :

250

Merci beaucoup de votre présentation et de votre mémoire. Merci aussi d'avoir été succinct dans votre exposé. J'aimerais peut-être reprendre votre dernière idée sur la question des bâtiments, que vous l'explicitiez un petit peu davantage.

255

M. MICHEL LEBLANC :

Qu'est-ce que vous...

LA PRÉSIDENTE :

260

Votre dernière intervention qui portait entre autres sur, comment dire, des bâtiments qui étaient très anciens et qui pouvaient être effectivement, comme vous le dites, des gouffres financiers.

265

Et comment, un à moment donné, en rapport avec l'objectif que vous souhaitez, qu'on procède, qu'on les occupe le plus rapidement possible — mais en même temps il faut être capable de les aménager.

270

Et puis, deuxièmement, il faut être capable de les entretenir sur du moyen, du long terme.

M. MICHEL LEBLANC :

275

D'accord. Alors à travers le temps, on a été sensibilisé au déficit d'entretien des bâtiments, évidemment, de l'Université McGill qui sont, dans le fond, dans une facture parfois semblable aux vieux bâtiments du Royal Vic.

280 Il y a évidemment des déficits d'entretien dans tous les établissements d'enseignement universitaire — ça couvre nos écoles primaires, secondaires aussi. Et c'est juste de dire que dans ce contexte de déficit d'entretien historique, il faut s'assurer que les budgets vont être au rendez-vous dans le projet McGill. Mais il y a d'autres bâtiments qui sont sur le site qui ne seraient pas pris en charge par McGill.

285 Et là, il arrive — et sûrement que vous allez en avoir connaissance, mais nous, on en a eu connaissance — beaucoup de propositions sur ce qu'on pourrait faire avec ces bâtiments-là. Et à chaque fois, ce qu'on nommait, c'est d'envisager les budgets qui vont être requis pour maintenir ces bâtiments-là en état dans le temps.

290 Et donc, on est presque dans de la pensée magique. On a le beau projet intéressant qui est exceptionnel, mais il n'y a absolument aucune conséquence budgétaire qui est assumée sur l'entretien à long terme.

295 Et donc, par exemple, s'il y a des bâtiments qui pourraient servir d'hôtel, qui pourraient servir de conversion en logements qu'on pourrait vendre à grand prix, ça peut servir à ce moment-là à alimenter des budgets d'entretien. Et ça pourrait même servir à alimenter d'autres usages moins performants financièrement mais pour lesquels, il va y avoir des besoins de budgets d'entretien.

300 La préoccupation qu'on a, c'est qu'on arrive avec des bâtiments qui, dans 10, 15 ans, vont être fragilisés parce qu'on n'aura pas eu les budgets d'entretien. Et est-ce que l'Université McGill va pouvoir aller chercher pour ses propres bâtiments, puis il y a ce qui va être nécessaire pour les autres bâtiments qui sont autour.

LA PRÉSIDENTE :

305 Ce que je comprends de ce que vous dites, c'est que vous souhaiteriez que les locataires, ou les occupants de ces bâtiments-là, ou... La nature de l'activité qu'on retrouverait dans ces bâtiments-là contribue au financement de l'entretien.

310

M. MICHEL LEBLANC :

315 Oui, ça doit être intégré dans « implicite » et intégré dans les modèles d'affaires qui se font présenter.

LA PRÉSIDENTE :

320 Oui. Oui.

M. MICHEL LEBLANC :

325 Et qu'on ne regarde que l'utilité de l'usage qu'on propose, il va manquer une dimension essentielle qui est, qu'à long terme, ces bâtiments-là pour...

LA PRÉSIDENTE :

330 Pour vivre.

M. MICHEL LEBLANC :

335 ... continuer cet usage-là vont nécessiter des budgets. Et il faut que ça soit présent dans les analyses initiales; pas juste les analyses d'impacts positifs, mais les analyses de coûts reliés à l'utilisation de ces bâtiments-là.

LA PRÉSIDENTE :

340 Je laisserais la parole à mon collègue David Hanna. Il aura des questions, oui?

Le commissaire M. David HANNA :

Oui, merci. J'ai deux ou trois questions.

345 La première, peut-être, vu l'occasion que ma collègue Nicole Brodeur vient de soulever, me permet peut-être d'approfondir un tout petit peu cette notion, et notamment en relation avec

votre recommandation numéro 2, quant au respect du patrimoine, et d'assurer donc, justement, cette question de matière, de rénovation et de conservation, et le budget et la pérennité et tout.

350 Or, vous n'êtes pas sans savoir qu'avec les budgets hospitaliers, hein, qui étaient ce qu'ils étaient, à travers les années, l'hôpital Royal Vic a bien sûr remplacé beaucoup de fenêtres, beaucoup de portes, enlevé des éléments, remplacé les toits avec d'autres matériaux, ainsi de suite. Donc, il y a comme eu un processus de conservation dans un sens, mais pas forcément patrimoniale.

355 Alors donc, par rapport à cet enjeu numéro 2, comment vous vous placez en termes d'un programme de restauration qu'on peut qualifier de « intégral » ou « patrimonial » ou, enfin, disons selon les principes dits du patrimoine, versus l'impératif des économies, financement. Vous me comprenez, hein? Il y a, comme toujours, un équilibre et...

360 **M. MICHEL LEBLANC :**

Tout à fait, je comprends, puis vous mettez le doigt... vous mettez le doigt exactement sur...

365 **LE COMMISSAIRE HANNA :**

Oui, c'est ça. J'aimerais vous entendre là-dessus.

370 **M. MICHEL LEBLANC :**

Alors, évidemment, c'est vraiment, le mieux ce serait de pouvoir en faire une restauration patrimoniale qui reflète l'historique. Ça, c'est le mieux, mais je vous dis dans ce cas-ci, c'est l'ennemi du bien.

375 C'est que si nous allons là, à mon avis, les budgets qui sont requis pour faire cette restauration seront insuffisants, puis les budgets pour maintenir en état ce qu'on aura restauré à valeur patrimoniale, étant donné l'étendue du patrimoine, sera insuffisant.

380 Et donc, à mon avis, la solution, c'est d'abord de préciser qu'est-ce qui est en état actuel du patrimoine qu'on devrait viser à préserver.

On n'est pas dans de la restauration au sens de retourner à ce qu'il était. Mais dans ce qu'il est encore patrimonial, pouvons-nous au moins s'entendre sur ce qu'on doit protéger, là, et regarder ces budgets-là qui seront déjà très lourds?

385 Et s'assurer que dans le projet McGill, McGill obtient ses financements, et que dans les projets qui vont toucher les bâtiments que McGill n'utilise pas et qu'on jugerait « patrimonial », que ces projets-là vont intégrer les budgets nécessaires au maintien de ce qui est patrimonial.

390 Donc, ce n'est vraiment pas dans l'optique de revenir en arrière et de faire des investissements qui seraient requis — que je pense nous ne pourrions pas obtenir comme budget — mais plutôt d'arrêter la dégradation de la valeur patrimoniale et d'obtenir les budgets pour maintenir à l'avenir.

395 Maintenant, pour ce qui est des... je dirais, des restaurations ou constructions nouvelles, bien là, c'est une intégration. Et là, je ne suis pas un spécialiste, vous aurez des gens d'Héritage Montréal.

400 Ça ne veut pas dire qu'on n'est pas dans du moderne à côté du patrimoine. Mais ça veut dire qu'il faut respecter la signature patrimoniale, et la signature patrimoniale n'est pas que dans la pierre elle-même; elle est dans la signature visuelle des lieux.

LE COMMISSAIRE HANNA :

405 Très bien, merci. Merci beaucoup pour la précision, l'élaboration.

Ma deuxième question porte plutôt sur les usages. Et je vois dans la recommandation 3, une recommandation fort intéressante qui dit de « permettre des usages mixtes tout en misant sur une prépondérance de vocation institutionnelle et publique ».

410 Or, c'est cet aspect, cette notion d'usages mixtes que j'aimerais vous, enfin, voir élaborer, vous entendre là-dessus.

415 Qu'est-ce que vous entendez exactement par « usages mixtes », et comment réaliser ça sur le site? Est-ce que vous pourriez élaborer là-dessus?

M. MICHEL LEBLANC :

Oui, tout à fait, et ça fait des années qu'on défend ça, et je peux vous dire qu'on en a beaucoup discuté avec les gens de McGill, notamment.

420

Ce qui manque au niveau de la montagne, c'est le lieu de rencontre à proximité où des gens peuvent se donner rendez-vous, prendre café sur terrasse ou manger sur terrasse, avoir accès à des sanitaires, se changer, le cas échéant, s'ils vont faire du sport, avec des casiers.

425

Et là, c'est à proximité du centre-ville. Et depuis le début, on a des accès qu'on nous vante, en prenant soit la voie Camillien-Houde, soit en arrivant par le nord. Mais, l'objectif qu'on devra avoir, c'est faire en sorte que la montagne soit fréquentée systématiquement par le centre-ville — que ce soit les touristes, les travailleurs en fin de journée, les résidents aussi.

430

Et la question qui se pose, c'est qu'en prenant cet immense terrain avec ces bâtiments du Royal Vic, nous demandons à ce qu'il y ait, à ce moment-là, des zones carrément désignées qui viseraient non pas les étudiants ou le personnel de McGill, mais qui viseraient littéralement à servir de porte d'accès à la montagne et qui ferait en sorte que c'est un point d'arrêt, c'est un point de rencontre et c'est un point aussi de convivialité, immédiatement à l'accès.

435

Et donc, ça veut dire, dans le projet McGill, de s'assurer qu'il y a une réponse à ce besoin-là. Si ce n'est pas dans le projet McGill, il y a suffisamment de terrain et d'espace autour pour le faire. Et là, à ce moment-là, c'est de s'assurer que c'est fait. Que cet immense territoire qui est — en plus quand on aurait restauré les accès au sud par McTavish, puis tout ça — qu'il y ait un lieu, là, pour se rencontrer et se préparer à l'expérience de la montagne, ou quand on revient de la montagne, à se repréparer à l'expérience du centre-ville.

440

LE COMMISSAIRE HANNA :

Merci beaucoup. Pour l'instant, c'est tout. Je pourrais peut-être revenir, mais en tout cas, c'est très clair et je vous remercie infiniment.

445

LA PRÉSIDENTE :

Radouan Torkmani?

450

LE COMMISSAIRE M. RADOUAN TORKMANI :

455 Oui, bonjour, Monsieur Leblanc. Merci pour votre présentation. J'aimerais revenir sur votre recommandation numéro 4, à l'effet que vous souhaitez qu'on fasse preuve d'une concertation très fluide entre différents paliers de gouvernements — le provincial, le fédéral, le municipal. C'est le cas actuellement entre la SQI et la Ville de Montréal.

460 J'aimerais vous entendre davantage sur la participation. Comment vous voyez cette participation du fédéral — puisque vous le mentionnez dans votre recommandation? Merci.

M. MICHEL LEBLANC :

465 Le gouvernement fédéral a des budgets, souvent, pour des centres de recherche; a des budgets pour des projets de recherche, ou des équipes de recherche; a des programmes qui peuvent servir à financer ces projets intégrés en prenant certains éléments.

470 Le défi, c'est que l'enveloppe financière initiale, elle est énorme, et ça va porter sur plusieurs années. Et donc, dès le départ, il faudrait recevoir des signaux très clairs du gouvernement fédéral à travers ses propres programmes, ces propres enveloppes, sur les angles qu'il peut financer, notamment au niveau de la recherche, qu'il va s'engager.

Et à ce moment-là, ça vient tout de suite renforcer la mise en place, le lancement des activités du Nouveau Vic que McGill propose.

475 Le danger, c'est que ça se fasse en séquence, de façon décalée, et qu'éventuellement, ça vienne fragiliser le projet.

480 Je vous dirais bien candidement que c'est quelque chose qu'on essaie d'accomplir continuellement à la Chambre; on ne réussit pas toujours. Mais si on pouvait le faire dans ce cas-ci, ce serait extrêmement bénéfique pour le projet et son lancement.

LE COMMISSAIRE TORKMANI :

485 Une deuxième question porterait sur l'impact de la pandémie, vous savez, a eu un impact très grand sur le centre-ville et le dynamisme économique du centre-ville. Quelles seraient les

leçons apprises que vous pourriez partager sur l'aménagement du centre-ville et qui pourraient être utilisées pour l'aménagement du site du Royal Victoria?

M. MICHEL LEBLANC :

490

Bien, c'est très intéressant. Bien, d'abord, premier enseignement, c'est que, aussitôt qu'on a permis aux étudiants de revenir, ils reviennent.

Et donc, des projets à vocation institutionnelle visant les étudiants, à Montréal, mais notamment au centre-ville, d'après nous, ça va être un succès.

495

Deuxièmement, pour ce qui est de l'approche de la qualité de vie au centre-ville, il y a un net désir de se retrouver à l'extérieur.

500

La pandémie a amené beaucoup de gens à réaliser qu'on peut soit travailler de l'extérieur, soit faire des rencontres à l'extérieur, soit que c'est agréable à la fin de la journée ou le matin de marcher davantage. Et donc, tout ce qui va faciliter, d'après nous, la vie à l'extérieur à partir du centre-ville va venir contribuer à la vitalité du centre-ville.

505

Le dernier point c'est : c'est clair dans notre esprit que le centre-ville va continuer de vivre dans l'éventualité où les jeunes vont vouloir y être.

510

Et à travers donc non seulement les activités extérieures, mais la proximité de la montagne, nous pensons que ça va aider aussi à faire en sorte que des jeunes qui se seraient posé la question : « Est-ce que je préfère le télétravail? » vont choisir de venir travailler, sachant qu'à la fin de la journée c'est plus facile d'aller vers la montagne et de se donner des rendez-vous pour des activités.

LE COMMISSAIRE TORKMANI :

515

Je vous remercie.

LA PRÉSIDENTE :

520

David, oui, allez-y.

LE COMMISSAIRE HANNA :

525 Oui, si vous me permettez une dernière question — et monsieur Leblanc a le droit de ne pas répondre — si ça vous convient. Mais ça soulève votre premier propos sur cette longue période qui est très typique entre l'abandon d'un bâti patrimonial et sa requalification.

530 Vous avez parlé de Simpson, 10 ans, on songe à la Miséricorde sur René-Lévesque, mon Dieu, ça fait, je ne sais pas, 20 ans peut-être. On pense à beaucoup d'autres bâtiments aussi, Viger notamment, gare-hôtel Viger, qui a perduré pendant longtemps.

535 Alors, c'est clair que c'est un problème ce laps de temps. Et vous n'êtes pas sans savoir qu'il reste quand même sur le site, en dehors du projet de McGill, trois immenses complexes — spécifiquement donc, pavillon des Femmes, pavillon Ross et Hersey, pavillon des infirmières — qui sont toujours sans vocation. Et le Hersey, notamment, a besoin d'une nouvelle toiture; ça coule. Et les autres bâtiments aussi ont besoin d'entretien.

540 Alors, nous avons reçu beaucoup de propositions venant de différentes directions, les plus intéressantes, cités universitaires et internationales, logements-coopératives, logements temporaires, et cetera, et beaucoup d'autres choses.

545 Est-ce que vous avez à prononcer quelque chose là-dessus ou à proposer, suggérer? C'est une question libre, ouverte, mais je vous demande est-ce que vous avez un mot là-dessus à nous proposer.

M. MICHEL LEBLANC :

550 On a été sollicité et on s'est nous-mêmes penché sur les enjeux de ce site, et un de ces enjeux c'est qu'il n'est pas si accessible.

Il faut être en forme pour monter. Il y a une pénurie, par exemple, d'écoles au centre-ville, notamment d'écoles primaires, si on veut attirer des gens. Mais ce n'est absolument pas un site pratique pour aller y mettre une école primaire, par exemple.

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.