

Alors, on va prendre une pause et on va reprendre à 20 h 30. Merci, à bientôt.

1130 PAUSE

Mme ÉLISE TANGUAY
UNITÉ DE TRAVAIL POUR L'IMPLANTATION DE LOGEMENT ÉTUDIANT (UTILE)

1135 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, j'inviterais madame Élise Tanguay de UTILE à nous rejoindre. Bonjour, Madame.

1140 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

Bonjour.

1145 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça nous fait plaisir de vous recevoir.

Mme ÉLISE TANGUAY :

1150 Oui, merci, c'est un plaisir partagé.

LA PRÉSIDENTE :

1155 Alors, comme vous le savez, vous avez une dizaine de minutes pour présenter votre mémoire que mes collègues et moi-même avons lu attentivement. Et après, on prendra une autre dizaine de minutes pour vous poser des questions.

1160 Alors, on vous écoute. Est-ce que vous avez des documents, Power Point ou autre chose?

Mme ÉLISE TANGUAY :

Non, je n'ai pas de document.

1165 **LA PRÉSIDENTE :**

Parfait, allez-y.

1170 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

Donc, bonsoir. Merci de me recevoir ce soir. Donc, je suis de l'UTILE, je suis à la direction des Affaires publiques. L'UTILE que vous connaissez peut-être qui est une OBNL basée à Montréal. Notre mission, elle est vaste : Nous développons, nous opérons et nous faisons de la recherche sur la question du logement étudiant à Montréal, depuis 2013.

1175

Nous avons aussi des projets à l'extérieur de Montréal en développement, mais pour l'instant, à Montréal, nous avons un projet en opération et un projet en construction sur Papineau, dans le quartier du Plateau-Mont-Royal et dans Rosemont, qui totalisent 300 unités. Donc voilà, c'est du logement en économie sociale, du logement dédié à la population étudiante.

1180

Aujourd'hui, on voulait vraiment regarder le projet dans son ensemble, le projet de développement sur le site de l'ancien Hôpital Royal Victoria, vraiment à la lumière, puis dans la lunette du logement étudiant. On sait qu'il y a une volonté communautaire, mais aussi de la SQI que se mette en place du logement étudiant sur le site du Royal Victoria.

1185

Ce qu'on constate, mais on s'en doutait, mais ce qu'on constate à la lecture du dossier qui a été déposé et monté par l'OCPM, par la SQI, c'est que les défis vont être assez importants. Donc, c'est vraiment avec ce regard-là qu'on a posé notre diagnostic, un peu, sur le projet.

1190

Nous, on a toujours été en faveur de l'émergence d'un pôle de logements étudiants sur le site de l'Hôpital Royal Victoria. On a signé, d'ailleurs, l'été passée, une lettre ouverte pour réitérer cette volonté-là, puis ce souhait-là qu'on avait pour le site.

1195

1200 Donc, on rappelait dans cette lettre-là qu'il y avait, en 2002, à la suite du sommet de Montréal, c'était de dessiner une volonté forte de la ville et des institutions universitaires de créer un pôle, vraiment une cité inter-universitaire de logements étudiants pour accueillir, entre autres des étudiants internationaux, mais pas uniquement. Des étudiants de partout au Québec et au Canada également. Donc voilà, nous, on avait vraiment cette vision-là pour ce site-là.

1205 On continue de trouver qu'il serait souhaitable de voir se développer ce genre de projet là sur le site. Puis évidemment, en économie sociale pour justement garder un caractère social, garder un caractère communautaire au projet.

1210 Mais voilà, la viabilité n'est pas acquise, il y a beaucoup de travail à faire, on pense, et on a fait des propositions qui certaines sont ambitieuses, mais on pense qu'elles sont nécessaires pour arriver à ce qu'un projet comme ça advienne.

1215 Donc, la première recommandation que nous faisons ce serait d'autoriser, sur le site, l'usage résidentiel multifamiliale en usage conditionnel seulement et sans limite de nombre de logements.

1220 La raison pour laquelle on arrive à cette proposition-là, c'est qu'on a bien constaté que la volonté, pour l'instant, c'était d'ouvrir à l'usage maison de chambres. Nous, notre OBNL, ce n'est pas le genre de projet qu'on développe.

1225 On développe vraiment des projets de logements étudiants complets, des logements standards, au fond, mais qui sont vraiment dédiés à la population étudiante. Donc, c'est vraiment des logements complets avec, et la salle de bains, et la cuisine. Donc, c'est certain que nous, ça ne correspond, d'emblée, pas nécessairement à notre modèle, puis au modèle qu'on pense qui fonctionne auprès de la population étudiante aussi, *suite aux* recherches qu'on a faites.

1230 Mais, au-delà de ça, on a quand même essayé de réfléchir à cette possibilité-là de développer un projet en maison de chambres, par exemple, sur le site, mais il y a d'autres contraintes qui sont totalement extérieures à nous, puis à notre volonté et à notre philosophie.

1230 Donc, tout le volet risque financier est assez important pour développer un projet en maison de chambres. Les deux principaux risques qui mènent à un risque financier assez important pour justement convaincre des bailleurs de fonds éventuels d'embarquer dans un projet comme celui-là.

1235 Le premier, il est au niveau de la vacance. Un projet de maison de chambres, on sait que ce sont des projets où il y a non seulement beaucoup de roulement, mais où l'été il y a peu ou voire pas d'occupation. Puis, on sait que l'usage hôtel n'est pas permis, n'est pas souhaité non plus sur le site, donc ça fait en sorte que l'été, c'est difficile remplir ce genre de logements là, un logement de chambre.

1240 C'est aussi très difficile, éventuellement, de louer à d'autres types de ménage que des ménages étudiants, donc ça peut convenir pour ce type de ménage là, mais c'est vraiment difficile à reconvertir.

1245 Alors, ces deux aspects, ces deux contraintes qui imposent l'usage maison de chambres, ça ferait vraiment en sorte que ça représente un risque assez important pour d'éventuels bailleurs de fonds.

1250 Donc, pour arriver à avoir un prêt avec un bailleur de fonds qui embarquerait dans un tel projet à un taux hypothécaire qui permettrait de faire du logement abordable, on pense que ce n'est pas une combinaison qui est gagnante.

1255 Donc nous, ce qu'on propose et ce qu'on recommanderait, ce serait de permettre un usage multi résidentiels, mais conditionnel seulement. Donc, qui ne serait pas octroyé d'emblée, mais qui serait octroyé avec certains critères ou conditions discrétionnaires.

1260 Par exemple, ça pourrait être que ce soit une volonté de développer un projet à vocation sociale ou encore d'autoriser seulement des projets qui faciliteraient l'émergence d'un pôle universitaire. C'est deux critères auxquels nous avons réfléchi. Voilà, de le laisser en usage conditionnel seulement. Ce serait notre première recommandation.

 La deuxième recommandation que nous faisons, ce serait au niveau des espaces commerciaux. On lisait dans les documents qu'il y a une volonté que le rez-de-chaussée soit commercial, donc qu'il y ait de la location commerciale au rez-de-chaussée.

1265 C'est certain que pour réaliser du logement abordable sur un site comme le Royal Victoria, avec toutes les contraintes, entre autres, architecturales et patrimoniales, on pense que la flexibilité est vraiment de mise pour pouvoir rentabiliser, viabiliser, à vrai dire, un projet.

1270 Au même titre que l'usage conditionnel multi résidentiels, on proposerait que soit autorisé, en usage conditionnel seulement, l'usage multi résidentiels. Ça permettrait bien sûr la flexibilité dont je viens de parler, mais également d'avoir une plus grande capacité d'accueil sur le site.

1275 Donc, ça peut vraiment contribuer à la viabilité d'un projet de logements abordables que de pouvoir développer plus de logements, au fond.

1280 La troisième recommandation que nous faisons, elle est issue de toute la dualité entre construire ou développer du logement abordable et celle de valoriser le patrimoine. Donc, ce n'est pas une condition idéale, disons, le patrimoine, pour développer du logement abordable, on sait que ça coûte cher vitaliser, qu'il y a vraiment beaucoup de contraintes.

1285 Donc, pour nous, c'est clair que pour que puisse advenir un projet de logements abordables étudiants sur le site du Royal Victoria, il faudrait balancer davantage la proportion. On ne l'a pas quantifié, mais la proportion entre la valorisation du patrimoine souhaitée, puis la construction neuve.

1290 Pour ce qui est de l'UTILE, c'est certain que nous, notre modèle est basé, puis la viabilité de notre modèle est vraiment basé sur l'efficacité architecturale qu'on arrive à atteindre. Donc, on arrive à optimiser, au maximum, l'architecture de nos projets, autant d'un point de vue d'enveloppe extérieure que de la configuration même des logements qu'on développe.

1295 Donc, avec une grande flexibilité, on arrive à faire des projets qui demandent peu de financement public et qui demeurent abordables. C'est très difficile d'arriver à ce résultat-là d'efficacité et d'optimisation architecturale dans un contexte patrimonial.

1300 Donc, c'est sûr que c'est plus facile dans un contexte de construction neuve, mais on pense, par ailleurs, que la population étudiante est une bonne candidate pour justement augmenter la quantité de logements sur un terrain comme celui du Royal Victoria, parce que ça nous permet, entre autres, de réduire considérablement le nombre de cases de stationnement nécessaire pour du logement.

1305 Parce qu'on sait que bon, si on amène des familles, si on amène d'autres types de ménages, on s'attend à ce que le besoin en termes de stationnement soit assez important. On sait que la population étudiante utilise très minoritairement la voiture pour ses déplacements quotidiens.

1310 Puis d'ailleurs, dans nos autres projets à Montréal, il n'y a aucune case de stationnement. Notre projet sur Papineau, 140 logements, aucune case de stationnement, on a le stationnement à vélos uniquement, même chose pour le projet qui est en construction, en ce moment, dans Rosemont. Donc, c'est vraiment une population qui est propice à développer des projets sans stationnement.

1315 Donc voilà, c'est le pour et le contre, c'est vraiment au niveau de l'efficacité architecturale, c'est plus difficile dans le patrimoine, mais la population étudiante permet de limiter le stationnement.

1320 Donc, on a trois pistes pour justement augmenter la proportion de construction neuve possible sur le site : soit augmenter la possibilité d'implantation au sol; remplacer certains volumes patrimoniaux par du neuf; et finalement, diminuer la quantité de stationnement préservé.

1325 La dernière recommandation, celle-là, elle est inévitable que ce soit d'ailleurs maison de chambres qui demeure autorisée ou encore s'il y avait un usage multi résidentiels conditionnel qui était autorisé, c'est toute la question de l'adaptation des bâtiments patrimoniaux.

1330 C'est même probablement vrai s'il y avait une adaptation pour des projets qui ne seraient pas du logement, c'est-à-dire, qu'il y aura une nécessité de flexibilité pour des ajouts de volumes extérieurs aux bâtiments patrimoniaux.

1335 Que ce soit pour l'ajout d'air climatisée, de sorties de secours pour se conformer, en fait, au Code du bâtiment, il va y avoir une nécessaire adaptation, probablement des volumes extérieurs, quand on pense aux sorties de secours, par exemple. Ce sera probablement nécessaire de toucher à l'enveloppe extérieure même des bâtiments patrimoniaux.

1340 Voilà, ça conclut un peu les quatre recommandations qu'on avait dans notre mémoire, puis c'est un peu la flexibilité qui est le maître mot dans notre mémoire.

Puis, en conclusion, la dernière contribution qu'on voulait apporter, c'était de dire, avec le développement du nouveau site du Royal Victoria, un des leviers qui est assez important et qui est non négligeable, c'est le fait que c'est en ce moment la SQI qui a le contrôle du site.

1345 Puis, pour nous, au niveau de la vente des lots, lorsque les lots vont être attribués, on pense que la SQI a vraiment un levier assez important et assez intéressant pour se tourner vers de l'abordable, se tourner vers de l'économie sociale et d'attribuer les lots, justement.

1350 Donc, c'est vraiment une chance inouïe que la SQI puisse distribuer ces lots-là, vendre ces lots-là en ayant en tête de vouloir développer du social ou de l'abordable, ou du communautaire sur le site.

1355 Donc, on pense qu'il y a là, non pas que ça remplace les recommandations, mais on pense que c'est un ajout. C'est non négligeable, la contribution que la SQI peut avoir en termes d'apport social pour ce site-là, lorsqu'elle va vendre les lots.

C'est ce qui conclut, ça tombe bien, parce que ma voix s'en allait.

LA PRÉSIDENTE :

1360 C'est terminé, oui?

Mme ÉLISE TANGUAY :

1365 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

1370 Alors, je vous remercie beaucoup de votre présentation. Je dois dire que j'ai découvert votre organisme avec beaucoup d'intérêt.

1375 J'aurais une première question qui est plus technique. En allant sur le site de UTILE, ce n'était pas clair, entre autres, qui était responsable de l'administration des constructions que vous faites.

En gros, vous avez la maîtrise d'œuvre de projets et effectivement, il y en a deux à Montréal et un troisième qui est en construction, d'après ce que vous dites.

1380 Alors un, est-ce que c'est UTILE qui l'administre une fois que c'est construit et deuxièmement, compte tenu, entre autres, de la vacance durant les périodes d'été, comment faites-vous pour réussir à financer à la fois le fonctionnement, l'entretien journalier de ces bâtiments-là, puis aussi, tout ce qui concerne les travaux de moyen-long termes, qui concernent plus la partie immobilière?

1385 Ça, c'est une de mes premières questions et j'en aurai une deuxième, et je cèderai la parole à mes collègues, par la suite.

Mme ÉLISE TANGUAY :

1390 Parfait. Effectivement, on est une bibitte un peu particulière dans le milieu de l'habitation communautaire, c'est-à-dire qu'on développe les projets, donc c'est nous qui faisons la direction de projet avec les professionnels et tout ça, pour tout ce qui est de la construction des projets, mais c'est aussi nous qui sommes opérateurs.

1395 Je sais que c'est une particularité qui se retrouve moins dans le logement social où il y a souvent un développeur et un opérateur qui sont distincts.

1400 Mais nous, on opère nos projets, on a travaillé au début en collaboration avec la Shapem, on travaille encore en collaboration avec la Shapem pour le projet, en ce moment, qui est en opération, mais on va tendre vers l'autonomie, puis on a une gestionnaire d'immeuble, on a un concierge aussi, c'est nous qui faisons toute la gestion des baux et tout ça.

Chez nous, il n'y a pas de vacance l'été parce que justement, ce qu'on développe, ce sont vraiment des projets de logements complets. On s'adresse à la population étudiante qui normalement, se retrouve sur le marché locatif privé en très large majorité.

1405

D'ailleurs, les derniers sondages qu'on a faits, celui de 2017, l'enquête nationale qu'on a fait sur le logement étudiant démontrait que 60 % des étudiants locataires se retrouvent sur le marché locatif privé versus dans les résidences étudiantes où c'est moins de 10 % des étudiants, étudiantes locataires.

1410

Donc, c'est vraiment une large proportion des étudiants qui se retrouvent sur le marché locatif, donc avec des baux de 12 mois conventionnels. Donc nous, ce qu'on vise, c'est vraiment cette population-là qui, en ce moment, est un peu laissée à elle-même dans le marché de l'habitation conventionnelle.

1415

Donc nos baux, sont des baux de 12 mois, donc il n'y a pas de vacance l'été chez nous. Puis, depuis la mise en opération de notre premier bâtiment, on est à 100 % d'occupation à temps plein.

1420

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce qu'il y a de la sous-location ou si c'est interdit?

1425

Mme ÉLISE TANGUAY :

Ce n'est pas interdit à proprement parlé, mais on est assez flexibles et on encourage le renouvellement du bail avec nous. À ma connaissance, il n'y en a pas de sous-location, mais on est assez accommodants et assez flexibles.

1430

LA PRÉSIDENTE :

Oui. Puis, dans les immeubles que vous gérez, est-ce qu'il y a beaucoup de roulement dans les baux ou si les gens restent pour deux ou trois ans, ou le temps de la durée des études? Quelle est la durée actuelle des baux?

1435

Mme ÉLISE TANGUAY :

1440 Nous, notre premier bâtiment a été mis en opération en septembre 2020, donc on a peu d'expérience en termes de roulement. Je ne peux pas vous dire ça va être quoi dans les prochaines années.

1445 On a eu, on pense aussi, peut-être une des années les plus difficiles en termes de roulement, en général.

LA PRÉSIDENTE :

En plus, oui.

1450 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

Avec la pandémie.

LA PRÉSIDENTE :

1455 La pandémie, oui.

Mme ÉLISE TANGUAY :

1460 Il y avait l'éducation à distance, *in and out*.

La présidente :

Oui.

1465 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

1470 Fait qu'à ce niveau-là, c'est sûr qu'il y a eu beaucoup de roulement l'an passé. On s'attend à moins de roulement pour les prochaines années, mais c'est une des caractéristiques de la population étudiante, c'est qu'elle se renouvelle beaucoup sur le marché de l'habitation.

Donc, on s'attend quand même à un roulement assez important, on n'a pas une politique aussi drastique que dans les résidences étudiantes, par exemple, où à la fin de la session, les étudiants doivent quitter.

1475

Chez nous, c'est plus flexible, on donne une année de grâce et on accommode les gens, mais c'est certain que comme dans tous les autres projets d'habitation communautaire à vocation particulière, on s'attend à ce que les gens cèdent leur place une fois que leurs études sont terminées, que leur projet d'étude soit terminé.

1480

Donc, on s'attend à un roulement, mais idéalement, effectivement, si les gens restaient un deux-trois ans, le temps de leurs études, c'est sûr que ce serait l'idéal, mais à voir.

LA PRÉSIDENTE :

1485

À voir. Ma deuxième question, c'est moins une question qu'une demande. Sur votre site internet, j'ai vu que vous aviez conduit une étude, il y a quelques années, mais qui est mise à jour annuellement, d'après ce que j'ai lu.

1490

Est-ce que ce serait possible que vous nous la fassiez parvenir, on la déposerait sur le site internet. On a appris par un de nos analystes que vous l'aviez déjà fait, je pense, pour la commission sur le site Louvain.

1495

Sauf que les commissions sont indépendantes dans leur fonctionnement, si je peux dire, et cette commission-ci souhaiterait le déposer pour avoir accès à l'information qui est contenue, et ce serait accessible aussi à tous les citoyens et les citoyennes qui s'intéressent au projet du Royal Vic.

1500

Alors, pour le moment, je vais m'arrêter, je vais céder la parole à mon collègue David Hanna.

Mme ÉLISE TANGUAY :

1505

Juste pour l'étude...

LA PRÉSIDENTE :

Oui, allez-y.

1510 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

La dernière étude, c'est au triennale, à peu près, qu'on la fait.

LA PRÉSIDENTE :

1515

Oui, oui.

Mme ÉLISE TANGUAY :

1520

Donc, les derniers résultats qu'on a sont de 2017; celle de 2021 est en cours d'élaboration, le rapport est en cours d'élaboration. Donc, on n'a pas les résultats pour le moment, mais je pourrais vous déposer celle de 2017 sans problème.

LA PRÉSIDENTE :

1525

Alors, on prendra ce que vous pouvez nous donner. Merci beaucoup. David.

Mme ÉLISE TANGUAY :

1530

De rien.

LE COMMISSAIRE HANNA :

1535

Oui, merci. Ma première question, juste pour être clair parce que ce n'est pas clair dans votre propos, dans votre énoncé. Est-ce que le projet McGill, vous le mettez de côté? Vous l'acceptez, il est là et vous parlez du reste ou vous incluez... (*indiscernable*)?

(*intervention simultanée*)

1540

Mme ÉLISE TANGUAY :

Non, on parle vraiment de... pas la proportion « projet McGill », le nouveau...

1545 **LE COMMISSAIRE HANNA :**

O.K.

Mme ÉLISE TANGUAY :

1550

Vraiment la proportion, l'autre portion qui est...

LE COMMISSAIRE HANNA :

1555

O.K., donc, les pavillons Hersey, Ross et Femmes, c'est ça?

Mme ÉLISE TANGUAY :

Oui.

1560

LE COMMISSAIRE HANNA :

Les trois gros bâtiments, je crois, c'est ça?

Mme ÉLISE TANGUAY :

1565

Oui, exact. Tout ce qui est dédié à être redéveloppé, pas le... (*indiscernable*).

(*intervention simultanée*)

1570

LE COMMISSAIRE HANNA :

Oui, O.K., je voulais juste clarifier ce point-là pour tout le monde.

1575 Dans votre concept de logements étudiants y compris logements familiaux, donc ça se joue sur deux plans, si j'ai bien compris. Et vous parlez dans votre point numéro 2, de diminuer les espaces commerciaux obligatoires, qu'on sait évidemment au rez-de-chaussée, généralement doivent être là pour servir la population en haut.

1580 Et diminuer, je crois, si j'ai bien compris, un certain rationnel économique pour ça pour permettre plus de logements. En même temps, on est quand même sur un flanc de montagne, en hauteur, c'est un désert alimentaire, on est loin des services.

1585 Alors, je voulais que vous élaboriez sur cette contradiction apparente entre désert alimentaire, désert de service et votre volonté de vouloir réduire les services à cette communauté quand même considérable. Est-ce que vous pourriez élaborer là-dessus, un peu, s'il-vous-plaît?

Mme ÉLISE TANGUAY :

1590 Tout à fait. À la base, on a vraiment émis cette recommandation pour permettre de la flexibilité parce que c'est certain que c'est un défi assez important de viabiliser un projet de logements abordables sur un site comme celui-là. Nous, dans nos projets, généralement, on planifie, à tout le moins, un espace communautaire pour que les locataires puissent avoir une vie communautaire.

1595 Après, ce n'est pas dit que sur le reste du site, nous, on parle vraiment de l'idée qu'il y ait un morceau du projet ou du site, un lot qui soit consacré aux logements abordables étudiants, idéalement.

1600 Notre prémisses, ce serait de dire que ce n'est peut-être pas au projet de logements abordables de laisser de la place au commercial pour que se développe une offre commerciale alimentaire, par exemple, sur le site.

1605 C'est sûr qu'on est en faveur qu'il se développe un projet complet où il y aurait de l'offre alimentaire et une vie de quartier évidemment, mais peut-être ailleurs que dans un projet où ça va déjà être compliqué de faire de l'abordable. Voilà, c'est un peu ça que...

1610 **LE COMMISSAIRE HANNA :**

Donc, ce que vous êtes en train de nous dire, si je comprends bien, c'est que la fonction commerciale nuit à votre montage financier, c'est ça?

1615 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

Oui, en quelque sorte. Oui, oui, tout à fait. C'est sûr que...

1620 **LE COMMISSAIRE HANNA :**

...J'aurais cru l'inverse que le commercial, en fait, apporte des revenus intéressants, mais je me trompe, je crois?

1625 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

Bien, notre mission, nous, c'est vraiment de développer du logement abordable, c'est ça, notre spécialité, puis c'est comme ça qu'on arrive à rentabiliser nos projets, en arrivant à ce qu'il y ait un maximum d'étudiants logés et c'est vraiment notre mission. Donc, notre objectif ultime, c'est de loger un maximum d'étudiants dans un projet comme celui-là. Voilà.

1630 **LE COMMISSAIRE HANNA :**

O.K. Dernière question et ça concerne, évidemment, le compromis que vous cherchez à partir des bâtiments patrimoniaux, bon, on est dans un environnement de très, très grande valeur patrimoniale : Châteaux écossais, Ravenscrag et tout le reste.

1635
1640 Et là, vous parlez de volume ou d'ajout supplémentaire, du neuf quoi, qui remplacerait, vous avez même parlé à propos de démolition. Pouvez-vous clarifier ce point-là parce que c'est quand même un enjeu patrimonial important, je voudrais vous entendre un peu plus là-dessus?

Mme ÉLISE TANGUAY :

1645 Oui, oui. Bien, on est conscients que ce n'est pas une position très populaire et on est conscients qu'il y a des bâtiments qui sont plus riches en patrimoine que d'autres aussi. Puis, on n'a pas voulu se prononcer lequel devrait ou non être préservé.

1650 Mais nous, l'analyse qu'on fait, un peu froidement, d'un point de vue de développement social, de développement de logements abordables, c'est que, il faut vraiment arriver à ce qu'il y ait un minimum de, si on veut qu'il y ait un projet de logements étudiants abordables, il faut qu'il y ait un minimum, une minorité de ce projet-là qui soit de la valorisation du patrimoine.

1655 Parce que pour arriver à financer la valorisation du patrimoine, c'est tout le reste qui devra être viable. Donc, il devrait y avoir une majorité du projet qui permet d'être viable plus qu'un projet qui serait développé de 100 % à partir de construction neuve.

1660 Donc, la construction neuve va devoir financer, au fond, la revalorisation du patrimoine. Donc, ça va être un enjeu financier considérable.

Donc, pour arriver à faire de l'abordable, nos calculs qu'on fait, c'est que le rapport doit être assez important entre construction neuve, doit être majoritaire et revalorisation du patrimoine, très minoritaire, pour le volet logements étudiants abordables.

LE COMMISSAIRE HANNA :

O.K., merci.

LA PRÉSIDENTE :

Radouan.

LE COMMISSAIRE TORKMANI :

1675 Bonsoir, Madame Tanguay. Merci pour votre présentation.

1680 Première question, pour mettre les choses dans leur contexte. Est-ce que vous pourriez nous dire quel est le besoin en chambres étudiantes, si je peux l'exprimer ainsi, sur l'Île de Montréal, histoire qu'on sache un peu quel est l'impératif ou les ordres de grandeur de cette nécessité de chambre étudiante sur l'Île?

Mme ÉLISE TANGUAY :

1685 En termes de nombre absolu, c'est difficile à quantifier pour le besoin, mais en termes du nombre d'étudiants locataires sur l'Île, ça se chiffre à environ 100 000.

1690 Donc, c'est à peu près 100 000 étudiants locataires sur l'Île, c'est la moitié de la population étudiante du Québec, au fond, qui vit sur l'Île de Montréal, donc pour un total, vous aurez fait le calcul, de 200 000, à peu près, étudiants locataires au Québec.

1695 Nous, évidemment, notre volonté ce n'est pas de loger 100 % des 100 000 étudiants locataires à Montréal, mais la demande, elle est immense et il n'y a pas énormément d'OBNL ou d'organisme qui développe du logement étudiant abordable, il n'y en a pas d'autre à Montréal, en fait.

1700 Donc nous, en ce moment, la Ville de Montréal a fait des promesses à la hauteur de 2 000, on pense que c'est réaliste, mais c'est loin d'être suffisant pour au moins avoir un impact sur le marché locatif, avoir un impact sur l'accueil aussi d'étudiants.

1705 Donc, c'est difficile de quantifier, mais il y a de la demande assez, assez importante.

LE COMMISSAIRE TORKMANI :

1705 Puis, votre cible sur les 100 000, quelle est votre cible, à vous, pour loger ces étudiants en logements abordables?

Mme ÉLISE TANGUAY :

1710 À terme, mettons dans 25 ans, on aimerait loger 5 à 10 % de la population étudiante. C'est ambitieux, mais on pense que c'est réaliste, dans la mesure où il existe des modèles européens, notamment, mais pas qu'en Europe, mais entre autres, dans plusieurs pays

européens : en Allemagne, entre autres, en Suisse, en Norvège, où il y a des modèles de logements étudiants abordables soit en coop ou en OBNL qui logent des proportions assez importantes de la population étudiante locataire de l'ordre de 10-15 %.

1715

LE COMMISSAIRE TORKMANI :

D'accord. Pour terminer sur l'aspect financier, à nouveau. Petite question. Quel est le loyer moyen de vos logements abordables?

1720

Mme ÉLISE TANGUAY :

Je ne suis pas capable de vous dire un loyer moyen, mais nous, on se base, en fait, sur la juste valeur marchande. Donc, on essaie de... nos cibles sont au minimum de louer 10 % sous la juste valeur marchande.

1725

Mais, on essaie, évidemment, puisqu'on est une OBNL et qu'on n'a pas d'impératif de profit, on essaie de maximiser toujours l'*abordabilité*. On sait, par ailleurs, que le loyer médian étudiant est plus élevé que le loyer médian des autres types de ménages.

1730

Les étudiants et étudiantes paient beaucoup plus cher pour le même type d'appartement, notamment parce qu'il y a beaucoup de roulement, on en parlait tantôt, ils ont tendance à déménager beaucoup et ils ont tendance à être plusieurs dans un appartement à plusieurs chambres.

1735

Donc, il y a donc un phénomène de cercle vicieux. Donc, il y a des propriétaires qui profitent un peu du fait qu'il y a trois étudiants dans un appartement pour hausser le loyer, puis ça a un effet vraiment assez insidieux sur le coût des loyers, dans toute la ville d'ailleurs. Particulièrement dans les quartiers centraux comme dans le coin de McGill.

1740

LE COMMISSAIRE TORKMANI :

Si on comprend bien votre modèle d'affaire, il est, essentiellement, les sources de revenus se fondent sur le bail des loyers qui sont des baux de 12 mois classiques, c'est votre source principale de revenus, c'est ce qui permet le fonctionnement...?

1745

C'est-à-dire, que c'est en deux temps : Lorsqu'on développe un projet comme toutes les OBNL qui développent des projets de logements abordables...

1750 **LE COMMISSAIRE TORKMANI :**

...Il y a des subventions.

1755 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

Bien, il y a une part de subvention, mais nous, l'organisme se « paie » avec des frais de gestion du projet, au fond, puis à terme, pour l'instant, c'est vraiment ça qui est le moteur de notre OBNL, mais à terme, lorsqu'on va avoir un plus gros parc immobilier, c'est sûr que l'apport loyer va payer pour les hypothèques du parc et tout ça.

1760

Mais, notre objectif, évidemment, comme OBNL, c'est toujours de réinvestir dans nos projets pour l'entretien, évidemment, mais pour en développer davantage également.

1765 **LE COMMISSAIRE TORKMANI :**

D'accord. Merci, Madame Tanguay. Merci.

1770 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

De rien.

LA PRÉSIDENTE :

1775 Alors, si on n'a pas d'autres questions du côté de la commission, il nous reste à vous remercier. Si vous pouviez envoyer le lien ou le document à madame Élise Naud, avec laquelle je pense que vous avez fait affaire pour vous inscrire.

1780 **Mme ÉLISE TANGUAY :**

Oui. Tout à fait.

LA PRÉSIDENTE :

Alors, ça nous serait très utile.

1785

Mme ÉLISE TANGUAY :

Oui, sans problème. Je vais faire ça avec plaisir.

1790

(intervention simultanée)

LA PRÉSIDENTE :

...(indiscernable) d'ailleurs. Alors, merci beaucoup et bonne soirée.

1795

Mme ÉLISE TANGUAY :

Merci à vous.

1800

LA PRÉSIDENTE :

Merci, au revoir.

1805

M. JASON PRINCE

LA PRÉSIDENTE :

1810

J'inviterais maintenant monsieur Jason Prince à se joindre à nous.

M. JASON PRINCE :

1815

J'essaie d'ouvrir mon vidéo, mais je suis bloqué. Ah, c'est bon.