

3330 moitié vacant parce qu'on ne trouve pas preneur.

**M. WILLIAM BLANEY :**

C'est certain que la demande étudiante est très, très forte.

3335

**LA PRÉSIDENTE :**

Très, très forte. Monsieur Blaney, je vous remercie. Nous attendrons votre...

3340

**M. WILLIAM BLANEY :**

Je vous le fais parvenir à l'instant.

**LA PRÉSIDENTE :**

3345

... documentation.

**M. WILLIAM BLANEY :**

3350

Merci beaucoup.

**LA PRÉSIDENTE :**

3355

C'est très gentil, merci à vous. - Vous êtes extraordinaires, vous savez qu'on arrive à prendre de l'avance. Est-ce que monsieur Louis-Philippe Myre est dans la salle? Donc vous allez aussi nous aider à prendre de l'avance. Pour le Comité Inter-Loge. Quand vous êtes prêt.

**M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

3360 En fait, je ne peux rien vous promettre mais je vais faire de mon mieux.

**LA PRÉSIDENTE :**

3365 Vous avez même du temps au crédit, alors... les étudiants vous en ont prêté un peu.

**M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

Vous êtes en train de dire que les étudiants ont contribué au fonds?

3370 **LA PRÉSIDENTE :**

Toujours.

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

3375 Au fonds des minutes et des heures.

**M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

3380 Alors, dans un premier temps, je souhaiterais vous remercier d'accueillir Inter-Loge à la commission. Je me présente, Louis-Philippe Myre, directeur du développement pour Inter-Loge. Alors, on a préparé une présentation orale qui relève certains éléments clés de notre mémoire. On va tenter d'être *jazzé* pour rendre ça intéressant, puis surtout stimuler votre intérêt, puis que vous reteniez l'essentiel de nos recommandations.

3385 Alors, tout d'abord, qui est Inter-Loge? Inter-Loge est un entrepreneur social en immobilier depuis 40 ans. On développe et on gère des logements sociaux et abordables. En

3390 fait, on est reconnu sous le mode de tenure d'habitation, OSBL d'habitation. On est également  
enregistré comme organisme de bienfaisance depuis 1982. On possède 730 logements  
propriétés à but non lucratif d'une valeur foncière de 81 millions \$. On est présent sur le Plateau,  
Côte-des-Neiges, Rivière-des-Prairies, Ville-Marie. Deux tiers de nos logements sont dits  
« abordable », donc ils ont été développés hors programme et un tiers sont dits « social », donc  
3395 développés dans le cadre d'AccèsLogis, les volets 1, 2 et 3. On opère les trois volets. Notre loyer  
moyen est actuellement de 32 % sous le prix du marché selon les normes SCHL.

On est également impliqué dans le milieu, notamment avec Habiter Ville-Marie dont on  
est un membre actif, et on supporte leur mémoire qui a été déposé à la commission également.  
On a contribué à la réflexion à l'OCPM PPU des Faubourgs. Considérant qu'il y a plusieurs  
3400 milliers de logements qui vont être développés dans le Centre-Sud de Montréal, Inter-Loge  
cherche à se positionner activement auprès des parties prenantes pour être un joueur qui  
pourrait concrétiser, en fait, les unités d'habitation sociale qui vont être proposées dans ces  
projets-là.

3405 Finalement, je souhaiterais mentionner qu'Inter-Loge est un outil de développement  
social formidable pour le milieu et que notre engagement dans les milieux où on est présent,  
c'est un engagement qui est à perpétuité.

3410 Alors, au niveau du règlement, on croit important de valoriser l'importance de cette  
proposition-là de la Ville de Montréal. Donc, c'est pourquoi on salue la proposition qui nous  
apparaît audacieuse. Selon nous, elle peut susciter l'émergence d'un modèle en habitation  
montréalais qui serait distinctif à l'échelle mondiale.

3415 On adhère à l'idée que la mixité représente une valeur ajoutée pour Montréal, et puis je  
crois qu'il faut faire preuve de créativité, puis d'innovation dans l'exploration des modèles puis  
des partenariats en développement d'habitation sociale. Donc, dans ce sens-là, tout le travail qui a  
lieu ou toutes les discussions qui ont lieu depuis quelques semaines, voire quelques mois et  
peut-être même davantage, c'est des discussions qui sont intéressantes, c'est des milieux qui

3420 souvent ne se parlaient pas et qui se parlent davantage maintenant.

Maintenant, on pense que la proposition est particulièrement pertinente dans le contexte d'une hausse des valeurs immobilières qui menace l'un des caractères distinctifs de Montréal, c'est-à-dire, son abordabilité. L'abordabilité contribue à l'attractivité de Montréal au niveau  
3425 régional. On sait, on est en compétition avec les banlieues. Les modèles de développement qui se manifestent par l'étalement urbain, c'est hautement problématique à plusieurs égards. Également, dans le contexte actuel, on est en compétition au niveau mondial, notamment entre autres au niveau de l'attraction de la main-d'œuvre dans un contexte de pénurie de main-  
3430 d'œuvre. Donc il y a certains secteurs d'activité qui recrutent au niveau international, et pour attirer des talents, bien, l'abordabilité, c'est certainement un élément clé.

On parle de certains secteurs de pointe qui commandent des gros salaires et qui contribuent à exercer une pression inflationniste sur les prix du logement, parce que certains travailleurs étrangers ont la capacité de payer des prix plus élevés. Donc ça tire les loyers à la  
3435 hausse. Mais, aussi, on veut attirer de plus en plus des professionnels beaucoup plus modestes comme des infirmières, des enseignants. Donc ces gens-là aussi ont des revenus beaucoup plus modestes et on souhaiterait le proposer fort probablement une habitation qui serait abordable pour éviter qu'ils s'installent dans les couronnes de Montréal.

3440 Également, l'abordabilité contribue au sentiment de sécurité en général, puis la santé globale de la population en offrant un revenu disponible qui permet de dégager des ressources financières pour d'autre chose.

Maintenant, on constate que... En fait, on est d'avis que la hausse des valeurs  
3445 immobilières ne va pas s'arrêter. Au niveau mondial, on est dans un contexte de financiarisation de l'immobilier. Depuis la crise de 2009 aux États-Unis, les actifs immobiliers drainent beaucoup d'investissements, puis ça contribue à une sorte de bulle spéculative. Également, on est dans un cycle économique particulièrement fort au Québec. Quand on va évaluer la situation d'aujourd'hui dans 30 ans, on va probablement reconnaître qu'on est dans une période vraiment

3450

unique. Et également, les taux d'effort des ménages à Montréal en général, et au Québec en général, sont beaucoup moins élevés que dans d'autres agglomérations. Donc pour certains joueurs, ça représente une opportunité d'augmenter le prix, en fait, au niveau des logements. Donc certains ne s'en gênent pas.

3455

La conséquence, c'est qu'on a une diminution du revenu disponible, on a des départs vers des territoires beaucoup plus lointains dans les couronnes, puis c'est surtout les personnes vulnérables, qui sont en situation de pauvreté, qui doivent quitter, et des travailleurs aussi qui travaillent dans les grands employeurs locaux, que c'est des artistes, des artisans, et puis, évidemment, des familles. Donc nous sommes d'avis que c'est le bon moment d'agir pour préserver cette distinction de Montréal. Et puis, dans ce contexte, la mixité sociale représente davantage un but à atteindre qu'un moyen.

3460

Alors, par rapport à la proposition de la Ville comme telle, si le règlement constitue une proposition intéressante, ça ne sera pas une proposition qui va être suffisante en elle-même pour assurer la construction effective de logements. Donc on pense que le moteur de développement va demeurer AccèsLogis. Ceci dit, par rapport à AccèsLogis, nous, on est actif principalement dans Ville-Marie avec près de 500 logements. On constate que le moteur de développement dans Ville-Marie qu'est AccèsLogis est en panne sèche, alors qu'il y a eu moins de 4 % de mises en chantier de logements sociaux pour 25 000 mises en chantier dans la période qui va de 2005 à 2007. Et puis, également, de ce 4 % là, moins de 100 logements étaient des logements familiaux.

3465

3470

C'est assez scandaleux quand on considère que le taux d'inoccupation était de 0.8 % pour les trois chambres à coucher en octobre 2018. Donc on pense que le marché, tel qu'il est organisé présentement, ne répond pas aux besoins des familles en particulier. Et à d'autres besoins qui sont clairement démontrés par d'autres groupes qui viennent ici.

3475

On déplore aussi qu'il y ait une absence de stratégie d'inclusion locale dans Ville-Marie,

3480

qui comprend le centre-ville, puis ça nous amène à questionner la volonté réelle de développer des projets sociaux dans le centre-ville. Également, on pense que la stratégie foncière pourrait être mieux utilisée.

3485           Donc ça nous amène à faire trois recommandations qui sont dans le mémoire, que je  
vais lire rapidement. D'abord, que les paramètres du programme AccèsLogis soient révisés tous  
les deux ans de manière à ce que les coûts maximums admissibles soient toujours synchronisés  
avec la réalité économique qui prévaut dans le centre-ville et les quartiers centraux; que la Ville  
3490 de Montréal développe un volet distinct dans le programme AccèsLogis supportant et finançant  
la production effective de logements sociaux familiaux dans le secteur centre-ville; et que la Ville  
de Montréal et les autres paliers de gouvernement mettent en œuvre une stratégie foncière  
concertée, rendant accessibles aux porteurs de projets d'habitation sociale des terrains et des  
immeubles existants, que ce soit des terrains institutionnels ou non, qui pourraient être convertis  
et développés en logements sociaux.

3495           Alors, c'était pour le programme AccèsLogis puis les différents outils qui peuvent être mis  
à contribution en plus de la stratégie.

3500           Maintenant, on se questionne beaucoup par rapport au segment « logement abordable »  
qui est proposé dans le règlement. On pense que ce segment-là comporte beaucoup de lacunes  
qui mériteraient d'être corrigées.

3505           D'abord, on comprend mal que la notion d'abordabilité soit basée sur le prix du marché et  
non pas sur le revenu disponible, comme c'était le cas dans la Stratégie d'inclusion. Également, il  
ne nous apparaît pas vraiment démontré à quels ménages s'adresse ce segment de logement  
là, alors que le profil socio-économique des ménages visés ne nous apparaît pas démontré. Il y a  
une absence de critères quant à la qualification pour l'acquisition et/ou la location de ce type de  
logement. Et puis, il n'y a aucune mesure, à notre connaissance, qui est prévue relativement à la  
3510 pérennité de l'offre de logement abordable à la sous-location, à la...

**LA PRÉSIDENTE :**

Ou à la revente.

3515 **M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

3520 Ou à la revente. Alors, par ailleurs, l'expérience d'Inter-Loge démontre que seules les tenures à but non lucratif peuvent assurer l'abordabilité à perpétuité par rapport au contrôle du prix des loyers. Souvent, les projets à la construction ne sont pas pleinement abordables mais étant donné qu'on contrôle les hausses de loyer sur une période de dix, quinze, vingt ans, bien, on finit par creuser cette abordabilité-là.

3525 Alors, nos recommandations par rapport au logement abordable sont les suivantes : que la Ville de Montréal revienne à la définition du logement abordable qui est inscrite à la Stratégie d'inclusion, qui est en relation avec le revenu disponible et non pas le prix du marché; que la Ville de Montréal instaure un mécanisme de contrôle des prix de vente, de revente et de location des unités produites dans le segment logement abordable de manière à garantir à perpétuité leur caractère abordable; que la Ville de Montréal établisse des critères de revenu donnant accès au logement abordable développé dans le cadre du règlement; à défaut de faire cette démonstration du profil socio-économique et visé par la mesure, bien, que la Ville abandonne le segment et rehausse la part du logement social à 40 %.

3530 Alors, je crois avoir épuisé mon temps. Je vous remercie, je suis disponible pour répondre à vos questions.

3535

**LA PRÉSIDENTE :**

3540 C'est apprécié, restez avec nous. Je vous amène à la page, en fait, 7 et 8 de votre mémoire concernant les logements sociaux familiaux dans le territoire du centre-ville. Vous recommandez – enfin, je vous cite pour tout le monde – « *Nous recommandons de prendre en*

3545 *compte dans l'analyse du surcoût des logements familiaux au centre-ville tous les coûts directs et indirects de l'étalement urbain, notamment la construction et l'entretien d'infrastructures, la perte de productivité associée aux embouteillages, émissions plus grandes de gaz à effet de serre, ainsi de suite. »*

3550 Est-ce que vous avez des études, des références, des exemples où on les aurait comptabilisés, ces surcoûts? Parce que quand on parle de ce type de surcoûts, on nomme tout ça et davantage. On dit tout ça, ça s'appelle les surcoûts, mais est-ce qu'il existe, à votre connaissance...

**M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

3555 Bien, écoutez, je comprends bien votre besoin de documenter cette portion-là. Personnellement, on l'a écrit parce qu'on pense que c'est du gros bon sens...

**LA PRÉSIDENTE :**

3560 Oui. Oui, oui.

**M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

3565 ... de comptabiliser de manière globale le coût du développement urbain qui est associé à l'étalement urbain. Je vais faire une recherche, puis je suis certain que je peux trouver quelque chose pour alimenter votre dossier.

**LA PRÉSIDENTE :**

3570 Justement, pour fins d'analyse, ce serait très apprécié. Une petite question, en fait, pour la Ville, puis je la pose tout de suite, mais vous répondrez au moment de votre droit de rectification...



**M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

3575 Mais vous comprenez que je ne peux pas répondre pour la Ville.

**LA PRÉSIDENTE :**

3580 Bien, mais restez là, on n'en a pas terminé avec vous. À votre page 10, c'est parce que ça a suscité une petite curiosité chez nous.

**M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

3585 Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

3590 Alors, pour la Ville : « *Sauf erreur de notre part...* », je vous cite, Monsieur Myre : « *Sauf erreur de notre part, il n'y a pas présentement à la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal de processus formel et transparent d'évaluation et de sélection des projets AccèsLogis et des groupes qui les portent.* » Donc c'est une question à la Ville, et pour le bénéfice de tous, au moment du droit de rectification, je vous demanderais d'y répondre, ce qui fait que ça vous confortera, Monsieur Myre, dans votre « *sauf erreur* ». Ça sera clair. Est-ce que, la Ville, ça va? Vous avez capté? Oui, c'est bon.

3595  
3600 Dernière chose avant que je passe la parole à mes collègues, votre recommandation qui est indiquée à la page 6, qui se lit comme suit : « *Que la Ville de Montréal et les autres paliers de gouvernement mettent en œuvre une stratégie foncière concertée, rendant accessibles aux porteurs de projets d'habitation sociale des terrains et des immeubles existants, institutionnels ou non, qui pourraient être convertis ou développés en logements sociaux.* » Sous quelle forme cette – je reprends entre guillemets – stratégie foncière concertée, quelle forme ça prendrait?

**M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

3605 Bien, en fait ce qu'on constate, c'est que les différents paliers de gouvernement ont chacun leur stratégie foncière.

**LA PRÉSIDENTE :**

3610 Oui.

**M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

3615 Donc la Ville de Montréal a sa propre stratégie foncière. Le gouvernement du Québec aurait, semble-t-il, une stratégie foncière mais ce n'est pas aussi clair. Le fédéral aussi a une stratégie foncière de revendre des terrains excédentaires. On en voit passer là notamment par les programmes de la SCHL.

**LA PRÉSIDENTE :**

3620 Oui, comme le tri postal entre autres.

**M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

3625 Par exemple. Donc ça serait probablement intéressant qu'il y ait peut-être...

**LA PRÉSIDENTE :**

3630 Une concertation de tout ça.

**M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

3635 ... une concertation de ce qui est potentiellement disponible pour voir si on ne pourrait pas regrouper des terrains, des opportunités pour faire des ensembles plus grands dans certains secteurs...

**LA PRÉSIDENTE :**

3640 Plus cohérents aussi.

**M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

3645 ... qui seraient morcelés présentement, pour mieux planifier, en fait, pour voir l'ensemble des opportunités qui se présentent, plutôt que ce soit fragmenté.

**LA PRÉSIDENTE :**

Sans compter que les balises, on roulerait tous dans le même sens.

3650 **M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

3655 C'est le sens de votre intervention. Très bien, merci. Alain, une question?

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

3660 Oui, une précision sur la dernière recommandation. Dans le texte, vous recommandez

que chaque arrondissement ait un comité.

**M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

3665

Oui.

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

3670

Pour la sélection des groupes porteurs et des projets. Une espèce de jury?

**M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

3675

Bien, en fait...

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

3680

Comme un concours, un jury. Ça, c'est le meilleur projet sur les quatre ou cinq qui nous sont...

**M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

3685

En fait, notre compréhension, c'est que présentement, il y a un processus d'évaluation mais le processus d'évaluation n'est pas nécessairement connu de tous, puis on ne sait pas comment il est composé, quels sont les critères d'évaluation. Puis ça va bien quand il y a un projet qui se présente sur une opportunité, puis que le nombre d'unités déposé concorde exactement avec le besoin de cette opportunité-là, mais dans le Centre-Sud présentement, il y a beaucoup de projets qui sont dans le pipeline – excusez l'expression – puis il pourrait y avoir, en fait, plus d'un projet qui se présentent, qui feraient en sorte qu'il pourrait y avoir compétition dans le milieu pour s'attribuer des unités.

3690

3695 Donc, à ce moment-là, je pense qu'il serait intéressant, dans le contexte où on distribue des subventions à des groupes et qu'on distribue de l'argent public, qu'on ait une procédure de distribution de ces subventions-là qui serait transparente et qui laisserait place à, en fait, un processus rigoureux d'évaluation des projets...

**LA PRÉSIDENTE :**

3700 Transparent.

**M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

... et des groupes qui sont porteurs.

3705 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Mais quelle serait l'indépendance de ce comité-là, s'il est composé d'organismes qui s'occupent de logements sociaux, qui sont eux-mêmes porteurs? Il serait un comité qui choisirait parmi ses membres lequel va réaliser le projet numéro 1, lequel va réaliser le projet numéro 3?

3710 **M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

3715 Bien, en fait, ça, ça devrait être discuté évidemment comment on compose ces fameux comités-là. On ne sait pas. Évidemment, il y a des enjeux que nous on perçoit, puis probablement la Ville et les promoteurs aussi. Tout à l'heure, un groupement revendiquait d'être impliqué pour les projets dans lesquels il est partie prenante, donc évidemment, il y aurait une discussion à avoir pour que ça soit... qu'il n'y ait pas de conflit d'intérêt, dans le fond. Donc, on propose que le milieu soit impliqué. On ne dit pas qu'il devrait être présent dans le choix, mais à tout le moins consulté d'une façon formelle.

3720

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Consulté, mais pas nécessairement sélectionneur.

3725 **M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

Exactement.

3730 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Très bien. Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

3735 Merci, Monsieur Myre, ça répond à nos questions.

**M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

Je vous en prie. Merci.

3740

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci à vous. Je vais demander à madame Edith Cyr pour l'organisme Bâtir son quartier.  
Bonjour, Madame Cyr!

3745

**Mme EDITH CYR :**

Bonjour!