

LA PRÉSIDENTE :

920

Bien, merci beaucoup, Madame Doan. Comme l'a dit mon collègue, monsieur Boucher, ce n'est pas nous qui décidons des projets, on n'en est pas là, mais on vous souhaite bonne chance dans vos projets futurs et ça a été intéressant de parler avec une commerçante. On vous remercie beaucoup.

925

Mme DIEM DOAN :

Merci.

930

Mme ÉLISE TANGUAY,

Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE)

935

LA PRÉSIDENTE :

Merci, au revoir. Alors, j'inviterais madame Élise Tanguay de l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, qu'on pourrait rétrécir en « UTILE ».

940

Mme ÉLISE TANGUAY :

Oui, bonjour.

LA PRÉSIDENTE :

945

Bonjour, Madame Tanguay. Alors, je rappelle la consigne, vous avez dix minutes de présentation et dix minutes d'échange avec les commissaires. Ça vous va ?

Mme ÉLISE TANGUAY :

950

Parfait.

LA PRÉSIDENTE :

955

Et je vous rappelle qu'on a lu votre document.

Mme ÉLISE TANGUAY :

960

Parfait. Donc, d'abord, merci, bonjour. J'aime toujours ça les consultations de l'OCPM parce que ça permet vraiment d'entendre toutes sortes de choses puis de discuter avec les commissaires, j'adore ça.

965

Donc, l'UTILE, je ne sais pas si vous connaissez, je vais faire une rapide introduction. On est un OBNL d'habitation. On est une bibite un peu à part parce qu'on est un développeur opérateur de logements. Donc, souvent, pour le logement abordable, c'est en deux morceaux : il y a ceux qui développent, donc les GRT, puis ceux qui possèdent après.

970

Nous, on fait les deux puis on est dans un marché spécifique, donc on s'adresse aux étudiants, étudiantes. On construit du logement abordable pour étudiants, étudiantes en économie sociale.

975

Donc, nous, d'abord, la première chose qu'on tenait à souligner en participant à cette consultation-là, c'est le superbe effort de concertation, de consultation entre les élus, les institutions et les citoyens, le groupe Solidarité Ahuntsic, l'écoute, l'échange, le partage, la proactivité. On trouvait que c'était vraiment un super modèle pour, justement, développer un terrain public.

980 On voulait saluer aussi la volonté de mixité des usages, mixité sociale aussi sur le site
puis toute la volonté de créer un écoquartier puis d'avoir un modèle innovant, puis de bâtir
quelque chose de nouveau et quelque chose d'exemplaire à plusieurs niveaux. Donc ça, on tenait
à le souligner d'entrée de jeu.

985 Nous, la portée d'entrée par laquelle on souhaite s'adresser à la commission, c'est bien
sûr la question jeunesse puis la question étudiante en particulier. Je ne sais pas si vous êtes
familiers avec l'avis qu'a publié récemment le CJM, la commission... je ne vais pas le dire comme
il faut.

LA PRÉSIDENTE :

990 Jeunesse de Montréal.

Mme ÉLISE TANGUAY :

995 Merci, la Commission jeunesse de Montréal, donc...

LA PRÉSIDENTE :

C'est le Conseil jeunesse de Montréal.

1000 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

1005 Conseil, c'est ça, je savais qu'il y avait quelque chose. Le Conseil jeunesse de Montréal,
donc qui s'est prononcé récemment sur le logement et la jeunesse, donc la précarité résidentielle
des jeunes à Montréal, puis je ne vous cacherai pas qu'on a bien collaboré avec eux aussi parce
que, nous, on a, entre autres, dans notre mission un volet recherche, donc ils se sont, entre
autres, basés sur certaines de nos données par rapport au logement étudiant.

1010 Puis on pense que ce serait, justement, une occasion, une superbe occasion, de mettre en place les recommandations du CJM sur le site de Louvain Est. Ce serait probablement le premier grand redéveloppement qui pourrait éventuellement tenir compte de ces recommandations-là.

1015 Petit topo rapide sur la situation du logement étudiant à Montréal puis au Québec. Donc au Québec, c'est 60% des universitaires qui sont locataires sur le marché locatif privé, donc c'est quand même une immense portion de marché. À Montréal seulement, on parle d'à peu près 100 000 étudiants locataires, c'est une grande masse critique sur le marché locatif à Montréal.

1020 Il faut le rappeler, mais on le sait déjà, mais le revenu des étudiants, étudiantes est souvent très bas, donc le revenu moyen entre 10 et 15 000 \$ annuellement, donc ça reste des ménages qui sont souvent assez précaires.

1025 Donc, en tenant compte de tout ça puis en tenant compte des particularités du site Louvain Est, notamment avec la proximité avec deux institutions d'enseignement collégial tout près, à distance de marche, puis avec la proximité aussi relative avec deux universités, donc l'UQAM, l'UdeM, en transport en commun, c'est deux universités qui sont assez proches. La population étudiante de ces deux institutions-là, on pense, pourrait être intéressée à se loger dans un endroit comme le site de Louvain Est.

1030 Ce qu'on connaît des habitudes étudiantes, c'est qu'évidemment ils sont très mobiles en mobilité active, donc transport en commun, marche, vélo, et cetera.

1035 Donc, c'est certain qu'en ce moment, les données qu'on a, qui datent quand même de 2017, nous indiquent pas qu'il y a une grande présence étudiante, une présence particulièrement élevée d'étudiants, étudiantes sur le marché locatif dans Ahuntsic-Cartierville.

Mais avec la tendance qu'on observe en ce moment, notamment avec la pandémie, mais pas uniquement, avec le marché locatif qui se resserre, avec la pression puis les hausses des

1040 loyers assez vertigineuses dans les quartiers centraux où ils sont en ce moment concentrés, les étudiants, étudiantes, on pense que la délocalisation puis la décentralisation de la population étudiante qui était, en 2017, très concentrée dans trois arrondissements centraux de Montréal, on pense que ça risque d'avoir des répercussions puis que la population étudiante va souhaiter s'éloigner un peu du centre parce que, bien le marché étant ce qu'il est, c'est très difficile de se loger en ce moment dans ces quartiers centraux là.

1045 Donc, en tenant compte de tout ce contexte-là puis de la vision de l'UTILE, qui depuis sa création souhaite, bien sûr, construire des communautés étudiantes, des endroits où c'est agréable d'habiter, où c'est abordable d'habiter, où il y a souvent un comité locataire, où on peut avoir une vie collective communautaire... mais c'est aussi cette envie-là et ce souhait-là de décentraliser la population étudiante pour créer des quartiers ou des blocs ou des immeubles où il y a, justement, une présence étudiante forte.

1050 Ça permet aussi de prendre ce qu'une communauté étudiante apporte dans un quartier de le déménager, donc de décentraliser aussi ça. J'entendais, la dame avant moi parlait de commerces locaux puis, justement, la vitalité, c'est vraiment... sur le plan économique, la présence étudiante peut avoir cet impact-là positif aussi, de dynamiser les commerces locaux, les petites entreprises, surtout s'ils peuvent habiter au sein d'un endroit où c'est abordable, la vie.

1060 Parce qu'évidemment, ce n'est pas un public qui va mettre son argent en REER ou en paradis fiscaux. C'est vraiment un public qui va dépenser plus quand ils ont les moyens de dépenser dans leur communauté.

1065 Donc, voilà, on pense qu'il y aurait une place pour le logement étudiant, soit pour réserver un bloc ou une composante de ce grand ensemble-là, de ce nouveau quartier-là qui pourrait être en économie sociale, évidemment, mais dédié à du logement étudiant.

Je parle de l'économie sociale parce qu'on a bien senti que c'était une grande volonté du Bureau de Projet de développer, de favoriser l'économie sociale, puis, nous, on est à 100% dans cette orientation-là.

1070 Pour nous, c'est clair que ça doit faire partie de la solution, le logement en économie sociale pour la crise du logement en général à Montréal, mais aussi dans un quartier comme Louvain Est, c'est vraiment un bouclier contre la spéculation, le fait d'avoir des organismes à but non lucratif qui développent des projets de logement.

1075 La dernière chose que je voudrais aborder aussi, c'est le fait que, nous, ce qu'on développe comme projet, ce sont des projets qui ne sont pas financés avec AccèsLogis puisque la population étudiante n'est pas admissible à AccèsLogis.

1080 Donc, ça peut permettre aussi de diversifier, bien sûr, la mixité sur le site, mais la mixité du financement parce qu'on n'est pas financés de la même façon que les projets AccèsLogis, donc on peut aussi venir diversifier les partenaires qui pourraient embarquer éventuellement avec nous pour construire un projet de logement étudiant sur le site.

1085 Je pense, entre autres, au Fonds CLÉ, qui est le fonds communautaire de logement étudiant qu'on a contribué à mettre sur pied et qui est un véhicule d'investissement dans le logement étudiant spécifique, ou encore le Fonds d'investissement pour logement étudiant, où il y a, entre autres, des partenaires, de grands fonds du travailleur.

1090 Donc, ce sont des fonds qui sont dédiés puis on pense que l'environnement, l'écosystème financier qu'on pourrait apporter avec un projet de logement étudiant, en économie sociale, pourrait venir grandement bonifier l'offre sur le site puis la mixité sociale de financement et d'usage. C'est tout.

1095

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup. Je demanderais aux commissaires... je vois que les micros, les deux sont ouverts. Alors, Madame Cristini? Non ?

1100

LA COMMISSAIRE :

Oui, oui, il n'y a pas de soucis. Merci beaucoup. Une petite question parce que là, vous dites que ce serait pertinent qu'il y ait peut-être un bloc dédié peut-être au logement étudiant, et cetera. Mais, vous, si vous deviez donner votre opinion, justement, pour faire porter la voix des jeunes, est-ce qu'il y a des choses sur le projet en termes d'équipement, en termes de salles communes, d'équipement collectif, d'équipement de la ville ou d'aménagements qui seraient intéressants pour les jeunes, particulièrement pour cette population-là? En fait, est-ce qu'il y a des choses qui ressortent déjà ou il y a des choses que vous n'avez pas vues, qui ne ressortent du tout, par exemple?

1105

1110

Mme ÉLISE TANGUAY :

Je n'oserais pas me faire la porte-parole des jeunes, ce n'est pas notre mission, mais c'est certain qu'on sait que les jeunes recherchent une qualité de vie.

1115

Le verdissement sur le site, c'est quelque chose que, chez nous, on essaie... quand on fait des projets de mettre en valeur aussi, les places communes.

1120

Tous nos projets ont un espace où il y a moyen de se réunir dehors puis tous nos projets ont aussi des espaces communautaires à l'intérieur pour que ce soient des salles d'étude ou à multiples usages. Donc, cet aspect-là du projet puis justement la vie en communauté sur le site Louvain Est, je crois que c'est un atout qui pourrait éventuellement attirer des jeunes.

1125 Toute la question aussi de la mobilité, je vous parlais un peu des habitudes en termes de mobilité des jeunes, le fait que ce soit un quartier piéton où on peut circuler à vélo et tout ça, je crois que ça aussi ce sont deux atouts qu'a le site en termes généraux pour les jeunes, puis la proximité avec le métro aussi, qui est à une dizaine de minutes de marche.

1130 Je crois que tout ça ensemble, par rapport à ce que, nous, on développe comme projet puis les priorités que, nous, on met dans nos projets, justement, pour répondre aux besoins des jeunes, ça serait ces trois-là que je résumerais.

LA COMMISSAIRE :

1135

Merci beaucoup.

Mme ÉLISE TANGUAY :

1140

De rien.

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Boucher?

1145

LE COMMISSAIRE :

Puis il risque quand même d'avoir une crèmerie en plus pour se rassembler.

1150

Mme ÉLISE TANGUAY :

C'est excellent ça.

1155 **LE COMMISSAIRE :**

Vous nous avez donné le chiffre, vous avez dit : « À peu près 60% des étudiants universitaires sont locataires. » Est-ce que vous avez le chiffre pour le collégial?

1160 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

Je n'ai pas le chiffre pour le collégial. C'est en moins grande proportion par exemple, mais il y a beaucoup plus d'étudiants. Donc, au total au Québec, étudiants universitaires et collégiaux, c'est un 250 000 étudiants locataires si on cumule les deux.

1165

C'est deux études différentes. Nous, on a fait une enquête, en 2017, sur la population universitaire puis, en 2019, sur la population collégiale.

1170

Malheureusement, on n'a pas les données pour le Collège d'Ahuntsic qui n'avait pas participé à notre enquête nationale, mais c'est certain qu'il y a beaucoup de monde à Ahuntsic.

LE COMMISSAIRE :

1175

O.K. J'ai vécu en résidence étudiante, mais je vous avoue que ça fait très longtemps. Comment vous les construisez maintenant? Est-ce que c'est toujours le modèle des chambres avec un espace cuisine, salon commun?

1180

Et quelque chose que j'ai vu, un endroit aussi où il y avait des logements pour des familles, des petites familles, où les deux étaient étudiants, et cetera. Alors, il y a quoi dans vos maisons?

1185 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

Oui, bonne question. En fait, nous, on essaie vraiment de se distinguer de l'offre des résidences universitaires à proprement parler, qui sont opérées par les universités.

1190 Puis ce à quoi on essaie de répondre comme besoin, c'est vraiment les étudiants et étudiantes qui se retrouvent sur le marché locatif privé. Donc c'est plus de l'offre qu'on retrouve sur le marché locatif privé. Donc, c'est des appartements complets, il y a une majorité de studios dans nos deux projets à Montréal.

1195 Dans nos projets en général, on privilégie les studios qui, si je peux me permettre, qui pognent. C'est vraiment un modèle que les étudiants aiment beaucoup, on a une liste d'attente pour notre building qui est en opération en ce moment pour le volet studio, mais on fait aussi des logements plus grands.

1200 On a un building en construction puis un building construit en ce moment. Dans celui qui est construit, il y a jusqu'à quatre chambres à coucher, donc vraiment, entre autres, pour les familles. On a deux familles, je pense, dans notre bâtiment qui est construit.

1205 Sinon, il y a toujours au minimum des logements avec deux chambres à coucher, donc ce sont des logements complets qui incluent aussi Internet, l'électricité et tout ça. Donc, c'est une espèce d'hybride entre l'autonomie du marché locatif privé et la prise en charge un peu qu'offrent les résidences étudiantes universitaires.

LE COMMISSAIRE :

1210 Quand il y a deux adultes dans la famille, est-ce que les deux adultes doivent être étudiants pour avoir accès?

1215 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

Pas forcément, non, tant qu'il y a un adulte, tant qu'il y a un parent qui est aux études.

1220 **LE COMMISSAIRE :**

O.K. Je vous remercie.

1225 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

Ça me fait plaisir.

1230 **LA PRÉSIDENTE :**

Vous êtes une jeune organisation, mais peut-être que vous pouvez nous répondre à partir d'expériences des autres. Est-ce que c'est par définition une population qui, un jour, va partir parce qu'ils ne seront plus étudiants? Mais avez-vous une idée de la durée de location d'une personne dans des édifices réservés aux étudiants?

1235 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

Ce qu'on sait des résidences étudiantes universitaires, là où il y a justement des cuisines communes, salles de bains communes, c'est les premières années. Souvent, c'est une année que les étudiants vont comme faire un peu une transition vers le marché locatif privé.

1240 Chez nous, déjà, dans l'immeuble qu'on a en opération, il y a quand même une bonne proportion qui est restée locataire chez nous. On a espoir aussi que ça permette... le fait d'avoir un logement de qualité, qui est complet, puis qui est dans une communauté agréable, et tout ça, on pense que ça va, justement, permettre d'avoir un peu moins de roulement, puis que les

1245 étudiants, étudiantes déménagent moins, mais on sait que c'est, bien sûr, parce que c'est un statut transitoire, le fait d'être aux études.

1250 C'est une population qui déménage beaucoup. Ça fait, entre autres, partie de la problématique qui contribue à la crise du logement. C'est que c'est une population qui se renouvelle sans cesse, donc, oui, qui déménage souvent, mais qui se renouvelle aussi sans arrêt.

1255 Donc, en offrant une offre dédiée, abordable comme ça, ça a un impact aussi sur, justement, réduire la proportion d'étudiants qui ont un taux de roulement élevé dans des appartements puis qui font augmenter les prix malgré eux.

1255 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Alors, ils sont sélectionnés sur la base qu'ils sont étudiants évidemment. Qu'est-ce qui arrive quand ils ne sont plus étudiants?

1260 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

1265 Bien, il y a un addendum au bail. En ce moment, comment on fonctionne, c'est un peu comme dans toutes les groupes qui font de l'habitation pour des populations dédiées, c'est-à-dire qu'il y a un addendum au bail, donc on va leur demander de quitter à la fin de leurs études, mais comme les autres types de propriétaires, on n'a pas le pouvoir de leur demander de quitter.

Il faut que ce soit de bonne foi, mais les quelques exemples qui existent au Québec de logements étudiants communautaires n'ont pas beaucoup rencontré ce genre de problème là.

1270 C'est notamment, entre autres, puis des logements qu'on construit un petit peu plus petit pour des raisons d'efficacité, mais aussi parce que c'est justement un statut transitoire. C'est un petit peu plus petit que les unités, mettons, AccèsLogis, donc on pense que dès que la personne va vouloir avoir une famille et tout ça, le studio ne convient plus nécessairement.

1275 Mais voilà, c'est vraiment comme les autres groupes de logements communautaires à vocation particulière, on a un addendum puis on se fie sur la bonne foi.

LA PRÉSIDENTE :

1280 O.K. Puis comment est déterminé le prix de location?

Mme ÉLISE TANGUAY :

1285 Bien, c'est sûr que c'est variable en fonction du financement qui est octroyé à ces projets-là. On fonctionne souvent avec des financements ad hoc, on a beaucoup travaillé avec la Ville de Montréal entre autres. Donc, plus le niveau de financement est élevé, plus on arrive... notre seul objectif, c'est de maximiser et d'augmenter l'abordabilité, mais on se fie aux critères, souvent, du fédéral parce que c'est beaucoup avec le fédéral aussi qu'on travaille. Donc, un minimum de 90% du loyer médian d'un quartier, donc 10% en bas du loyer médian d'un quartier.

1290 On a souvent des ententes aussi. Quand on travaille avec des associations étudiantes, on a des ententes avec eux sur les niveaux d'abordabilité puis on a des chiffres aussi sur ce qu'on sait que les étudiants paient par rapport aux études qu'on a faites. Donc, on se base sur les données qu'on a puis les données disponibles à la SCHL pour faire le plus bas possible, mais c'est sûr que, puisqu'on est un OBNL, tout ce qu'on peut mettre en réduction de loyer, on le fait.

1295

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Merci.

1300 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

De rien.

LA PRÉSIDENTE :

1305

Tout en ayant un fonds de roulement... quand que l'eau coule.

Mme ÉLISE TANGUAY :

1310

Tout en étant viable, exactement.

LA PRÉSIDENTE :

1315

Merci. Est-ce qu'il y a d'autres questions? Non. Oui?

LE COMMISSAIRE :

1320

Oui, peut-être ajouter, vous avez parlé rapidement du financement tout à l'heure, donc vous trouvez du financement dans des fonds dédiés finalement. Ça veut dire qu'il n'y a pas d'intérêts pour des capitaux privés, pour des banques ou des choses comme ça dans des projets comme les vôtres ou il y en a aussi?

Mme ÉLISE TANGUAY :

1325

Bien, en ce moment, dans notre premier projet, on a travaillé avec la Caisse d'économie solidaire, entre autres, qui est une banque pas comme les autres, mais qui est une institution financière tout de même.

1330

Ce n'est pas exclu qu'on travaille avec des banques, mais en ce moment, c'est beaucoup... les gros morceaux de nos financements, en ce moment, c'est beaucoup les municipalités puis la SCHL. Il y a beaucoup de financement à la SCHL en ce moment avec les différents programmes, donc de la Stratégie nationale sur le logement, donc qui est, entre autres, avec ces deux gros morceaux-là.

1335 Donc, dès qu'une ville embarque, une association étudiante aussi. Ça, c'est une des particularités qu'on a été capable de développer, c'est-à-dire de permettre à des associations étudiantes d'investir pour leur communauté étudiante. C'est un financement qui est bien particulier puis ce n'est pas tout le monde qui peut avoir accès à ce financement-là parce que, nous, on le fait avec une entente avec eux puis en collégialité puis en collaboration avec les associations étudiantes, donc pour leur population étudiante.

1340 Ça, c'est le Fonds CLÉ, le fonds communautaire de logement étudiant, ce sont des associations étudiantes qui ont mis les fonds là-dedans puis c'est un fonds rotatif, donc l'objectif, c'est de mettre de l'argent dedans puis d'en remettre quand on peut rembourser avec le remboursement de nos hypothèques, puis de pouvoir développer le parc à long terme de logement étudiant.

LA PRÉSIDENTE :

Vous avez parlé des fonds de travailleurs.

1350

Mme ÉLISE TANGUAY :

Oui.

1355

LA PRÉSIDENTE :

Je suppose que c'est du capital patient.

1360

Mme ÉLISE TANGUAY :

Oui, exactement, exactement.

LA PRÉSIDENTE :

1365

Puis c'était fort intéressant, mais il faut arrêter si on veut être équitable avec toutes les présentations. Je vous remercie beaucoup, Madame Tanguay.

Mme ÉLISE TANGUAY :

1370

C'est moi qui vous remercie.

LE COMMISSAIRE :

1375

Merci beaucoup.

Mme ÉLISE TANGUAY :

1380

Au revoir.

LA PRÉSIDENTE :

1385

Ce serait maintenant le temps de la pause. Il est 14 h 15, donc on se donne 15, 16 minutes. Donc, on revient à 2 h 30. Ça vous va, tout le monde, 14 h 30? Merci.

SUSPENSION ET REPRISE

1390