

**LA PRÉSIDENTE :**

1620           Excellent! C'est très apprécié, oui.

**Mme ÈVE TORRES :**

1625           Oui? Merci beaucoup.

**LA PRÉSIDENTE :**

1630           Merci. J'inviterais maintenant monsieur Christopher Sweetnam-Holmes pour le Groupe Mach, s'il vous plaît.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :**

              J'avais emmené un collègue, Stéphane L'Espérance.

1635           **LA PRÉSIDENTE :**

              Monsieur?

**M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :**

1640           Stéphane L'Espérance.

**LA PRÉSIDENTE :**

1645           Stéphane L'Espérance, très bien, merci. Avec votre permission, votre présentation pourrait être déposée au dossier de documentation de la commission. Ça va? Vous avez qu'à le laisser sur le bureau de l'ordinateur. Merci. Nous vous écoutons quand vous êtes prêt.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :**

1650

Mesdames et Messieurs. - Un moment de régler la technologie.

**LA PRÉSIDENTE :**

1655

Absolument. Absolument.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :**

1660

Bonjour! Mon nom, c'est Christopher Sweetnam-Holmes, je suis vice-président développement immobilier chez Groupe Mach. Mon collègue, Stéphane L'Espérance, vice-président de construction.

1665

On est ici aujourd'hui comme un des plus gros acteurs en logement social à Montréal. Actuellement, nous avons trois projets majeurs sur l'Île de Montréal : Quartier des lumières, qui est l'ancien site de Radio-Canada; Quartier Jean-Nicolet à Saint-Léonard; également les anciens ateliers CN à Pointe-Saint-Charles, où on planifie actuellement de développer plus de 1 000 logements sociaux. Donc on est dedans, on connaît bien le territoire des logements sociaux d'un point de vue promoteur. On a déjà réalisé avec notre filiale *Construgep* plus de 500 logements communautaires depuis des années.

1670

Donc on est en appui des grands objectifs du règlement mais il y a des problèmes majeurs avec la mise en œuvre de ce règlement, puis problème majeur avec le système actuel de logements sociaux. Notamment, le règlement tel que proposé, n'importe comment on calcule, il va avoir un impact sur les prix des logements qui reste, les logements du marché.

1675

**LA PRÉSIDENTE :**

Un impact à la hausse.

1680 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :**

À la hausse. On peut argumenter sur l'impact mais il va y avoir un impact, puis il faut trouver des moyens de réduire cet impact. Nous, on croit qu'une augmentation dans la densité pour les promoteurs comme de faire une compensation est une des façons les plus logiques et  
1685 simples pour réduire cet impact.

Il faut que les règles soient uniformes dans tous les arrondissements. Nous, on vit actuellement dans les arrondissements, on fait négocier des changements de zonage, puis souvent, c'est une enchère au niveau de qu'est-ce qu'on va être obligés de faire : Est-ce que ça  
1690 va être 20 %, 25 %, 30 % logement social? Si ce règlement représente une balance acceptable entre les besoins du marché privé et les obligations sociales, il faut que ce soit le règlement accepté dans tous les arrondissements comme qu'est-ce qui est défini comme acceptable. Il ne faut pas qu'il y ait des contraintes additionnelles qui sont ajoutées à ça. Donc, si c'est 20 %, c'est 20 %, pas 25, pas 30.

1695 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K.

1700 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :**

Il faut qu'il y ait plus de rigueur pour l'accès à la propriété abordable, notamment des condos abordables. Parce qu'actuellement, dans le système des condos abordables, il y a zéro contrôle. On est conscient que la majorité des condos qui sont abordables, dans le système de  
1705 définition d'abordable, sont achetés par des investisseurs dans les préventes des projets condos, ils sont jamais rentrés dans les mains des vrais acheteurs et il y a zéro contrôle dans le marché au niveau des logements abordables condos. Et il faut qu'il y ait ce contrôle pour donner une intégrité au système.

1710           Finalement, il faut qu'il y ait une vraie mixité et diversité dans la façon de livrer les  
logements sociaux. Pourquoi on a limité à des bâtisses? Pourquoi pas des étages dans des  
immeubles locatifs, des étages dans des bâtiments condos? Pourquoi pas les unités  
individuelles. Le système est très rigide dans la façon de livrer les unités sociales. Je passe la  
parole à mon collègue Stéphane.

1715

**M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :**

1720           Bonjour! Plusieurs points qu'on doit aborder ici. Moi, le milieu du logement social, c'est  
un milieu que je connais depuis longtemps, depuis environ une vingtaine d'années. À titre  
d'architecte et d'architecte entrepreneur, j'ai voué à construire et développé du logement social et  
j'ai été impliqué beaucoup dans le comité avec l'APCHQ pour le 20-20-20 et sur des comités  
d'urbanisme.

1725           Les promoteurs et les constructeurs sont des acteurs importants dans le domaine du  
logement social. Ce sont eux qui réalisent et qui mettent en œuvre les produits d'habitation  
voués au logement social. Ils doivent faire partie de l'équation.

1730           Un point que j'amène, c'est la transparence. Présentement, on est après développer des  
sites dans lesquels il y a beaucoup de logement social et on est exclu du choix des négociations  
qui se font avec les groupes avec lesquels on va partager les sites. Parce que dans le logement  
social, il y a les promoteurs qui développent des projets de condos, ils ont un peu de social à  
faire, ils cèdent le terrain, ils construisent un immeuble, puis ils s'en vont. Nous, on a une blague  
dans l'industrie, on dit : « C'est pas un *hit and run*, c'est un *build and run*. » Tandis que nous, ce  
qu'on fait, on garde les sites. On garde, on les exploite; on construit, on loue et on garde. On va  
1735           cohabiter avec différentes populations, avec différentes clientèles et on doit avoir, on doit pouvoir  
faire partie de l'équation.

                  Présentement, c'est qu'on vise, c'est un manque de transparence. On ne sait pas quelles

1740 vont être les clientèles cibles, qui vont être les GRT avec qui on va travailler, et, un des points, on  
veut pouvoir choisir nos partenaires. Quand je dis « les partenaires », c'est entre autres soit les  
OBNL ou les GRT pour pouvoir développer de faire du logement social. Parce que  
1745 présentement, on vit une espèce de chasse gardée territoriale qui nous met des bâtons dans les  
roues dans les dossiers et on veut avoir plus de transparence et pouvoir avancer avec des  
partenaires qu'on va pouvoir développer.

Un autre élément que je voulais apporter, c'est se donner les moyens. Nous, chez Mach,  
on y croit au logement social puisqu'on n'a pas pris la décision de céder des terrains, on n'a pas  
pris la décision de payer les compensations, on a pris la décision audacieuse, dans un marché  
1750 très volatil au niveau des coûts de construction, de développer des produits d'habitation avec des  
budgets qui sont très restreints.

Je dis « se donner les moyens » parce que j'ai remarqué que... je regardais les chiffres  
avant de venir faire la présentation et j'ai travaillé beaucoup dans le domaine, j'ai fait dans le  
1755 passé plutôt des coops. C'est des projets de 50, 60, 80 logements avec des groupes et j'ai vu  
que depuis 1976, il y a en moyenne 465 logements sociaux qui ont été faits sur l'Île de Montréal,  
par année.

Donc, si on fait un petit calcul, si on veut se donner une politique pour faire 12 000  
1760 logements sociaux, ça va nous prendre 26 ans. Donc on se rend compte que la structure actuelle  
de projets isolés, parce que c'est la structure que j'ai connue où ce qu'il y a un groupe avec un  
projet isolé, où ce qu'on fait un projet, 40 unités, 50 unités, ça répond à un certain besoin, ça ne  
répond pas au besoin actuel qu'on a de livrer du logement social en quantité importante pour  
répondre aux carences qu'on a présentement.

1765 Il y a des joueurs qui sont présentement dans l'industrie comme des organismes sans  
but lucratif, qui sont des gestionnaires professionnels d'immeubles. Ils doivent faire eux aussi  
partie de l'équation avec les promoteurs, parce qu'il faut être capable de construire des équipes

1770 qui vont être capables de mettre de l'avant des projets d'envergure majeure. Parce que ce n'est pas avec des petits projets de 20, 30, 40, 50 unités qu'on va réussir à développer 12 000 unités de logement social et abordable.

**LA PRÉSIDENTE :**

1775  
Idéalement en moins que 26 ans.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :**

1780 Oui.

**M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :**

1785 Idéalement en moins que 26 ans. Parce que si on se dit on fait 12 000 logements, puis que ça nous prend 30 ans pour le faire...

1790 Un des problèmes qu'on vit, les programmes doivent être actualisés. Il y a un exemple qui vient, dans lequel on est plongé récemment, qui est banal mais qui est très problématique, les projets de logement social sont soumis à la réglementation Novoclimat et sont évidemment soumis au Code national du bâtiment, c'est tout à fait normal.

1795 On se rend compte qu'on doit, via les normes Novoclimat, mettre des produits Energy Star et les normes Energy Star, ce sont des normes nord-américaines, principalement américaines, appliquées au Canada. C'est des efficacités énergétiques sur les produits, tout le monde connaît, puis ça s'applique aussi dans le bâtiment. On doit mettre des produits Energy Star et le Code nous exige des seuils adaptés.

Or, au Québec, les seuils adaptés sont disponibles mais ne sont pas Energy Star. Donc

1800 on est présentement, on est en construction d'un projet de 200 logements sociaux, dans lequel  
on a une impasse où ce qu'on doit faire un projet qui doit être Novoclimat et la réglementation ne  
permet pas de fournir les produits qui sont conformes. On n'arrive pas à sortir de cette boucle-là.  
Donc, la décision qui a été prise, c'est de mettre des petits *steps* en bois pour sauter. C'est une  
solution qui est mauvaise.

1805

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, mais c'est un irritant de toute façon. Ce que je veux dire, c'est que c'est un irritant de  
plus.

1810

**M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :**

Non, mais c'est un irritant pour les usagers. C'est un irritant pour le développeur.

1815

**LA PRÉSIDENTE :**

Non, non, mais d'avoir à traiter avec ça, deux réglementations qui se contredisent, au  
bout, c'est un irritant de plus.

1820

**M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :**

1825

Exactement. Les programmes ne sont pas à date. Les programmes doivent être  
actualisés en termes... parce que les standards sont plus élevés en termes de dimension. Quand  
je fais un logement social, je dois mettre le rangement où ce qu'on met les pneus d'hiver, au  
milieu du logement plutôt que de faire un local dans le sous-sol comme monsieur Tout-le-monde  
vit avec. Il y a toutes sortes de choses qui doivent être revues, qui traînent, parce que les guides  
qu'on a sont basés sur des guides qui ont été écrits il y a environ 25 ans. Il y a beaucoup de  
travail à faire pour revoir ça, mettre ça au goût du jour. Il faut se donner les moyens de...

1830 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est clair. Je vous inviterais à conclure parce qu'on veut garder un peu de temps pour...

1835 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :**

C'est notre dernier point.

**M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :**

1840 O.K. Dernier point rapidement. Gestion de la contribution financière.

**LA PRÉSIDENTE :**

Là, vous prenez notre temps parce qu'on a des questions pour vous.

1845

**M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :**

Oui, très, très rapidement.

1850 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

**M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :**

1855

Gestion de la contribution financière. Les entrepreneurs, les promoteurs qui décident ne pas faire de logement social, qui ne prennent pas la même décision que nous, qui versent des sommes, nous on veut avoir la traçabilité de ces sommes-là pour que ces sommes-là soient

1860 disponibles pour favoriser des projets de logements sociaux dans d'autres projets. Donc que  
d'autres promoteurs pourraient utiliser ces sommes-là pour faire du logement social, même si ce  
n'est pas requis.

**LA PRÉSIDENTE :**

1865

O.K. Dans la gestion du fonds elle-même.

**M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :**

1870

Dans la gestion du fond parce que...

**LA PRÉSIDENTE :**

1875

Pour préciser cet élément-là.

**M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :**

... la trace se perd et on ne sait pas les sommes vont où.

1880

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est clair, merci. Monsieur, vous aviez un mot pour conclure?

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :**

1885

Non, c'est bon.

**LA PRÉSIDENTE :**

1890 C'est bon? Restez avec nous. Restez avec nous. À votre page 6 - avant de passer la parole à mes collègues, à votre page 6, vous parlez d'un OBNL d'habitation, votre modèle idéal. Pouvez-vous nous décrire ça brièvement? Est-ce qu'il en existe présentement à Montréal?

**M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :**

1895 Bien oui, il en existe. On peut penser à des gens comme Inter-Loge. Inter-Loge, entre autres juste pour vous expliquer un peu la démarche, on a fait des tables de concertation, on a appelé des organismes à venir nous faire part de leurs besoins. Un groupe comme Inter-Loge vient nous voir et il nous fait part de tous ses besoins structurés. Donc c'est intéressant pour un  
1900 groupe de gestionnaires professionnels comme nous de travailler avec un groupe de gestionnaires professionnels. Le fait que ce soit un OBNL, ça n'a aucune incidence...

**LA PRÉSIDENTE :**

1905 Ça ne leur enlève rien. Non, non.

**M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :**

1910 ... sur la façon de travailler.

**LA PRÉSIDENTE :**

Non, non.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :**

1915 Dans cette relation, les groupes de ressources techniques n'ajoutent pas de valeur entre nous et la Ville.

**LA PRÉSIDENTE :**

1920

Non, exact, je comprends bien.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :**

1925

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

1930

Est-ce qu'il y aurait d'autres que Inter-Loge?

**M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :**

1935

Il y a d'autres OBNL qui sont connus. Il y a SOCAM, SHAPEM, il y a d'autres OBNL qui sont connus à Montréal, qui opèrent et qui ont des parcs immobiliers qu'ils gèrent.

**LA PRÉSIDENTE :**

1940

Nadja, tu avais quelques questions. - Merci.

**Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :**

1945

Dans la version du mémoire que vous nous avez envoyé, à la page 7, sous le titre *Les promoteurs immobiliers font les frais du social*, vous faites référence à des études. « *De nombreuses études ont démontré que la mesure sociale privera les propriétaires de grands sites d'une plus-value significative sur une partie de leur propriété pour que du logement social et communautaire abordable et familial y soit établi ou pour financer la construction ailleurs.* » Il n'y a pas de référence à ces études, est-ce que c'est possible..?

1950

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :**

Je fais référence à des mémoires déposés avec vous déjà par la IDU, par la APCHQ, puis la...

1955

**LA PRÉSIDENTE :**

Vous les avez lues, vous?

1960

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :**

Oui. Elles ont été partagées avec nous.

1965

**LA PRÉSIDENTE :**

On ne le dira pas à l'enregistrement. Elles ont été partagées, mais tout le monde ici, on ne les a pas vues.

1970

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :**

Elles seront déposées bientôt, Madame.

1975

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, après vendredi après-midi.

**M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :**

Oui, on les a vues.

**LA PRÉSIDENTE :**

1980

Aïe! Aïe! Aïe! Vous avez des témoins là.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :**

1985

Les études sont bien faites. On peut partager les études spécifiques. Et comme j'ai dit avant, on peut débattre la méthodologie, comme la méthodologie utilisée par...

**LA PRÉSIDENTE :**

1990

Non, non, d'accord.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :**

1995

Il y a plein de différentes approches et nous, on croit que la méthode utilisée par la Ville est trop optimiste, puis pas réaliste dans la réalité. Mais qu'importe. Est-ce que l'impact va être 6 %, 8 %, 10 %, 12 %? Il va y avoir un impact sur les coûts des logements, s'il n'y a pas de mesures de mitigation qui sont mises en place ou compensation.

**LA PRÉSIDENTE :**

2000

Appropriées. Donc ce sont les études au fond qu'on a effectuées, que l'IDU nous a transmises entre autres. Très bien.

**M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :**

2005

Un point rapide à ce sujet-là. C'est évident qu'il va y avoir un surcoût et le surcoût peut être compensé par une densité supplémentaire dans le cas des projets d'habitation.

**LA PRÉSIDENTE :**

2010

C'est ce que vous disiez plus tôt, oui.

**M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :**

2015

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

2020

Ça serait une des façons d'annuler ou en tout cas de diminuer significativement ce surcoût potentiel.

**M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :**

2025

Et de se donner les moyens de développer 12 000 unités en moins de dix ans.

**LA PRÉSIDENTE :**

Ah! Dix ans. On est rendu à dix ans, c'est bon. Nadja.

2030

**Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :**

2035

Oui. En page 8, quand vous faites référence au mécanisme de contrôle de la revente ou de la sous-location, vous dites : « *Une de nos principales préoccupations concerne le fait qu'aucun mécanisme ne soit prévu pour contrôler la revente ou la sous-location d'unités à loyer abordable, ni même qu'il y ait des critères universels et objectifs pour évaluer le profil des acheteurs, contrairement à la plupart des juridictions nord-américaines.* » Les pratiques de ces juridictions nord-américaines, est-ce que c'est possible?

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :**

2040

On peut transférer des exemples New York, Vancouver, qui sont des bons exemples.

**LA PRÉSIDENTE :**

2045

Oui, si vous avez, pour le bénéfice de tous et de la commission, - pas besoin d'être tout de suite, quand même prendre une note - quelque information à ce sujet-là et transmettre ça à Gilles Vézina qui est le documentaliste à l'Office. Ça sera déposé au dossier de documentation de la commission.

2050

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :**

D'accord.

**LA PRÉSIDENTE :**

2055

Très apprécié, merci.

**Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :**

2060

Merci. C'était tout.

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

2065

Deux questions sur votre expérience dans la mixité des tenures et réalisations de projets où il y a plusieurs formes de tenures dans le même ensemble. Un, est-ce que la mixité, à votre expérience, est une formule plus sûre pour la livraison *on time and on budget* de la partie sociale d'un ensemble immobilier?

**M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :**

2070

Qu'est-ce que vous voulez dire par « tenures » ?

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

2075

Bien, c'est-à-dire, vous avez dans le même bâtiment ou dans le même ensemble immobilier, une partie qui est en social qui peut être à un OBNL, une coopérative ou ce genre-là; une autre partie, c'est du privé courant. Votre expérience là-dedans, vous en avez réalisé des projets, vous avez plusieurs formes de tenures des... Est-ce que c'est une formule plus sûre pour livrer sans délai *on time on budget* la partie sociale?

2080

Parce que plusieurs groupes nous ont signalé qu'il y a des projets d'inclusion qui levaient de terre, la partie sociale était toujours faite en dernier, puis restait problématique même jusqu'à la fin. Est-ce qu'en étant mixés et intégrés dans un ensemble plus grand, les logements sociaux vont être livrés à temps et sur le budget?

2085

**M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :**

2090

Mais la question, c'est la relation contractuelle, parce que dans le développement du logement social, il y a ce qu'on appelle la façon traditionnelle, c'est-à-dire, un groupe se fait faire des plans et sort en appel d'offres, et très souvent, c'est très long, parce qu'il y a des *over budgets*, ça n'a pas été designé exactement avec les contraintes du marché et le projet retourne en soumission. Et, très fréquemment, j'ai vu dans ma carrière des projets retourner trois ou quatre fois en soumission sur des périodes de trois, quatre, cinq ans.

2095

Quand le mode contractuel est *clé en main*, ce qu'on fait, nous, nous on s'engage à faire les plans, la conception, la construction, le financement, la livraison avec un échéancier défini. Évidemment, quand on est en *clé en main*, on a une relation contractuelle dans laquelle on a une responsabilité contractuelle qui est liée au temps et aux coûts. Donc ça livre. Ça fait que quand

2100 les dossiers de sociaux se développent en *clé en main*, ils sont livrés. Quand ils sont au marché, il y a des projets qui se lèvent et d'autres non. Il y a une probabilité élevée que le projet ne lève pas quand il n'est pas en *clé en main*.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :**

2105 Et, naturellement, quand on fait des projets mixtes et intenses, normalement, on fait en *clé en main* parce qu'on veut contrôler le site, on veut assurer la qualité de l'ensemble. Donc, normalement, c'est *clé en main* in situ ces logements, donc nécessairement, tout est plus garanti, plus sûr.

2110 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

En termes de livraison.

2115 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :**

En termes de livraison.

**M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :**

2120 Exact.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :**

2125 À date, dans nos projets Radio-Canada, je ne peux pas ne pas faire les logements sociaux, ils sont intégrés dans tout l'ensemble du projet. En fait, nous, on est prêts à faire beaucoup plus rapide que les autres partenaires dans ça.

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

2130

Mon autre question : sur l'expérience que vous avez dans la négociation avec des groupes sociaux, avec la Ville de Montréal, quelle appréciation avez-vous de la prestation des services municipaux dans ce genre de projet-là?

2135

**M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :**

2140

De mon côté, manque de transparence, manque d'implication du promoteur qui livre des unités *clé en main*. Il ne faut pas se le cacher, les promoteurs sont les acteurs principaux de l'équation, puisque c'est eux qui livrent le dossier, qui construisent, qui achètent les terrains et qui développent. Et les chasses gardées territoriales, les services qui doivent se rendre à gauche, à droite, je crois qu'on gagne beaucoup à travailler tout le monde ensemble avec une plus grande transparence.

2145

**LA PRÉSIDENTE :**

Ça varie beaucoup d'un arrondissement à l'autre? Est-ce que ça varie beaucoup?

2150

**M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :**

Les pratiques sont similaires d'un arrondissement à l'autre. Mais ça varie.

2155

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :**

Qu'est-ce qu'on sait, c'est que souvent les bureaucrates sont intéressés à plusieurs,

2160 différentes choses et pas juste la livraison du nombre d'unités. Ils veulent plaire aux différents groupes, ils sont dans les quartiers, ils sont très habitués à faire des petits projets, très petits projets, ils ne sont pas habitués à l'idée de faire 200 unités, 150 unités, 300 unités. Ils sont pas habitués à travailler à l'échelle.

2165 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

2170

C'est bon. Monsieur L'Espérance, Monsieur Holmes, merci.

**M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :**

2175

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

2180

Nous allons prendre une courte pause d'une quinzaine de minutes pour reprendre à 15 h 5, tel qu'identifié sur la fiche. Merci.

---

**SÉANCE SUSPENDUE QUELQUES MINUTES**

2185

---

**REPRISE DE LA SÉANCE**

**LA PRÉSIDENTE :**

2190

Nous invitons à notre table monsieur François Bernier, monsieur Paul Cardinal pour l'APCHQ. Nous vous écoutons.