

895 **LE PRÉSIDENT :**

Oui.

900 **LA COMMISSAIRE :**

Oh, oui.

LE PRÉSIDENT :

905 Vous pouvez la déposer à notre... à nos analystes, s'il vous plaît.

Mme ISABELLE WOLFMANN :

D'accord, merci.

910

LE PRÉSIDENT :

La commission appelle monsieur Louis-Philippe Myre, d'Inter-Loge.

915

Bonsoir, monsieur, si vous voulez vous présenter au bénéfice de notre sténographe.

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

920 Oui, bonsoir, alors, Louis-Philippe Myre, directeur du développement immobilier chez Inter-Loge...

LE PRÉSIDENT :

Madame...

925

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

... et je suis accompagné de madame Josette Bourque, qui est chargée de développement.

930

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup. Alors, la parole est à vous.

935

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

Oui, alors, je vais introduire Josette pour la première partie de la présentation, et euh...

LE PRÉSIDENT :

940

Là, vous savez qu'on a lu votre mémoire, donc si vous ne le lisez pas trop, ça va nous donner... parce qu'on a beaucoup de questions pour vous, c'est pour ça.

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

945

Oui? Parfait.

Mme JOSETTE BOURQUE :

950

Mais, on ne vous lira pas notre mémoire parce qu'on a rajouté et bonifié le travail qu'on a fait. On a pris le temps après le dépôt du mémoire.

955

Inter-Loge, une entreprise d'économie sociale, et organisme de bienfaisance, dont la mission consiste à procurer des logements de qualité à prix abordable aux ménages à faible et modeste revenu, tout en contribuant à la revitalisation socioéconomique dans le quartier, ainsi qu'à l'amélioration de la qualité de vie des individus et des familles.

Je vais vous présenter l'histoire qu'on... de notre point de vue, du Centre-Sud.

960 Les années 60 : bouleversement économique. Dans le quartier, les entreprises ferment les portes... ferment leurs portes ou se relocalisent ailleurs. La main-d'œuvre du quartier s'appauvrit, les maisons se détériorent. Il y a de plus en plus de maisons barricadées.

965 La grève des pompiers, lors du weekend rouge, en 74 : des incendies se déclarent d'abord dans les immeubles désaffectés, et faute d'intervention des pompiers se propagent... d'intervention des pompiers, le feu se propage aux maisons environnantes.

970 En deux jours, on a dénombré 25 incendies importants, dont les grands incendies qui détruisirent le quartier central compris entre la rue Wolfe, Amherst, Sherbrooke et Ontario. Des centaines de familles se sont retrouvées sans domicile. 5 000 locataires seront déracinés pour faire place à la maison de Radio-Canada, des expropriations encore aujourd'hui douloureuses.

975 Dans les années 70, la vente des maisons du quartier pour les retaper en façade et les revendre à profit était fort répandue dans le Centre-Sud. Pour y arriver, les propriétaires augmentaient les loyers. Les locataires, petits salariés, souvent étaient nés ici, se retrouvaient d'abord à déménager parce qu'ils n'arrivaient pas à payer les nouveaux loyers.

980 À cette époque, la Régie du logement n'était pas encore créée. Il est fréquent de voir les mêmes maisons se revendre dans la même année.

985 Le curé de l'époque, Claude Lefebvre – nom réel – était fort préoccupé de cette détérioration du milieu de vie des résidents du quartier. Il réunit des travailleurs communautaires du quartier pour réfléchir à des pistes de solution, pour permettre à ses ouailles de rester dans le quartier.

Première action : acheter une maison. Assurer aux locataires d'y demeurer, leur offrir la possibilité de devenir des... une coopérative d'habitation ou, tout simplement, des locataires d'OSBL.

990 Et c'est de cette initiative qu'est né Inter-Loge. Inter-Loge assurait aux locataires un maintien dans les lieux, un loyer qui ne serait plus sur le marché de la spéculation. Nous restions discrets dans nos achats de maisons pour s'assurer de ne pas faire monter les prix des maisons environnantes.

995 Pas toujours facile de jouer au chat et à la souris dans un marché de spéculation. Même, un notaire du quartier nous tenait au courant, discrètement, des désirs de propriétaires, attachés à leurs locataires, qui voulaient vendre. Ils voulaient s'assurer du maintien dans les lieux de leurs locataires auxquels ils étaient attachés. Ils craignaient pour ceux-ci. C'est entre autres de cette façon que plusieurs demeures furent achetées par Inter-Loge.

1000 Dans les années 80, l'augmentation des taux d'intérêt mettait l'organisme à dure épreuve. Comment garder les loyers bas et payer les hypothèques? La persévérance des travailleurs/travailleuses, des bénévoles, et la contribution des organismes religieux nous ont permis de poursuivre et de garder ces maisons.

1005 L'accès à des terrains ou des immeubles pour le Centre-Sud a toujours été un grand défi. Les programmes insuffisants, la spéculation immobilière, ne datent pas d'hier.

1010 Fin des années 90, la mise en place du programme AccèsLogis nous a permis de réaliser des habitations neuves.

1015 Aujourd'hui, 41 ans plus tard, 700 unités de logements, un actif de 70 millions répartis dans 53 maisons dans trois quartiers, deux villes, qui composent notre patrimoine. Nous avons aussi soutenu la réalisation de 305 unités de logements dans 44 maisons en coopératives ou en OBNL d'habitation.

1020 Histoire de développement. Notre engagement dans la communauté, notre participation aux tables d'habitation du quartier nous a permis de réaliser des projets répondant aux besoins de la communauté. Au début, nous avons acquis des maisons grâce à l'achat-rénovation. Une maison après l'autre.

1025 Dans les dernières années, nous avons réalisé à partir de la construction neuve. Malgré les efforts de la communauté, il n'y a eu que seulement 3 % de projets de logements communautaires dans le quartier de réalisés. Pendant ce temps, nous avons vu s'élever des tours de condos et plusieurs projets de grande envergure sans toutefois apporter une augmentation réelle et significative de logements communautaires et sociaux.

1030 J'aimerais vous présenter nos locataires. Les noms ont été changés pour préserver la vie privée des personnes, mais les histoires sont vraies.

Henri. À l'achat de la maison, en 78, il était déjà locataire. Il est resté avec nous pendant 40 ans. Aujourd'hui, il est dans une résidence. On l'a accompagné de sa maison à sa nouvelle résidence.

1035 Juliette, jeune mère monoparentale, fut acceptée au projet Mères avec pouvoir pour réaliser son projet de vie. Grâce à l'hébergement temporaire par Inter-Loge, un service de garde pour son enfant au CPE du Carrefour et à un soutien à sa démarche avec Mères avec pouvoir, ses conditions lui ont permis de retourner aux études, obtenir un diplôme, et de créer son entreprise. Aujourd'hui, elle est une femme d'affaires accomplie.

1040 Sergio. Avec sa maigre pension, a maintenant un logement subventionné et est en mesure d'arriver. Grâce à de meilleures conditions, il est reconnaissant et s'implique activement dans sa communauté.

1045 La famille Ferdinand. Deux jeunes enfants. Habite dans le projet Faubourg-Québec depuis 2005, depuis le début. Ils vivent sans crainte d'être délogés.

1050 Évita. Mère de trois enfants. A terminé son doctorat, a créé une coop de travail et est une membre active aussi dans sa communauté.

Massamba, jeune réfugié africain, a connu la violence et la guerre. Il se retrouve chez nous. Il se sent accueilli et respecté.

1055 Lucien. A perdu son logement dans le centre-ville, car la maison fut vendue et démolie pour faire place à un building. Il s'est retrouvé déraciné, découragé, jusqu'au jour où le Comité de logement l'a référé à nous. Maintenant, il loge dans la maison rue de Lorimier, un édifice neuf. Sa qualité de vie s'est améliorée tout en restant dans son quartier.

1060 Gisèle. Nous l'avons connue jeune... euh, une jeune femme seule. Un jour, elle a rencontré un compagnon. Elle a passé d'un 1 ½ à un 2 ½. Le premier enfant est arrivé assez rapidement, elle a demandé un 3 ½. Le second aussi, cet enfant, un 4 ½. Et quand le troisième est arrivé, elle a pu se reloger dans un 5 ½. Chaque fois, elle se relogeait dans un plus grand logement d'Inter-Loge. Elle travaille aujourd'hui, demeure toujours chez nous, et dans son quartier.

1065 Mario, travailleur. À la suite d'un accident d'auto, se retrouve avec une limite fonctionnelle. Sa condition ne lui permet plus de travailler. Grâce à un logement subventionné, il a pu maintenir un équilibre dans sa vie.

1070 Réjeanne. Vieillissante, a perdu de la capacité motrice. Sa maigre retraite et son logement trop cher, elle s'est retrouvée sur le bord de l'itinérance. Elle a découvert Inter-Loge; maintenant, elle demeure dans un logement adapté avec ascenseur et cinq repas...

LE PRÉSIDENT :

1075 Madame, je vais vous arrêter parce que si vous continuez à nous lire ça, là, vos 20 minutes vont être passées et puis on ne vous aura posé aucune question.

Mme JOSETTE BOURQUE :

1080

O.K.

LE PRÉSIDENT :

1085

Ça fait que je ne sais pas si... en quoi... parce que vous avez quand même des recommandations qui sont assez importantes, qui nous ont été rapportées par d'autres personnes du mouvement coopératif. C'est assez troublant, donc, nous, on a des questions quand même à vous poser sur cet aspect-là. Ce n'est pas que je ne trouve pas ça intéressant et j'espère que vous allez nous laisser votre documentation...

1090

Mme JOSETTE BOURQUE :

Mais pas ce soir, mais c'était pour dire... je voulais juste peindre un portrait des gens puis comment ça a un impact dans leur vie puis dans leur communauté.

1095

LE PRÉSIDENT :

1100

Mais, je vous remercie beaucoup, c'est une excellente contribution, on l'a appréciée, on a eu aussi des... des activités, là, 101 notes d'histoire, donc, qui nous racontent aussi, c'est ça, la vie de ce quartier-là, mais... Il y a les gens qui ont la chance d'être logés chez Inter-Loge, mais on a entendu énormément de gens qui souhaitent, alors c'est... on doit... parce que, disons, l'objet de la commission, ce n'est pas de s'occuper d'Inter-Loge, c'est de s'occuper que des Inter-Loge puissent peut-être se réaliser encore dans le quartier.

1105

Mme JOSETTE BOURQUE :

Hum hum.

1110 **LE PRÉSIDENT :**

Donc, c'est pour ça qu'on veut vous interroger sur quelles sont les embûches que vous avez, pourquoi il ne s'en fait pas plus, est-ce que le nouveau quartier qui se propose, est-ce que c'est un quartier qui est intéressant pour un organisme comme le vôtre, est-ce qu'il n'y a pas des
1115 éléments que vous souhaiteriez qu'il y ait dans ce quartier-là. Donc, c'est pour ça que je vous arrête, je m'en excuse.

Mme JOSETTE BOURQUE :

1120 O.K. c'est beau.

LE PRÉSIDENT :

Alors, je ne sais pas si vous, votre présentation, vous...
1125

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

Oui, bien effectivement, dans...

1130 **LE PRÉSIDENT :**

... vouliez parler de quoi, lui?

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1135 Dans le segment de ma présentation, je ramenait les recommandations qui sont formulées dans le mémoire à la toute fin, donc est-ce que vous souhaitez que je les énumère...

1140

LE PRÉSIDENT :

Eh bien, c'est-à-dire, nous, on les a...

1145 **M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

... pour le bénéfice de l'audience?

1150 **LE PRÉSIDENT :**

... on les a lues, c'est-à-dire, si vous voulez mettre un accent, ou peut-être répondre à nos questions, parce qu'on va vous poser des questions sur ces recommandations.

1155 **M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

Alors, allez-y avec vos questions.

LE PRÉSIDENT :

1160 D'accord, je m'excuse.

Mme JOSETTE BOURQUE :

Non, c'est beau.

1165

LE PRÉSIDENT :

1170 Parce que... on est un peu égoïstes parce que nous, de votre contribution, on doit rédiger un rapport, donc on souhaite aller peut-être un peu plus loin par rapport à ce que vous nous aviez souhaité.

1175 Dans votre mémoire, vous ne parlez pas beaucoup du logement étudiant, puis pourtant, à lire les statistiques du profil social-économique du quartier, on s'aperçoit que c'est une population qui est omniprésente puis qui a un impact direct sur l'accessibilité au logement dans le quartier. C'est... là, je vais vous dire peut-être une ineptie, mais c'est comme si ces gens-là prenaient les logements qui auraient peut-être été dédiés aux familles du quartier, parce qu'ils se mettent à plusieurs étudiants pour louer un logement plus grand, donc les gens se sentent...

1180 Alors, comment on peut traiter aussi le logement étudiant dans le quartier? C'est une question que nous, on a. Je ne sais pas si vous avez des réponses par rapport à ça.

Mme JOSETTE BOURQUE :

1185 Moi, j'avais travaillé il y a déjà... dans les années 90, j'ai déjà travaillé au Comité logement Centre-Sud puis à l'époque, on avait essayé de rencontrer les universités, les institutions, en leur disant d'investir... ou y aurait-il un potentiel d'investissement sur des développements de logements qui répondraient mieux à leurs besoins, parce que... on... le constat était déjà très présent dans les années 80 et 90.

1190 Il y a un édifice qui a été érigé suite à ça, mais très peu, comme de fait, mais je crois qu'il y a une contribution des institutions à investir et...que ça vienne aussi d'eux, de développer du logement étudiant.

LE PRÉSIDENT :

1195 D'accord.

Mme JOSETTE BOURQUE :

1200 Est-ce que tu as quelque chose à dire, toi?

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1205 Oui. En fait, on discute également avec des regroupements qui développent du logement étudiant, le groupe UTILE pour ne pas le nommer.

1210 En fait, le groupe UTILE est confronté aux mêmes réalités qu'Inter-Loge, c'est-à-dire les coûts d'acquisition des terrains et les coûts de construction sont... font en sorte que la viabilité des projets est difficilement réalisable, sauf en combinant une suite de subventions ou une suite de... en faisant des montages financiers qui sont assez complexes, qui font appel à différentes sources de financement. Et...

LE PRÉSIDENT :

1215 C'est la même chose aussi pour les familles parce que quand on réclame énormément de logements pour les familles, on voudrait qu'il y ait des familles avec enfants qui viennent dans ce quartier et puis, je ne sais pas si c'est... moi, j'ai peut-être trop entendu ça de la part de coopératives, c'est que quand vous essayez de mettre des logements de plus grande dimension dans vos complexes, ça a un impact sur vos coûts puis vous avez de la difficulté à offrir le nombre de logements avec plusieurs chambres à coucher...

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1225 Oui, en fait...

LE PRÉSIDENT :

1230 C'est pour ça que souvent, on réserve une part très importante de seulement une chambre à coucher dans les projets. Est-ce que vous avez aussi cette difficulté-là?

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1235

Oui, effectivement, puis actuellement, si on regarde notre portefeuille de logements, il est débalancé en faveur des petits logements. Nous, on souhaite... en fait, on souhaite développer davantage de logements familiaux. Maintenant, dans le contexte économique actuel, la réalité du développement immobilier, de manière générale, c'est un segment de marché qui est très mal desservi en raison, là, des intrants économiques qui sont associés à la réalisation des projets.

1240

LE PRÉSIDENT :

1245

Puis pour être en mesure d'arriver à remplir ce besoin de logements de plus grande dimension, là on va se rattacher à vos recommandations, c'est-à-dire l'assistance au prix du terrain, le fait qu'il y ait la décontamination, il y a les coûts de construction du centre-ville qui sont plus élevés. Vous avez une taxation aussi?

1250

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

Oui.

LE PRÉSIDENT :

1255

On nous a dit que la taxation municipale pour le logement coopératif faisait en sorte que ça brimait aussi la capacité d'avoir des réserves, d'accumuler suffisamment de réserves pour les...

1260

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

Bien, en fait, pour préciser cet élément-là, dans un budget d'exploitation d'un ensemble immobilier communautaire, 10 à 20 % des coûts d'exploitation sont reliés à la taxe foncière et à

1265 la taxe municipale. Donc, pour chaque 100 \$ qui est payé par un ménage en loyer, bien il y a 10 à 20 \$ qui s'en vont en taxes. Donc, c'est non négligeable.

LE PRÉSIDENT :

1270 Donc, c'est un élément qui est majeur si on voulait offrir du logement communautaire parce qu'on dit « si dans le quartier il y a 10 000 nouveaux logements, il y aura 2 000 nouveaux logements... il y aurait 2 000 nouveaux logements sociaux », donc quand on dit « sociaux », c'est soit coopératif ou OBNL.

Mme JOSETTE BOURQUE :

1275 Hum hum.

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1280 Oui.

LE PRÉSIDENT :

1285 Et dans ça, il y a comme – attends, il ne faut pas que je dise n'importe quoi, là – alors, dans le 2 000, donc, il y en a 1 000 qui seraient du... je m'excuse. Dans le 2 000, il y en a 1 000 qui seraient du logement social, mais dans ça, il y a toujours la portion du loyer médian pour ceux qui vont habiter dans vos coopératives d'habitation.

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1290 Oui. Et je voudrais préciser qu'Inter-Loge, actuellement, ne développe pas des coopératives d'habitation. Nous, on développe à titre de propriétaire, donc, toutes les unités qu'Inter-Loge développe, ce sont des unités qu'Inter-Loge va gérer par la suite. Donc, nous on

1295

est présent dans le quartier, on est propriétaire de 730 unités de logements, ils ne sont pas tous dans le Centre-Sud.

LE PRÉSIDENT :

Ça serait quoi la différence?

1300

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1305

Bien, la différence, c'est au niveau de la gouvernance, c'est-à-dire que la coopérative d'habitation, elle est gérée au niveau de la gouvernance à 100 % par ses résidents. Ils sont à la fois locataires et propriétaires, ils ont un double chapeau. Tandis que chez Inter-Loge, c'est géré par un conseil d'administration qui est composé de la direction d'Inter-Loge, mais aussi de membres représentants du milieu.

LE PRÉSIDENT :

1310

O.K. Dans les projets des grands promoteurs, ils devront possiblement fournir 20 logements sociaux, donc, soit de type coopératif ou social, c'est-à-dire que...

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1315

Ça peut être soit...

LE PRÉSIDENT :

1320

Les coopératives d'habitation nous disent que c'est très difficile d'accueillir ces logements-là quand ce sont des clés en main. Est-ce qu'Inter-Loge, eux, peuvent prendre les logements clés en main, parce qu'à ce moment-là, ça n'a pas l'inconvénient que les coopératives nous soulevaient, c'est-à-dire que les... il y avait le sentiment d'appartenance des locataires au

1325 projet, compte tenu qu'ils n'ont pas préparé le projet, ils n'ont pas monté le projet avec... À ce moment-là, c'est peut-être plus un type de logements qui serait intéressant pour Inter-Loge?

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1330 Bien nous, on a déjà réalisé des clés en main dans le passé, puis en fait, il y a un espace de discussion avec les...

LE PRÉSIDENT :

1335 Non, mais ce serait les promoteurs qui feraient le clés en main, c'est-à-dire que...

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

Oui oui...

1340 **LE PRÉSIDENT :**

O.K.

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1345 C'est ce que j'allais expliquer. Donc, il y a un espace de discussion et d'échange avec les promoteurs pour que l'acheteur des unités d'habitation puisse passer... en fait, faire des demandes. Mais, c'est certain que dans le cadre d'un clés en main, les grands paramètres sont décidés par le promoteur, ça c'est sûr et certain.

1350

LE PRÉSIDENT :

Est-ce que vous, vous avez des contacts, actuellement, avec les trois grands promoteurs du quartier?

1355

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

On a des contacts indirects, actuellement, dans le cadre des différentes instances dans le quartier, mais on travaille à développer des contacts directs actuellement.

1360

LE PRÉSIDENT :

O.K.

1365

LE COMMISSAIRE :

Juste une petite... oui... peut-être un complément à ce qu'on entend, oui... un complément de ce qu'on vient d'aborder comme question.

1370

Vous semblez miser à quelques reprises dans votre texte, dans votre mémoire, sur, notamment en ce qui concerne la zone... en particulier en ce qui concerne la zone Radio-Canada, on parle de... en ce qui a trait à l'offre de bureaux, d'espaces de travail, vous préconisez des espaces communautaires, dédiés à des missions communautaires.

1375

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

Oui, effectivement. Si la difficulté à loger des ménages est une réalité qui est bien démontrée, bien, les organismes communautaires du milieu aussi sont confrontés à cette réalité-là.

1380

LE COMMISSAIRE :

Oui.

1385

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1390 Et certains ont de plus en plus de difficultés à se loger. Nous, on pense que l'îlot de
Radio-Canada est probablement l'îlot qui pourrait faciliter l'appropriation par le milieu de ce
nouvel espace urbain là en développement par une offre de logement... pardon, une offre de
locaux communautaires.

1395 Et du côté de Molson, bien on pense que c'est un milieu qui se prêterait davantage à,
par exemple, des activités culturelles ou, par exemple, à une offre de logements... une offre,
pardon... de l'offre pour des ateliers de production culturelle.

LA COMMISSAIRE :

1400 À ce sujet-là...

LE COMMISSAIRE :

1405 Juste un petit complément. Vous faites référence... dans une des recommandations que
vous faites sur la fiscalité différenciée permettant de réduire, donc, les coûts de la taxe foncière,
scolaire, vous faites référence à une étude de 2017.

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1410 Oui.

LE COMMISSAIRE :

1415 Ça touche directement les organismes communautaires.

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1420 Oui. En fait, c'est une étude qui a été produite par la Fédération des coopératives
d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain, la FECHIMM, en fait, qui s'est... en fait,
qui a commandé une étude pour déterminer est-ce qu'il y avait des précédents au niveau de la
fiscalité qui permettaient à certains groupes d'avoir des avantages fiscaux différenciés par
rapport à la taxe foncière, et il s'avère que dans le milieu agricole, c'est le cas.

1425 Et, ce qu'on souhaite, puis on se colle un peu à la position de la FECHIMM par rapport
à ça, c'est que le milieu de l'habitation sociale et communautaire puisse également avoir des
dispositions de cet ordre-là.

LE COMMISSAIRE :

1430 O.K.

LA COMMISSAIRE :

1435 Vous parliez de l'espace culturel dans le site... dans l'espace plus du côté de Molson, et
vous mentionniez dans votre mémoire l'hypothèse comme quoi Cité 2000 pourrait être un
espace qui est menacé.

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1440 Oui. Bien, en fait...

LA COMMISSAIRE :

1445 On ne la savait pas, celle-là.

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1450 Ah, bien, écoutez, j'ai habité le quartier une dizaine d'années, donc c'est un endroit qui est connu comme étant un endroit où, en fait, on peut louer un local à... qui est un local à faible coût pour pratiquer la musique.

LA COMMISSAIRE :

1455 Oui.

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1460 C'est assez isolé, donc il n'y a pas de plaintes de voisinage...

LA COMMISSAIRE :

1465 O.K.

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1470 Maintenant, on peut supposer que s'il y avait du développement immobilier et résidentiel dans le secteur, que là, les plaintes pourraient commencer à aller en augmentant.

LA COMMISSAIRE :

O.K. c'est dans ce sens-là que... la cohabitation.

1475 **M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

La cohabitation, exactement.

LA COMMISSAIRE :

1480

O.K. d'accord.

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1485

Donc, je... et malheureusement, les endroits comme ça à Montréal, je ne suis pas dans le milieu musical, mais je pense qu'ils ne sont pas si fréquents que ça, si... il n'y en a pas beaucoup, je crois.

LA COMMISSAIRE :

1490

Hum hum.

LE PRÉSIDENT :

1495

Vous avez un segment où vous parlez de la hauteur des bâtiments puis il y a des mesures d'atténuation. C'est une des préoccupations importantes de la population du quartier, de s'assurer qu'il n'y ait pas... la population a dit « un mur entre le quartier existant, à partir du boulevard René-Lévesque vers le sud », c'est-à-dire que si on construit, par exemple... madame a parlé tantôt des bâtiments sur rue de très grande hauteur. Vous nous parlez de mesures d'atténuation; est-ce que, dans les bâtiments que vous gérez, est-ce que vous avez des bâtiments de grande hauteur?

1500

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1505

Nous, présentement, le bâtiment qui serait de plus grande hauteur, qui serait dans les ordres de grandeur qui sont discutés présentement, c'est un bâtiment de sept étages, qui est situé sur le boulevard... en fait, sur la rue de Lorimier au coin de la rue Sainte-Catherine. Alors, il y a une soixantaine de logements pour familles dans ce bâtiment-là.

1510 Et on a... dans le cadre des travaux de la commission, on a regardé, on a voulu vérifier
s'il y avait des enjeux particuliers par rapport à cette taille, cette échelle-là de bâtiment pour les
familles, et on a constaté, en fait qu'il y avait un très faible taux de roulement des ménages dans
ce bâtiment-là. Alors, la plupart des ménages qui habitent là ont pris possession du logement
lors de... suivant la réalisation, et ils y sont pour la plupart depuis 2015.

1515

LE PRÉSIDENT :

Ah, oui.

1520

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

Alors, pour nous, c'est un bâtiment qui a un ascenseur, qui est situé à proximité du... de
plusieurs commodités, et ça semble être une expérience qui est positive en termes de bâtiment
ayant une certaine densité pour familles et...

1525

LE PRÉSIDENT :

1530

On nous a dit que les personnes de... les personnes d'origines diverses, c'est-à-dire
plus, disons, internationales, s'accommodaient mieux de la très grande densité que la population
d'origine du quartier, qui, elle, est habituée à une densité plus faible. Est-ce que c'est le cas dans
cet édifice-là? Est-ce que vous pourriez nous dire si ce sont des gens qui trouvaient leurs racines
dans le quartier, ou si c'est plutôt des gens d'origines ethniques diverses, là, comme... Montréal,
c'est un... c'est la planète Terre, aujourd'hui, là...

1535

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

On n'a pas utilisé cet aspect-là.

1540

Mme JOSETTE BOURQUE :

1545 Oui, on ne l'a pas utilisé comme ça, mais à constater, le quartier a beaucoup changé. Il y a à peine 20 ans – moi, je travaillais dans d'autres organismes – il était beaucoup moins multiethnique. Puis à l'accueil, quand les gens viennent payer le loyer, on le voit bien que c'est des gens qui sont d'origines multiples, que ça soit des triplex ou des logements, alors... mais on...

1550 Sur leur facilité, je pense, c'est le fait de vivre dans ce quartier, point. Je ne pense pas qu'il y a un lien direct à déduire qu'ils ont une facilité plus grande d'être dans ces habitations-là. Je vous donnerais l'exemple de... on a une résidence sur Ontario, huit, neuf étages, les Terrasses Hibiscus, un projet pour aînés, et dans cette maison-là, il y a beaucoup moins d'ethnies et les gens sont là depuis le début, là. Il n'y a pas beaucoup de mouvement.

1555 **LE PRÉSIDENT :**

Mais les résidences, disons de personnes plus âgées, c'est-à-dire que souvent, ils vont retrouver les services à l'intérieur de leur immeuble...

1560 **Mme JOSETTE BOURQUE :**

Chez nous, il y a...

1565 **LE PRÉSIDENT :**

... tandis que les familles doivent aller chercher les services à l'extérieur : les écoles, les services de proximité, les parcs...

1570

Mme JOSETTE BOURQUE :

1575 Oui, sauf que ce sont des gens quand même actifs, là. Mais chez nous, c'est un... il y a
seulement les repas comme service.

LE PRÉSIDENT :

1580 O.K.

Mme JOSETTE BOURQUE :

1585 Mais il reste que c'est... je ne pense pas qu'on observe un grand mouvement parce qu'ils
sont en étage. Ils ont des vues, aussi, là...

LA COMMISSAIRE :

Hum hum.

1590 **Mme JOSETTE BOURQUE :**

Certains logements, ils ont une très belle vue sur le fleuve.

LA COMMISSAIRE :

1595 Une très belle vue.

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1600 En fait, par rapport à la hauteur des bâtiments, si vous permettez, on pense que c'est
d'abord une réponse qui est adéquate à la crise écologique actuelle et à la réalité, en fait, des

quartiers centraux, où est-ce qu'on veut développer, en fait, favoriser le transport actif puis les transports peut-être plus durables.

1605 Également, c'est intéressant dans la mesure où on vient créer vraiment un milieu de vie qui est accueillant, où est-ce qu'on a de la place pour sortir dehors et puis aller profiter des espaces verts qui sont adjacents, les parcs, et où est-ce qu'on a des lieux de socialisation, qui sont prévus dans ces endroits-là.

1610 **LE PRÉSIDENT :**

Avez-vous eu l'occasion de jeter un coup d'œil sur ce que l'arrondissement proposait, parce qu'il y a quand même certaines interventions où il y a des nouveaux espaces verts qui sont proposés. Vous avez eu l'occasion de le regarder, ou...?

1615

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

Oui, on les a regardés.

1620 **LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que vous avez des recommandations particulières? Je sais que dans le rapport, vous nous dites que l'aménagement de la tête de pont, dans le parc des Faubourgs, que... vous nous dites, tel que présenté, n'est pas rassurant.

1625

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

Effectivement. En fait, on peut s'imaginer, mais... remarquez, là, nous, on n'est pas des experts en urbanisme ni en architecture...

1630

LE PRÉSIDENT :

1635 Mais vous êtes des experts citoyens.

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1640 Oui, c'est ça. On est des experts citoyens, donc on peut émettre des préoccupations et puis des ressentis par rapport à ça...

LE PRÉSIDENT :

1645 C'est ça.

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1650 ... mais on reconnaît qu'il y a probablement des opinions qui pourraient être différentes et puis qui pourraient être tout aussi valables. Mais, c'est certain que d'expérience, les passages souterrains, même s'ils sont au niveau du piéton, sont souvent des endroits qui ont tendance à devenir un peu glauques avec le temps, et qui ne sont pas nécessairement rassurants.

1655 Donc, c'est en constatant les aménagements proposés pour la tête de pont qu'on s'est souvenu qu'il y avait des guides, des principes d'aménagements sécuritaires pour les femmes qui avaient été mis de l'avant par la ville de Montréal, et on a pensé que ce serait intéressant aussi de les relever...

LE PRÉSIDENT :

1660 Les relire.

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1665

... dans le cadre de la commission.

LE PRÉSIDENT :

1670

D'accord.

Il y avait tellement de questions, mais je pense qu'on a fait le tour.

Ah oui, les commerces de proximité. C'est-à-dire...

1675

LA COMMISSAIRE :

1680

O.K. d'accord, O.K. La Ville de Montréal a aussi annoncé l'intention de prévoir de l'espace pour les commerces de proximité sur la rue Notre-Dame. On n'a pas trop, trop compris comment est-ce que ça s'articulerait jusqu'à présent dans le développement du site de la brasserie Molson.

1685

Comment ces commerces, selon vous, devraient se comparer à l'offre qui est prévue sur le site de Radio-Canada, et aussi ne pas oublier la rue Sainte-Catherine? Comment vous voyez s'articuler toutes ces offres déployées dans les différents grands ensembles, avec celle qui est déjà existante, en fait? La rue Sainte-Catherine, c'est un peu comme l'épine dorsale, hein?

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1690

Oui, bien en fait, la rue Sainte-Catherine, c'est essentiellement des restaurants et des bars.

1695 **LA COMMISSAIRE :**

Destination.

1700 **M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

1705 Il n'y a pas beaucoup de services de proximité pour les citoyens, hein. Autrefois, on retrouvait une quincaillerie, on retrouvait un nettoyeur, ce sont des services qui sont... qu'on retrouve maintenant à la Place Dupuis. Donc, je pense qu'il y a place à faire une offre qui est complémentaire, qui n'est pas nécessairement en lien avec l'offre touristique ou, en tout cas, l'offre...

LA COMMISSAIRE :

De destination.

1710

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1715 ... de divertissement qui est associée à la rue Sainte-Catherine depuis un certain temps. Je pense que la rue Ontario, il y a eu une nette amélioration de ce côté-là puis ça serait vraiment souhaitable qu'on puisse reproduire quelque chose de similaire dans la portion sud du territoire.

Mme JOSETTE BOURQUE :

1720 Bien, il y a... depuis longtemps, il y a un constat triste dans Centre-Sud, qui est l'accès à des commerces de proximité pour toutes sortes d'histoires, alors c'est sûr que les gens en veulent près, des commerces, peut-être à la grandeur, aussi, de leurs moyens, O.K.

1725 Puis je pense que la venue de Radio-Canada, on essaie beaucoup d'influencer, disant que ce n'est pas un Dix30 qui... qu'on s'attend, mais beaucoup plus à quelque chose qui va faire que les gens qui restent au sud, comme entre autres Faubourg Québec, qui doivent se déplacer

à grande distance pour avoir accès à une pharmacie ou à une épicerie, alors pour eux autres, c'est une grande joie de voir le projet Radio-Canada offrir ce genre de service là.

LE PRÉSIDENT :

1730

Moi, j'aurais des questions un petit peu plus techniques. Dans vos recommandations, vous avez un programme d'habitation adapté à la réalité des quartiers centraux en ce qui a trait aux coûts de construction admissibles. Ça, c'est toute la question où vous vous adressez à la Société d'habitation du Québec pour vos coûts de construction, pour être capables d'entrer dans les programmes, c'est de ça que vous parlez, ici?

1735

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

Oui. En fait, on fait référence aux pouvoirs publics en général, là. C'est certain que développer un projet immobilier dans les quartiers centraux de Montréal, ce n'est pas la même réalité que de le développer à Laval ou sur la Rive-Nord ou en Montérégie.

1740

Le coût au pied carré du terrain est beaucoup plus élevé et ce sont des intrants économiques dans la réalité des projets qui font en sorte que les programmes mur à mur qui sont développés pour l'ensemble du Québec s'appliquent très mal. Et c'est ce qui explique en bonne partie pourquoi on a développé seulement 3,8 % de projets sociaux dans la période 2005-2017 pour 25 mises en chantier.

1745

LE PRÉSIDENT :

Mais si, dans vos premières recommandations, vous parlez du prix du terrain, là, vous parlez des coûts de construction.

1750

1755

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1760 Oui. Mais alors les coûts de construction, il y a... nécessairement, il y a une réalité dans la construction des tours d'habitation qui est différente. On doit construire en béton, on doit faire appel à l'acier, dans certains cas, donc, ce sont toutes des composantes qui sont plus coûteuses...

LE PRÉSIDENT :

1765 Puis pour être capable d'atténuer ça...

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1770 il y a des systèmes de ventilation technique aussi, des gicleurs, donc toutes des composantes plus sophistiquées ou en tout cas plus... des systèmes plus élaborés qui induisent des coûts...

LE PRÉSIDENT :

1775 Mais pour être capable de l'amortir, ça serait quoi, la recommandation? Que la subvention soit plus grande?

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1780 Bien, écoutez. Là, on rentre vraiment dans une discussion très technique sur le design des programmes. C'est certain que le financement, l'amortissement du financement, la hauteur de la subvention, euh...

LE PRÉSIDENT :

1785 J'aurais aimé que vous nous...

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1790 ... les mesures de subvention...

LE PRÉSIDENT :

1795 ... que vous nous parliez un petit peu plus de cela, parce que si on voulait en faire une recommandation un petit peu plus élaborée...

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1800 Oui.

LE PRÉSIDENT :

1805 ... juste... tu me parlais du coût de construction, c'était... ça fait qu'il y avait cet élément-là. Si vous voulez donner un complément d'information là-dessus...

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1810 On pourra...

LE PRÉSIDENT :

... ça fait comme... la commission apprécierait, oui...

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1815 ... on pourra creuser, consulter aussi nos partenaires en habitation là-dessus parce qu'effectivement, à l'heure actuelle, il y a beaucoup de gens qui planchent sur ces questions-là

puis je vous dirais qu'il n'y a pas beaucoup de gens qui trouvent les réponses depuis quelque temps.

1820

LE PRÉSIDENT :

Mais si vous voulez qu'on parle en votre nom, il faut qu'on ait de la matière.

1825

L'autre, vous parlez d'un zonage inclusif ou locatif. Est-ce que c'est un... parce que moi, je suis urbaniste de formation, donc je connais bien les règles de zonage puis celui-là, je ne le connaissais pas. Ça veut dire que : est-ce que c'est quelque chose que vous avez, par exemple, qui vous a été inspiré par des pratiques ailleurs, que je n'aurais pas eu accès, ou...?

1830

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

Bien, écoutez, dans le cadre d'une commission, on peut se permettre de rêver, alors...

LE PRÉSIDENT :

1835

O.K. donc, c'est... non, non, mais...

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1840

... c'est à un élément d'utopie, peut-être.

LE PRÉSIDENT :

1845

Non, ce n'est pas... non, non, ce n'est pas utopique, mais, je me demandais si vous aviez...

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1850

Mais on pense que ça serait exploré.

LE PRÉSIDENT :

1855

... si vous aviez été inspiré par quelque chose qui serait fait ailleurs qu'au Québec...

LA COMMISSAIRE :

1860

À l'étranger.

LE PRÉSIDENT :

1865

... ou à Toronto, je ne sais pas quoi. Donc, la fiscalité différenciée, ça, on connaît bien ce que c'est, puis les mesures spécifiques. Celui-là, je trouvais la phrase belle, mais je voulais être un peu plus spécifique : « Des mesures spécifiques à l'habitation sociale et communautaire en matière de rénovation immobilière », c'est tout le dossier de la rénovation de vos immeubles face aux... à vos – comment vous appelez ça – aux fonds de réserve qui sont souvent insuffisants? C'est quoi, donc?

1870

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

Eh bien, en fait...

LE PRÉSIDENT :

1875

C'est votre dernière recommandation.

1880 **M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

1885 En fait, les... notre parc immobilier, à certains égards, est vieillissant. Notre parc immobilier a été essentiellement constitué d'achats-rénovation d'immeubles dont la moyenne d'âge est aux alentours de 1905-1910. Ils ont été rénovés il y a une trentaine d'années, donc, nécessairement, là, on arrive dans un cycle où est-ce qu'il faut rénover ces immeubles-là.

1890 À l'heure actuelle, les outils de financement pour la rénovation, ce sont des outils de financement bancaire, et lorsqu'on s'adresse aux institutions financières pour réaliser une telle opération, bien l'une des choses qu'ils regardent en premier – en dehors du besoin – c'est la capacité de remboursement. Alors, en immobilier, la capacité de remboursement, ce sont les revenus de location. Donc, nécessairement, si on veut se donner une capacité de remboursement, il faut avoir des revenus qui justifient le prêt qu'on demande.

1895 Les coûts de construction sont en augmentation importante depuis plusieurs années dans... entre autres en raison de certains matériaux, mais aussi en raison de la pénurie de la main-d'œuvre.

1900 Et on estime notre besoin entre 15 et 30 millions en rénovation parce qu'on est en train de faire des études, ou, en tout cas, on envisage de faire des études à cet égard-là. Je sais que dans le réseau des coopératives, on parle d'une moyenne par logement de 29 000 \$ requis par logement en moyenne pour faire face à... ça représente 400 millions dans les 10 prochaines années juste pour la région de Montréal en rénovation, dans le milieu des coops.

1905 Donc nous, on pense qu'on est à peu près dans ces eaux-là aussi en termes de moyens.

LE PRÉSIDENT :

1910 Mais vous, dans votre organisme, c'est-à-dire la notion du loyer médian, qui est en très forte hausse dans le quartier, ce n'est pas... ça n'affecte pas directement vos locataires, actuellement?

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1915 Nous, on vise à offrir le loyer le plus bas possible dans la mesure où on atteint la viabilité, la rentabilité d'un immeuble. Maintenant, quand on va refinancer, bien, il est possible qu'on soit confronté à une autre réalité.

LE PRÉSIDENT :

1920 Mais vous n'êtes pas aux prises, comme les coops, avec la notion de loyer médian, c'est-à-dire que les coops, elles, c'est-à-dire que 50 % de leurs locataires doivent payer au moins le loyer médian, c'est-à-dire que vous, ce n'est pas...

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1925 En fait, dans les projets qu'on développe dans le cadre des programmes d'habitation provinciaux ou municipaux, règle générale, oui, comme AccèsLogis, oui, on est tenu de respecter ça.

LE PRÉSIDENT :

1930 O.K. Non, c'est parce que vous ne l'avez pas mis dans vos recommandations...

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1935 Non, effectivement.

LE PRÉSIDENT :

1940 Bien, je vous remercie infiniment, c'est une contribution. Donc, si vous pouvez m'ajouter quelque chose sur la question de la construction ou des coûts de construction?

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

Des coûts de construction?

1945

LE PRÉSIDENT :

Bien, ce que vous nous dites, c'est-à-dire des programmes d'habitation adaptés à la réalité des secteurs centraux.

1950

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

Oui.

1955

LE PRÉSIDENT :

Alors ça, c'est...

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1960

Bien, comme je vous dis, on va consulter puis on va acheminer le complément d'information...

LE PRÉSIDENT :

1965

Des fois, ce n'est pas long, même c'est un document qui existe déjà. Nous, ça nous donne de la matière.

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

1970

Oui. Mais à l'heure actuelle, je vous dirais... c'est une grande question dans le milieu.

LA COMMISSAIRE :

1975 Merci beaucoup.

Mme JOSETTE BOURQUE :

1980 Merci.

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup. Merci de votre contribution.

1985 La commission appelle monsieur Antonin Labossière, s'il vous plaît.

M. ANTONIN LABOSSIÈRE :

1990 Bonjour.

LA COMMISSAIRE :

Bonjour.

1995 **LE PRÉSIDENT :**

Bonsoir, monsieur.

M. ANTONIN LABOSSIÈRE :

2000 Bonsoir.