

Unité de Travail pour l'Implantation de Logement Étudiant

BILAN ANNUEL 2013





04 › **Mot du comité de Coordination**

06 › **Sommaire exécutif**

08 › **État de la mission**

09 › **Développement**

09 Bilan du projet de l'îlot Voyageur

10 Projets en cours

11 Modèle de développement

12 Projets futurs

13 › **Recherche**

13 Le logement étudiant au Québec

14 Le logement étudiant ailleurs dans le monde

15 Recherche et innovation en logement étudiant

17 Rayonnement de la recherche

18 › **Promotion**

18 Image de marque

19 Relations publiques

20 Web

22 Communications internes

23 › **Administration**

23 Instances

24 Employés

25 Comités de travail

28 Situation financière et viabilité

30 › **Conclusion**



MOT DU COMITÉ DE COORDINATION

C'est peut-être une idée singulière pour une organisation que de dresser un bilan après à peine un an d'activité. Au rythme auquel a évolué notre organisme, cette mise en perspective nous est rapidement apparue comme une nécessité devant notre volonté de faire preuve de transparence et d'être redevable envers toutes les personnes et les organisations qui nous ont soutenues, de près ou de loin.

Comme vous le verrez, la devise de l'UTILE pourrait être « faire énormément avec peu ». La rédaction d'un bilan à ce stade-ci nous apparaît comme un moyen de construire la mémoire de l'organisme et laisser une trace écrite de son histoire.

C'est le 27 novembre 2012 que s'est rassemblée pour la première fois l'équipe de ce qui allait très vite devenir l'UTILE. Dans un café du Quartier latin, réunis autour de l'idée de récupérer l'îlot Voyageur en coopérative d'habitation étudiante, nous ne nous doutions pas tout à fait que ce projet déjà ambitieux prendrait un tournant aussi important. Puis, l'été 2013 a marqué le début d'une nouvelle phase pour l'UTILE, plus structurée, avec la création de comités qui oeuvrent dans des domaines spécifiques. Finalement, nous profitons de la nouvelle année 2014 pour faire ce bilan et prendre un recul nécessaire sur l'évolution de l'UTILE durant les treize derniers mois.

Aujourd'hui, l'UTILE c'est:

- › Un organisme à but non lucratif déjà bien établi;
- › Un projet dont le mérite est reconnu publiquement, notamment par plusieurs récompenses, bourses et prises de position médiatiques et politiques;
- › Entre 3 et 4 employés, selon les périodes;
- › Une trentaine de bénévoles ayant cumulé 7 000 heures de travail au cours de l'année;
- › Des organisations partenaires crédibles et s'investissant dans le projet;
- › Un lieu de convergence de personnes expérimentées et de ressources existantes ou nouvelles autour de l'enjeu du logement étudiant.

Toute cette énergie est réunie autour d'une mission : apporter une solution novatrice au besoin en logement étudiant abordable au Québec. Pour l'atteindre, nous avons entrepris des actions qui se déclinent en trois volets : la recherche, la promotion et le développement. Ces aspects sont abordés de façon plus détaillée plus loin.

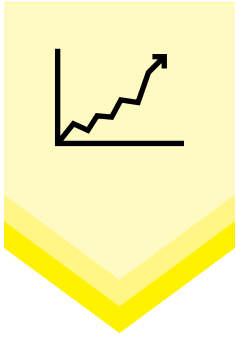
Soulignons le soutien indéfectible des deux partenaires techniques de l'UTILE, qui l'appuient concrètement et quotidiennement dans son travail, soit Rayside Labossière architectes et la Caisse d'économie solidaire Desjardins. Ces deux organisations ont été et sont encore essentielles à l'atteinte des objectifs de l'UTILE, et ont effectué tout ce travail en 2013 à titre bénévole. Mentionnons également la CDEC Centre-Sud / Plateau-Mont-Royal, qui fait par ailleurs preuve d'une grande générosité en prêtant certains de ses locaux à l'UTILE, afin que celle-ci puisse poursuivre ses activités en semaine ainsi qu'accueillir et accommoder ses bénévoles.

C'est inspirant de participer à un projet aussi rassembleur, qui mobilise autant la communauté étudiante et la société civile que les acteurs économiques et politiques. Nous croyons énormément à la mission de l'UTILE et constatons qu'il s'agit d'un enthousiasme contagieux. Espérons que ce bilan d'étape permettra de témoigner du dynamisme de l'organisation dans tout ce qu'elle entreprend – et de la quantité de travail abattu en moins d'un an.

Bonne lecture,

Le comité de coordination de l'UTILE





SOMMAIRE EXÉCUTIF

L'année 2013 constitue la première année d'existence de l'UTILE. Cette année a vu arriver et se terminer le projet initial de l'organisation à l'îlot Voyageur. Ce bâtiment iconique que l'UTILE proposait de convertir en coopérative d'habitation étudiante s'est finalement révélé être inadapté à cet usage, et sa vente fut conclue à un promoteur privé. Une somme tirée de la vente a néanmoins été confiée par le gouvernement du Québec à la Société d'habitation du Québec, pour qu'elle finance un projet-pilote de logement étudiant communautaire — la toute première coopérative de l'UTILE, qui est maintenant en développement.

Dans la foulée de son repositionnement suite au projet de l'îlot Voyageur, l'UTILE a précisé sa mission : **promouvoir, étudier et développer** le logement étudiant coopératif au Québec.

Promouvoir, car la question du logement étudiant n'a fait l'objet jusqu'ici d'aucune action concertée au Québec. Devant le retard accumulé et le ralentissement du développement de résidences abordables par les institutions d'enseignement, l'UTILE fait la promotion d'un modèle d'économie sociale pour répondre aux besoins. Entourée de ses nombreux partenaires, l'organisation positionne à nouveau cet enjeu longtemps oublié.

Étudier, car le contexte de recherche québécois et canadien a jusqu'à maintenant produit très peu de données fiables sur la question du logement étudiant. L'UTILE se penche donc autant sur la situation résidentielle de la population étudiante, sur l'offre existante de logement étudiant que sur les effets urbains et économiques des projets de résidences sur leur environnement.

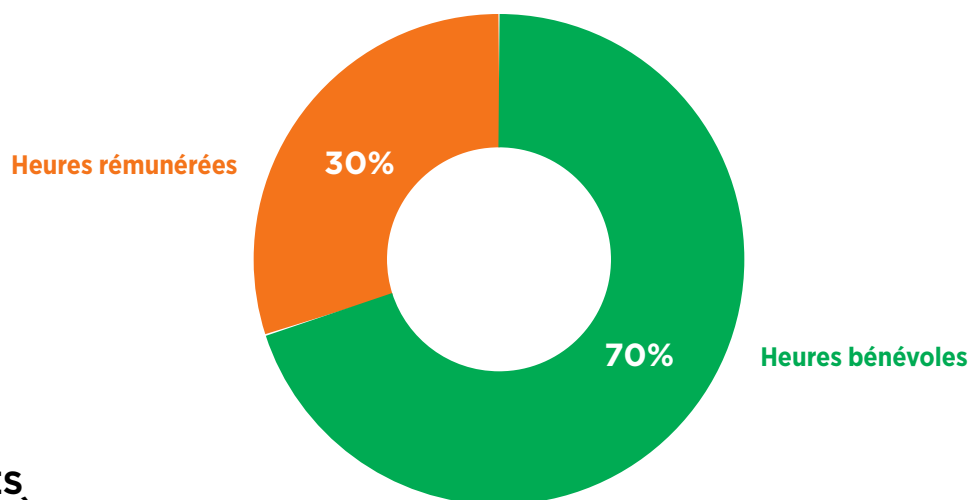
Développer, car l'UTILE s'est également donné pour objectif de faire la preuve par l'exemple de la pertinence d'un nouveau modèle de logement étudiant. Son projet-pilote, prévu pour une livraison en 2016, logera 150 à 200 étudiants et étudiantes dans un bâtiment se distinguant, tant par sa forme que par sa formule, des résidences classiques. Pour innover dans son développement, l'UTILE s'inspire des meilleures pratiques internationales et consulte la population étudiante concernée par ses projets.

C'est afin de relever les nombreux défis représentés par chacun de ces trois volets que l'UTILE s'est incorporée de manière à devenir le **pôle d'expertise en logement étudiant du Québec**. L'organisation s'est entourée de professionnels, de conseillers et de partenaires pour développer son expertise — et beaucoup a déjà été accompli.

Faire beaucoup avec peu

À titre de jeune organisation née d'un processus d'entrepreneuriat collectif, l'UTILE a connu en 2013 une première phase de construction. Sa particularité est d'avoir rapidement pu, notamment grâce à un grand nombre de bénévoles, livrer des résultats concrets, et ce, malgré des moyens très limités.

Cette situation se traduit par la faible représentation des heures rémunérées sur le total de travail effectué par l'UTILE en 2013. Il est important de rappeler que l'ensemble des activités de l'UTILE en 2013 ont été réalisées avec un budget total de 90 000 \$.



**11 220 HEURES
TRAVAILLÉES À L'UTILE**



ÉTAT DE LA MISSION

L'UTILE vise depuis ses débuts à soutenir et à développer des projets destinés à la communauté étudiante, cette mission s'étant initialement concrétisée dans la proposition d'un projet sur le site de l'îlot Voyageur.

Le travail de recherche mené par l'UTILE pour ce projet a vite conduit l'équipe au constat d'un besoin flagrant d'une organisation permanente vouée à la question du logement étudiant, partout au Québec. Alors que l'UTILE lançait officiellement son premier projet dans une salle du Coeur des sciences de l'UQAM le 16 janvier dernier, les constats suivants avaient déjà été établis :

- › Le Québec est très faiblement doté en résidences collégiales et universitaires, celles-ci logeant seulement 4 % des étudiants et étudiantes ne résidant pas chez leurs parents;
- › Les résidences ne sont pas toujours abordables, étant parfois réalisées par des institutions motivées davantage par leur compétitivité ou leur image;
- › Le mode de développement traditionnel des résidences institutionnelles, en plus de ne pas répondre à la demande, semble être en ralentissement, notamment à la suite de l'échec du projet initial de l'îlot Voyageur et du contexte de coupures budgétaires, et plus globalement, de la critique dans la sphère publique de la trop grande implication des universités dans des projets immobiliers;
- › Le logement étudiant étant exclu explicitement des programmes de financement du logement social et abordable, tant aux paliers gouvernementaux provincial que fédéral, l'auto-développement du logement étudiant se réalise dans un contexte difficile. Certains contextes locaux particuliers l'ont toutefois permis jusqu'à maintenant, tel que le démontre l'exemple de l'Estudiantine, à Sherbrooke;
- › La faible présence de coopératives d'habitation étudiantes au Québec peut également s'expliquer par la difficulté pour un groupe promoteur étudiant de porter jusqu'au bout un projet de coopérative, qui peut prendre des années à mettre en place.

C'est dans ce contexte que l'UTILE a commencé à oeuvrer sur la question globale du logement étudiant au Québec, ce qui a mené notamment, comme présenté ultérieurement, à l'élaboration d'un mémoire à l'occasion du Sommet sur l'enseignement supérieur, et à la recherche d'autres sites à l'extérieur du Quartier latin.

La mission de l'organisation témoigne maintenant de ce virage : « **Développer, étudier et promouvoir le logement étudiant au Québec selon une formule coopérative** ». On retrouve dans cet énoncé les deux grands volets du travail de l'UTILE. D'abord la réalisation de projets concrets et la création d'un pôle d'expertise spécialisée en logement étudiant; puis, le travail de représentation nécessaire à la diffusion de cette expertise, et l'étude ainsi que la prise en compte des besoins en logement de la population étudiante. De façon plus spécifique, les trois axes de la mission se déclinent ainsi :

- › **Promouvoir** le logement étudiant à titre de champ d'action socialement et économiquement bénéfique, notamment pour l'accessibilité aux études, le développement urbain durable et l'équité interrégionale.
- › Développer une expertise unique au Québec par un travail vaste et approfondi de **recherche**, et proposer des innovations en s'inspirant notamment des meilleures pratiques internationales.
- › **Créer des projets immobiliers** gouvernés localement, visant l'autofinancement et offrant des loyers abordables.



DÉVELOPPEMENT

Bilan du projet de l'îlot Voyageur

Si l'enjeu du logement étudiant est la raison d'être de l'UTILE, il ne fait aucun doute que l'îlot Voyageur a été sa raison de naître. L'élément déclencheur en a été un mémoire déposé aux consultations publiques de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) le 8 novembre 2012, portant sur le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des spectacles - pôle Quartier latin. Les signataires, des étudiants et étudiantes en urbanisme à l'UQAM, y proposaient que la vivacité de ce quartier étudiant dépendait d'une présence étudiante résidente, et que le logement étudiant pouvait être un facteur de revitalisation économique et culturelle du secteur. Ce mémoire allait devenir le point de ralliement des membres fondateurs de l'UTILE, autour de son projet initial : UTILE pour le Quartier latin.

L'ambitieux projet de coopérative d'habitation étudiante dans l'îlot Voyageur, estimé à 45 millions de dollars par les partenaires techniques de l'UTILE, a été une opportunité unique de mettre de l'avant le besoin en logement étudiant abordable et la solution innovante que proposait l'organisme.

Suite à son lancement, le projet UTILE pour le Quartier latin a connu plusieurs itérations de plus en plus précises. Toutefois, des contraintes inconnues auparavant sont également apparues, dictées notamment par la structure de béton existante - alors même que le processus de vente déjà entamé arrivait à terme.

L'annonce par la première ministre Pauline Marois de la vente de l'îlot Voyageur le 5 juillet 2013 a permis à l'UTILE de tourner officiellement la page sur ce pan de son histoire et de recentrer son image médiatique autour de son travail de fond pour réaliser des coopératives d'habitation étudiante innovantes. Cette sortie publique a également marqué le début du projet-pilote de l'UTILE.





Credit photo : Google Maps

Projets en cours

PROJET-PILOTE

En même temps qu'il a vendu l'îlot Voyageur, le gouvernement du Québec a annoncé l'octroi d'une subvention de 2 millions de dollars et d'une garantie de prêt hypothécaire de 10 millions de dollars à travers un nouveau programme de la Société d'habitation du Québec, pour financer les coûts de réalisation d'un projet innovant de logement étudiant communautaire. Cette subvention ne finance donc que la mise de fonds pour la construction du projet-pilote et non les charges courantes de l'UTILE, garantissant la faisabilité du premier projet de l'UTILE à Montréal. Les efforts de développement de l'UTILE sont depuis concentrés sur ce projet, en vue d'une livraison en 2016. La première étape porte bien évidemment sur la recherche d'un site approprié. Au courant de l'été et de l'automne, plus de 60 sites ont été évalués, dont une grande partie a fait l'objet d'une analyse architecturale et financière en vue d'évaluer leur potentiel. Plusieurs partenariats ont été établis avec des acteurs locaux pour faciliter la recherche d'un terrain. La démarche continue d'être au premier rang des priorités pour l'année 2014.

HÔPITAL DE LA MISÉRICORDE

Une coalition d'organismes du Quartier latin, regroupant notamment le Comité logement Ville-Marie, la Table de concertation du faubourg Saint-Laurent, la Maison du Père, des groupes de ressources techniques et l'UTILE, oeuvre présentement à la réalisation d'un projet de requalification de l'Hôpital de la Miséricorde, l'ancien CHSLD Jacques-Viger. Le comité de projet, nommé Quatuor Quartier latin, constitue un projet mixte de logement social et d'habitation étudiante. Le projet en est à une évaluation préliminaire de sa faisabilité, et des démarches ont été entreprises avec certains responsables politiques.

CAMPUS OUTREMONT ET SES ENVIRONS

L'immense projet de développement de l'Université de Montréal sur l'ancien site de la gare de triage d'Outremont représente une opportunité exceptionnelle de réaliser un campus majeur d'une manière intégrée et bénéfique à son environnement. Les réflexions de l'UTILE sur le sujet ont porté d'abord sur l'impact de l'arrivée d'un campus neuf sur un quartier qui n'est pas particulièrement étudiant pour le moment, et sur les mesures de mitigations qui pourraient éviter tout impact négatif de l'arrivée massive d'une population estudiantine.

Au printemps 2013, l'UTILE a déposé un mémoire à la consultation publique du Plan de développement urbain économique et social Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et de Castelnau, le milieu d'insertion du projet du Campus Outremont. Les recommandations principales de l'organisation portent sur l'inclusion de logement étudiant abordable dans ou à proximité du projet, ce qui pourrait réduire la pression qu'exerceront les usagers du campus sur le parc locatif des secteurs environnants.

À la suite de cette consultation publique, l'UTILE a confié au comité de prospection la tâche d'identifier le potentiel de développement immobilier dans les environs du futur Campus Outremont. Ce travail, au profit d'une possible seconde coopérative de l'UTILE, a permis de caractériser l'état des habitations et les besoins de logement dans ce secteur complexe et hétérogène. Plus de soixante-dix sites sont en train d'être évalués, selon une méthodologie adaptée du projet-pilote.



Crédit photo : Université de Montréal

PROJETS FUTURS

Devant l'important besoin de logement étudiant non comblé dans la région métropolitaine de Montréal, l'UTILE a développé des partenariats en vue d'identifier plusieurs autres sites pouvant accueillir ses projets. Jusqu'à présent, les ressources de l'UTILE ne lui ont permis que de se consacrer à la région métropolitaine de Montréal. Les besoins en logement sont toutefois aussi importants dans plusieurs autres régions du Québec. L'UTILE vise ainsi, à terme, à atteindre l'ensemble du Québec avec ses projets de résidences.

Modèle de développement

Il n'existe encore aucun programme permanent de subvention pour la construction de logement étudiant abordable aux paliers gouvernementaux provincial, à la Société d'habitation du Québec, ni au fédéral, à la Société canadienne d'hypothèque et de logement. Le programme pilote mis en place grâce à l'intervention de l'UTILE ne finance qu'un seul projet et rien ne garantit sa suite. C'est pourquoi l'UTILE effectue un intense travail d'innovation, à la fois au plan architectural qu'au plan financier, pour réussir à réaliser des projets ayant des loyers abordables avec le minimum de financement public.

Le scénario original de développement de l'UTILE privilégiait la mise en place de coopératives autonomes et propriétaires de leur immeuble, financées par l'intermédiaire de prêts hypothécaires amortis à très long terme. Sous forme de coopératives de solidarité, leurs modèles étaient calqués sur la forme légale de l'Estudiantine¹.

Devant la nécessité de maximiser la capacité d'action de l'organisme en cas d'absence de soutien public, et de faire le plus de logements possible avec l'argent public investi, cette vision a évolué. Au cours de 2013, l'UTILE a finalement préféré viser la constitution d'un parc immobilier central, regroupé sous la bannière de l'UTILE. Les coopératives locales auraient un bail à long terme avec l'organisme, loueraient leur bâtiment à des étudiants et assureraient la gestion quotidienne des immeubles.

Ce modèle concilie autonomie locale et capacité maximale de développement de nouvelles unités; il permet d'accumuler un actif sur lequel le parc immobilier peut s'appuyer à long terme, notamment pour construire ses futurs projets d'habitation. Le parc peut ainsi grandir de façon exponentielle, puisque le financement hypothécaire des immeubles existants peut permettre de financer les mises de fonds de nouveaux logements, qui pourront à leur tour appuyer la création de nouveaux projets. Le modèle de parc immobilier central permet également d'envisager des économies d'échelles importantes au niveau des frais de gestion des immeubles, qui permettent de réduire les loyers. Il offre finalement la chance d'assurer une coordination et une cohérence dans le développement de nouvelles résidences étudiantes, d'abord à l'échelle métropolitaine, puis éventuellement, à l'échelle du Québec².

¹ Une fiche de présentation de l'Estudiantine se trouve sur le site Web de l'UTILE : utile.org/publications.html

² Une fiche relative au concept de parc immobilier est disponible sur le site Web de l'UTILE : utile.org/publications.html

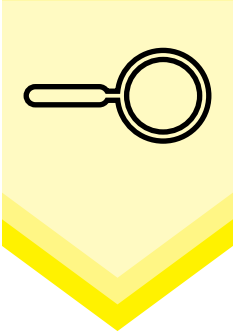


Aménagement et architecture

L'UTILE accorde une grande importance à l'aménagement des logements qu'elle offrira à la population étudiante; les appartements devront offrir une excellente qualité de vie tout en étant abordables.

Au début de l'année 2013, Rayside Labossière architectes a élaboré avec l'UTILE un prototype de résidence étudiante sur un terrain fictif, dans la perspective de convenir de l'espace minimal que peuvent occuper des appartements de 2 et 5 chambres ou des studios individuels. Ce travail s'est effectué en vue d'évaluer les différentes façons d'utiliser l'espace de façon optimale, afin de réduire le coût des loyers.

En parallèle à cet exercice d'efficacité, la volonté d'innovation dans l'aménagement de l'UTILE se traduit par des exercices poussés de recherche et développement. Ceux-ci sont détaillés dans la section « Recherche ».



RECHERCHE

Devant la faible quantité d'informations disponibles sur le logement étudiant au Québec, l'UTILE s'est mise à l'oeuvre pour combler ce déficit et faire avancer les connaissances dans le secteur. Son travail de recherche s'est effectué à différents niveaux : sur la situation québécoise, certes, mais également sur les réalités ailleurs dans le monde. Il a également eu des retombées concrètes sur le travail de développement de l'organisation et sur la publication de plusieurs mémoires par celle-ci lors de consultations publiques,

Le logement étudiant au Québec

Grâce à la constitution d'un comité de recherche au début de l'année 2013, l'UTILE travaille à dresser un portrait détaillé de la situation du logement étudiant au Québec, en parallèle au développement de ses projets. Le travail de recherche de l'UTILE s'organise autour de différents volets : besoins, offres et effets.

BESOINS ET DEMANDE EN LOGEMENT ÉTUDIANT

Cet axe de recherche vise à connaître les caractéristiques de la population étudiante ainsi que sa situation résidentielle, afin d'arrimer les actions et orientations de l'UTILE aux besoins réels que l'organisation souhaite combler. Ce travail s'effectue selon deux approches :

- › Approche qualitative : des entretiens semi-dirigés ont été effectués afin d'établir les bases d'un questionnaire permettant de déterminer le portrait de la perception et des expériences liées au logement chez les étudiants, afin de concevoir des principes d'aménagement et de gestion du projet-pilote.
- › Approche quantitative : la récolte de l'ensemble des données disponibles sur la situation résidentielle de la population étudiante a permis de montrer la quantité très limitée d'informations quantitatives disponibles. En réponse à ce besoin, l'UTILE a mis en branle en 2013 une étude de besoin métropolitaine sur le logement étudiant abordable, qui inclura un sondage web administré à la population étudiante de Montréal. Celui-ci permettra de recueillir des données sur la population étudiante servant à la fois à l'étude de marché pour le premier projet, et à des projets de recherche futurs.

OFFRE DE RÉSIDENCES ÉTUDIANTES PRIVÉES ET PUBLIQUES AU QUÉBEC

L'étude à la fois qualitative et quantitative du logement étudiant existant au Québec, ainsi que des grandes tendances qui affectent ce milieu, est tout aussi pertinente que l'analyse de la demande pour assurer la pertinence sociale des interventions de l'UTILE.

- › Un inventaire des différentes résidences étudiantes publiques et privées et de leurs caractéristiques a été entamé. La caractérisation de ces résidences et les tendances du logement étudiant au Québec seront établies au moyen d'une vaste enquête : l'Enquête nationale et veille sur l'offre de logement étudiant (ENVOLÉ).
- › Un projet de recherche sur le logement étudiant privé à Montréal, les formes qu'il prend et sa présence autour des universités, a été entamé à l'automne. Intitulé Étude sur le secteur privé dans l'offre à Montréal (l'ESPOM), ce projet permettra à l'UTILE de mieux comprendre les dynamiques locatives autour des campus, au-delà des clichés connus comme le « Ghetto McGill ».



EFFETS URBAINS, ÉCONOMIQUES ET SOCIAUX DE LA POPULATION ÉTUDIANTE SUR SON MILIEU

L'un des principes fondateurs de l'UTILE est que le logement étudiant peut être un levier de développement pour les secteurs où il est implanté. Ceci n'est évidemment pas toujours le cas, et des études ailleurs dans le monde montrent que la population étudiante peut avoir des impacts positifs, mais aussi négatifs, sur son milieu. Afin de bien connaître ceux-ci, et d'en déterminer les paramètres qui favoriseront les retombées bénéfiques, l'UTILE se devait d'étudier la question de plusieurs manières :

- › Une revue de littérature portant sur plus de 180 études académiques a permis de recenser l'état de la connaissance scientifique à ce sujet, et d'établir une classification des retombées qui sont associées à la population étudiante;
- › Des études de cas ont été entamées afin de documenter des récits de revitalisation urbaine facilitée par le logement étudiant, au Québec et ailleurs dans le monde;
- › Un projet de recherche plus large, le premier de son genre au Québec, a été entamé en 2013 en collaboration avec une professeure d'urbanisme de l'UQAM. Ce projet portant sur les impacts urbains de la population étudiante pourrait voir le jour dès 2014.

Le logement étudiant ailleurs dans le monde

Ne se contentant pas de connaître la situation au Québec, l'UTILE a également mis en oeuvre un volet de recherche visant à déterminer ce qui se fait de mieux pour le logement étudiant à l'international. Ce travail s'effectue de deux manières : à distance, à partir de l'information disponible en ligne, et en se rendant sur place.

ÉTUDES DE CAS INTERNATIONALES

Ces études de cas visent à documenter ce qui se fait de mieux en logement étudiant ailleurs dans le monde pour ramener les meilleures idées au Québec. Beaucoup de pratiques innovantes sont déjà documentées dans des médias spécialisés, ou reçoivent une attention mondiale par le biais d'Internet; elles portent sur l'aménagement autant que sur les modes de construction et de gestion. L'UTILE s'intéresse également aux stratégies de financement et aux politiques de soutien public.

SÉJOURS D'INTÉGRATION DES MEILLEURES PRATIQUES EN LOGEMENT ÉTUDIANT (SIMPLE)

Afin de compléter les connaissances superficielles obtenues par les recherches préliminaires, des missions internationales ont été effectuées. Celles-ci ont permis à l'UTILE d'augmenter de manière importante son bagage de connaissances dans son domaine et ont renforcé le rôle de l'organisme comme pôle d'information sur le logement étudiant. Elles ont également mené à des rencontres et des liens durables avec des organisations similaires ailleurs dans le monde, ainsi qu'à une connaissance plus approfondie des situations locales dans lesquelles chacune évolue et des tendances mondiales.

Le premier SIMPLE s'est tenu à l'occasion d'une conférence sur le logement étudiant privé à Dallas, aux États-Unis, la RealShare Student Housing Conference. La délégation de l'UTILE a pu y collecter une connaissance approfondie du marché des résidences privées américaines, de leur fonctionnement et de leurs limites. Cette mission a été réalisée aux frais des personnes participantes.



La deuxième mission, SIMPLE 2, a eu lieu en novembre au sein de quatre pays d'Europe, visés pour la concentration d'organismes de logement étudiant similaires à l'UTILE. Plus d'une douzaine de coopératives, organismes à but non lucratif et autres projets d'habitation ont été visités dans le but de connaître les facteurs de leur succès et leurs pratiques de gestion et de gouvernance. Cette mission de deux semaines a également ramené au Québec une grande quantité de bonnes idées et pratiques qui pourraient profiter au logement étudiant ici — ainsi que des erreurs à ne pas répéter. Les conclusions de ce voyage ont joué un rôle clé en confirmant l'orientation du modèle de développement de l'UTILE³. SIMPLE 2 a été réalisé à coût nul pour l'organisation grâce à du financement particulier d'élus provinciaux.

Recherche et innovation en logement étudiant

Dans son travail de conception, l'UTILE vise à repenser le logement étudiant autant dans la forme que dans la formule. Ceci se traduit par deux axes d'innovation : l'aménagement et la gestion. Un autre champ de travail de l'organisation concerne le mode de conception, qui peut lui aussi faire l'objet d'une application des meilleures pratiques. C'est dans cet esprit que l'UTILE a entamé en 2013 un ambitieux programme de design participatif, qui vise à intégrer la population étudiante dans la conception des logements, et qui s'est incarné pour le moment dans un événement : la Fabrique UTILE.

AMÉNAGEMENT

En se basant entre autres sur des archétypes d'aménagement de résidences étudiantes ailleurs dans le monde, mais également de logements comparables, comme des résidences pour personnes âgées et des logements sociaux, l'UTILE continue son travail de recherche en aménagement. Un des objectifs visés est l'efficacité dans l'utilisation de l'espace, qui doit permettre de maintenir les coûts par chambre au minimum possible.

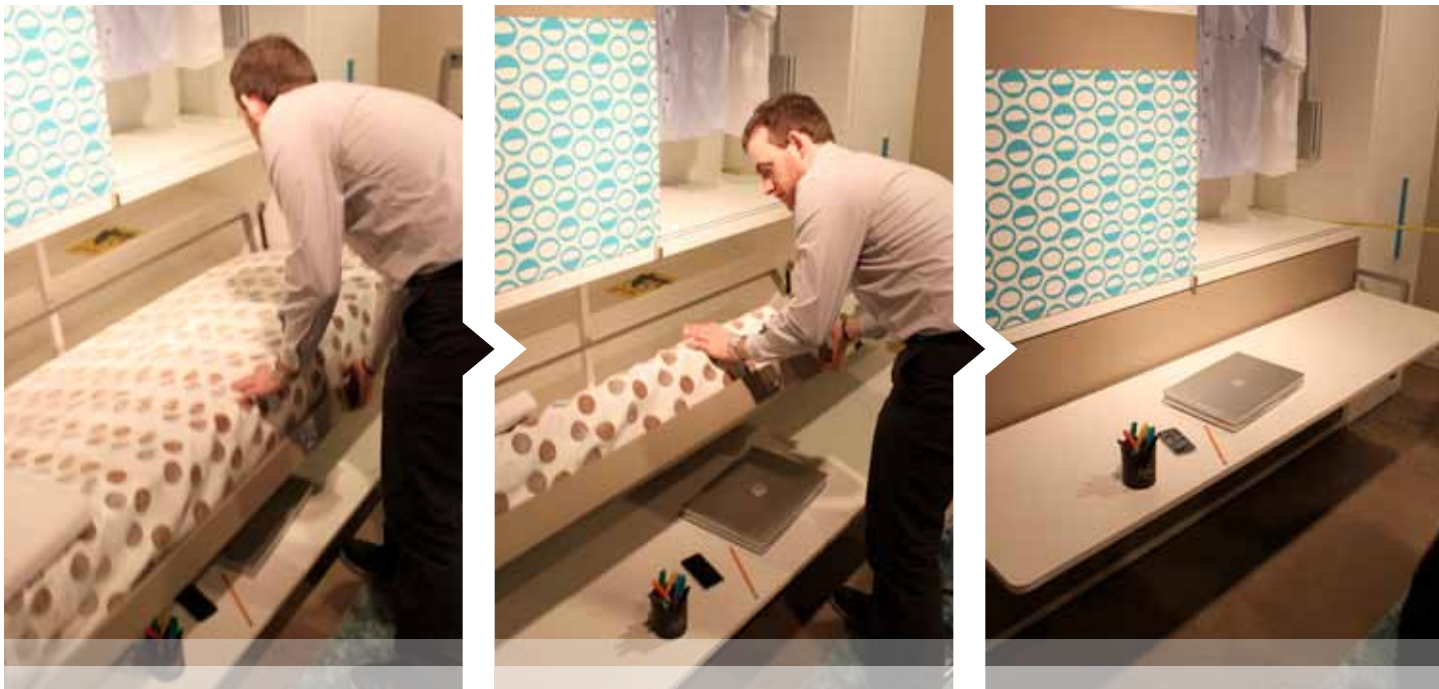
L'UTILE tente également d'évaluer les différentes techniques de construction permettant de réduire les coûts de réalisation de ses projets, afin d'abaisser les loyers. Un travail de recherche des meilleurs projets à Montréal et à l'étranger est actuellement en cours. De plus, des démarches ont été entamées avec des partenaires techniques en vue d'évaluer le potentiel d'utilisation de différentes technologies d'efficacité énergétique dans le projet-pilote de l'UTILE.

Un des premiers résultats de ce travail de recherche est la conception de plusieurs itérations successives du modèle architectural de l'UTILE, qui permettent d'imaginer de nouvelles manières de configurer les logements qui seront réalisés par l'organisation.

GESTION

De plus, le modèle mixte de parc immobilier propriétaire et de coopérative locataire proposé par l'UTILE étant une innovation en soit, il nécessite un travail intense d'éclaircissement de ses contraintes légales et fiscales. L'UTILE a commencé à travailler avec des juristes et comptables bénévoles afin d'apporter des solutions à ces contraintes, et d'assurer le fonctionnement optimal du modèle.

³ Le rapport de SIMPLE 2 sera mis en ligne au cours de 2014 sur le site Web de l'UTILE : utile.org/publications.html



Finalement, l'UTILE élabore présentement un système de gestion de résidence étudiante ayant pour objectif de réduire les coûts d'exploitation tout en assurant un sentiment d'appartenance des locataires à leur logement et leur coopérative. Des activités de recherche usager sont en cours d'élaboration afin de mieux comprendre les comportements résidentiels de la population étudiante afin d'y adapter l'aménagement et le modèle de gestion du projet-pilote.

LA FABRIQUE UTILE

L'UTILE a mobilisé une trentaine de personnes, étudiant ou travaillant notamment en architecture, en urbanisme et en design intérieur, afin de participer à une journée de design participatif baptisée la « Fabrique UTILE », s'étant tenue le 24 mai dernier et portant sur l'avenir du logement étudiant. Cette journée a permis aux personnes participantes, regroupées au sein de cinq équipes professionnellement mixtes, de présenter un projet d'habitation étudiante idéal sur des terrains fictifs et traitant de différents thèmes⁴.

⁴ Le bilan de l'évènement se retrouve dans la section « Publications » du site Web de l'UTILE : utile.org/publications.html

THÈMES ABORDÉS PAR LA FABRIQUE UTILE

- › La configuration des appartements : le nombre de chambres par appartement, l'utilisation optimale de l'espace, la gestion de la colocation et le système d'attribution des chambres, le choix et la gestion du mobilier, le rapport entre espace commun et espace privé, et l'adaptation des logements aux besoins des parents étudiants et de leurs familles;
- › L'aménagement de la coopérative : l'utilisation des espaces de circulations et des aires communes, la gestion du bruit, les systèmes de communication et d'animation de la communauté (babillards électroniques et réseaux sociaux).;
- › Le lien entre la coopérative et son milieu : les institutions d'enseignements locales, les aires publiques du bâtiment, et les services de proximité.



Rayonnement de la recherche

La somme d'information accumulée par l'UTILE n'est pas appelée à prendre la poussière sur une tablette. L'objectif étant d'en faire profiter à l'ensemble de la société — voire du milieu du logement étudiant mondial, plusieurs mémoires ont été déposés à l'occasion de consultations publiques qui se basent sur les recherches de l'organisation. Quatre mémoires ont été rédigés par l'UTILE au cours de l'année 2013⁵ :

- › *La question du logement étudiant : l'accessibilité aux études passe aussi par le logement étudiant.* Un mémoire s'adressant au Ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche, de la Science et de la Technologie, déposé à l'occasion du Sommet sur l'enseignement supérieur des 25 et 26 février 2013, portant sur les effets de la situation résidentielle et de l'accès à un logement abordable sur l'endettement étudiant et l'accessibilité aux études, ainsi que les effets secondaires de la création de logement étudiant sur le marché locatif, le dynamisme et la mixité sociale, ainsi que le lien entre établissement d'enseignement et communauté environnante.
- › *Du logement étudiant : UTILE pour les secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau.* Ce mémoire s'adressant à l'Office de consultation publique de Montréal a été déposé dans le cadre d'une consultation publique sur le Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau. Le mémoire aborde davantage les impacts de l'arrivée d'un campus universitaire sur le marché locatif d'un secteur. Il soulève le fait que le PDUES, devant assurer le développement harmonieux des environs du futur campus d'Outremont de l'Université de Montréal, omet de traiter de l'impact de l'arrivée dudit campus et de la population étudiante l'accompagnant. L'UTILE y suggère des mesures de mitigation des impacts directs et indirects, dont la réalisation de logements étudiants sur ou autour du site du campus.
- › *Étudier à Montréal : une vision à étoffer.* Déposé dans le cadre des consultations entourant le Plan de développement de Montréal, il y est question de l'invisibilité de la population étudiante dans les outils de planification de la ville, alors même que son caractère universitaire est mis de l'avant. L'UTILE argue que la capacité d'attraction et de rétention de Montréal passe par une offre suffisante de logement étudiant adapté aux réalités diverses de revenus et de besoins de la population étudiante.
- › *Le logement étudiant : champ d'action pour la jeunesse.* Un mémoire déposé dans le cadre de la consultation Destination 2030 du Secrétariat à la jeunesse du Québec, présentant tant la démarche que les objectifs de l'UTILE comme des exemples de prise en main collective par les jeunes d'un enjeu les touchant directement.

5 Disponibles dans la section «Publications» du site Web de l'UTILE : <http://utile.org/publications.html>



PROMOTION

La promotion du logement étudiant a dès le début été un objectif important de l'UTILE, qui est intervenue sur l'îlot Voyageur alors que personne ne parlait de logement étudiant. Grâce à ce premier projet, faire connaître l'organisation n'est pas demeuré une nécessité très longtemps, mais d'autres enjeux de communication sont apparus rapidement, tels que la question de la publication et de la reconnaissance du travail de fond de l'UTILE, ainsi que sa distinction avec son premier projet coopératif. Ce travail de communication s'est effectué sur plusieurs axes et se poursuit de façon continue.

Image de marque

Depuis la naissance de l'organisme en 2012, il a été possible de constater les compétences importantes de certains membres de l'équipe de l'UTILE en design graphique. Celles-ci ont permis à l'UTILE de présenter à toutes les étapes de son développement du matériel et une image de marque exceptionnellement professionnels, sans engendrer des coûts supplémentaires à l'organisme.

Dans la mesure où le jeune organisme n'a disposé que de quelques semaines entre sa formation et le lancement du projet entourant l'îlot Voyageur au mois de janvier 2013, une solide image de marque a permis de crédibiliser rapidement le groupe auprès des partenaires, des journalistes et des élus. Cette image de marque a permis d'exprimer efficacement le dynamisme et le professionnalisme de l'UTILE.

COMMUNICATION ÉCRITE

Dans le même ordre d'idée, les membres de l'UTILE jouissent d'une excellente maîtrise du français et de l'anglais. L'importance d'une qualité irréprochable de la langue écrite a rapidement été soulignée, dans la mesure où l'organisme a dû produire rapports et communiqués dans de très brefs délais, et ce, avec des moyens presque inexistantes. Afin d'observer une cohérence parfaite des publications, des processus internes de révision ont été mis en place pour s'assurer de la constance de la qualité de la langue écrite afin, de refléter le professionnalisme qui caractérise le travail de l'organisation.

PORTE-PAROLE

À titre de coordonnateur général, Laurent Levesque a naturellement été désigné par l'équipe comme étant le meilleur candidat pour représenter l'organisme. Ses connaissances approfondies de l'ensemble des dossiers qui occupent le quotidien, doublées de fortes aptitudes communicationnelles, ont tôt fait de lui le visage de l'UTILE, tant auprès des médias que des partenaires. Cette centralisation de la représentation offre une cohérence dans le discours que l'organisme souhaite maintenir; malgré une culture organisationnelle participative et décentralisée, l'UTILE juge qu'une figure centrale à titre de référent externe constitue une nécessité.



LOGO

Le projet étant adressé à la population étudiante, l'importance d'offrir une signature graphique recherchée s'est rapidement imposée. Une conception minimaliste permet de présenter un message clair, sans la moindre ambiguïté. Le logo de l'UTILE ancre visuellement l'organisation à son premier projet au Quartier latin.

Si les trois couleurs représentaient initialement les trois lignes de métro qui se croisent à la station Berri-UQAM, elles portent toutefois des significations additionnelles : les aspects environnemental pour le vert, social pour le orange et économique pour le jaune. Les couleurs vives et les flèches insufflent spontanément un dynamisme aux visuels produits par l'organisation, à l'image du fonctionnement de l'UTILE. Soulignons en terminant l'aspect fort polyvalent des trois pointes, qui se transforment au gré de l'inspiration en de petites maisons, en panneaux de circulation ou en pointes de flèches.

Qu'il s'agisse d'une publication sur les réseaux sociaux ou d'une lettre officielle à l'endroit de la première ministre, l'UTILE a persisté dans la cohérence de son image de marque, en maintenant le logo et la typographie, ainsi que leurs déclinaisons variées. Cette constance est primordiale pour l'organisme qui, malgré son jeune âge, reflète déjà stabilité et pérennité.

LIGNES DE COMMUNICATION

L'UTILE s'attaque à un projet ambitieux, dont la réalisation dépendra de sa capacité à sensibiliser le large public du bien-fondé de la démarche. Afin de mettre l'accent sur les retombées positives affectant l'ensemble de la société et non seulement la population étudiante, l'organisme s'est doté d'une stratégie de communication totalement non partisane.

C'est dans cet esprit que se maintient, depuis l'origine du projet, un souci et une conscience de ne se prononcer qu'uniquement sur des enjeux directement reliés au logement étudiant. L'UTILE souhaite ainsi éviter de s'aliéner des segments de la société civile ou des groupes de pression, entre autres, dans la mesure où le succès de ses projets repose sur une collaboration à long terme avec tous les pans de la société, incluant les élus municipaux et provinciaux de toutes allégeances.

Relations publiques

RELATIONS DE PRESSE

Depuis la naissance de l'UTILE, l'organisme a su s'entourer de ressources professionnelles pour mieux gérer ses grands défis communicationnels. Initialement, l'organisme a eu recours aux services de l'agence Molotov pour la conseiller dans la prise de décisions importantes quant aux communications en général, et jusqu'à une première sortie médiatique.

Rapidement, l'UTILE a constaté que l'organisme comportait plusieurs membres aux compétences communicationnelles importantes, et profitait d'un soutien exceptionnel de son conseiller stratégique, Laurent Deslauriers, fort d'une solide expérience en relations de presse et en communication politique. De plus, dans le cadre d'un cours de 3^e année au baccalauréat en communications à l'UQAM, certains bénévoles de l'organisation ont mis en place un comité dans ce domaine, dont l'un des mandats était la rédaction et la mise en oeuvre d'un plan de communication.



COMMUNICATIONS EXTERNES

L'UTILE a eu le souci de maintenir l'ensemble des personnes intéressées par le projet le mieux informées possible; c'est ainsi que la création d'une infolettre a été mise en oeuvre, avec un premier envoi le 13 février 2013, aux 143 membres s'étant inscrits sur notre site Internet. En cinq mois, huit infolettres ont ainsi été produites et envoyées aux abonnés, le nombre ayant depuis presque doublé à 261 individus.

STRATÉGIE DE MOBILISATION

En plus d'une image de marque efficace et d'une excellente communication, l'UTILE a joui d'une visibilité directe très efficace, tant auprès de la population étudiante que des acteurs locaux des milieux communautaires et politiques. À l'aube du lancement officiel de l'organisation au mois de janvier, les membres de l'UTILE ainsi que ses bénévoles ont installé des centaines d'affiches au message clair et concis quant à la situation du logement étudiant dans le Quartier latin. La production de dépliants informatifs, la conception de macarons à l'effigie de l'UTILE ou portant le message « Stop à la vente de l'îlot Voyageur » ont été largement distribués, que ce soit entre les murs de l'UQAM ou dans divers événements tel le lancement officiel de l'organisme en janvier. Enfin, l'organisme a pu profiter d'une commandite de l'organisation Publicité sauvage pour l'affichage d'affiches géantes un peu partout dans le Quartier latin.

ARRIMAGE AU MILIEU

En accord avec son approche collaborative, l'UTILE est en voie de devenir membre des organisations et associations locales, régionales et provinciales qui oeuvrent dans des domaines connexes. Les milieux de l'économie sociale, du logement communautaire et de la jeunesse sont plus particulièrement visés.

En 2013, l'UTILE est déjà devenue membre des organisations suivantes :

- › CDEC Centre-Sud - Plateau-Mont-Royal
- › Habiter Ville-Marie
- › Chantier de l'économie sociale du Québec
- › Forum jeunesse de l'île de Montréal

Web

SITES INTERNET

Le premier site de l'UTILE, mis en ligne en novembre 2012, a été à l'adresse www.pourlequartierlatin.org. Ce site a initialement eu pour double fonction de présenter le projet de l'îlot Voyageur et les organisations le soutenant. Ce site, dans un premier temps



plutôt statique, a été entièrement revu pour janvier 2013 par un webmestre et développeur bénévole, Samuel Mehenni. Dès février, le besoin d'une vitrine distincte sur le Web pour l'UTILE est toutefois apparu clairement, notamment lors de démarches à l'extérieur du Quartier latin.

Le site définitif de l'UTILE est en ligne depuis le 9 octobre au www.utile.org. Il a été également réalisé bénévolement par Samuel Mehenni. L'adresse www.utile.coop est aussi employée par l'organisme, notamment à cause de la connotation positive que peut avoir le domaine de premier niveau « .coop » et à la mission de promotion du mode coopératif effectuée par l'UTILE.

MÉDIAS SOCIAUX

Les médias sociaux (principalement Facebook et Twitter, mais aussi Instagram, LinkedIn et YouTube) ont initialement été une composante importante des communications de l'UTILE. La facilité et la gratuité d'utilisation, en plus du contrôle important sur l'information émise, ont permis à l'organisme de jouir rapidement d'une bonne diffusion. Avec 804 abonnés sur Twitter et 2 509 sur Facebook⁶, les médias sociaux permettent de rejoindre efficacement tant le premier segment visé, soit les étudiants, que les curieux, les militants sociaux ou les membres de groupes de pression. Les publications rejoignent, en moyenne, entre 500 et 1 000 personnes et couvrent des sujets allant des exemples de résidences étudiantes à travers le monde jusqu'aux annonces de recrutement de bénévoles en passant par les dernières nouvelles concernant l'UTILE.

Dans la mesure où le produit de l'UTILE est relativement difficile à communiquer, l'utilisation de Facebook et Twitter ne montre qu'une certaine facette du travail tout au long de la phase de démarrage. La forte présence d'influenceurs (chroniqueurs, politiciens, militants et autres organismes à but non lucratif) parmi les abonnés de l'UTILE offre une forte visibilité sur le Web. À titre d'exemple, l'annonce de la pétition, lancée en mars sur le site de l'Assemblée nationale du Québec a généré, sur Facebook seulement, au moins 250 partages de personnes dans leur réseau et au-delà de 35 000 vues. Quant à lui, le vidéo de lancement du projet de l'îlot Voyageur a certainement touché près de 100 000 personnes si l'on cumule l'utilisation de Facebook, Twitter et YouTube.

Le réseau Twitter, en particulier, permet à l'UTILE d'approcher des personnalités importantes et différents influenceurs du monde politique, public et médiatique de façon très directe, en les contactant par l'intermédiaire d'un message privé. L'outil permet également d'entretenir des communications directes et privées avec ces différentes personnalités, tout en offrant publiquement et rapidement aux abonnés une rétroaction directe et concise.

Mais avant tout, les réseaux sociaux représentent pour l'UTILE un excellent baromètre, permettant de tâter l'opinion publique au fil des publications. Il s'agit d'une conversation vivante qui influence ultimement la manière dont l'organisme choisit de développer des projets, et le positionnement de l'organisation sur certaines questions. La rétroaction est essentielle à ce stade; à titre d'exemple, l'appréciation des abonnés de certains modèles de logement étudiant permet de contribuer aux réflexions de l'UTILE, jusqu'au moment où elle sera en mesure de commander des études de marché approfondies.

⁶ En date du 23 février 2014.



VIDÉO

Le vidéo représente un mode de vulgarisation essentiel, puisqu'il permet de communiquer efficacement des idées, tout en y apposant une signature visuelle. L'UTILE a opté pour une forme courte de ses publications, adaptée aux médias sociaux afin de transmettre certains messages importants. Notre première production, largement visionnée, visait à démontrer les besoins en logement étudiant dans le Quartier latin dans un vidéo d'animation, tout en soulignant l'opportunité de développement offerte par l'îlot Voyageur. Un tel vidéo aurait coûté entre 5 000 \$ et 10 000 \$ à produire, mais il fut réalisé bénévolement par des collaborateurs de l'organisme.

D'autre part, un réalisateur professionnel, Paul Bourgeault, a offert ses services à l'UTILE et a réalisé des capsules sur la population étudiante du Quartier latin, tout en filmant pour éventuellement réaliser un documentaire sur l'évolution de l'organisme. Le but qu'il s'est donné est de « réaliser un documentaire d'auteur sur des étudiants qui créent un projet innovant et où la collaboration est la première des valeurs. »

Communications internes

Dès le début de ses opérations, l'UTILE s'est dotée d'une plateforme de gestion de projet et de communication interne collaborative, un service en ligne nommé Podio. Ce logiciel adaptatif permet de structurer le travail de l'organisation et apporte une beaucoup plus grande capacité d'évolution que des communications traditionnelles par courriel, par exemple. Il a ainsi permis d'éliminer entièrement les courriels internes et même d'intégrer des collaborateurs externes au fonctionnement participatif de l'UTILE. En somme, c'est l'un des outils qui a facilité le changement d'orientation et d'échelle rapide de l'organisation en éliminant les contraintes liées au fonctionnement informatique. Gratuit pour les organismes à but non lucratif, Podio s'est avéré être un excellent outil pour coordonner le travail d'une quarantaine de bénévoles.

En outre, l'UTILE convie ses bénévoles à une rencontre mensuelle le premier dimanche de chaque mois. Au cours de l'année, la formule de ces rencontres a évolué. Celles-ci ont pour but de faire le point sur les divers dossiers de l'UTILE, d'être une séance de travail pour les divers comités et aussi que tous les bénévoles, qui d'ordinaire ne se fréquentent pas régulièrement, puissent partager un repas ensemble.



ADMINISTRATION

Avec l'évolution des champs d'action de l'UTILE s'est également imposée une transformation de l'organisation, correspondant à l'ampleur de ses objectifs. Aux personnes ayant prêté main-forte de façon ponctuelle au montage du projet de l'îlot Voyageur et au lancement se sont ajoutés des bénévoles s'impliquant de façon permanente, exigeant la formation d'équipes de travail distinctes correspondant aux nouveaux volets d'intervention de l'UTILE.

Ceci a amené l'équipe originale – aujourd'hui le comité de coordination – à jouer un rôle supplémentaire de coordination auprès des bénévoles assidus de l'organisme.

Instances

COMITÉ DE COORDINATION

Tel qu'à la fondation de l'UTILE, le noyau central de l'équipe est composé de sept personnes. Il y a toutefois eu un changement dans l'équipe : l'un des membres fondateurs de l'UTILE, Simon Bourbeau-Lemieux, a dû quitter en janvier en raison de son horaire trop chargé; en contrepartie, Marie-Eve Dostie est devenue membre de ce comité au mois d'avril. Au mois de décembre, à l'issue du voyage de recherche effectué par une partie du comité de coordination, Timothée Millet a été invité à se joindre au comité.

En janvier 2014, composent ce comité:

- > Laurent Levesque
- > Gabriel Fournier-Filion
- > Laurent Deslauriers
- > Marie-Eve Dostie
- > Laurence Hamelin
- > Philippe Lopez
- > Antoine Cantin
- > Timothée Millet

Actuellement, le comité de coordination encadre le travail des différentes équipes et assure le bon fonctionnement de l'organisation dans ses affaires quotidiennes. Il se réunit de façon hebdomadaire, voire plus au besoin.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le recrutement de candidats et candidates pertinents et expérimentés pour le conseil d'administration (CA) se poursuit à ce jour, afin de rassembler les ressources et l'expertise au parcours cohérent pour l'organisme. Différentes compositions idéales ont été successivement élaborées par le comité de coordination, visant toutes à obtenir une gouvernance mixte du milieu étudiant, de l'économie sociale et d'experts en développement immobilier et en urbanisme.



En date du 31 décembre 2013, les membres suivants siègent sur le CA⁷ :

- › François Vermette, coordonnateur au développement du Chantier d'économie sociale et ancien directeur du Réseau québécois des OBNL d'habitation (RQOH);
- › Pierre-Yves Guay, professeur au Département d'études urbaines et touristiques de l'UQAM et ancien directeur du programme d'urbanisme de l'UQAM;
- › Marcellin Hudon, directeur du développement de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM);
- › Maxime Clément, ancien exécutant de la Fédération étudiante universitaire du Québec (FEUQ);
- › Vincent Fortier-Martineau, vice-président de la Fédération étudiante collégiale du Québec (FECQ);
- › Marie-Eve Dostie, représentante du comité de coordination;
- › Laurent Levesque, coordonnateur général de l'UTILE (non-votant).

COMITÉ-CONSEIL

La nécessité d'instaurer un comité-conseil (CC) pour les projets de développement de l'UTILE est apparue comme une évidence dès le montage de son premier projet pour l'îlot Voyageur.

En effet, malgré toute l'expérience de l'équipe de l'organisation et de ses partenaires, ce projet, comme sans aucun doute d'autres à l'avenir, présentait une échelle, des contraintes et des risques supérieurs à ce qui aurait pu être pris en compte à l'interne. Des avis externes ont alors été recueillis; la vision à long terme de l'UTILE appelle maintenant à une structure permanente permettant de jouer ce rôle pour d'autres projets de manière ponctuelle, mais régulière.

Sans responsabilité légale, la création du CC vise également à permettre à des personnes intéressées par l'enjeu du logement étudiant ou de l'innovation en développement immobilier social de participer à leur manière au projet de l'UTILE. Bref, son rôle complémentaire à celui du CA offre une formule d'implication limitée, mais extrêmement importante pour l'avenir de l'UTILE et sa capacité à atteindre sa mission.

Les membres du comité sont des développeurs privés ou publics, ainsi que des personnes avec une vaste expérience en logement étudiant, dont l'identité n'est pas rendue publique.

Employés

Depuis le 1er février 2013, l'UTILE a pu employer deux personnes pour effectuer le travail de permanence et d'administration : Laurent Levesque, à titre de coordonnateur général, et Gabriel Fournier-Filion, en tant que coordonnateur au développement.

Initialement contractuels à temps partiel, ils sont désormais employés à temps plein depuis le 1er mai. Leur rémunération permet à l'UTILE d'être accessible tous les jours en semaine, et d'accomplir le travail administratif ainsi que le travail critique de développement des projets et de démarchage auprès des acteurs communautaires, politiques, financiers et techniques.

⁷ Il est à noter qu'en date du 16 janvier 2014, Pierre-Yves Guay a donné sa démission pour des raisons personnelles.



Antoine Cantin s'est ajouté à l'équipe de façon temporaire en tant que coordonnateur à la recherche à temps plein au mois de mai, grâce à une subvention salariale du Fonds étudiant Solidarité travail du Québec. Il a poursuivi avec un contrat de travail comme employé à temps partiel entre septembre et décembre.

Depuis le 1er août, Laurent Deslauriers s'est joint à l'équipe à temps partiel comme coordonnateur aux affaires externes. Il se consacre exclusivement à la représentation auprès des parties prenantes, des organisations partenaires et des acteurs publics, en plus d'être en charge de plusieurs aspects des communications de l'UTILE.

Comités de travail

COMITÉ DE PROSPECTION

Ce comité a pour mission de préparer le terrain pour l'équipe de développement en travaillant en amont de celle-ci. Le comité de prospection identifie les localités ou arrondissements où le besoin en logement étudiant est présent et procède à une analyse du contexte urbain afin de bien cerner le milieu et ses caractéristiques. À la suite de cette démarche, il réalise un recensement des sites disponibles pouvant convenir au développement de logement étudiant à proximité des établissements d'enseignement ou, le cas échéant, à proximité de points de services de transports en commun.

Ce comité de travail est né durant le développement du projet de l'îlot Voyageur, afin de produire les différentes études urbaines nécessaires. Son rôle de prospection s'est développé avec la nouvelle mission globale de l'UTILE, devant le constat d'enjeux communs de logement étudiant dans diverses localités. La petite équipe du départ qui regroupait quelques personnes dont l'implication était ponctuelle a rapidement grandi.

Ce comité est actuellement coordonné par Timothée Millet. D'autres membres du comité de coordination y participent également au besoin.

Les bénévoles impliqués dans ce comité sont :

- › Stefano Speck
- › Louis Bastien Lapierre
- › Widad Rouina
- › Kai Andrew Pfluger
- › Patrick Kilfoil
- › Marc-André Grimpe M.
- › Elise David
- › Amandine Roussel
- › Marc-André Fortin P.



COMITÉ DE DÉVELOPPEMENT

Coordonnée par Gabriel Fournier-Filion, l'équipe de développement est responsable du développement du projet-pilote, de l'identification du site à l'occupation des premiers membres-locataires. Elle coordonne le travail des architectes, effectue le montage financier du projet, négocie l'acquisition des sites tout en mettant en place les partenariats requis. Elle est également responsable de concevoir le système de gestion du projet-pilote une fois construit et d'éclaircir les questions légales et fiscales entourant la mise en place du modèle de parc immobilier proposé par l'UTILE. Les membres de l'équipe de développement sont spécialisés en urbanisme, en finance immobilière, en gestion de projets immobiliers, en droit et en comptabilité.

Participent à cette équipe :

- › Marie-Eve Dostie
- › Samuel Descôteaux Fréchette
- › Maggy Desgagnés
- › Audréanne Coursol
- › Kim Porta
- › Claire Grillet

COMITÉ DE RECHERCHE

Ce comité analyse la situation globale du logement étudiant au Québec et ailleurs. Depuis sa formation, les efforts déployés par le comité de recherche ont déjà permis de combler une partie du vide actuel autour de l'enjeu du logement étudiant dans la littérature scientifique québécoise.

Cette équipe de travail concentre aujourd'hui ses efforts sur différents axes mentionnés dans la section « Recherche » du présent bilan.

Le comité recherche est coordonné par Antoine Cantin, étudiant en urbanisme et membre du comité de coordination.

Les personnes ayant participé à ce comité au cours de 2013 sont :

- › Martin Saint-Denis
- › Alexia Desmeules
- › Stefano Speck
- › Thomas Lamy-Gamache
- › Émilie Dalpé-Turcotte
- › Viviane Renard
- › Katherine Turcotte
- › Emmanuelle Lauzier
- › Samuel Paré



COMITÉ DE COMMUNICATION

Il supporte le travail du comité de coordination en relations de presse et en relations publiques, à la fois sur le terrain et dans la planification.

Pour l'UTILE, il s'agit là d'une source d'aide périodique dans un aspect important de son travail, de la part de personnes ayant un intérêt marqué pour les relations publiques et connaissant bien les enjeux de communications de l'organisation. Pour ces personnes, le comité offre une occasion d'apprentissage des communications publiques dans un cadre professionnel et fondamentalement concret.

Le comité de communication est coordonné principalement par Laurent Deslauriers. Il est composé de :

- › Viviane Caron
- › Marina Pavlovic-Rivas
- › Anne-Julie St-Laurent
- › Caroline Mayne

COLLABORATION AVEC DES CHERCHEURS

L'équipe de l'UTILE collabore également de manière régulière avec des candidats et candidates à la maîtrise dans des domaines d'étude variés, qui ont un intérêt pour le logement étudiant ou l'approche particulière de l'organisation. En échangeant régulièrement avec ces personnes, l'UTILE est informée de l'avancement de leur recherche et peut y contribuer par le partage d'informations provenant de ses propres démarches.

Les personnes suivantes collaborent actuellement avec l'UTILE :

- › Jean-Baptiste Bouillant, candidat à la maîtrise en design de l'environnement travaillant sur l'événement dans le processus de développement d'un projet immobilier;
- › Sylvaine Dorat, candidate à la maîtrise en sciences de la gestion travaillant sur la gouvernance dans le logement étudiant et ses impacts.

ÉVALUATION DU TRAVAIL EFFECTUÉ

Le travail bénévole de l'UTILE, particulièrement celui s'effectuant dans les comités, se passe soit en semaine, soit lors d'événements se tenant le dimanche. En effet, le « Dimanche UTILE » est maintenant une tradition bien établie qui permet aux dossiers de fond d'avancer à un rythme régulier. Ces journées, qui se passent généralement de 10 h à 17 h, accueillent en moyenne une vingtaine de bénévoles.

Au cours de l'année 2013, plus de 7 000 heures de travail bénévoles ont été comptabilisées par les nombreuses personnes s'impliquant à l'UTILE. Cette quantité de travail est comparable à quatre personnes ayant travaillé à temps plein pendant la même période.



Situation financière et viabilité

Depuis ses tout débuts, l'UTILE a pu compter sur le support exceptionnel de ses bénévoles et partenaires. En 2013, plus de 49 000 \$ en contributions du milieu et 40 000 \$ en subventions publiques ont été amassés afin de permettre à l'organisation de réaliser ses objectifs.

À cet effort s'ajoute le travail bénévole inestimable des comités de travail et d'organisations partenaires, notamment la firme Rayside Labossière architectes et la Caisse d'économie solidaire Desjardins.

Au regard de tout ce qui a été accompli en 2013, un constat s'impose : l'UTILE a la chance unique de mener plusieurs projets en parallèle, et d'être reconnue déjà comme un acteur important en la matière de logement étudiant au Québec, le tout pour moins de 100 000 \$ en un an.

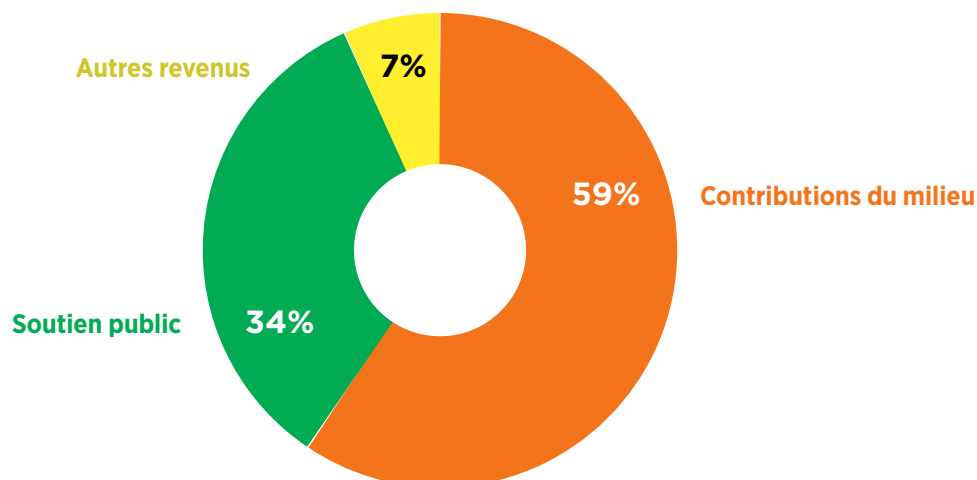
Le travail de l'UTILE se divise entre ses activités de recherche et de représentation inhérentes au développement d'un nouveau modèle d'habitation au Québec, qui ne génèrent aucun revenu, et les activités de développement du projet-pilote dont les frais seront couverts seulement à moyen terme, c'est-à-dire une fois le terrain du projet acheté et le montage financier complété. L'organisation comptait à la fin de l'année 2013 quatre employés à temps plein ou partiel, rémunérés à un salaire très modeste, chacun en charge de certains volets de la mission de l'organisation : le développement du projet-pilote, la recherche sur les enjeux urbains et sociaux liés au logement étudiant, le développement de l'organisme et la représentation auprès des acteurs publics et sociaux et le développement de l'organisme. Les besoins minimaux de l'UTILE pour pouvoir remplir sa mission s'élèvent ainsi à environ 10 000 \$ par mois.

Tout est mis en oeuvre pour réaliser un projet d'habitation à court terme, qui permettra à l'organisation de financer le volet développement de ses activités. Cependant, le développement d'un projet immobilier est particulièrement long; le succès de l'UTILE dépend donc, jusqu'à l'achèvement de sa première coopérative, du support de partenaires partageant sa vision et son ambition de créer un parc immobilier social étudiant au Québec.

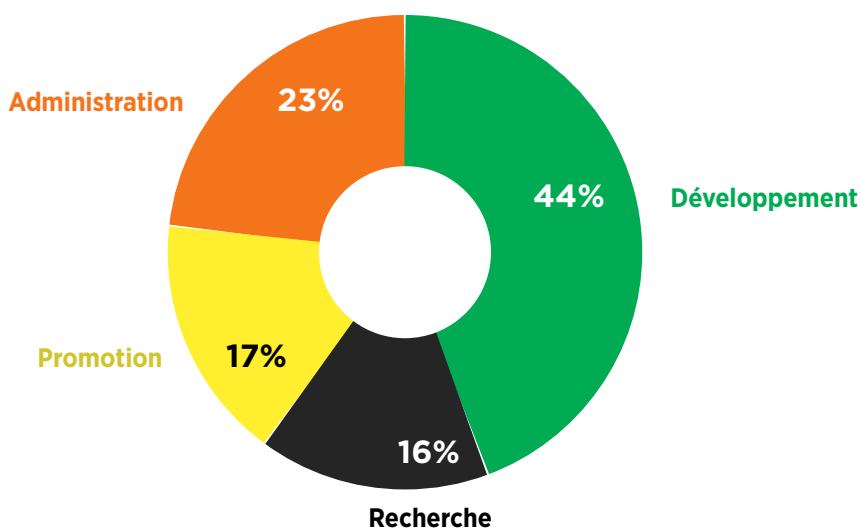
LES PRIX ET DISTINCTIONS SUIVANTS, ASSORTIS DE BOURSES, ONT CONTRIBUÉ FINANCIÈREMENT AU FONCTIONNEMENT DE L'UTILE :

- › Bourse « Coup de coeur » des CDEC du concours À go on change le monde! de l'Institut du Nouveau Monde;
- › Premier prix national et régional pour l'entrepreneuriat collectif universitaire du Concours québécois en entrepreneuriat;
- › Finale nationale du concours Forces Avenir reconnaissant l'engagement étudiant;
- › Bourse reconnaissant l'implication étudiante de la fondation de l'UQAM.

**REVENUS
DE 90 000 \$**

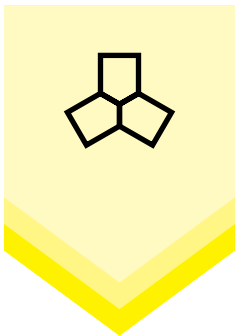


**DÉPENSES
DE 88 000 \$**



L'UTILE REMERCIE NOTAMMENT LE SUPPORT FINANCIER DE :

- › La Caisse d'économie solidaire Desjardins;
- › Le Fonds étudiant-travail du Fonds de solidarité FTQ;
- › La CDEC Centre-Sud/Plateau-Mont-Royal;
- › Le secrétariat à la métropole du Gouvernement du Québec;
- › L'Association étudiante de l'École des sciences de la gestion de l'UQAM;
- › L'Association facultaire étudiante en lettres et communication de l'UQAM;
- › L'Association facultaire étudiante en sciences humaines de l'UQAM;
- › L'association étudiante de l'Institut national de recherche scientifique - Urbanisation, culture et société;
- › Le syndicat des professeurs de l'UQAM;
- › Le syndicat des chargé-e-s de cours de l'UQAM;
- › François Robillard, Conseiller de district de la Ville de Montréal;
- › La Fondation de l'Alliance pour la santé étudiante au Québec (ASÉQ).



CONCLUSION

L'un des premiers objectifs formulés par l'équipe de l'UTILE, hormis le développement de son projet, a été le positionnement de l'organisme à titre de référence en logement étudiant au Québec. Cette démarche a été simplifiée par l'absence complète d'organisme traitant de cet enjeu, et par le contexte favorable à sa discussion. Le besoin à Montréal et partout au Québec n'a jamais été aussi présent, alors qu'à l'inverse, le développement par les cégeps et universités est dans une période plutôt creuse.

Ce positionnement est déjà bien entamé, notamment grâce au travail effectué sur tous les fronts par l'UTILE : communication, recherche et développement. Cette approche multisectorielle se retrouve dans la mission de l'organisme — promouvoir, étudier et développer le logement étudiant.

L'évolution de l'UTILE jusqu'à aujourd'hui a été caractérisée par une forte croissance, qui a amené une transformation constante de l'organisme, de son fonctionnement et de ses priorités. La phase actuelle en est davantage une de consolidation et d'organisation interne, qui a en quelque sorte atteint sa vitesse de croisière. Toutefois, et malgré sa bonne santé organisationnelle, le projet demeure financièrement précaire, alors que le développement continuera de demander des ressources considérables. La participation continue des partenaires de l'UTILE permettra non seulement à celle-ci de poursuivre son travail essentiel pour le logement étudiant, mais aussi de ne pas faire porter le fardeau des premières étapes de développement aux locataires de ses futurs projets, et ainsi de garantir le caractère abordable de ceux-ci.

Unité de Travail pour l'Installation de Logement Étudiant

BILAN ANNUUEL 2013

UNITÉ 