



**Rapport annuel
2019**

Table des matières

4	Mot de la coordination
5	État du développement
10	État de la recherche
12	État de la promotion
18	État de l'organisation
24	Indicateurs d'impact social

Rédaction

Laurent Levesque

Révision

Andrée-Anne Lefebvre

Gabriel Fournier-Filion

Design graphique

Julie Tremblay

Mot de la coordination

La mise en œuvre d'une innovation sociale - dans le cas de l'UTILE, d'un nouveau secteur immobilier en entier - peut demander plusieurs années de travail acharné de prototypage, de démarchage et d'analyse du marché. C'est ce qui a marqué les premières années de l'UTILE, alors que notre premier projet - la Note des bois - a appelé la création de deux fonds d'investissement, la mobilisation de douzaines de partenaires, et la production de données inédites sur le logement étudiant.

Une innovation probante, une fois son potentiel validé, présente souvent un grand potentiel de réplication. C'est ce qui se passe désormais à l'UTILE, alors que notre organisation, encore jeune, entame son changement d'échelle. Avec le démarrage d'un deuxième projet à Montréal, la vision d'un parc immobilier interinstitutionnel de logement étudiant abordable est en voie de se réaliser. Avec plusieurs études de faisabilité réalisées ou en cours dans d'autres villes du Québec, c'est la vision d'un parc immobilier panquébécois qui apparaît, car le troisième projet de l'UTILE se réalisera sans aucun doute hors de la métropole.

Le modèle de logement étudiant de l'UTILE attire désormais l'intérêt dans des réseaux de plus en plus larges et variés. Alors que le mouvement étudiant québécois multiplie déjà les projets en collaboration avec l'UTILE, ce sont maintenant des organisations étudiantes ou du secteur du logement situées dans d'autres provinces qui commencent à s'intéresser à l'expertise et au modèle développés au Québec. Après quelques collaborations avec des administrations et la réalisation de l'enquête PHARE 2019 dans le réseau collégial, ce dernier apparaît comme un autre allié important dans l'amélioration de la situation du logement étudiant.

Les conditions apparaissent plus que jamais favorables à l'expansion du secteur du logement étudiant abordable. Alors que les villes étudiantes du Québec font majoritairement face à une crise du logement, l'UTILE est plus que jamais dévouée à accélérer le développement de notre modèle pour pleinement réaliser notre raison d'être : transformer le visage du logement étudiant au Québec.



État du développement

Vision: un parc immobilier panquébécois de logement étudiant abordable et de qualité, répondant à une part significative du besoin.

Services de développement

Services UTILE offre trois gammes de services immobiliers à ses membres et partenaires :

- Démarrage et développement de projets d'habitation étudiante abordable, de l'idéation initiale du projet à la livraison de l'immeuble, pour des OBNL et coopératives d'habitation;
- Détention et gestion des actifs construits, afin de dégager des économies d'échelle de la coordination du parc immobilier;
- Études de besoins et de faisabilité, incluant la collecte et l'analyse de données, pouvant soutenir le démarrage d'un projet d'habitation communautaire étudiante et mobiliser les partenaires critiques à sa réalisation.



Trois-Rivières

Saint-Jérôme

Montréal

Saint-Hyacinthe

Projets de développement immobilier

Projet La Note des bois

Le premier projet de l'UTILE, situé face au parc La Fontaine à Montréal, est entré en chantier à l'été 2019. L'inauguration du chantier a été l'occasion de rassembler pour la première fois l'ensemble des partenaires financiers du projet et de faire l'annonce d'un investissement de 3 millions\$ du Fonds d'innovation pour le logement abordable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). La livraison de l'immeuble est prévue à l'été 2020. Initié en partenariat avec la Concordia Student Union et financé à hauteur de 1,85 millions\$ par celle-ci, ce projet sera loué en priorité aux étudiants et étudiantes de premier cycle de l'Université Concordia.

Projet Angus

L'année 2019 a également vu l'annonce officielle du deuxième projet de l'UTILE, un immeuble d'environ 120 logements situé dans l'arrondissement Rosemont—La-Petite-Patrie, à Montréal, au sein de l'écoquartier Angus. Un investissement de 5,3 M\$ de la Ville de Montréal a été annoncé pour ce projet qui, étant ouvert à la population étudiante de tous les établissements montréalais, représente déjà une diversification du parc immobilier de l'UTILE. La livraison de cet immeuble est prévue en 2022.

Études de besoins et de faisabilité

Trois-Rivières

À la suite d'une étude de besoins commandée par le Cégep de Trois-Rivières, l'UTILE a réalisé pour l'Association générale des étudiant(e)s de l'Université du Québec à Trois-Rivières (AGE UQTR) une étude de faisabilité qui, en plus de réitérer l'important besoin en logement étudiant dans la ville, a permis de cibler des pistes d'action pour y répondre.

Saint-Jérôme

Une étude sur les besoins en logement étudiant dans cette municipalité a été réalisée par l'UTILE pour le compte du Cégep de Saint-Jérôme et du campus local de l'Université du Québec en Outaouais (UQO).

Saint-Hyacinthe

L'UTILE a réalisé deux sondages à Saint-Hyacinthe, en collaboration avec l'Association étudiante de médecine vétérinaire du Québec, pour évaluer la demande pour un éventuel projet de logement étudiant dans cette ville où les taux d'inoccupation sont extrêmement bas.

Visite du chantier de la Note des bois par le coordonnateur du développement de l'UTILE, Gabriel Fournier-Filion.



Les partenaires de la Note des bois lors de la cérémonie de pelletée de terre.
Source photo: SCHL



Avancement du chantier de la Note des bois.

État de la recherche

Vision : une expertise complète en matière de logement étudiant, des données probantes pour soutenir l'action dans chaque région.

Services de recherche

Services UTILE offre trois gammes de services de recherche à ses membres :

- Mutualisation de la collecte de données avec une approche concertée, créant de cette façon des économies d'échelle et une base de données provinciale cohérente;
- Réalisation de rapports provinciaux informant la situation du logement étudiant ou explorant différents enjeux thématiques d'intérêt général;
- Appui à des analyses locales ponctuelles et aux activités de sensibilisation et de représentation qui en découlent.



Logement intergénérationnel

L'UTILE a publié en mars 2019 un attendu rapport sur le logement intergénérationnel intitulé *Logement intergénérationnel: sortir de l'exception au Québec*, réalisé dans le cadre de la recherche *Élaboration d'un projet résidentiel intergénérationnel social (EPRIS)* financée entre autres par la Société d'habitation du Québec.

La publication, disponible en ligne sur utile.org, a permis de confirmer l'intérêt de certains modèles de cohabitation entre personnes âgées et étudiantes, mais aussi les conditions de succès qui doivent être réunies pour que ces modèles produisent les bénéfices escomptés.

PHARE 2019

Depuis 2014, l'UTILE a produit avec sa réputée enquête *Prospection des habitudes et aspirations résidentielles étudiantes (PHARE)* les données les plus complètes au pays sur les conditions de vie étudiantes. En 2019, grâce à un partenariat avec la Fédération étudiante collégiale du Québec (FECQ), l'UTILE a pu déployer cette enquête pour la première fois au sein du réseau collégial québécois. À travers la quinzaine de cégeps participants dans une dizaine de régions, près de 60 000 étudiants et étudiantes ont été sondés et **plus de 11 000 personnes ont répondu au sondage.**

Le rapport de l'enquête, qui est disponible en ligne sur utile.org, révèle plusieurs différences et similitudes entre les situations du logement dans les réseaux collégial et universitaire. À titre d'exemple, on y apprend que les locataires du réseau collégial sont en moyenne cinq fois plus nombreux et nombreuses à louer sur le marché privé (26,8 %) qu'à vivre en résidences (4,7 %), une tendance similaire à celle observée par l'UTILE dans le marché universitaire.

État de la promotion

Vision : une intégration du logement étudiant dans les outils de planification et de réglementation liés à l'habitation à tous les niveaux de gouvernement.

Dossiers politiques

En 2019, l'UTILE a mené quatre campagnes politiques en réaction à des opportunités ou des consultations diverses :

Règlement pour une métropole mixte de Montréal

En collaboration avec la Fédération des associations étudiantes du campus de l'Université de Montréal (FAÉCUM) et avec des organisations du logement abordable, mise de l'avant des enjeux reliés au logement étudiant et à l'innovation en logement abordable dans le projet de Règlement.

Stratégie nationale sur le logement

En collaboration avec des associations étudiantes à travers le Canada, organisation d'une campagne visant à inclure explicitement le logement étudiant dans la Stratégie.

Règlement de construction de Montréal

Dépôt d'un mémoire en commission municipale pour obtenir des allègements en faveur des modèles innovants de logement à but non lucratif, incluant le logement étudiant abordable.

Consultations sur le secteur des Faubourgs

Participation aux consultations de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour faire reconnaître le caractère étudiant de ce quartier et la nécessité de prendre en compte le besoin en logement qui en découle.

Campagnes courantes

Site web d'information l'appart.info

Principal outil d'information directe déployé par l'UTILE auprès des jeunes et de la population étudiante, le site web trilingue l'appart.info a connu une autre bonne année de visibilité. Soulignons qu'en 2019, le site a informé plus de 2300 visiteurs et visiteuses sinophones avec son contenu en mandarin.

Visites : 87 788

Pages vues : 144 307

Résultats de utile.org

Le site corporatif de l'UTILE demeure un outil d'information principalement pour les partenaires et membres de l'organisme.

Visites : 7 496

Pages vues : 24 618

7 496

**visites sur le
site web
utile.org**

Collaborations avec le mouvement étudiant

Depuis sa fondation, l'UTILE a pour vision d'agir en concertation avec les associations étudiantes, car le logement est un champ d'action qui vise directement à améliorer la condition étudiante. L'année 2019 a vu plusieurs groupes s'engager davantage sur la cause du logement.

Initiatives au Québec

L'Association étudiante de l'Université McGill (AÉUM/SSMU) a mis sur pied un comité pour le logement étudiant abordable (Affordable Student Housing Committee) et a tenu un référendum consultatif pour savoir si ses membres souhaitaient qu'elle continue à prioriser l'action en matière de logement abordable. Le référendum a été adopté par 77 % des voix.

L'Association générale des étudiant(e)s de l'UQTR (AGE UQTR), à la suite de la réalisation d'une étude de faisabilité par l'UTILE, a entériné le démarrage d'un projet de logement étudiant abordable à Trois-Rivières, assorti d'un investissement de 650 000 \$, et a mandaté l'UTILE de développer le projet.

La Confédération des associations d'étudiants et étudiantes de l'Université Laval (CADEUL) a adopté un cadre de projet visant la réalisation d'un projet de logement étudiant abordable à Québec et a donné à l'UTILE le mandat de réaliser une étude de faisabilité.

77 %

des voix souhaitent que l'AÉUM/SSMU priorise l'action en matière de logement abordable.

Investissement de 650 000 \$ pour un projet de logement étudiant abordable.

Initiatives hors-Québec

Le modèle de développement de logement étudiant mis sur pied par l'UTILE suscite un grand intérêt et une volonté d'émulation à travers le pays.

En Colombie-Britannique et en Ontario, l'UTILE a tenu des rencontres avec une demi-douzaine d'associations étudiantes qui souhaitent agir davantage sur le logement étudiant, en vue notamment d'explorer des collaborations supplémentaires. Un événement organisé par le North-American Students of Cooperation (NASCO) à Waterloo en juin, le *Student Cooperative Housing Leadership Conference*, a rassemblé pour la première fois des coopératives d'habitation étudiantes, des associations étudiantes et des organisations du logement communautaire.

À l'Université York spécifiquement, un référendum d'initiative étudiante porté par le *Affordable Housing Committee at York University* a permis la mise sur pied d'une cotisation étudiante au sein des cycles supérieurs de l'université avec pour objectif de financer un projet de coopérative étudiante sur le campus.

Visibilité médiatique

L'UTILE a été mentionnée dans

23 articles, émissions et segments
de radio et de télévision en 2019.

Quelques articles mentionnant l'UTILE :

- *UTILE proposes an affordable student housing project for McGill*
McGill Tribune, 19 février 2019
- *Du logement étudiant coopératif à Montréal dès 2020, une première*
Journal Métro Montréal, 17 avril 2019
- *Montreal Innovates in Student Housing*
Multi-Housing News, 23 avril 2019
- *Visée LEED pour l'UTILE dans l'écoquartier Angus*
Voir vert, 19 novembre 2019

Campus au Canada ayant voté jusqu'à présent un investissement ou une cotisation au bénéfice du logement étudiant abordable (à la connaissance de l'UTILE) :

- Université de Guelph (premier cycle)
- Université York (cycles supérieurs)
- Université Concordia (premier cycle)
- Université du Québec à Trois-Rivières

Conférence de presse pour la première pelletée de terre de la Note des bois.
Source photo: SCHL





Forum stratégique sur les grands projets. Source photo: CCMM

Activités de représentation

18 février

Participation aux
Rencontres Action
Jeunesse de Force
Jeunesse à Québec

21 mars

Présentation sur l'UTILE
dans un cours sur
l'innovation sociale
à l'UQAM

31 mars

Participation à un panel
sur les innovations en
habitation à Victoria, CB

4 avril

Présentation d'un
mémoire de l'UTILE aux
consultations de l'OCPM
sur le secteur des
Faubourgs, à Montréal

24 avril

Présentation d'un mémoire de l'UTILE à la Commission
sur le développement économique et urbain
et l'habitation de Montréal au sujet du Règlement
sur la construction et la transformation de bâtiments

2 mai

Présentation du modèle
de l'UTILE au
StudentDwellTO
Symposium à Toronto



Conférence Marché de l'habitation. Source photo: Jessica Chen

6 mai

Conférence au Forum stratégique sur les grands projets de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain

20 juin

Présentation de l'UTILE au NASCO Student Cooperative Housing Leadership Conference (SCHLC) à Waterloo

26 juin

Présentation de l'UTILE dans le cadre d'un webinaire pancanadien sur le logement étudiant abordable

9 juillet

Participation de l'UTILE aux consultations sur invitation du Ministère de l'Économie et de l'Innovation sur le prochain Plan d'action gouvernemental en économie sociale

22 octobre

Présentation d'un mémoire de l'UTILE aux consultations de l'OCPM sur le Règlement pour une métropole mixte de la Ville de Montréal

30 octobre

Présentation de l'UTILE lors d'un dîner-conférence au bureau de Bâtir son quartier

7 novembre

Allocution lors de l'Assemblée générale annuelle du Chantier de l'économie sociale

4 décembre

Participation à un panel sur l'innovation financière lors de la Conférence Marché de l'habitation du journal Les Affaires



État de l'organisation

Formation aux membres

Formation aux associations étudiantes

En continuité en 2019, l'UTILE a offert des formations techniques et des analyses politiques à ses membres organisationnels étudiants. Ces formations et rencontres ont entre autres permis de soutenir leurs activités de représentation et la concertation entre différentes initiatives étudiantes en matière de logement.

Formation aux coopératives

L'UTILE a continué en 2019 à former les jeunes impliqués et impliquées dans le comité provisoire de la Note des bois, première coopérative développée par Services UTILE. Ces formations ont porté sur la conception de l'immeuble, la gouvernance et la planification des activités de gestion.

Vie associative

Membership

En 2019, deux associations étudiantes de campus ont rejoint le membership de l'UTILE, pour porter ce dernier à 8 membres organisationnels au 31 décembre 2019. Les deux nouveaux membres sont SSMU, représentant le premier cycle de l'Université McGill, et l'AGE UQTR, représentant tout le campus de l'UQTR.

Conseil d'administration

Étaient membres du conseil d'administration au 31 décembre 2019 :

- **Vanessa Desrosiers (présidente)**
Économiste, ancienne vice-présidente de l'Union étudiante du Québec (UEQ)
- **Étienne Desfossés (trésorier)**
Étudiant en administration, vice-président aux finances et développement des services de l'Association générale des étudiant(e)s de l'UQTR (AGE UQTR)
- **Agnès Gaudreau (secrétaire)**
Ex-employée de l'UTILE, mécanicienne automobile
- **Senso Senso**
Étudiant en sciences de la nature, ancien coordonnateur aux affaires sociopolitiques de la Fédération étudiante collégiale du Québec (FECQ)
- **Myriam Déry**
Agente de développement au Chantier de l'économie sociale
- **Nicolas Marier**
Architecte, chargé de projet en développement immobilier d'expérience et enseignant à l'Université de Montréal
- Un siège, réservé aux coopératives membres, est vacant car la Note des bois n'est pas encore incorporée.
- Un siège, réservé aux personnes employées, est vacant car aucune personne admissible ne s'est présentée à l'élection.

Membres et partenaires, administrateurs et administratrices de l'UTILE étaient réunis à la Sensationnelle assemblée générale annuelle (SAGA)



L'assemblée générale annuelle 2019 de l'UTILE aura marqué la fin des mandats de deux membres du conseil d'administration qui étaient impliqué et impliquée dans l'UTILE depuis ses tous débuts. Martin St-Denis et Marie-Eve Dostie ont tous les deux rapidement rejoint l'équipe de fondation de l'UTILE en 2013, apportant au jeune organisme à la fois leurs expertises pointues (notamment en analyse économique et en gestion de projets d'aménagement, respectivement) et leur ambition pour son développement. Toute l'équipe de l'UTILE a tenu à les remercier pour leur contribution majeure dans le succès de l'organisation.



Remerciement de deux membres sortant et sortante du CA, Martin St-Denis et Marie-Eve Dostie.

Ressources humaines

L'équipe permanente de l'UTILE s'est agrandie en 2019 par l'addition d'une quatrième membre à temps plein. Michèle Le Moëligou s'est jointe à l'équipe en août à titre de chargée de projets pour superviser la mise en location et en opération de la Note des bois. Elle apporte une expertise en communication et en marketing à l'équipe.

L'équipe permanente a pu compter sur l'appui de trois autres personnes pour des projets ponctuels : Nathalie Francès a porté le projet de recherche ÉPRIS, Abigail Cruz Cruz a analysé les résultats du PHARE 2019, et Guillaume Lecorps a soutenu les activités de relations étudiantes de l'UTILE à l'automne 2019.



Les membres réunis à la SAGA 2019.

Expansion

L'expansion de l'équipe et des activités de l'UTILE a été soutenue financièrement par PME MTL et par le Fonds d'aide au développement du milieu de la Caisse d'économie solidaire.

CAISSE.
D'ÉCONOMIE.
SOLIDAIRE.

P M E —
— M T L

Membres organisationnels



Implication dans le milieu

Memberships et collaborations de l'UTILE

National et international

Partenaire	Territoire	Rôle de l'UTILE
Chantier de l'économie sociale	Québec	Le coordonnateur général de Services UTILE a siégé comme 2 ^e vice-président du conseil d'administration du Chantier et membre du comité exécutif.
North-American Students of Cooperation (NASCO)	Amérique du Nord	L'UTILE est membre associé et principal partenaire développeur de l'organisation au Canada. L'UTILE était partenaire d'un événement sur le logement étudiant tenu en 2019 à Waterloo, Ontario.
Comité milieu de vie du Créneau PAAPA	Québec	Participation à un comité de cette instance de coordination créée par le Plan d'action gouvernemental en économie sociale
Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU)	Canada	Membre de l'organisation

Régional

Partenaire	Territoire	Rôle de l'UTILE
Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)	Montréal	Membre associé (pour réseauter les OSBL d'habitations développés par Services UTILE)
Conseil d'économie sociale de l'île de Montréal (CÉSIM)	Montréal	Membre de l'organisation
Alliance des propriétaires d'habitation à but non lucratif du Grand Montréal	Montréal	Services UTILE est membre de cette table de concertation pour se coordonner avec et soutenir les efforts des parcs immobiliers autodéveloppeurs de Montréal.

Local

Partenaire	Territoire	Rôle de l'UTILE
Quadrilatère de la Miséricorde	Ville-Marie	Membre fondateur de l'organisation visant à convertir le CHLSD Jacques-Viger (hôpital de la Miséricorde) en habitation communautaire
Communauté St-Urbain	Plateau Mont-Royal	Membre du projet de conversion de l'Hôpital Hôtel-Dieu en habitation communautaire
Temps libre	Plateau Mont-Royal	Membre de l'organisation

Rencontre de travail entre les associations membres de l'UTILE et les représentantes du comité de logement abordable de l'Université York.



Indicateurs d'impact social

	Construits	En construction	En développement	En prédéveloppement
 Logements	0	90	120	630
 Projets	0	1	1	3

Diversité

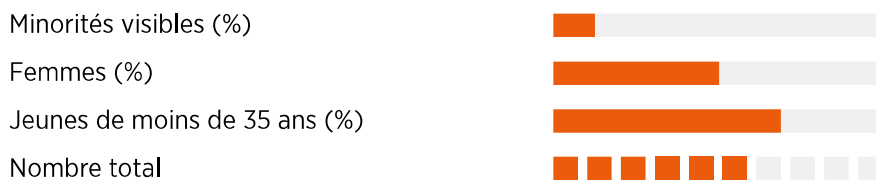
Équipe de travail (incluant coordination)



Équipe de coordination



Conseil d'administration



Équité et bien-être

Différence entre le salaire le plus bas et le plus haut au cours de l'année: **45 %**

Calculé au sein de l'équipe permanente.

Fournisseurs d'économie sociale parmi les contrats de plus de 1000 \$: **3 %**

L'UTILE essaie toujours de faire soumissionner des entreprises collectives mais cela s'est souvent avéré impossible pour les fournisseurs reliés au développement immobilier.



Avancement du chantier de la Note des bois.



 **UTILE**