

LA PRÉSIDENTE :

990 Est-ce que sur le bureau, c'est correct?

M. RON RAYSIDE:

995 Oui, oui.

LA PRÉSIDENTE :

C'est bon pour vous.

1000 **M. PIERRE GOYER, analyste :**

Si vous ne partez pas avec le portable.

LA PRÉSIDENTE :

1005 Il y aurait eu trop de témoins.

M. RON RAYSIDE:

1010 Non, non, il reste là. J'ai une couple de clés USB si vous avez besoin d'aide aussi. Non?

LA PRÉSIDENTE :

1015 Non, si c'est sur le bureau. Monsieur Rayside, je vous remercie. Très intéressant encore une fois. J'inviterais maintenant monsieur Laurent Lévesque pour l'organisme UTILE s'il vous plait. Monsieur Lévesque, bonsoir.

M. LAURENT LÉVESQUE:

1020 Bonsoir. Avant toute chose, merci. Merci à l'OPCM, merci à vous, les commissaires, de nous donner l'occasion de parler de ce beau projet de règlement. J'imagine que ça va vous faire travailler assez fort dans les prochains temps, j'ai l'impression.

LA PRÉSIDENTE :

1025 La barre est haute.

M. LAURENT LÉVESQUE:

1030 Oui, je l'imagine. On attendait ce projet, et on est très contents de voir où ça aboutit. Je représente, ce soir, l'UTILE, l'Unité de Travail pour l'Implantation de Logement Étudiant. On est le seul groupe dédié au logement étudiant au Québec. On fait des activités de recherche, on fait des enquêtes auprès de la population étudiante. Donc, une partie du mémoire s'appuie sur nos enquêtes québécoises qui ont, chaque fois, plus de 10 000 répondants étudiants.

1035 On est aussi un développeur de logements étudiants abordables. Donc, j'interviens aussi à titre de réalisateur, de développeur de logements abordables. On a deux cents logements en développement en ce moment à Montréal, dont 90 qui sont en chantier.

1040 Mon intervention va porter sur... va être en deux temps, soit le logement étudiant, brièvement, mais aussi, et surtout, sur le logement abordable de manière générale. Avant de sauter dans le vif du sujet, je veux juste souligner qu'on appuie, dans l'ensemble, la démarche du règlement. C'est certainement un bon pas en avant pour la métropole en matière de mixité durable, en matière de réalisation de logement social. Comme vous allez le voir, nous, on n'est pas dans le *business* du logement social, donc, je ne vais pas m'embarquer dans des recommandations dans ce volet-là, mais de manière générale, ce qui est inclus dans le règlement nous semble pertinent, pragmatique et, de manière générale, on appuie le volet logement social.

1045

1050 Parlons un peu de logement étudiant. La population étudiante est mentionnée dans le document de présentation du règlement comme étant faisant partie de la population qu'on veut recevoir à Montréal. On la reçoit de toute façon : on n'a pas le choix. On reçoit à chaque année des centaines de milliers d'étudiants et d'étudiantes à Montréal : 200 000 juste au niveau universitaire puis, là-dessus, la majorité résident sur le marché locatif privé.

1055 Donc, avec nos données, on peut estimer que 120 000 locataires étudiants habitent à Montréal en dehors des résidences. Donc, je vous parle vraiment sur le marché locatif. Avec le recours à la colocation, on peut estimer que cela correspond à environ 52 000 ménages locataires : donc, 52 000 logements locatifs à Montréal qui sont occupés par la population étudiante. Puis, ça, ça correspond grosso modo à 13 % des ménages locataires. Donc, 13 % des logements locatifs de Montréal.

1060 Par contre, cette population n'est pas également distribuée dans la ville. Les universités sont, en soit, au centre-ville, la population étudiante est très concentrée spatialement et on estime qu'elle occupe à peu près le tiers des grands logements dans les arrondissements centraux.

1065 Donc, il y a une compétition entre les ménages étudiants, les colocations et, par exemple, les familles et, de manière générale, les résidents des arrondissements centraux qui font face à des taux d'inoccupation extrêmement bas depuis plusieurs années, bien avant qu'on s'inquiète du marché dans son ensemble.

1070 Donc, ça, c'est la première caractéristique particulière de la population étudiante. La deuxième, c'est qu'elle est sans cesse renouvelée. Donc, on a sans cesse des dizaines de milliers d'étudiants locataires qui cherchent un nouveau logement à Montréal et, ça, ça exerce une pression sur les loyers. Ça exerce une pression inflationniste, principalement dans les arrondissements centraux qui a été bien documentée, puis qui est particulière à Montréal parce
1075 qu'on a très peu de résidences universitaires. Il y a une étude de marché, en 2015, qui a estimé le besoin en logements étudiants abordables à Montréal à 4 200 lits. Donc, on parle de plusieurs

milliers d'unités de logements étudiants qui seraient requises. Puis, nous, on travaille à essayer de réaliser ça, évidemment, c'est notre travail.

1080 Venons-en maintenant au règlement pour une métropole mixte. En matière de logements étudiants, ce que le règlement prévoit, c'est des exemptions. Puis, ça, c'est très positif. C'est quelque chose qu'on avait sensibilisé. On avait travaillé à sensibiliser l'administration là-dessus, puis, pour nous, c'est très pertinent qu'un projet de logements étudiants abordables ne doive pas, par exemple, inclure des logements familiaux parce qu'il y a très peu de familles étudiantes ou
1085 inclure du logement social parce que ça nuirait à la viabilité des projets de logements étudiants.

Donc, ça, c'est très positif, mais tout ce que le règlement fait, c'est d'éviter de nuire au développement de logements étudiants abordables. Ça ne va pas mener à la réalisation de projets, de tels projets en inclusion. La raison pour ça, elle est double. Premièrement, le logement
1090 étudiant est exclu de tous les programmes de logements sociaux.

Donc, qu'on parle d'AccèsLogis, là, le programme pour le logement social, c'est explicitement exclu, les projets de logements étudiants. Puis, ça, ce n'est pas quelque chose qu'on revendique, de changer du tout.
1095

Puis, deuxièmement, le cadrage du volet logements abordables de l'inclusion n'est vraiment pas orienté, en ce moment, pour réaliser des projets de logements étudiants, ni même des projets de logements abordables à perpétuité, de manière générale, donc de logements communautaires. Puis, c'est vers ça que je vais m'orienter dans un deuxième temps : parler plus
1100 de manière générale du volet logements abordables.

LA PRÉSIDENTE :

Je vous y invite.
1105

M. LAURENT LÉVESQUE:

1110 C'est parfait. Il y a trois enjeux avec le volet logements abordables. Le premier, c'est le fait que c'est, en ce moment, tel que c'est défini, explicitement à court terme. Donc, c'est vraiment une offre de logement qui est, dans le cas où c'est locatif, abordable, contrôlé au niveau des loyers pendant cinq ans. Puis, dans le cas où c'est en propriété privée, bien ça va être revendu au prix du marché de toute façon. Donc, ce n'est pas quelque chose qui est structurant au niveau de l'évolution des prix sur le marché.

1115 Ensuite, les seuils de loyers abordables sont quand même très élevés, surtout dans les arrondissements centraux. En tout cas, ils ne sont pas accessibles à une population étudiante. Puis, le fait que le règlement soit explicitement conçu pour que ce soit les promoteurs privés qui réalisent le logement abordable eux-mêmes, ça fait qu'il n'y a aucun incitatif pour qu'un groupe
1120 comme nous, qui fait du logement abordable non-sociale, réalise des logements à un prix inférieur à ceux qui sont prévus au règlement, simplement parce que c'est beaucoup plus avantageux pour un promoteur de le faire au prix maximum permis plutôt que de faire un partenariat avec nous, qui souhaitons arriver... parce que, de toute façon, les loyers affichés sont trop élevés pour la population étudiante.

1125 Puis, finalement, il y a un obstacle encore plus particulier, mais précis, à une inclusion d'un projet utile, par exemple, dans un grand projet de développement immobilier. C'est qu'il y a un incitatif dans le volet abordable pour les projets avec une aide à la mise de fonds. Donc, cet incitatif qui réduit de 5 % le pourcentage... le volet abordable, quand on est dans une aide à la
1130 mise de fonds, fait que tout ce qui est locatif, incluant le logement communautaire, doit atteindre le plein pourcentage, donc 20 % dans les quartiers centraux, alors que des condos, avec mise de fonds, doivent atteindre seulement 15 %.

1135 Donc, c'est sûr que c'est vraiment pas intéressant pour un promoteur de travailler avec nous dans ce contexte-là. Puis, ça, ça amène des questions beaucoup plus larges que juste la

faisabilité de logements étudiants dans le règlement d'inclusion. Puis, c'est là-dessus que je veux insister, puis c'est là-dessus que notre mémoire s'oriente.

1140 Premièrement, quand la Ville dit : « On va faire du logement social et abordable sur un terrain public », par exemple, bien, tout à coup, la définition d'abordable, ça inclut, justement, des condos, ça inclut des développeurs privés qui font du locatif à but lucratif. Puis, nous, on est d'avis que, même si c'est bien que ça puisse être comme ça qu'ils développent sur leur propre site, que sur des terrains publics en particulier, la Ville devrait favoriser du logement abordable à perpétuité.

1145 Donc, le volet abordable aurait tout intérêt à être développé en OBNL ou Coop, en-dehors d'AccèsLogis, tant des développeurs comme nous, mais il n'y a pas juste nous dans la vie, qui réaliseraient du logement qui va aller complètement dans les objectifs de la Ville en étant abordable à perpétuité.

1150 Puis, de manière plus générale, cet incitatif-là, à l'aide à la mise de fonds, de manière générale, va diminuer les chances que le volet abordable livre des logements locatifs. Puis, en ce moment, on a vraiment un besoin de logements locatifs à Montréal. Dans les mises en marché, on n'atteint pas la proportion de ménages. Donc, ça, c'est quelque chose qu'on inviterait la Ville à réorienter.

1155 Donc, on a une série de recommandations. Je ne vais pas toutes les répéter, mais premièrement, je voudrais insister sur le fait que, à notre avis, c'est important de mettre de l'avant, puis d'afficher une préférence claire pour que le logement abordable le soit dans la durée. Donc, on contribue à l'abordabilité de Montréal, pas juste maintenant pour les ménages qui vont réussir
1160 à rentrer au moment où ça va être construit, mais pour des générations futures, même si on laisse la possibilité aux promoteurs de le développer eux-mêmes, il faut qu'on affiche cette préférence-là.

1165 Deuxièmement, l'incitatif pour le volet abordable qui réduit de 5 % les exigences devrait aller dans cette direction-là aussi, plutôt qu'être un incitatif à faire du condo avec l'aide à la mise

de fonds. Donc, soit au moins l'ouvrir, mais idéalement le recentrer sur le logement abordable à perpétuité.

1170 Puis, si on veut... et puis, ça, évidemment, c'est une question pour la Ville de volonté politique, mais si on veut que les projets d'inclusion puissent mener à des projets de logements étudiants, ça va prendre un programme de financement. Puis, pour revenir à ce que monsieur Rayside disait plus tôt, l'inclusion d'un volet de logements communautaires dans la dimension abordable va être faite par des promoteurs seulement si c'est plus simple.

1175 En ce moment, c'est plus compliqué. Ça fait que plus on simplifie, puis plus on rend le financement prévisible, plus on va créer des conditions gagnantes pour que le logement abordable qui va être construit maintenant soit abordable pour des années, des décennies, des générations à venir, et non pas juste dans l'immédiat. Merci.

1180 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci à vous, Monsieur Lévesque. Pour le bénéfice de tous qui ne vous ont pas lu, je fais un peu de pouce sur votre dernière phrase. Ça prendrait un programme pour encadrer ça. Vous réalisez, donc, vous parlez d'un projet de combien d'unités, déjà ?

1185

M. LAURENT LÉVESQUE:

En ce moment, on a 90 unités en chantier.

1190 **LA PRÉSIDENTE :**

90.

M. LAURENT LÉVESQUE:

1195

Sur le Plateau.

LA PRÉSIDENTE :

Sur un potentiel de...

1200

M. LAURENT LÉVESQUE:

Sur 90.

1205

LA PRÉSIDENTE :

Ah! O.K. 90.

M. LAURENT LÉVESQUE:

1210

On fait un projet 100 % abordable.

LA PRÉSIDENTE :

100 % abordable. O.K.

1215

M. LAURENT LÉVESQUE:

Puis, ça, petite aparté, si vous permettez.

1220

LA PRÉSIDENTE :

Oui, bien sûr.

1225

M. LAURENT LÉVESQUE:

1230 Il y a une exemption qui est prévue au règlement pour les projets de logements étudiants abordables et pour les projets de logements abordables OBNL comme les nôtres. Donc, ça, c'est aussi déjà prévu, que le règlement ne s'appliquerait pas à nous, exemple.

LA PRÉSIDENTE :

1235 O.K. Mais, donc, vous les réalisez au moyen de financement... vous n'avez pas à nous dire tous vos secrets...

M. LAURENT LÉVESQUE:

1240 Il n'y a rien de secret, mais c'est une très longue réponse. Mais, essentiellement, chaque projet a du financement unique. La majorité vient d'investisseurs privés, dont des fonds d'investissement pour le logement abordable.

LA PRÉSIDENTE :

1245 Ah! D'accord.

M. LAURENT LÉVESQUE:

1250 Aussi, du gouvernement fédéral. Il y a beaucoup de financement fédéral en ce moment pour le logement abordable. Puis, aussi, la Ville de Montréal qui nous appuie et sans laquelle ce ne serait pas possible de faire ces projets-là.

1255

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Le fédéral vous finance malgré le fait qu'il n'y ait pas d'entente Canada/Québec signée comme il y a dans les autres provinces?

1260

M. LAURENT LÉVESQUE:

Exact. Parce que ça ne passe pas par les programmes provinciaux. Parce que...

1265

LA PRÉSIDENTE :

Vous avez de bons trucs!

M. LAURENT LÉVESQUE:

1270

Eh bien...

LA PRÉSIDENTE :

1275

Pouvez-vous nous expliquer ça?

M. LAURENT LÉVESQUE:

Le gouvernement du Québec n'est pas content, mais les programmes fédéraux sont accessibles directement par des développeurs comme nous. Déjà, l'enjeu, c'est qu'ils n'ont pas d'entente sur ce qui passe par les programmes provinciaux, puis, nous, on est passés directement parce que les programmes provinciaux excluent la population étudiante.

1285

LA PRÉSIDENTE :

1290 Ce que vous dites, au fond, c'est que ce serait intéressant qu'il y ait un programme, pas pour ajouter encore plus de temps et de délais, mais plutôt pour encadrer tout ça. Pour permettre de statuer une fois pour toutes, mais ça... je reprends l'expression de monsieur Rayside, qu'il y ait une trajectoire prévisible, c'est-à-dire que...

M. LAURENT LÉVESQUE:

1295 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

1300 Que tout le monde puisse savoir comment ça...

M. LAURENT LÉVESQUE:

1305 Mais, précisément, notre recommandation, c'est dans l'axe abordable, qu'il y ait du financement, mais aussi des incitatifs pour que l'abordable soit en format OBNL ou Coop. Abordable à perpétuité. C'est vraiment ça, là, je pense l'élément qui serait le plus structurant pour la Ville à long terme.

LA PRÉSIDENTE :

1310 Excellent. Est-ce qu'il y a des questions? Non, ça va bien. Monsieur Lévesque, je vous remercie.

M. LAURENT LÉVESQUE:

1315 C'est moi qui vous remercie. Bonne soirée.