
M. PHILÉMON GRAVEL
Entremise

60

LA PRÉSIDENTE :

65

Sans plus tarder donc, nous allons accueillir notre premier intervenant. Alors il s'agit de monsieur Philémon Gravel pour l'organisme Entremise. Monsieur Gravel, la parole est à vous. Vous disposez de dix minutes. On a pris connaissance de tous les documents que vous nous avez fait parvenir. Alors on vous écoute.

70

M. PHILÉMON GRAVEL :

75

Super, bien d'accord, mais d'abord merci beaucoup pour l'accueil ce soir. On est vraiment ravis de présenter la façon dont notre organisation, Entremise, s'implique dans le projet de requalification des Franciscains. Et pour être honnête moi ça fait dix ans que je m'implique dans la requalification du patrimoine puis je suis convaincu que c'est un projet qui a le potentiel d'être un vrai précédent pour une stratégie de requalification d'un site, d'un ensemble conventuel, un partenariat entre un promoteur privé, une entreprise d'économie sociale avec le support de la Ville.

80

Donc, aujourd'hui ce qu'on voulait vous présenter... est-ce que... On va vous présenter Entremise sommairement. La présentation de la sauvegarde, la stratégie dans laquelle s'inscrit le projet de requalification pour lequel on s'implique. Une présentation de la démarche de requalification du couvent des Franciscains et les recommandations, qu'on va sommairement expliquer, mais qu'on a présentées plus longuement dans notre mémoire.

85

Entremise, juste pour revenir un peu sur notre mission, Entremise transforme des espaces vacants et subdivisés en projet d'immobilier collectif pour des villes et villages plus justes, durables et résilients. Donc, on est une entreprise d'économie sociale avec cette mission et notre slogan c'est : La Ville de demain dans les bâtiments d'hier.

90

Nous, c'est parti Entremise, mais c'est un constat, je pense qu'on peut tous partager, c'est des millions de pieds carrés vacants chauffés, gardés qui attendent des projets qui n'arrivent jamais. C'est un constat effarant sur l'échec par rapport à notre capacité de requalifier le patrimoine et les stratégies pour y remédier.

95

La première stratégie qu'on avait mise en place avec Entremise c'est l'occupation transitoire, donc sommairement l'occupation transitoire c'est quoi? C'est de dire ces pieds carrés chauffés et vacants dans des bâtiments patrimoniaux, on peut les mettre à profit pour soit bâtir, tester ou influencer un projet.

100

Donc avec des entreprises d'économie sociale, des artistes, des organismes communautaires, on teste des usages, on expérimente et on développe des projets immobiliers qui eux peuvent devenir pérenne.

105

Donc, on expérimente des usages dans un lieu, ce qui permet de s'adapter à ce qui est déjà là puis miser sur les forces vives d'un quartier qui entoure les bâtiments qu'on veut requalifier.

110

Depuis 2016, on a réalisé 36 projets soit en accompagnement ou en opération. Quelques projets que vous connaissez peut-être, l'Escale circulaire qu'on développe avec la Ville de Montréal, l'Espace Ville autrement a un QG pour réfléchir sur des nouvelles pratiques en aménagement qu'on développe avec l'UQAM.

115 L'Église de Grande-Rivière en Gaspésie, c'est un des exemples des projets
d'accompagnement d'église qu'on fait un peu partout au Québec, en ce moment on en
accompagne six, la Cité-des-Hospitalières, notre bateau amiral en termes de projet de
requalification où on fait un projet d'occupation transitoire qui vise à mener une définition sur
un projet pérenne, donc trouver des occupants qui reprendront le flambeau des sœurs pour
développer un site patrimonial important de la Ville.

120 Et tout ça pour dire qu'on a deux types de service qu'on a développés au fil du temps,
des services en gestion immobilière collective, donc des projets qu'on opère, mais aussi des
projets en accompagnement. On accompagne des communautés pour développer des plans
d'affaires, des modèles économiques, des stratégies architecturales pour développer des
125 bâtiments patrimoniaux de façon collective. Ça nous a menés à développer différentes
expertises, que ce soit en études, en architecture, en gestion de communauté ou en
immobilier.

130 En bref, Entremise, on existe depuis neuf ans. On est 16 employés. On a en gestion
110 000 pieds carrés en ce moment et au fil des années, on a hébergé plus de 62 structures,
des entreprises d'économie sociale, organismes communautaires, artistes et autres, qui
représentent plusieurs centaines d'occupants. On a réalisé 36 projets et on opère en ce
moment trois bâtiments.

135 Tout ça pour dire qu'on s'apprête à mener un changement d'échelle dans notre
pratique, de l'occupation transitoire, on veut vraiment migrer vers le projet immobilier
pérenne.

140 C'est une stratégie qui s'implique dans un certain mouvement, un momentum. On sait
en ce moment que le chantier de l'économie sociale, par exemple va faire son sommet en
2025, qui pour eux l'immobilier collectif, c'est un point central. C'est des sujets qui vont être
abordés.

145 On a aussi, on s'est aussi impliqués, par exemple, dans la mise en place d'un plan d'action pour la requalification collective. On a mis en commun des consortiums d'entreprises d'économie sociale en aménagement, donc architectes, ingénieurs, urbanistes qui ont des modèles soit coop ou OBNL pour accompagner des communautés un peu partout au Québec dans des projets de requalification.

150 C'est un projet qui va se conclure sous peu par le forum sur l'immobilier collectif et ça nous porte à réfléchir beaucoup sur les modes de propriété. Vous connaissez peut-être la fiducie d'utilité sociale qui est, selon nous, un mode de propriété qui a beaucoup de potentiel pour la requalification du patrimoine et son maintien à perpétuité des valeurs et de la mission qu'on lui donne.

155 Tout ça pour dire que c'est une expertise et un modèle à développer et on veut se rentrer dans l'arène qui est oui celle de l'occupation transitoire, mais surtout du développement immobilier à travers un projet qu'on appelle la sauvegarde.

160 Donc la sauvegarde c'est quoi ? C'est une fiducie foncière d'utilité sociale pour la requalification collective. Les quatre objectifs, en gros c'est une foncière qui vise à développer un parc immobilier spécifiquement pour la requalification des bâtiments qui ne trouvent pas d'usage pérenne.

165 Donc on veut mettre en valeur le patrimoine bâti, favoriser l'émergence de milieux mixtes et inclusifs, garantir l'abordabilité des espaces à perpétuité, donc à travers la fiducie qui est un des meilleurs outils pour le faire et développer surtout un modèle reproductible pour pouvoir développer plusieurs projets.

170 La sauvegarde, c'est une stratégie qui est soutenue par différents acteurs du milieu que vous connaissez peut-être, Héritage Montréal, Le chantier d'économie sociale, l'ESSA, l'ACHAT et on est supportés par différents partenaires financiers pour le développement.

Pour arriver à faire ça, ça nous prenait un premier projet-pilote. Donc, afin de développer cette frontière-là, ça nous prend d'abord un bâtiment. On a commencé à prospector différents bâtiments qui se porteraient à ce projet-là. On en a identifié 14.

175

On en a cinq à l'étude et c'est dans ce contexte-là qu'on arrive à l'étude du projet du couvent de la résurrection, donc la requalification du couvent des Franciscains. Remettre un peu en contexte, le contexte partenarial, vous le savez, le développement de ce site-là est soumis à certaines conditions présentées par la Ville.

180

Une de ces conditions-là c'est la requalification du couvent par un OBNL en projet sociocommunautaire et c'est donc dans ce contexte-là que Prével nous a invités à faire une proposition pour acquérir et développer le site du couvent en vue de répondre aux conditions, à la condition qui est celle de développer un espace communautaire pour ce nouveau quartier qui s'apprête à émerger.

185

Pour remettre en contexte, là vous avez déjà vu ces présentations-là plus longuement, mais c'est se rappeler qu'on va être ici, le couvent qui est en bleu, va être au cœur d'un nouveau quartier de plus de 1 000 logements et qui va devoir être un peu le cœur vibrant des usages communautaires, sociaux et culturels, bref un peu la vocation commerciale et communautaire qui va être mis à profit d'un nouveau secteur où on va avoir, entre autres, l'arrivée d'un nouvel hôpital, une station de transport qui est souhaitée. Et bref ça va être un projet assez important pour... dans ce sens-là.

190

Donc comment est-ce qu'on y arrive? On s'est d'abord mis des principes directeurs qui guideront le développement du lieu sur la préservation de l'esprit du lieu, la pérennisation du patrimoine du bâti naturel, la cohérence avec l'histoire du site et l'ouverture à la communauté. Ça c'est un peu les grandes lignes qu'on se donne pour avancer.

195

200 Par la suite, on a une stratégie pour définir le programme, c'est là qu'un peu que la
recette d'Entremise est mis à profit. Plutôt que d'avoir déjà en tête un programme et un usage
et d'essayer de l'implanter dans un bâtiment qui est souvent pas fait pour le recevoir, ce qui
coûte souvent très cher, qui est dommageable pour le patrimoine, on part à l'inverse. Qu'est-
ce que le bâtiment propose dans son état actuel? C'est quoi les minimums d'intervention en
205 termes de travaux qui sont nécessaires pour accueillir ce que le quartier a besoin.

Donc on va d'abord identifier les besoins du quartier, la prochaine étape qu'on
s'apprête à faire, faire la grande tournée des organisations et des acteurs du secteur pour
voir c'est quoi les besoins avec les conditions qu'on s'est données pour l'usage
210 sociocommunautaire et culturel.

Ensuite, c'est valider ce type d'usage là en fonction de ce que l'espace propose et
identifier les occupants et les partenaires potentiels qui l'intégreront. Donc, en résumé, c'est
une démarche adaptative pour requalifier le couvent de la Résurrection puis répondre aux
215 besoins du quartier.

Pour ce faire, on a développé un programme d'occupation qui est préliminaire encore.
Donc, il va y avoir un volet culturel et artistique, un volet économique et commercial et un
volet communautaire et civique.
220

Mais comme dans nos autres projets, on veut vraiment partir de qu'est-ce que les
forces... Quelles sont les forces vives du quartier et les besoins? On ne veut pas avoir à
priori les usages en tête.

225 Et donc cette stratégie-là, on en est convaincus, va être une bonne façon d'être
plus frugal en termes d'intervention, de minimiser l'impact et les dommages sur le
patrimoine et de permettre surtout à un projet vivant avec plusieurs acteurs et plusieurs
occupants différents.

230 Tout ça pour nous amener à nous dire que pour... on est convaincu que le
potentiel de ce projet-là c'est de créer un précédent en termes de stratégie et de
requalification du patrimoine au service de collectivité. Tout ça c'est permis par un
partenariat qui est assez inédit entre une entreprise d'économie sociale et un développeur
immobilier privé avec bien sûr le support de la Ville de Montréal.

235 Donc l'idée derrière ça, c'est quoi? C'est de réinventer un lieu chargé d'histoire au
bénéfice d'une nouvelle communauté, mais on va être honnête, ce défi-là en est un et il y
a plusieurs embuches à surmonter pour réussir ces projets-là. Ce n'est pas pour rien que
ces bâtiments-là sont souvent abandonnés et même à 1 \$ peu de gens sont intéressés à
les reprendre.

240 Il y a des défis que vous connaissez peut-être, mais que nous on affronte chaque
jour, ceux de l'adaptation des espaces existants à un nouvel usage, les coûts, la
complexité de la mise aux normes, le manque de main-d'œuvre spécialisée, la présence
de contaminants, l'accès au financement.

245 Il y a aussi des défis pour l'opération, la pérennisation du projet. La taxe foncière, il
y a souvent une surévaluation foncière pour ce type de bâtiment-là, la proportion élevée
des espaces communs qui rend difficile les modèles économiques où il faut transférer les
coûts des grands corridors, des magnifiques espaces patrimoniaux, mais qui rendent
250 difficile le modèle économique et qui augmente le coût des loyers.

255 La précarité économique des occupants qu'on vise à accueillir. Ce n'est pas des
grandes bannières, mais des occupants qu'on veut inclure, mais qui des fois posent des
enjeux par rapport au financement ou aux hypothèques et finalement l'entretien du
bâtiment.

260 Tout ça pour dire qu'un projet de requalification c'est d'abord un projet immobilier. Il faut réussir à financer et développer le projet de transformation et ensuite l'opérer de façon viable. Il y a certaines recommandations qu'on souhaite quand même surligner, des recommandations puis des enjeux qui pourraient être résolus par une implication plus grande de la Ville, soit l'adaptation des espaces et des taxes foncières.

265 En gros, on va juste reprendre ici les recommandations qu'on a détaillées dans le mémoire, mais on souhaiterait que la Ville accompagne et soutienne Entremise dans la recherche de solutions par rapport au fardeau fiscal qui en ce moment représente un obstacle majeur pour la faisabilité financière du projet. Ça représente plus d'un tiers des coûts d'opération puis ça ne rend pas nos modèles économiques viables dans les hypothèses qu'on a actuellement.

270 Puis deuxièmement, il y a un projet d'article 89 qui a été mis de l'avant, qui est aussi disponible dans les documents publics de l'OCPM. Il y a certaines clauses très – des détails, là – mais des clauses qui contraignent le pourcentage d'usage permis dans le couvent.

275 C'est des clauses qui étaient louables, je pense qu'ils voulaient s'assurer, pour la Ville de s'assurer que l'usage serait communautaire, mais qui pour nous augmente grandement la difficulté de requalifier le projet par les contraintes en termes de mise aux normes, mais aussi de trouver les occupants qui vont s'inscrire dans les usages prévus.

280 Vous avez vu un peu les objectifs qu'on s'est donnés, les principes, la démarche, mais on croit que ça c'est suffisant et qu'en augmentant la flexibilité quant aux usages, ça va permettre de faciliter le projet. Et c'est terminé.

285

LA PRÉSIDENTE :

290 Bravo, on est dans les temps. Voilà, O.K. Alors merci pour votre présentation. On va vous... Moi je vais vous amener tout de suite directement sur les deux aspects que vous nous avez mentionnés à la dernière diapo.

M. PHILÉMON GRAVEL :

295 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

300 Les deux contraintes qui posent des problèmes si on se fie à la lecture de votre mémoire, des problèmes même sur la réalisation même de votre projet...

M. PHILÉMON GRAVEL :

305 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

310 ... si vous n'avez pas d'accommodement à ce niveau-là. Premièrement, le niveau fiscal, alors là on interpelle la Ville. Et deuxièmement au niveau des usages qui sont demandés par le règlement.

Si je vous amène sur la question fiscale, est-ce que vous avez à votre connaissance des exemples de partenariat ou d'accommodement que la Ville ou une autre municipalité aurait pu faire dans un projet tel que le vôtre, pour faciliter la réalisation d'un projet? Est-ce que vous avez des exemples?

315 **M. PHILÉMON GRAVEL :**

Bien en ce moment c'est un projet, c'est un chantier en cours qu'on réalise. On est accompagnés par la firme Therrien Joli-Cœur et son service de fiscalité. On identifie beaucoup de possibilités ou de pistes à suivre pour réduire l'évaluation foncière, pour la
320 prochaine... le prochain rôle foncier de 2026 ou même arriver à certaines exemptions, mais dans plusieurs de ces hypothèses-là, ça va prendre une résolution de la Ville.

Donc, ce qu'on dit c'est que c'est un chantier qui est en cours. Il y a beaucoup de travaux, il y a beaucoup d'hypothèses. Je ne pense pas que c'est le lieu ici de détailler
325 chacune d'elles. Je pense qu'on a présenté ce qu'on avait en main, mais comme on vous dit, c'est un travail en continu.

Ce qu'on voudrait s'assurer c'est que la Ville comprenne le défi que ça représente puis comprenne aussi l'embuche majeure par rapport à la viabilité financière du projet.
330 Parce qu'encore une fois, nous ce que ça nous prend c'est des travaux de réalisation, de transformation qui vont permettre d'accueillir des nouveaux occupants, mais ces nouveaux occupants-là vont devoir, par leur loyer, subvenir aux coûts d'entretien du lieu et la préservation du site à long terme.

En ce moment le modèle économique sur lequel on travaille nous démontre qu'avec l'évaluation actuelle de la taxe foncière, ça représente un trop grand fardeau.
335 C'est impossible d'atteindre nos objectifs qui sont ceux d'un loyer abordable et donc qui compromettent la faisabilité du projet.

On a des pistes pour les résoudre, on travaille là-dessus. On veut juste s'assurer que la Ville comprenne que oui elle doit mettre des conditions de réalisation pour s'assurer que ça se fasse, mais elle doit aussi faciliter un projet qui à notre avis a le potentiel d'être
340 innovant puis ouvrir la voie sur la faisabilité de ce type de projet-là.

345 Il y a aussi certaines responsabilités puis de pouvoirs qui ont été transférés à la
Ville dernièrement à travers le nouveau projet de loi dont je ne me rappelle plus du
numéro.

LA PRÉSIDENTE :

350 Oui.

M. PHILÉMON GRAVEL :

355 180 et quelques. Donc, tout ça pour dire qu'on a ici l'occasion de faire un précédent
puis d'ouvrir la voie à réussir des projets pour des bâtiments qui pour beaucoup sont vides.
Donc...

LA PRÉSIDENTE :

360 O.K. Parce que si je vous comprends, factuellement comme tel, vous n'avez pas
d'exemple concret dans une autre municipalité ou à Montréal où il y aurait eu certains
accommodements qui auraient pu être faits?

M. PHILÉMON GRAVEL :

365 Il y a des exemples, mais je n'en ai pas...

LA PRÉSIDENTE :

370 Il y a des exemples.

M. PHILÉMON GRAVEL :

375 ... en tête.

LA PRÉSIDENTE :

380 O.K. D'accord.

M. PHILÉMON GRAVEL :

Mais...

385 **LA PRÉSIDENTE :**

Parfait.

M. PHILÉMON GRAVEL :

390 ... si vous voulez on peut faire une petite note...

LA PRÉSIDENTE :

395 O.K.

M. PHILÉMON GRAVEL :

400 ... pour vous présenter nos exemples, mais pas...

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Ça serait intéressant. Deuxièmement, la question des usages.

405

M. PHILÉMON GRAVEL :

Oui.

410

LA PRÉSIDENTE :

Vous dites qu'actuellement, la façon dont c'est formulé au paragraphe 45 de l'article...

415

M. PHILÉMON GRAVEL :

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

420

... du règlement, il y a un côté limitatif. Pourriez-vous me donner un exemple concret dans les possibilités que vous pourriez avoir pour les espaces, mais qui à cause du règlement, vous seriez bloqués?

425

M. PHILÉMON GRAVEL :

Bien en ce moment, on débute la ronde, aller trouver les idées ou les projets dans les cartons du quartier qui pourraient être mis à profit pour la requalification du projet. Donc, il faut quand même avoir une grande latitude et s'ouvrir à différents projets.

430 Après nos conditions puis nos critères pour sélectionner ces occupants-là, sont
ceux qu'on vous a présentés, donc la préservation de l'esprit du lieu puis le service à la
communauté.

435 Concrètement dans les usages qui sont permis, si je me rappelle bien, il y a trois
familles. Donc la famille d'usage résidentiel, une famille d'usage commercial et un autre
équipement institutionnel et communautaire.

440 On pourrait imaginer par exemple qu'on trouve une majorité de projets d'économie
sociale qui, par exemple, une cantine à but non-lucratif ou encore des activités comme un
coworking pour des entreprises d'économie sociale, ce qui est des... en ce moment, on a
des discussions avec PME pour par exemple inclure ça, ça serait en ce moment considéré
comme de l'usage commercial et l'article, de la façon dont il est rédigé actuellement,
contraint à 50 % maximum les usages, par exemple, commerciaux, sur les aires de
plancher.

445 Donc déjà c'est contraignant en termes d'aire de plancher, ça voudrait dire qu'il
faudrait absolument trouver des usages, la moitié d'une aire de plancher est lourde. En
termes de mise aux normes, ça amène des coûts et des complexités assez grandes. Puis
ensuite ça nous empêche un peu de développer le projet qui ne va déjà pas être facile à
450 développer en nous ajoutant des contraintes et des conditions en termes d'usage. Donc ce
qu'on...

LA PRÉSIDENTE :

455 ... Oui. En fait, c'est la cohabitation sur un même étage, d'usages qui impliquent
des mises aux normes différentes ou de la cohabitation d'usages qui serait plus difficile à
faire cohabiter?

M. PHILÉMON GRAVEL :

460

Il y a ça, entre autres, ça c'est si on maintient la notion de 50 % par aire de plancher, mais en général, nous on serait d'avis de ne pas contraindre le type d'usage et on ne croit pas que c'est la bonne façon d'arriver, pour la Ville d'arriver à son objectif de s'assurer que le projet soit requalifié pour un usage sociocommunautaire.

465

C'est ce qu'on présente dans l'idée de verser le projet dans une fiducie, inclure une vocation au service du quartier. On croit que ça c'est des bonnes conditions pour atteindre les objectifs de la Ville.

470

En ce moment, l'outil de l'article 89 et la contrainte par rapport au type d'usage, on croit que ça ne sert à personne puis que ça fait juste augmenter la difficulté de requalifier un bâtiment comme ça qui est déjà, comme on vous l'a présenté, un défi en soi. Donc...

LA PRÉSIDENTE :

475

D'accord.

M. PHILÉMON GRAVEL :

480

... en ce sens-là on pense que, par exemple, l'accord de développement est un meilleur lieu pour s'assurer que le projet se fasse pour des... par exemple en touchant la question de la tenure ou de la propriété par une OBNL, mais pour la question de l'article 89, on ne croit pas qu'ajouter des contraintes va permettre au succès du projet.

485

LA PRÉSIDENTE :

490 D'accord. O.K. Je veux laisser du temps à mes collègues pour poser des questions. Nathalie ?

Mme NATHALIE ZINGER, commissaire :

495 Merci. Vous avez parlé de la fiducie d'utilité sociale.

M. PHILÉMON GRAVEL :

Oui.

500

LA COMMISSAIRE :

505 On sait qu'il y a d'autres représentants ou dans les mémoires qu'on a reçus, on sait que pour les logements sociaux, il y a tout un mouvement en ce moment qui parle plutôt d'avoir des lieux où est-ce qu'ils sont hors marché...

M. PHILÉMON GRAVEL :

Oui.

510

LA COMMISSAIRE :

515 En d'autres termes, le fond de terrain appartient à la Ville puis après ça, bien ça change la dynamique, est-ce que vous voyez qu'il y a quelque chose qui est possible de faire aussi dans cet esprit-là avec la fiducie d'utilité sociale?

M. PHILÉMON GRAVEL :

Spécifique aux logements sociaux prévus sur le site?

520

LA COMMISSAIRE :

Oui, bien je ne sais pas, t'sais comment est-ce que vous voyez ou avez-vous pensé ou avez-vous des exemples de comment est-ce qu'on pourrait structurer une fiducie justement pour alléger, entre autres, le fardeau fiscal que...

525

M. PHILÉMON GRAVEL :

Bien on croit qu'il y a quand même des arguments apportés, mais juste qu'on... juste bien segmenter la question. Nous notre mission puis nos activités ne touchent pas au logement...

530

LA COMMISSAIRE :

Non.

535

M. PHILÉMON GRAVEL :

... puis ce n'est pas notre intention. On touche vraiment à des usages, comme entre parenthèses, non-résidentiels, plus spécifiquement au couvent. En soi, c'est un suffisamment grand défi qui nous occupe. On ne peut pas vraiment se prononcer sur la façon dont vont être développés les logements sociaux sur le site.

540

545

LA COMMISSAIRE :

Non, non, ce n'est pas ça que je voulais sous-entendre.

550 **M. PHILÉMON GRAVEL :**

Oui, c'est ça.

LA COMMISSAIRE :

555

Ce que je voulais simplement dire c'est que c'est un exemple d'un nouveau créneau qui était en train d'explorer.

M. PHILÉMON GRAVEL :

560

Oui, bien on...

LA COMMISSAIRE :

565

... donc le pendant...

M. PHILÉMON GRAVEL :

570

... c'est comme une structure, c'est quand même une forme de propriété assez nouvelle. On souhaiterait faire du pouce sur essayer de reconnaître pourquoi en enchâssant une vocation pour toujours à travers une fiducie, ça pourrait nous permettre de réduire l'évaluation foncière parce que souvent l'évaluation foncière est basée sur le potentiel de développement, mais si on contraint ce potentiel-là par une forme de propriété qui est ad vitam aeternam pour une vocation...

575 Il y a tout un argument puis un travail à faire pour ouvrir la voie à réduire le fardeau
fiscal, faciliter ce type de projet-là dans le contexte de fiducie, mais c'est, comme je vous
dis, c'est un chantier qu'on compte mener t'sais pour lequel on a du financement et une
volonté de le faire, mais on ne veut pas mener ça seuls et c'est pour ça qu'on souhaiterait
que la Ville s'implique dans ce chantier-là puis ils voient...

580

LA COMMISSAIRE :

Ou s'engage à s'impliquer davantage.

585

M. PHILÉMON GRAVEL :

S'engage à s'impliquer.

590

LA COMMISSAIRE :

O.K.

595

M. PHILÉMON GRAVEL :

Pour comprendre que ce n'est pas un projet facile. Oui, mettre des conditions de
succès, mais aussi facilite à ce que ce projet-là réussisse, ce qui est loin d'être gagné pour
être honnête parce que ce n'est pas évident comme projet.

600

LA PRÉSIDENTE :

Oui, surtout que vous faites office de précurseur et qu'en quelque part si on pouvait
faire un modèle qui pourrait être répliquable ailleurs...

M. PHILÉMON GRAVEL :

605

Bien c'est notre intention puis c'est...

LA PRÉSIDENTE :

610

... ça serait...

M. PHILÉMON GRAVEL :

615

... c'est notre volonté.

LA PRÉSIDENTE :

O.K. David, as-tu une question ?

620

M. DAVID HANNA, commissaire :

Oui. Ça concerne toujours le financement, l'aspect du financement du projet. Alors vous ne l'avez pas évoqué oralement, mais dans votre mémoire vous avez parlé d'un potentiel, peut-être, de captation de la plus-value foncière.

625

M. PHILÉMON GRAVEL :

Oui.

630

LE COMMISSAIRE :

635 Et je me demandais si vous aviez des exemples. D'abord, est-ce qu'il y a un cadre
légal dans lequel cette captation puisse exister, faute de quoi, est-ce que vous avez des
exemples provenant d'ailleurs que vous voudriez citer?

M. PHILÉMON GRAVEL :

640 On avait cité, je crois dans le mémoire, un exemple. Après ça, une intention puis...

LE COMMISSAIRE :

645 Je ne l'ai pas vu.

M. PHILÉMON GRAVEL :

650 ... dans les notes en bas de page, si je ne me trompe pas, mais je n'ai pas
d'exemple en tête de captation foncière. Après ça, c'est un principe puis encore une fois
peut-être c'est l'occasion ce projet-là d'ouvrir la voie sur... t'sais je le redis, il y a vraiment
une crise en termes de requalification. Il faut trouver des façons de permettre à ces
projets-là d'être viables.

655 T'sais c'est aberrant que ce soit moins cher en ce moment de démolir un bâtiment
existant pour en construire un neuf à côté. T'sais il faut trouver des façons de sortir de
cette impasse-là.

660 Pour nous, une captation foncière d'une valeur pour s'assurer l'entretien du
bâtiment, serait une forme de solution. Il y a un exemple que j'ai en tête, c'est celle de la

Tour de KPMG au Centre-Ville, mais là après ça, c'est un autre modèle parce que c'est la même propriété, mais il y a une...

LE COMMISSAIRE :

665

Oui.

M. PHILÉMON GRAVEL :

670

... une entente qui s'assure que la Tour et les revenus de la Tour, entretiennent ad vitam aeternam l'église qui est sur le site. Là je le résume comme je peux, de ce que je me rappelle.

LE COMMISSAIRE :

675

Le Christ Church?

M. PHILÉMON GRAVEL :

680

Christ Church, oui, ça, c'est un des exemples.

LE COMMISSAIRE :

685

C'est ça.

690 **M. PHILÉMON GRAVEL :**

Mais là on parle d'une même propriété, alors qu'ici il y a vraiment, il va y avoir deux propriétés distinctes, celle du site pour le nouveau quartier puis celle du logement. Donc on ne peut pas vraiment avancer cette idée-là.

695

On voudrait quand même voir s'il y a une façon de, pour la Ville, de considérer la plus-value créée par le couvent au sein de la valeur des logements qui vont être adjacents puis comment est-ce qu'on pourrait profiter d'une partie de cette plus-value-là pour s'assurer de la pérennité de l'entretien et du modèle économique qui va être à vocation sociale et donc difficile à faire arriver.

700

LA PRÉSIDENTE :

D'accord.

705

M. PHILÉMON GRAVEL :

C'est une intention. Encore une fois, c'est un chantier parmi d'autres qu'on veut mener puis on... je pense que si on s'y pose, on pourra trouver des précédents à l'étranger ou même ouvrir la voie vers de nouvelles pratiques, mais je n'ai pas d'exemple concrets de ça, de la captation.

710

LA PRÉSIDENTE :

Nathalie a une deuxième question.

715

LA COMMISSAIRE :

720

Petite question rapide. En termes de phasage d'échelle de temps pour pouvoir faire ça...

M. PHILÉMON GRAVEL :

725

Oui.

LA COMMISSAIRE :

730

... parce que bon, ça va prendre deux, trois ans avant que le projet vraiment commence à se matérialiser pour qu'on... est-ce que c'est une échelle de temps qui vous... que vous considérez comme étant réaliste pour vous-même, justement, attacher ces ficelles-là, proposer des modèles...

735

M. PHILÉMON GRAVEL :

Bien ce qui est le *fun* c'est qu'avec la stratégie transitoire, on est devenus assez agiles et proactifs par rapport à ça. Ça peut aller plus vite qu'on le pense. T'sais en ce moment, on est en train de définir les termes de l'acquisition avec Prével.

740

Et si tout va bien, on pourrait... Prével pourrait exécuter certains travaux de, les travaux nécessaires au début de projet de transformation à partir duquel nous on pourra commencer à faire le projet de mise aux normes et de transformation.

745

Donc, on vise avant décembre 2027, l'inauguration du projet. Encore une fois, t'sais on va miser sur des travaux le plus frugal possible pour aller rapidement avec une

occupation puis protéger le patrimoine. Ce qui nous donne un avantage, je crois, pour la réalisation des travaux et puis il y aurait possibilité aussi de le phaser.

750 Peut-être commencer une occupation transitoire avec certaines sections du bâtiment qui sont occupables pour tester des usages pendant que d'autres sections sont en transformation. On est en train, on travaille avec une équipe de professionnels pour justement établir l'échéancier de travaux, mais ça va être plus tôt que tard.

755 **LA COMMISSAIRE :**

Parfait, merci.

760 **M. PHILÉMON GRAVEL :**

Merci.

765 _____
M. ANDRÉ BOIVERT

Citoyen

770 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors nous avons avec nous monsieur André Boisvert, qui est un citoyen et qui nous a envoyé une opinion écrite. On l'a lue avec beaucoup d'attention.

775 **M. ANDRÉ BOISVERT :**

O.K.