

1650 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, oui. D'accord. Merci beaucoup.

1655 **M. PIERRE MARCOUX :**

Merci.

1660

---

**M. LOUIS-PHILIPPE MYRE  
INTER-LOGE CENTRE-SUD**

**LA PRÉSIDENTE :**

1665 Merci. Alors, maintenant nous allons entendre Inter-Loge Centre-Sud, Louis-Philippe Myre.

**M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

1670 Alors, je vous remercie beaucoup de m'accueillir ce soir. Vous m'entendez bien?

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, très bien.

1675 **M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

1680 Parfait, très bien. Alors, je me présente, Louis-Philippe Myre, je suis directeur du développement chez Inter-Loge. Alors, mon rôle c'est de lever des opportunités qui visent la création de logements sociaux et abordables pour mieux répondre aux besoins de notre clientèle.

Alors, brièvement, je vais vous présenter Inter-Loge et puis ensuite je vais vous présenter les différentes observations qu'on fait par rapport au PPU des Faubourgs. Inter-Loge en fait c'est

1685 une entreprise d'économie sociale qui développe et gère une offre de logements sociaux et abordables depuis 1978.

1690 Nous possédons en propriétés 730 unités de logement dans cinq arrondissements différents, ainsi que dans deux municipalités. Seulement dans Ville-Marie notre territoire d'intervention prioritaire nous possédons 443 logements.

Deux tiers de notre parc immobilier ou notre portefeuille immobilier est de type abordable, donc qui a été développé hors programme. Un tiers a été développé dans le cadre de programme d'habitation notamment AccèsLogis Québec.

1695 Notre clientèle est composée de personnes seules et de familles et nous avons quelques projets pour des clientèles avec des besoins particuliers que nous opérons avec des partenaires communautaires. Nous y reviendrons un petit peu plus tard.

1700 Pour la petite histoire, Inter-Loge est née dans la foulée des grands projets d'infrastructures ayant mené à la création de l'autoroute Ville-Marie et de Radio-Canada. À l'époque, le quartier était abandonné et les immeubles barricadés étaient légion et personne ne voulait investir dans le quartier.

1705 D'une idée un peu utopique à l'époque, celle d'assurer des conditions de logements décentes pour tous y compris les plus pauvres, nos fondateurs ont levé 600 000 \$ en un week-end auprès de communautés religieuses préoccupées par les conditions de logements qui prévalaient à ce moment.

1710 Cette mise de fonds représente aujourd'hui plusieurs millions de dollars. Elle a permis d'acquérir des immeubles vétustes, de les rénover et de les revendre à leurs occupants sous forme de coopérative. Il y a eu comme ça entre 1978 et 1985, 25 flips coopératifs. On parle de flips immobiliers, nous on parle de flips coopératifs.

1715 C'est seulement par la suite qu'Inter-Loge a commencé à cumuler des portes en propriété destinées aux ménages à faible et modeste revenu du quartier.

1720

Aujourd'hui, le quartier a bien changé, pour certains il est devenu l'extension du centre-ville, pour d'autres c'est les Faubourgs, les plex avec les portes-cochères avec des cours intérieures qui représentent autant d'oasis de paix et de tranquillité à deux pas des artères commerciales animées jour et nuit.

1725

Pour Inter-Loge c'est une autre mutation économique et sociologique du quartier qui suscite une adaptation de son modèle d'affaires pour continuer d'être pertinent pour sa clientèle. Les grands projets de requalification qui sont proposés représentent autant d'opportunités que de menaces au maintien d'un tissu social résilient, mais fragile.

1730

La proposition de PPU mise de l'avant par l'arrondissement nous semble dans l'ensemble adéquate. Projet complexe s'il en est, nous nous en tiendrons à notre expertise, l'habitation.

1735

Nous saluons particulièrement l'orientation à l'égard du logement social et familial qui prend tout son sens dans un contexte d'un développement immobilier appréhendé d'une ampleur incroyable il y a de cela 20 ans.

1740

En fait, ce que je voulais dire, c'est qu'il y a 20 ans si vous aviez parlé à des promoteurs immobiliers et qu'ils vous avaient dit qu'on aurait développé Radio-Canada, Molson et l'Esplanade Cartier pratiquement en même temps, ça aurait été inimaginable.

1745

Donc, ces projets sont de nature à modifier irrémédiablement le tissu urbain du Centre-Sud et même au-delà dans les arrondissements voisins.

Notre opinion est que seul le secteur communautaire peut développer du logement familial abordable à perpétuité dans les quartiers centraux. Je répète, seul le secteur communautaire peut développer du logement familial abordable à perpétuité dans les quartiers centraux.

1750

Malgré ce qui précède, les investissements publics ne semblent pas au rendez-vous au moment d'écrire ces lignes. Cette situation nous préoccupe au plus haut point, car la construction effective de logements sociaux dans l'arrondissement est nettement insuffisante pour répondre aux besoins.

1755 Nous souhaitons aussi sensibiliser la commission à une réalité émergente, un nouveau paradigme. L'exigence de 20% de logements sociaux du règlement pour une métropole mixte combiné à des projets de requalification d'une assez grande densité interpelle le modèle d'affaire du logement social qui est généralement caractérisé par des projets de plus petite taille à l'échelle humaine.

Nous sommes d'avis que le service de l'habitation devrait porter une attention particulière quant aux choix des promoteurs sociaux qui s'inséreront dans ces ensembles de grandes tailles.

1760 Tous les groupes n'ont pas la même expérience et les mêmes capacités d'adaptation que requiert la mise à l'échelle de leur modèle d'affaires. L'expérience démontre que la multiplication de petits acteurs n'est pas nécessairement la solution dans ce type de projets urbains.

1765 C'est pourquoi nous suggérons de considérer davantage les propositions qui mettent de l'avant des partenariats entre les bailleurs de logements sociaux d'expériences et des groupes communautaires ayant des besoins immobiliers, mais dont la mission n'est pas immobilière.

1770 À titre d'exemple, Inter-Loge travaille depuis 20 ans avec Mères avec pouvoir, un organisme qui soutient les femmes monoparentales ayant un projet de retour aux études. Dans le cadre de ce partenariat, Inter-Loge est propriétaire des unités d'habitation ayant fait la gestion en partenariat avec Mères avec Pouvoir qui est propriétaire de l'intervention psychosociale auprès des ménages.

1775 L'équipe de Mères avec pouvoir reste concentrée sur sa mission et Inter-Loge compte un actif immobilier supplémentaire qui lui permet d'alimenter la réalisation de sa mission au bénéfice de sa clientèle et du milieu d'accueil. Les forces de l'un et de l'autre se complètent.

1780 Nous avons un autre partenariat de cette nature qui fonctionne plutôt bien et nous souhaitons explorer davantage cette voie de développement pour l'avenir.

Le paradigme nouveau, c'est-à-dire celui d'une densité de logement social, interpelle aussi le concept de mixité sociale en raison d'une masse critique de logements sociaux sur un même site.

1785 La mixité n'est pas une science exacte. Il ne suffit pas de mélanger les genres et les profils socioéconomiques pour réussir la mixité. Elles se composent à l'échelle territoriale, à l'échelle de l'îlot et à l'échelle de l'habitation.

1790 Pour les bailleurs de logements sociaux, la sélection des ménages est une activité critique pour composer un tissu social équilibré et harmonieux.

1795 Finalement, vous êtes peut-être informés qu'Inter-Loge est en position de devenir l'un des premiers occupants du Quartier des lumières. Nous travaillons présentement avec le Groupe Mach, la Ville de Montréal et nos partenaires de développement à un projet de 130 unités pour famille à l'angle des rues René-Lévesque et Alexandre-DeSève.

1800 Si vous prenez 10 secondes pour fermer vos yeux et que vous imaginez le Quartier des lumières, le boulevard Ville-Marie et un peu plus loin le site Molson Coors au cours des 20 prochaines années, qu'allez-vous y voir? Des grues de chantier, des bétonneuses et des machines toutes plus brillantes et poussiéreuses les unes que les autres pendant 20 ans probablement.

1805 Et puis après seulement, après des espaces verts, du moins c'est comme ça que ça se passe en temps normal. On termine le développement et ensuite on met de l'avant les équipements collectifs et les espaces verts.

1810 Nous souhaitons que la Ville de Montréal soit sensibilisée à cette réalité et qu'elle favorise la mise en oeuvre de forme urbaine susceptible de favoriser la qualité de vie des premiers résidents.

Nous proposons un projet pour famille et nous souhaitons offrir aux enfants qui vont y résider un environnement sécuritaire et qui permet d'avoir une qualité de vie dès les premières années où les ménages y résideront.

1815 Alors, dans notre mémoire évidemment il y a d'autres éléments qui sont mentionnés au niveau de la mise en oeuvre. Je n'ai pas cru bon ce soir de les relever. Vous aurez l'occasion d'en prendre connaissance. Notre position à cet égard, très rapidement, c'est que la mise en oeuvre c'est la phase d'exécution, bien sûr outre la planification qui est essentielle ou une bonne

1820 planification. La phase d'exécution est une étape très, très importante pour concrétiser notre vision.

Alors, nous sommes très préoccupés également par les mécanismes de suivi du PPU et à cet égard vous allez trouver des propositions dans notre mémoire.

1825 Nous appuyons aussi le mémoire d'Habiter Ville-Marie dont nous sommes membres. Et le mémoire de la Maison des gens de lettres avec qui nous collaborons à un projet sur l'îlot voyageur.

1830 Alors, je vous remercie pour votre écoute. Je suis disponible pour vos questions.

**LA PRÉSIDENTE :**

1835 Bien, merci beaucoup. Et oui, le mémoire est bien clair, mais je vais quand même vous demander juste pour notre connaissance approfondie des choses, pour faire l'abordabilité à perpétuité, vous l'avez dit clairement, c'est le communautaire qui peut le faire.

**M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

1840 Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

1845 Pas le privé. En ce moment, est-ce que vous sentez qu'il y a de l'ouverture de la part des autorités pour en faire plus que l'abordabilité à perpétuité? Parce que c'est un concept dont on nous parle de plus en plus à l'Office. Mais pouvez-vous nous dire un peu l'état des lieux.

**M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

1850 L'état des lieux c'est qu'au niveau de l'administration municipale, actuellement il y a beaucoup d'ambition au niveau du logement social et abordable. Cette ambition-là se traduit par la proposition de règlement pour une métropole mixte, se traduit aussi par des objectifs de 12 000 logements sociaux.

1855                   Donc, je pense qu'au niveau de l'administration municipale à Montréal, ils sont au rendez-vous.

1860                   Maintenant, au niveau provincial, malheureusement le gouvernement de la CAQ n'est pas au rendez-vous pour des raisons que j'ignore. Peut-être qu'ils ont fait leurs propres analyses, mais pour le moment il y a peu ou pas d'investissement, des investissements qui ne sont pas à la hauteur des attentes du côté provincial. Du côté fédéral, il y a beaucoup d'investissements qui sont mis de l'avant.

1865                   Ceci dit, la réalité des programmes qui sont mis de l'avant n'est pas nécessairement toujours adaptée à la réalité propre au Québec et de Montréal en particulier. Disons qu'il y a certaines exigences dans les programmes fédéraux qui font en sorte que ça devient très difficile de qualifier des projets.

1870                   Le dernier exemple a été annoncé pas plus tard qu'hier, 56 millions pour Montréal pour construire du logement très, très rapidement, en fait en 12 mois on doit faire, concrétiser un chantier. Pour la construction neuve, il faut absolument proposer des constructions modulaires.

                          Alors, construction modulaire en soi c'est intéressant, mais je ne crois pas que le marché soit prêt pour aller sur 12 mois produire de la construction neuve en modulaire.

1875                   Alors, nous ça s'adonne qu'on a un projet qui est en développement de ce type-là, mais il ne sera certainement pas prêt dans 12 mois.

**LA PRÉSIDENTE :**

1880                   Et vous dites que pour ce qui est de l'arrondissement Ville-Marie, vous nous dites que pour le moment les résultats sont encore faibles?

**M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

1885                   Bien, en fait Ville-Marie est un territoire particulier et en fait, on a des coûts de terrain qui sont très élevés. On a des conditions de chantier qui sont de type densité assez élevée à forte.

Donc, les coûts de construction sont plus élevés. On a également une concentration de développeurs immobiliers qui est très importante.

1890 Je vous dirais, les résultats parlent d'eux-mêmes en fait, de 2005 à 2015, et là je travaille de mémoire. Mais on a à peu près trois point huit pour cent (3.8%) de logements sociaux sur 25 000 mises en chantier, la moitié des mises en chantier dans la région de Montréal sont faites dans Ville-Marie. Et on a à peine moins de 1 000, je crois qu'on n'a même pas 1 000 unités réalisées sur une période de 10 ans.

1895 Puis là, je n'étais pas préparé sur ces chiffres-là. Vous comprenez qu'on est vraiment, on n'a pas des résultats très, très probants dans l'arrondissement Ville-Marie. Et en fait, dans la période que je viens de vous décrire, à ma connaissance il y a à peu près un seul projet familial qui s'est réalisé, c'est 78 unités qui ont été réalisées par Inter-Loge.

1900 Donc, actuellement, dans le secteur communautaire, notamment autour de la table Habiter Ville-Marie ce qui est vraiment demandé dans le milieu c'est du logement familial, une très forte demande pour du logement familial. Il y a eu plusieurs projets dans les dernières années qui répondaient à d'autres besoins, puis c'est très bien parce qu'il y a beaucoup de besoins dans l'arrondissement. Par contre, on a fait le constat que les besoins familiaux avaient été, disons peu répondus.

1905

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

1910

**M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

Je vous en prie.

1915

**LA PRÉSIDENTE :**

Mes collègues commissaires, Luba?



1920

**LA COMMISSAIRE :**

Oui. Vous avez parlé tout à l'heure que la Ville devrait faire attention quant aux choix des promoteurs sociaux. Et dans votre mémoire vous parlez de clarifier les critères de sélection et d'évaluation des projets et des groupes porteurs.

1925

Comment est-ce que ça se fait actuellement et quel genre de changement aimeriez-vous voir?

**M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

1930

En fait, il y a peu de gens qui connaissent la réponse à la question. Il faudrait poser la question à la Ville de Montréal. En fait, ça fait une année maintenant que cette question-là resurgie autour de l'attribution des unités au projet du Quartier des lumières. S'il y avait beaucoup d'unités disponibles, la question ne se poserait pas, mais la réalité c'est que dans le territoire il y a une compétition pour obtenir des unités de logement social.

1935

Alors, nous, on travaille avec le Groupe Mach depuis maintenant 18 mois, qui nous a proposé un nombre substantiel d'unités pour toutes sortes de raisons que je ne peux pas expliquer ici. Et on a également l'appui de la table Habiter Ville-Marie, de certains organismes du quartier aussi pour un nombre substantiel d'unités. Et c'est une volonté qui est exprimée par le milieu.

1940

Inter-Loge, soi-dit en passant ça fait 20 ans qu'on travaille le dossier de Radio-Canada, avant que le groupement acquière le site, Inter-Loge était mobilisée auprès d'un autre promoteur. On a même perdu 300 000 \$ dans cette opération il y a 20 ans. Un dossier qui a été judiciairisé.

1945

Donc, il y a une volonté du milieu. Maintenant, comment se fait la sélection? Bien, ce n'est pas clair. Il y a un comité qui s'appellerait Comité de liaison ; qui compose le comité, quels sont les critères de sélection? Personne n'est en mesure de répondre clairement à cette réponse-là.

1950

Ceci dit, je sais qu'à la décharge de la Ville du service d'habitation il y a des réflexions en cours présentement, je crois pour mieux cadrer ce travail-là de sélection.

1955 En fait, qui est un travail très important, parce qu'on parle d'attributions de subvention substantielle, on parle de millions de dollars qui sont attribués à des groupes. Alors, forcément il faut que l'attribution se fasse sur la base des critères objectifs et qui sont exempts aussi d'influence externe, que ça soit des influences d'acteurs de développement ou d'influence voire même politique.

1960 **LA COMMISSAIRE :**

Merci. J'ai aussi une question. Dans votre mémoire vous parlez toute cette question des passages publics et des espaces semi-privés et vous semblez avoir un peu d'hésitation en termes de... vous parlez qu'il peut s'avérer des problématiques quant à ces espaces.

1965 Quel genre de problèmes ? Qu'est-ce que vous voyez comme étant des problématiques?

**M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

1970 Oui. Bien écoutez, c'est une question délicate parce qu'on est actuellement en discussion avec la Ville de Montréal sur une proposition qu'on a faite. C'est une proposition dans laquelle il y a disons un nombre de logements assez substantiel qui serait attribué à Inter-Loge et dans une forme urbaine qui permettrait la création d'un espace de vie pour les familles.

1975 Un espace de vie qui serait exclusif dans la proposition qu'on fait aux résidents d'Inter-Loge. Évidemment, nous, on est des gestionnaires de logements sociaux. Donc, on est confortable avec cette proposition-là.

1980 Ceci dit, il y a des expériences et on le reconnaît, on reconnaît qu'il y a des expériences qui ont été moins bien réussies avec des espaces enclavés dans lesquels il y avait une densité de logements sociaux importante. Bien, dans nos discussions avec la Ville de Montréal ces exemples-là sont nommés comme étant des choses à ne pas reproduire.

1985 Nous, on est d'avis que dans le secteur dans lequel on évolue, le secteur immobilier destiné aux ménages à faible et modeste revenu, le risque zéro n'existe pas. Il y a une gestion de risque qui est à faire.

1990

Et comme gestionnaire aussi, on a des préoccupations aussi de devoir gérer des espaces communs avec d'autres propriétaires puis de devoir négocier ou faire des enquêtes pour identifier qui est responsable de telle ou telle situation qui pourrait arriver dans les espaces communs.

1995

Alors, c'est pour ça que j'ai insisté sur l'importance de la sélection des ménages et l'importance de la forme urbaine pour proposer des milieux de vie qui sont adéquats avec une composition d'un tissu social qui est équilibré puis qui est harmonieux.

2000

Donc, c'est une question d'équilibre, mais malheureusement ce n'est pas une science exacte, mais c'est beaucoup au choix des ménages que ça se décide. Ça a une grande influence.

**LA COMMISSAIRE :**

Merci.

2005

**M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

Je vous en prie.

2010

**LA PRÉSIDENTE :**

Éric?

2015

**LE COMMISSAIRE :**

Oui. Bonsoir. Vous dites, en parlant du tissu social il y a une phrase qui m'a interpellé dans votre mémoire où vous parlez d'une onde de chocs qui serait créée par l'amplitude des projets, des travaux dans le secteur. Et vous dites que le tissu social du Centre-Sud est vulnérable à des changements aussi profonds.

2020

J'aimerais ça vous entendre là-dessus. Qu'est-ce que vous entendez par la vulnérabilité du tissu social et qu'est-ce qu'il faudrait craindre?

**M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

2025 En fait, c'est l'effet du développement immobilier dans la perspective où on n'arriverait pas à produire effectivement suffisamment de logements sociaux, pour produire une offre de logement qui serait jugée équilibrée.

2030 Alors, advenant le cas - mais malheureusement, c'est des situations qu'on a observées dans Ville-Marie. Advenant le cas où on aurait une offre de logement qui serait déséquilibrée et dans laquelle il n'y aurait pas suffisamment de logements sociaux, on se trouverait à avoir une pression sur les prix à la hausse de ces ensembles immobiliers ou de ces projets de requalification.

2035 Une hausse qui ne se limiterait pas au seul secteur en requalification, mais qui déborderait dans les quartiers avoisinants. Fort probablement jusque dans Sainte-Marie, probablement même dans Hochelaga-Maisonneuve, probablement dans le Plateau-Mont-Royal.

2040 La somme des investissements et la somme de logements qui seront proposés c'est susceptible d'avoir un impact beaucoup plus large que le seul site où ça va se concrétiser.

**LE COMMISSAIRE :**

2045 Dernière question. En fait, vous permettre de compléter peut-être la partie que vous avez moins abordée ce soir sur la mise en oeuvre du PPU. Vos préoccupations par rapport... je sais que vous parlez de la longueur de l'échéance de 20 ans et qu'il y a encore des travaux et tout ça. Comment vous voyez la mise en oeuvre de votre point de vue?

**M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

2050 En fait, on propose la création de deux instances. Il y a une des deux instances qui est déjà existantes, c'est le Comité des grands projets, si je ne m'abuse. Et dans le PPU l'arrondissement propose la création d'un comité de suivi.

2055 Alors, nous, on est allés un petit peu plus loin dans la réflexion et là, je reprends une réflexion qui a eu cours à Habiter Ville-Marie et qu'on a reprise dans notre mémoire. On voit que

le comité de suivi devrait être probablement de la propriété de la Ville de Montréal et que ce comité-là devrait être orienté vers le suivi des résultats en lien avec les orientations et les stratégies d'intervention.

2060           Donc, on parle de mesure et de contrôle. Et la publication des résultats annuellement ou sur une base... je pense qu'annuellement dans les premières années ça serait probablement une bonne chose, mais peut-être plus tard, aux cinq ans, aux trois ans.

2065           Donc, un rôle vraiment d'évaluation de mesures pour le comité de suivi. Et pour le comité des grands chantiers qui est déjà une instance existante, en fait qui est porté par Rayside Labossière et la CDC-Centre-Sud, une instance de maillage entre les différents acteurs qui sont impliqués au niveau du PPU.

2070           Donc, on sait que la mobilité est interpellée, l'habitation est interpellée, le développement économique est interpellé, le développement communautaire et social est interpellé. Alors, le comité des grands chantiers serait l'interface entre la communauté d'accueil et les promoteurs immobiliers pour ouvrir un espace de dialogue et un espace d'échange, de collaboration pour qu'on puisse proposer aux promoteurs des projets que ceux-ci puissent être mis en relation avec les porteurs de ces projets et à l'aide de ces collaborations-là, la communauté d'accueil puisse s'intégrer dans ces nouveaux projets dans la mesure du possible.

2080           Et si le comité était alimenté par les données du comité de suivi, le comité des grands projets serait alimenté par les données du comité de suivi, pardon. Par exemple, si on réalise que sur telle ou telle stratégie d'intervention on est en retard, on n'arrive pas à atteindre certains résultats. Alors, le comité des grands projets pourrait aller identifier dans la communauté des acteurs qui pourraient intervenir sur cette stratégie d'intervention là. Et chercher à mobiliser les acteurs concernés autour de la stratégie d'intervention.

2085           Donc, c'est un acteur qui viserait en fait à créer une sorte de forum ouvert, qui permettrait un espace de dialogue entre ces deux mondes, qui autrefois ne se parlaient beaucoup, mais qui de plus en plus se rencontrent puis on réalise à quel point il y a possibilité d'avoir des discussions très riches puis que finalement les convergences sont peut-être plus fréquentes qu'on le pense.

2090 **LE COMMISSAIRE :**

Très bien. Merci beaucoup.

2095 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

**M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

2100 Je vous en prie.

**LA PRÉSIDENTE :**

2105 Alors, merci beaucoup. Ceci conclut nos travaux pour ce soir. Donc, merci à tous, merci à toute l'équipe de l'Office qu'on ne voit pas à l'écran, mais qui travaille très fort en arrière. Merci à tous les participants et puis on va s'arrêter ici pour ce soir et on continue nos séances dans les prochaines journées.

2110 Merci beaucoup.

**AJOURNEMENT**

2115

2120