



# UTILE

RAPPORT ANNUEL 2014

## **À PROPOS:**

### **Rédaction**

Samuel Descoteau-Fréchette,

Laurent Deslauriers

Gabriel Fournier-Filion

Agnès Gaudreau

Laurent Levesque

Mathilde Rudloff

### **Révision**

Laurent Hamelin

### **Mise en page**

Mathieu Lemay



## MOT DE LA COORDINATION

L'an deux d'existence de l'UTILE s'est terminé, suite à de grandes transformations et une croissance soutenue, par de grandes opportunités pour l'avenir. En effet, l'année 2014 a été marquée par de nombreuses confirmations de la pertinence du travail de l'UTILE et de la demande pour le modèle de logement étudiant qu'elle propose. En réponse, ses projets se sont multipliés - mais sans perdre de vue la certitude que le but principal de l'UTILE est la construction d'une première coopérative d'habitation étudiante dès que possible.

En parallèle, l'année qui se termine a été marquée par le retour d'une certaine incertitude, due principalement au changement de gouvernement. D'un côté, la réorganisation du soutien au développement économique entraîne un accès plus difficile au financement de démarrage, de l'autre, les procédures administratives en vue d'obtenir un soutien public aux activités de développement de l'UTILE ont ralenti. L'année 2015 nous dira si le gouvernement respectera ses engagements à financer un projet pilote de l'UTILE.

Ce qui est certain, c'est que l'UTILE est plus que jamais prête à lancer son premier projet de coopérative. En plus d'avoir étudié la demande, l'UTILE a analysé plus de **300 terrains** potentiels et a entrepris des négociations sur plusieurs de ceux-ci. En même temps, l'équipe de développement a réalisé des montages financiers plus complexes qui permettent à la fois de maximiser l'impact de chaque dollar public investi et d'impliquer des investisseurs privés en leur offrant un rendement social et un retour sur l'investissement raisonnable.

Toute l'équipe est consciente que l'année 2015 sera, au moins autant que 2014, critique à la pérennisation de l'UTILE. En s'appuyant sur les bases solides et larges construites jusqu'à maintenant, ainsi que sur son réseau, l'organisation amorce déjà sa transition du démarrage vers la stabilité.

Nous sommes fiers et fières de participer à ce projet. Profitons-en pour remercier toutes les organisations et personnes qui y contribuent à leur manière - l'UTILE est un effort collectif, et nous ne nous serions jamais rendus aussi loin sans votre soutien!

*L'équipe employée de l'UTILE*





# TABLE DES MATIÈRES

3 \	MOT DE LA COORDINATION
6 \	ÉTAT DU DÉVELOPPEMENT
8 \	VOLET RECHERCHE
11 \	VOLET PROMOTION
13 \	ÉTAT DE L'ORGANISATION
15 \	SITUATION FINANCIÈRE ET VIABILITÉ



# ÉTAT DU DÉVELOPPEMENT

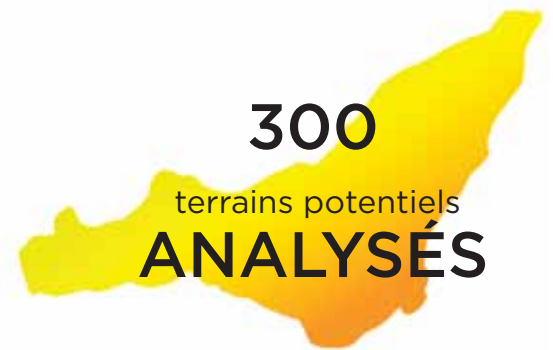
## Projet pilote

Responsable de projet : Samuel Descôteaux-Fréchette et Gabriel Fournier-Filion

Au cours de l'année 2014, le volet développement est passé d'une logique exploratoire à une logique de mise en oeuvre concrète. Pendant qu'une partie de l'équipe se concentrait sur le plus grand défi du développement immobilier en contexte urbain - trouver un terrain disponible, de qualité, à juste prix - une autre partie se concentrait sur le développement plus précis du modèle. À la fin de l'année, à défaut d'avoir un endroit précis où construire la première coopérative de l'UTILE, celle-ci s'est grandement précisée. L'UTILE est donc désormais prête à construire, dès qu'un emplacement réel s'offrira.

### La recherche de terrains potentiels

L'équipe de développement a continué l'analyse de sites potentiels et a porté sa banque d'informations à plus de 300 terrains dans plusieurs arrondissements de Montréal.



### Typologie résidentielle

La typologie résidentielle de la première coopérative a sensiblement évolué pour répondre aux exigences réglementaires et financières des sites potentiels. Caractérisée par sa fenestration abondante, cette typologie permet des espaces communs intéressants et agréables en plus de permettre à chaque unité d'avoir un balcon et une entrée privée extérieure. Avec une superficie totale de 100 m<sup>2</sup> pour 4 chambres de 9 m<sup>2</sup> chacune, cette typologie met l'accent sur la taille des espaces communs comme lieux de socialisation et de rencontre.

### Concept architectural d'ensemble

Le modèle architectural de la première coopérative a aussi fortement évolué en 2014 pour tendre vers une aménagement des appartements s'articulant autour d'une cour extérieure commune. La circulation verticale et horizontale connectant les appartements aux espaces collectifs, telle que la cour ou la salle communes, se fait par le biais d'escaliers, de coursives et de terrasses extérieures. Les appartements traversants ont façade sur la rue et sur la cour commune, accessible grâce à des portes cochères.



^ Modèle d'implantation possible d'un projet d'environ 150 chambres autour d'une cour commune.



^ Configuration intérieure possible d'un appartement avec fenestration latérale.



## Montage financier flexible

Devant le contexte politique provincial et afin de créer un modèle de financement assurant le développement continu de logements étudiants coopératifs, l'UTILE a travaillé en étroite collaboration avec des acteurs de la finance solidaire. La Caisse d'économie solidaire Desjardins et la Fiducie du chantier de l'économie sociale ont ainsi offert une aide technique bénévole précieuse qui a permis de créer un montage financier viable complété à 80%. L'UTILE pressent que le 20% restant pourra être comblé par des investisseurs solidaires sous forme de prêt ou par un palier gouvernemental. Ainsi, l'UTILE oeuvre actuellement à faire connaître cette opportunité au mouvement grandissant de l'investissement à impact social ainsi qu'à d'autres partenaires potentiels tels les associations étudiantes.

## Autres projets

### Service-conseils

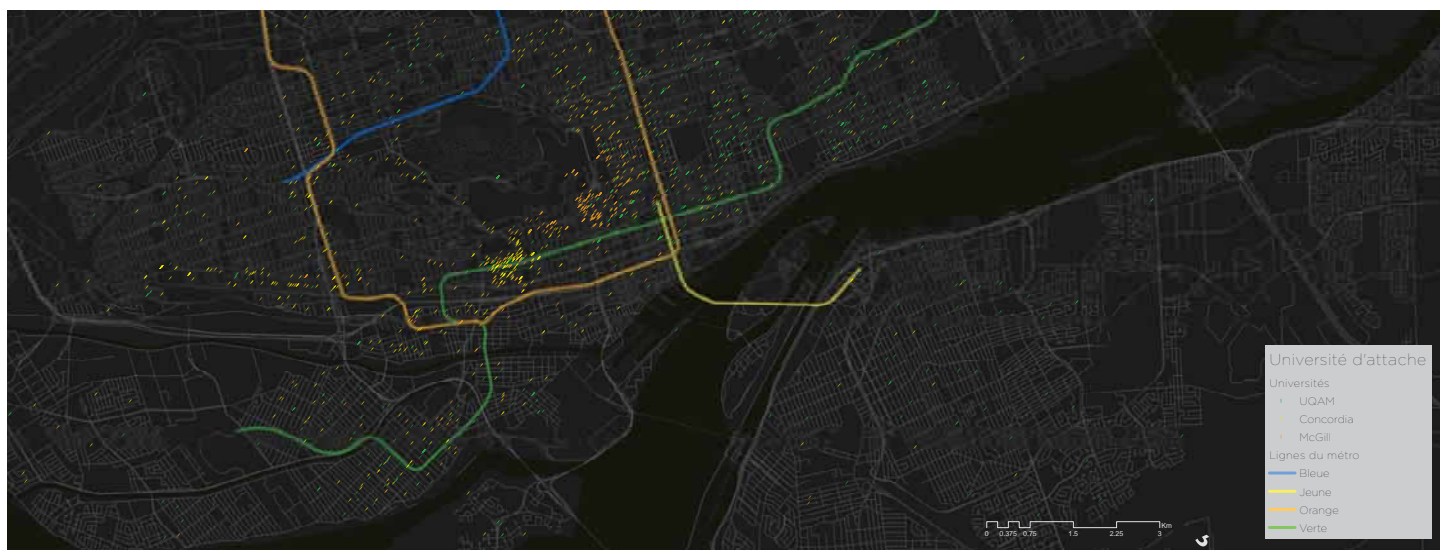
L'équipe de développement de l'UTILE a réalisé en 2014 son premier mandat de service-conseil. L'association étudiante de Concordia (CSU) a commandé une étude de pré faisabilité d'un projet de logement étudiant coopératif, portant plus spécifiquement sur les méthodes de développement (construction neuve et rénovation) et de financement (équité et prêt).



^ Présentation de l'étude de faisabilité auprès de l'association étudiante de Concordia.



# VOLET RECHERCHE



^ Données du sondage PHARE, février-mars 2014. Carte réalisée par Navid Moghaddam.

L'année 2014 a été marquée par la réalisation de plusieurs projets de recherche très variés, portés par des équipes et personnes responsables également diversifiés.

## Le sondage PHARE 2014

Responsables de projet : Gabriel Fournier-Filion, Mathilde Rudloff

L'UTILE a réalisé en février 2014 le premier grand sondage sur la situation résidentielle de la population étudiante québécoise. Quatre universités ont été sondées - McGill, Concordia, l'UQAM et Laval - et plus de 11 400 personnes ont répondu. Grâce à un taux de réponse excellent, l'UTILE dispose désormais d'une base de données complète et fiable, unique au Québec et qui a nourri plusieurs autres projets par la suite.

### Les suites du projet

En septembre 2014, la Société d'Habitation du Québec (SHQ) a mandaté l'UTILE pour effectuer un travail de recherche visant à mieux cerner les impacts de la population étudiante sur le marché locatif. Les premiers résultats provenant des données du PHARE mettent en évidence le manque de grands logements pour les familles locataires à Montréal et la pression que la population étudiante peut exercer sur ce segment de marché.

### LES FAITS SAILLANTS DU PHARE

- › Une étude de marché réalisée par la même occasion par Zins Beauchesne et Associés démontre une demande importante pour du logement étudiant abordable;
- › La population étudiante se concentre fortement dans les quartiers centraux de l'île de Montréal, où elle occupe 25% des grands appartements.
- › Les ménages étudiants peuvent payer pour leur logement jusqu'à deux fois plus cher que le reste de la population montréalaise<sup>1</sup>.
- › La population étudiante internationale dépense 200 dollars de plus par mois pour son logement que ses homologues québécois.

1 UTILE (2014) Étude de marché sur le logement abordable; SCHL(2013). Rapport sur le marché locatif.



# AVEC (Activation de la vie en communauté)

Responsable de projet : Samuel Descôteaux-Fréchette, Loïc Freeman-Lavoie

L'équipe de l'AVEC a réalisé plusieurs recherches en 2014 pour mieux comprendre l'habitat étudiant et les habitudes de vie qui y sont reliées. Quatre études ont été réalisées, soit deux relatives à l'appartement comme objet physique et deux aux habitudes de vie des personnes en colocation.

## Relevés et analyses d'appartements

Douze appartements ont été mis en plans pour permettre une meilleure compréhension des espaces de vie actuels de la population étudiante. Ces relevés ont permis de dresser des profils d'appartements montréalais et leurs ratios d'espaces privés et communs. Plusieurs ont fait l'objet d'une analyse spatiale poussée visant à dégager des recommandations d'aménagements.



^ Croquis d'analyse spatiale d'un logement

## MIEL (Mini-interrogatoire étudiant sur le logement) RUCHE (Recherche d'usage et comportements dans l'habitation étudiante):

Autour d'une double méthodologie, soit des questionnaires éclair et des entrevues poussées, ce projet s'est penché sur les habitudes de vie des personnes étudiantes vivant en colocation, et a permis l'élaboration de recommandations au niveau de l'architecture et de la gestion collective pour la première coopérative.



## Autres projets

### **SIMPLE (Séjours d'intégration des meilleures pratiques en logement étudiant)**

Les 3e et 4e itérations de ce programme ont eu lieu aux États-Unis, auprès de la North-America Students of Co-Operation (NASCO), fédération nord-américaine des coopératives étudiantes. L'UTILE en a tiré un grand nombre de bonnes pratiques.

### **Effets de la population étudiante sur son environnement**

Responsables de projet : Camille Urli, Valentine About

Cette recherche internationale d'études de cas sur les impacts urbains de la population étudiante a permis de recenser 113 cas intéressants, desquels quinze ont fait l'objet d'une étude de cas détaillée.

### **Vers une Politique montréalaise du logement étudiant**

Responsable de projet : Grégoire Ouellet-Léveillé

Afin de développer son expertise dans le domaine des politiques publiques, l'UTILE a réalisé un projet de recherche sur le cadre d'adoption et l'histoire des politiques publiques en habitation au Québec, accompagné d'études de cas de villes universitaires ayant adopté des politiques touchant le logement étudiant ailleurs dans le monde.

### **ERABLE (Enquête régionale et analyse des besoins en logement étudiant)**

Responsable de projet : Louis Bastien Lapierre

Une étude quantitative détaillée des 10 villes universitaires du Québec (hors Montréal) a permis de mettre en lumière les situations résidentielles variées qu'elles connaissent et d'évaluer leurs besoins parfois importants en logement étudiant.

### LES RÉSULTATS DES ÉTUDES DE L'UTILE ONT ÉTÉ PRÉSENTÉS AUPRÈS DE CES INSTANCES

- › Direction d'habitation de la Ville de Montréal;
- › Mairie de Montréal;
- › Ministère de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de la Science (MESRS);
- › NASCO Institute, événement éducatif international sur les coopératives étudiantes.



# VOLET PROMOTION

En 2014, l'UTILE a consacré son travail de relations externes sur le développement de collaborations durables avec de nouveaux partenaires ainsi que sur le soutien à des initiatives étudiantes. En plus de collaborer avec l'UTILE sur des projets de recherche et de développement, plusieurs associations étudiantes à Montréal et Québec ont pris position ou ont consulté leurs membres sur des questions de logement étudiant. Le point culminant de ces avancées est sans doute la tenue d'un référendum par l'association étudiante de Concordia (CSU), dont les résultats sortis le 28 novembre ont témoigné d'un soutien historique à 90 % du travail sur le logement étudiant de leur association, avec une participation record.

## RÉFÉRENDUM À CONCORDIA

Résultats d'un référendum tenu par l'Association étudiante de Concordia (CSU) sur un appui au logement étudiant:

*Do you as a member of the Concordia Student Union approve the continued prioritization of efforts being made to address student housing conditions and actively support student cooperative housing as a student space initiative?*

Yes  
No



En parallèle, l'UTILE a été visible dans plusieurs forums et événements sur des sujets allant du développement de Montréal à l'embourgeoisement, en passant par le mouvement nord-américain des coopératives étudiantes. L'UTILE s'est par ailleurs formellement engagée à réaliser sa première coopérative d'ici à 2017 à l'occasion de l'événement Je vois MTL, un engagement remis au maire de Montréal, Denis Coderre.



^ L'UTILE, à je vois MTL



## Campagne d'information en cours

Les projets de recherche de 2014 ayant démontrés à quel point la population étudiante paie des loyers démesurés sur le marché locatif, l'UTILE s'est attelée à la recherche de solutions permettant d'amoindrir l'impact de cette population sur les loyers moyens. Au-delà de la solution définitive que représente la construction de nouvelles unités abordables, l'équipe a cherché une approche qui permette d'agir rapidement et de rejoindre une plus grande proportion de la population étudiante que celle que l'UTILE pourra loger.

C'est ainsi que s'est mise en branle la première campagne interuniversitaire d'information sur le logement étudiant de Montréal, soutenue par une Action jeunesse structurante du Forum jeunesse de l'île de Montréal. La campagne s'orientera autour de lappart.info, un site Web multilingue. Cette plateforme, dont la mise en ligne est prévue à l'hiver 2015, est développée en partenariat avec HOJO, le Service de logement hors campus et d'employabilité de l'Association étudiante de Concordia.

### ACTIVITÉS DE REPRÉSENTATION

- › Participation au laboratoire #02 de Bellastock Québec, le 17 février;
- › Présentation à la soirée réseautage de l'AGEUR, le 6 mars;
- › Présentation de l'UTILE à une délégation française d'étudiants et étudiantes à la maîtrise en innovation sociale, le 31 mars;
- › Participation à un focus group sur l'avenir du Quartier latin avec des leaders de la communauté, le 17 avril;
- › Présentation de l'UTILE dans le cours Gestion et gouvernance des entreprises sociales et collectives de l'UQAM, le 4 octobre;
- › Deux conférences au NASCO Cooperative Education & Training Institute, le 11 novembre;
- › Animation d'un atelier sur le projet de l'UTILE à Je vois MTL, le 17 novembre;
- › Présentation à un Café citoyen sur l'embourgeoisement, le 17 novembre;
- › Participation au Forum des jeunes engagés de l'Institut Mallet, le 25 novembre.

### ORGANISATIONS DONT L'UTILE EST MEMBRE

- › North American Students of Co-Operation (NASCO)
- › Chantier d'économie sociale du Québec
- › Commerce solidaire
- › Coopérative de développement régional Montréal-Laval
- › Forum jeunesse de l'île de Montréal (siège au conseil)
- › Corporation de développement économique et communautaire Centre-Sud – Plateau-Mont-Royal
- › Habiter Ville-Marie



# ÉTAT DE L'ORGANISATION

## Un CA à l'expertise variée

L'assemblée générale annuelle de 2014 a permis de combler les sièges vacants au conseil d'administration. L'UTILE a ainsi pu se joindre des expertises particulières pertinentes pour ses projets à venir. En date du 31 décembre, le CA était composé de :

- > Me Pamela Sarti, présidente
- > François Vermette, trésorier
- > Marcellin Hudon, secrétaire
- > Marie-Eve Dostie
- > Vincent Fortier-Martineau
- > Caroline Gagnon
- > Maggy Desgagnés
- > Lysiane Boucher

## Une équipe de travail agrandie



^ Laurent Levesque



^ Laurent Deslauriers



^ Gabriel Fournier-Filion



^ Agnès Gaudreau



^ Mathilde Rudloff



^ Samuel Descôteaux-Fréchette

Afin de réaliser les nouveaux projets mis en branle en 2014, l'UTILE a dû élargir sa capacité de coordination. Ainsi, à l'équipe initiale du début de 2014 – Laurent Deslauriers, Gabriel Fournier-Filion et Laurent Levesque –, se sont ajoutés trois nouvelles personnes :

- > Samuel Descôteaux-Fréchette  
Chargé de projet en développement  
Étudiant à la maîtrise en études urbaines à l'Institut national de recherche scientifique (INRS), Samuel est détenteur d'un baccalauréat en urbanisme de l'UQAM. Il est principalement responsable des projets de conception et validation des modèles architecturaux de l'UTILE.
- > Mathilde Rudloff  
Coordonnatrice de la recherche  
Détenrice d'un baccalauréat en économie et étudiante à la maîtrise en urbanisme à l'Université de Montréal, Mathilde est responsable du projet de recherche de l'UTILE sur les impacts urbains de la population étudiante.
- > Agnès Gaudreau  
Coordonnatrice de campagne  
Étudiante en Studio Arts à l'Université Concordia, forte d'une solide expérience en gestion de projet, Agnès est responsable de la campagne d'information lappart.info.



## Une implication étudiante constante

En 2014, l'UTILE a accueilli 42 bénévoles et stagiaires. Ceux et celles-ci, ainsi que les personnes employées, ont collectivement réalisé 5 878 heures bénévoles. Ces chiffres représentent uniquement les heures comptabilisées par les personnes impliquées directement à l'UTILE et de ce fait sous-estiment les collaborateurs et collaboratrices de projets menés en partenariat avec d'autres organisations – une nouvelle réalité à l'UTILE, qui décuple davantage les impacts de l'organisation.

Parmi ces personnes, l'UTILE a accueilli 12 stagiaires crédités dans un cadre scolaire en 2014. L'organisation, en tant que milieu d'apprentissage et d'implication étudiante, a mis l'accent au cours de l'année sur la qualité de la formation et de l'encadrement de ces stagiaires. Un système d'accompagnement, basé sur un tronc commun de formation et un programme personnalisé de rencontres, a été mis en place en s'inspirant des meilleures pratiques. Une collecte anonyme de données sur l'appréciation des stages a également été établie.

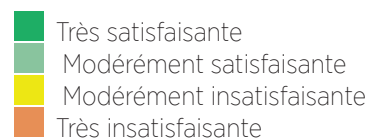
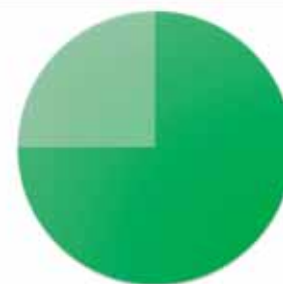
## De nouveaux locaux plus spacieux

Une équipe agrandie a amené l'UTILE à prévoir plus d'espace pour ses bureaux, et ainsi à devoir quitter la CDEC Centre-Sud – Plateau-Mont-Royal qui l'hébergeait depuis ses débuts. Les bureaux se trouvent désormais dans un espace partagé avec des entreprises sociales aux valeurs similaires, et l'espace a été conçu grâce en partie à l'implication de trois groupes-cours du programme de design d'intérieur du cégep du Vieux-Montréal.

## Une intégration de la formation continue

Le 10 avril, l'UTILE a mis en œuvre son Programme d'interformation (PIF) basé sur des conférences hebdomadaires de formation à l'interne. Vingt-sept conférences ont eu lieu sur une variété de sujets, la première portant sur l'innovation sociale.

## COMMENT ÉVALUEZ-VOUS LA QUALITÉ GÉNÉRALE DE VOTRE FORMATION?



Source : Questionnaire anonyme auprès des stagiaires sortants de l'UTILE.

## NOS STAGIAIRES PROVIENNENT DES UNIVERSITÉS SUIVANTES

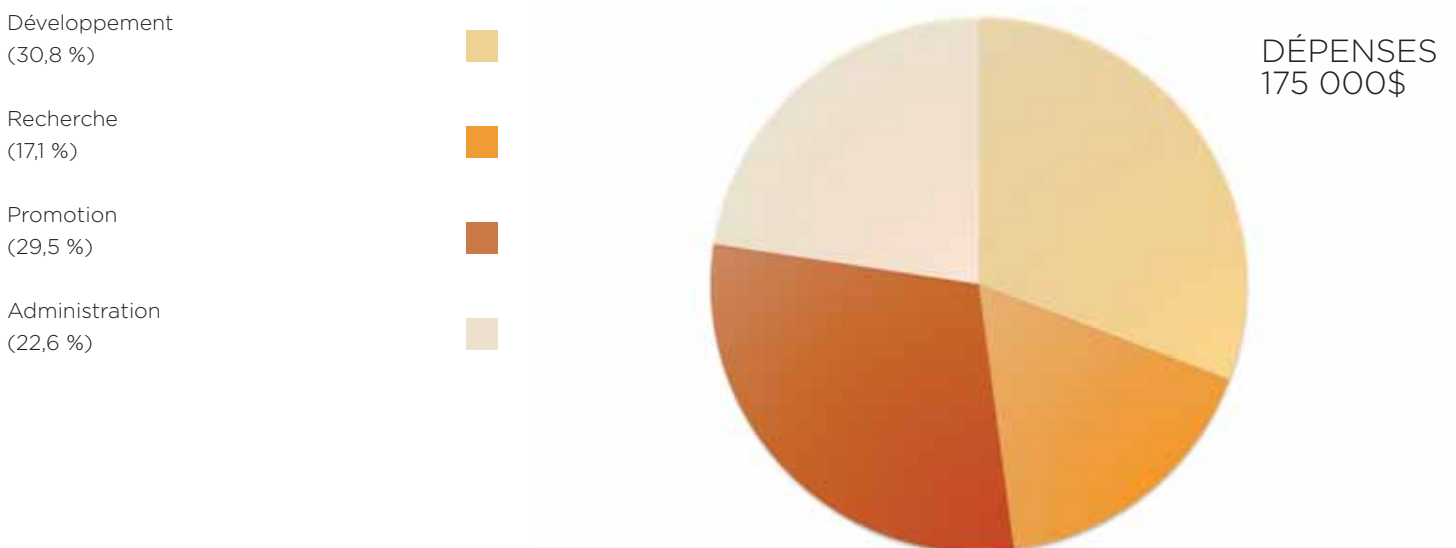
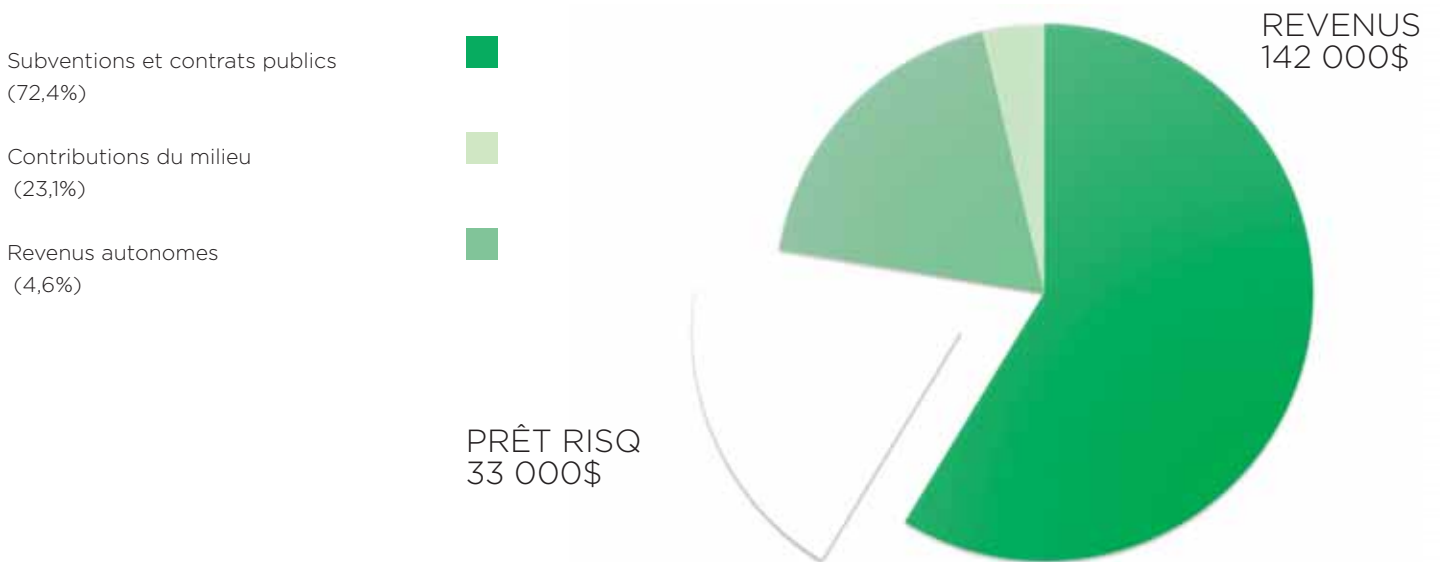
- › École nationale d'administration publique
- › Université du Québec à Montréal
- › Université Concordia
- › Université Mcgill
- › Université de Montréal



# SITUATION FINANCIÈRE ET VIABILITÉ

L'UTILE a entamé en 2014 sa (lente) transition vers l'autofinancement, transition qui ne pourra être complétée que lors de la livraison de sa première coopérative. D'ici là, la phase de prédémarrage est soutenue par du financement de soutien initial, dont un prêt de prédémarrage du Réseau d'investissement social du Québec (RISQ), ainsi que par une diversification des projets. Le lancement de nouveaux projets autofinancés de recherche et de promotion a en effet soutenu la croissance de l'UTILE, tandis que le travail de développement s'effectue encore à grand risque pour la jeune organisation.

Le budget de 2014 a été bouclé à 175 000 \$ environ, ce qui met encore une fois en lumière l'ampleur des réalisations de l'UTILE comparée à la taille modeste de son budget.



# MERCI À NOS PARTENAIRES

**RAYSIDE** | LABOSSIÈRE

Architecture Design Développement urbain



Centre interuniversitaire de recherche en analyse des organisations



CHANTIER  
DE L'ÉCONOMIE SOCIALE

