

**Mme MAUDE FAUTEUX :**

1145 En fait, le condo qui est devant chez moi, oui, ça a été un projet de démolition. Avant  
c'était une pizzeria qui était là. Donc, la pizzeria a été vendue puis ça a été démolie. Puis la même  
chose pour les deux sur la rue Harmony au fond, près de la rue de Rouen, aussi ça a été... Ça, je  
ne peux pas m'avancer par contre, mais il me semble que oui, il y a eu une démolition à gauche.  
Et ensuite, l'autre projet qui s'en vient c'est un terrain vacant. Donc, non, ça, ça va être une  
construction.

1150 **LA COMMISSAIRE :**

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

1155 Merci beaucoup, ça conclut pour cette présentation. Merci beaucoup pour avoir participé  
à notre consultation.

1160 

---

**Mme ÉLISE TANGUAY**  
**UTILE**

**LA PRÉSIDENTE :**

1165 Alors, on peut maintenant passer, quand madame Tanguay sera prête. Prenez votre  
temps. Donc, madame Élise Tanguay pour l'organisme UTILE.

1170

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

Bonjour. Ça me fait plaisir d'être avec vous, merci d'avoir organisé ça, c'est vrai que c'est le fun de pouvoir échanger.

1175

Donc, je suis ici pour vous parler d'une unité de travail pour l'implantation de logements étudiants que vous connaissez peut-être. Donc, c'est sûr que je vais me concentrer sur le volet habitation et tout particulièrement sur la question du logement étudiant.

1180

D'abord, on tenait à souligner le fait qu'il y a une reconnaissance explicite du fait que le quartier des Faubourgs est stratégique en termes de secteur pour la population étudiante, puisqu'il y a la proximité avec plusieurs institutions d'enseignements, notamment les trois grosses universités au centre-ville, mais également plusieurs institutions collégiales qui sont facilement accessibles en transport en commun ou même à pied.

1185

Cependant, on a quand même des insatisfactions, des inquiétudes puis on voulait vous les partager aujourd'hui. Peut-être que vous savez, mais l'UTILE a été créé d'abord un peu en réaction au PPU qui avait eu lieu dans le Quartier latin en 2012.

1190

Donc, il y avait une volonté de la part de l'UTILE qui est un OBNL de mettre de la pression puis de faire des représentations pour qu'il y ait du logement étudiant dans le Quartier latin, puisque c'est justement le quartier de l'UQÀM, un quartier central pour les étudiants, étudiantes.

1195

Puis donc, est né de ça l'initiative de l'UTILE qui visait à promouvoir, redévelopper et faire de la recherche sur la question du logement étudiant.

1200

Malheureusement, il n'y a pas de projets étudiants qui se sont concrétisés dans le Quartier latin, mais c'est sûr que l'enjeu se déplace un petit peu, pour l'instant vers l'est. Donc, le quartier voisin, le quartier des Faubourgs.

Ce qu'on remarque avec le quartier en fait, c'est qu'il y a vraiment une grande présence étudiante selon nos recherches, Le Phare, nos recherches qu'on a menées auprès des étudiants, étudiantes en 2017 auprès des étudiants universitaires.

1205 On estime qu'il y a 3 400 étudiants locataires dans le quartier des Faubourgs. Il faut se rappeler aussi que le revenu médium des étudiants est à peu près de 10 à 15 000 dollars par année. Donc, ça fait des étudiants, étudiantes, une population qui est précaire. Il y a plus de 70% des étudiants, étudiantes au Québec qui consacrent plus de 30% de leur revenu à leur logement, donc, à leur frais, liés au loyer.

1210 En ce moment, ce qui se passe dans le quartier des Faubourgs, c'est que les grands terrains sont possédés évidemment par les grands promoteurs. Ce qu'on craint, c'est que ça va créer une pression à la hausse sur les prix dans le quartier, sur les coûts des loyers dans le quartier.

1215 Le secteur des Faubourgs c'est le dernier bastillon de l'abordabilité dans Ville-Marie. Donc, on craint qu'il y ait une grande opportunité pour les grands promoteurs, justement de développer, mais d'avoir une pression à la hausse sur les valeurs foncières puis qu'il y ait une spéculation qui s'opère.

1220 Ce qu'on craint avec ça c'est que les populations, notamment les populations étudiantes qui sont présentes en grands nombres dans le quartier vont probablement se déplacer probablement vers l'est, parce qu'on sait que c'est une population qui reste souvent dans les quartiers centraux. Donc, probablement vers Hochelaga-Maisonneuve.

1225 Ce qu'on a documenté c'est qu'il y a une grande proportion d'étudiants, étudiantes dans le marché locatif, sans offre de logements dédiés, abordables, bien ça créé une pression, parce que c'est une population qui déménage souvent, qui ne connaît pas bien ses droits aussi en matière de logement. Donc, ça a un effet négatif, malheureusement sur les parcs locatifs,

1230 puisque les propriétaires privés souvent profitent un peu de ça, de cette situation de précarité puis leur déménagement fréquent.

1235 Donc, c'est ça, on a peur que ça ait une valeur, que ça ait un effet sur le marché, sur la spéculation dans le quartier des Faubourgs. Et puis ça risque de rendre encore plus difficile l'achat de terrains dans le quartier, notamment pour les projets d'OBNL comme ce qu'on développe, ce qu'on a développé ici sur le Plateau-Mont-Royal tout près du quartier.

1240 Donc, pour nous, malheureusement le gros problème c'est qu'il y a bien sûr des bonnes intentions qu'on lit dans le PPU, mais c'est malheureusement une politique un peu attentiste qui fait en sorte que s'il n'y a pas d'actions politiques d'achat de terrains, de sécurisation d'un terrain dans le quartier, il n'y aura malheureusement pas de projet de logements étudiants, parce qu'il n'y en a pas en ce moment qui sont développés.

1245 Il n'y a pas de terrains dans ce quartier-là pour être dédié à une population étudiante. Donc, la conclusion qu'on en tire c'est que malheureusement ça n'advindra probablement pas à moins bien sûr qu'on arrive éventuellement que la Ville puisse débloquer un terrain, puisse sécuriser un terrain.

1250 C'est dans les recommandations qu'on a faites dans le mémoire qu'on vient tout juste de déposer. C'est-à-dire qu'il faudrait vraiment réserver un espace locatif puisque les avenues qui sont en ce moment privilégié dans le PPU, c'est-à-dire la stratégie de créer des nouveaux logements et celle de la réglementation pour faciliter la rénovation. On pense que ça n'arrivera pas aux fins désirées, c'est-à-dire plus de logements abordables et à plus forte raison plus de logements abordables étudiants.

1255 Donc, voilà. Pour nous, c'est vraiment malheureusement un constat que bien qu'il y ait des intentions louables de développer, de faire une place aux logements étudiants dans le quartier, bien qu'il y ait une reconnaissance que c'est un quartier stratégique pour la population étudiante, le PPU n'offre pas les moyens que ça se concrétise.

1260           Donc, les avenues qu'on privilégierait ce serait d'abord de réserver un terrain sur les terres municipales. On a deux pistes par exemple l'îlot Voyageur sud, le quadrilatère de la Miséricorde.

1265           Dans un autre cas où ça ne pouvait pas fonctionner pour nous, ça serait d'acheter carrément un terrain privé. Ce qui est pratique, entre guillemets, avec notre modèle de développement à but non lucratif, c'est que le simple fait de réserver un terrain comme ça ou de faire le don d'un terrain à un organisme à but non lucratif pour développer du logement étudiant, ça serait l'équivalent d'une subvention.

1270           Parce qu'on est capable nous de développer avec notre modèle innovant de montage financier, on est capable de développer avec une très petite proportion de subventions municipales des projets d'envergure comme ce qui a vu le jour sur le Plateau donc, un 144 logements étudiants, sur la rue Papineau.

1275           Puis voilà. Donc, ça serait les avenues qu'on envisage et puis c'est le constat qu'on fait à lecture du PPU.

**LA PRÉSIDENTE :**

1280           Merci beaucoup. C'est très complet et très intéressant. Je me demandais, puisque vous êtes vraiment au coeur de toute cette problématique, on en parle beaucoup qu'il y a beaucoup d'étudiants à Montréal, il y a besoin de logements étudiants. D'après vous qu'est-ce que fait que ça ne se concrétise pas comme vous venez de le dire? Les intentions sont là, mais ça ne se concrétise pas.

1285           Qu'est-ce que vous voyez au quotidien, qu'est-ce qu'on pourrait faire pour que ça change?

1290

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

On pense que c'est vraiment le geste politique, l'achat d'un terrain, sécuriser un terrain c'est vraiment ça qui est un défi en ce moment, particulièrement dans un quartier qui est très dense, très densifié comme les Faubourgs. Donc, c'est un des plus gros défis en ce moment, l'achat du terrain.

1295

L'autre volet de ça, c'est que je ne sais pas si vous êtes familier avec notre modèle financier, mais l'UTILE développe des logements en dehors d'AccèsLogis, parce que la population étudiante n'est pas ciblée par AccèsLogis, ce qui fait en sorte qu'on doit redoubler de créativité pour faire les montages financiers pour développer du logement étudiant abordable.

1300

Donc, puisqu'on est un peu dans les craques avec un modèle de développement de logement étudiant abordable, ça augmente les défis puis ça fait en sorte que justement on n'a pas les leviers que procure AccèsLogis. On développe en dehors de ça, puis à chaque fois il faut faire du montage un peu, sur mesure à chacun de nos projets.

1305

**LA PRÉSIDENTE :**

Puis votre projet sur le Plateau que vous avez réussi à monter. Est-ce que c'est quelqu'un qui vous avait donné un terrain ou un immeuble?

1310

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

Je n'ai pas les détails de l'achat, mais ça ne fait pas longtemps que je suis avec UTILE. Mais c'est certain que la Ville avait beaucoup contribué par exemple à ce moment-là, mais c'est vraiment à chaque fois c'est du cas par cas.

1315

1320 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, oui, oui, oui. Puis c'est quel type d'unités dans vos logements étudiants, c'est toutes des résidences étudiantes ou c'est des habitations?

1325 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

Ce sont des logements complets. Ce n'est pas exactement le modèle des résidences étudiantes, c'est-à-dire qu'il y a des cuisines, salles de bain dans toutes les unités. Il y a des unités qui vont de studio à quatre chambres à coucher pour le modèle qu'on a développé sur Papineau. Voilà.

1330

**LA PRÉSIDENTE :**

Tout est noté. D'accord. Moi, ça fait le tour. Est-ce que Luba tu as une question?

1335

**LA COMMISSAIRE :**

Oui. J'aimerais revenir sur le modèle de développement. Vous parlez dans le cadre du PPU vous demandez que la Ville vous réserve un terrain.

1340

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

Oui. C'est une des avenues qu'on...

1345

**LA COMMISSAIRE :**

... Est-ce que c'est *de facto* une subvention? Est-ce que le terrain est donné ou vous dans votre montage financier vous pouvez acquérir le terrain et construire et garder... En tout cas, j'aimerais bien connaître, parce que c'est comme de la magie, parce que c'est toujours le

1350 grand défi abordable avec tous les... sans subventions. Peut-être vous pourriez parler un peu de ça.

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

1355 Oui, exact. En fait, nous, la façon qu'on pourrait développer un projet de logement étudiant dans le quartier, ça serait qu'un terrain soit donné en guise de subvention. Pour le projet sur Papineau la Ville avait débloqué des sommes en argent, des subventions, mais dans le quartier des Faubourgs, le défi c'est vraiment le terrain. Puis si la Ville sécurisait un terrain dans les terrains municipaux actuels ou faisait l'acquisition d'un terrain privé, d'un promoteur privé  
1360 pour le réserver et en faire le don à l'UTILE. Ça serait une forme de subvention qui pourrait nous permettre de développer.

**LA COMMISSAIRE :**

1365 Et vous seriez en mesure d'entreprendre la construction et au bout de tout ça, les loyers seraient abordables pour les étudiants?

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

1370 Oui. Bien, habituellement on est très créatif. On a plusieurs partenaires financiers dans l'économie sociale, donc autant des fonds de développement du logement étudiant, des partenaires privés aussi.

1375 Sur le Plateau-Mont-Royal on a eu la Caisse d'économie solidaire qui est un de nos partenaires financiers. On travaille aussi avec les Fonds de travailleurs. Puis on travaille avec... en ce moment on développe beaucoup nos projets avec la stratégie nationale pour le logement fédéral, donc, avec le fonds de co investissement. C'est le levier qu'on utilise en ce moment le plus pour développer d'autres projets hors Montréal en ce moment.

1380           Ça nous permet de maximiser un investissement par exemple de la Ville, donc les co investissements. Donc, le fédéral met la grosse part du gâteau, mais nous on arrive à maximiser vraiment une subvention ou un don en terrain pour arriver à faire justement un montage financier qui est plutôt créatif, qui sort un peu des sentiers battus.

1385           Mais qui nous permet justement, avec une petite somme des villes ou des partenaires locaux. Il y a eu entre autres sur Papineau on a eu une subvention de l'association étudiante, de Concordia, des étudiants, étudiantes de Concordia.

1390           Donc, avec des petits montants des locaux, des départements locaux, soit les villes, les associations étudiantes ou autres partenaires locaux, on arrive à vraiment débloquer beaucoup d'argent du fédéral puis faire nos montages financiers comme ça, puis voilà.

**LA COMMISSAIRE :**

1395           Merci. Très créatif.

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

1400           Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

          Éric?

1405           **LE COMMISSAIRE :**

          Oui, bonsoir. Merci pour vos réponses ça a répondu à quelques-unes de mes questions notamment sur le financement. Donc, je vois que vous avez une approche qui semble solide, efficace. Et vous avez parlé de deux, peut-être trois sites, mais deux qui sont déjà identifiés

1410 comme étant l'îlot Voyageur, quadrilatère la Miséricorde. Je voudrais savoir, est-ce que vous avez déjà entamé des démarches avec des promoteurs ou la Ville, je voulais savoir si...

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

1415 ... Pas à ma connaissance.

**LE COMMISSAIRE :**

1420 Puis ensuite, le troisième, je vais y aller tout de suite. Mon autre question c'était, je pense, vous avez parlé de Papineau. Donc, il y avait comme un troisième site que vous avez identifié aussi.

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

1425 C'est-à-dire que sur Papineau c'est le projet qu'on a développé sur le Plateau-Mont-Royal qui est en face du parc Lafontaine. Donc ça, c'est un projet qui est développé. On a accueilli nos premiers locataires en septembre. Mais les deux sites que je vous ai nommés ils sont dans notre mémoire, c'est l'îlot Voyageur sud, le quadrilatère de la Miséricorde.

1430 À ma connaissance, on n'a pas entamé de démarche à ce niveau-là, mais ce qu'on entrevoit c'est que ça pourrait effectivement être deux terrains qui sont des terrains de la Ville, que s'il y avait une volonté politique de réserver des terrains pour en faire des projets étudiants, mais que nous on pourrait développer en projet à but non lucratif pour justement réserver ça à la population étudiante. C'est les deux secteurs qu'on a identifiés, mais ça pourrait être ailleurs.

1435

**LE COMMISSAIRE :**

Mais est-ce que vous avez des contacts avec la Ville?

1440 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

Oui, oui, oui. On a des contacts avec la Ville. Mais je ne peux pas vous dire, je ne veux pas m'avancer. À ma connaissance, on n'a pas fait de démarche pour sécuriser ces deux sites-là, mais c'est sûr que si la Ville était proactive et allait de l'avant en demandant à un OBNL de développer du logement étudiant sur un de ces terrains-là, ça serait vraiment l'idéal.

1445

**LE COMMISSAIRE :**

Donc, outre ces deux sites-là, l'autre modèle semblable à celui de Papineau, est-ce que vous avez identifié d'autres sites sur le territoire des Faubourgs?

1450

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

Je ne comprends pas votre question, excusez-moi.

1455

**LE COMMISSAIRE :**

Si vous aviez à acheter un terrain par exemple, est-ce que vous avez déjà identifié des secteurs sur le territoire des Faubourgs?

1460

**Mme ÉLISE TANGUAY :**

Bien, c'est ces deux-là. Ça serait ces deux-là que j'ai nommés, dans le secteur.

1465

**LE COMMISSAIRE :**

Merci.

1470 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien, merci beaucoup. Ça fait le tour. Alors, c'était bien complet et bien intéressant. On vous remercie beaucoup de votre participation.

1475 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

Ça m'a fait plaisir, merci à vous.

1480 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci, merci.

1485 Merci à tout le monde et donc merci beaucoup, merci à tous les gens de l'Office. Et on continue demain. Alors, demain la séance reprend en après-midi, donc c'est 14 h 30 si je ne me trompe pas.

Alors, on se revoit demain après-midi pour une autre séance pour le PPU des Faubourgs. Merci.

1490 **AJOURNEMENT**

1495