

# RAPPORT ANNUEL

 **UTILE**



# 2017

## État du développement

# 4

Avancement du projet Papineau  
Participation étudiante  
Expansion des activités

# 8

## État de la recherche

PHARE 2017

## État de la promotion

# 10

SIMPLE 5

Campagnes courantes  
Activités de représentation  
Rayonnement

# 14

## État de l'organisation

Gouvernance  
Implication dans le milieu

## Indicateurs d'impact social

# 16

Diversité  
Équité et bien-être

# Mot de la coordination

L'année 2017 marque la cinquième année d'opérations de l'UTILE et ce rapport annuel constitue donc le cinquième de son genre. Il serait tentant de l'inscrire, comme les quatre précédents, dans l'atmosphère de perpétuel mouvement qui a toujours baigné l'UTILE. Or, ce n'est justement pas le changement qui aura le plus marqué cette année qui se termine, mais bien la stabilisation.

Les douze derniers mois ont tous été principalement consacrés au travail vers lequel l'UTILE avait toujours tendu : la gestion de projets de développement immobilier. Le principal résultat est palpable : c'est le début du premier chantier de l'organisation, qui mènera à sa première construction. Le second résultat est que la plus grande partie des ressources de l'UTILE est directement consacrée au développement, qui constitue son activité prioritaire et sa finalité. Pour autant, l'évolution de l'organisation ne s'est pas limitée à la démolition d'un salon funéraire.

Plus que jamais, le caractère innovant du modèle financier de l'UTILE et l'expertise technique de son équipe ont été reconnus en 2017. L'UTILE a commencé à être sollicitée pour la réalisation de mandats de services conseils, ce qui lui permet de transférer son savoir au bénéfice du mouvement du logement abordable en général.

L'accomplissement le plus excitant de 2017, dans ce qu'il annonce pour l'avenir du logement étudiant au Québec, est cependant probablement la réalisation de l'enquête PHARE 2017. Cette deuxième édition du sondage sur les conditions de vie étudiantes de l'UTILE a à nouveau brisé les records en récoltant les réponses de plus de 17 000 universitaires à la grandeur de la province. Ce résultat est le fruit d'une mobilisation historique du mouvement étudiant sur la question du logement. Il est certain que l'UTILE en est très heureuse et continuera d'outiller et d'appuyer les efforts des organisations étudiantes dans le domaine en 2018 au meilleur de ses moyens et ressources.

Encore une fois, nous constatons que ce qui rend le travail de l'UTILE possible, c'est la mobilisation de nombreux réseaux partenaires autant dans le monde étudiant que dans ceux de l'économie sociale et de l'immobilier. Nous saluons leur engagement et les remercions pour leur soutien inébranlable.

Ensemble, nous irons loin!

## Avancement du projet Papineau



### Début du chantier

Suite à l'achat du premier terrain de l'UTILE en août 2016, l'année 2017 a été marquée par le début des activités régulières de développement immobilier de l'UTILE. Accompagnée par le cabinet d'architectes Rayside Labossière et de nombreux autres consultants, l'organisation a entrepris le travail de conception et d'autorisation du projet de la rue Papineau. Ces démarches ont porté leurs premiers fruits lorsque l'UTILE a obtenu, en mai, le permis de démolition requis pour amorcer les travaux de mise en état du terrain. Au cours de l'été 2017, le salon funéraire présent sur le site a été désamianté, puis démolit. Un rassemblement et une diffusion en direct ont été organisés pour souligner ce jalon important du projet.



## Financement

Du côté du financement, l'année 2017 a commencé en force avec la confirmation d'une contribution de la Ville de Montréal à hauteur de 500 000 \$. Cette participation représente la seule subvention octroyée au projet et correspond à environ 4% de son budget total. D'autres financements ont également été confirmés, alors que le Fonds immobilier de solidarité FTQ a offert du financement intérimaire à hauteur de 500 000 \$ et que la Fiducie du Chantier de l'économie sociale a porté son prêt de capital patient immobilier de 1,1 à 1,5 millions \$. Ces investissements permettront à l'UTILE, au cours de 2018, de décontaminer les sols avant que ne débute le chantier de construction comme tel.



Rendu préliminaire de la façade avant du bâtiment



Rendu préliminaire du projet de ruelle verte

## Ruelle verte

Pour maximiser les retombées positives du projet sur son voisinage immédiat, l'UTILE a conclu une entente avec l'arrondissement Plateau-Mont-Royal et les riverains dans le cadre de la ruelle verte prévue pour l'îlot.

La marge de recul arrière du projet, de plus de trois mètres de large, sera intégrée à la ruelle par l'absence de clôture et un aménagement paysager continu à travers la ligne de lot. Il s'agira ainsi du plus large espace vert de la ruelle. Développé en co-création avec le comité vert de la ruelle, l'espace public derrière le bâtiment formera une poche de verdure et un lieu de rencontre pour le voisinage.

En plus de partager la marge arrière du projet avec la communauté, l'UTILE est chargée par l'arrondissement de décontaminer et aménager le segment correspondant de la ruelle, garantissant ainsi des travaux cohérents et bien coordonnés avec ceux du projet de construction.

## Participation étudiante

### Conception

C'est dans l'ADN de l'UTILE de développer des projets immobiliers par et pour la population étudiante, et cet objectif demande souvent des approches et solutions créatives. En 2017, des outils de consultation à travers la réalité virtuelle ont été déployés par l'UTILE. L'organisation a investi dans de l'équipement à la fine pointe et dans la construction d'une expérience de visite complète pour permettre à des étudiants et étudiantes de visiter les logements avant qu'ils ne soient construits.

Un autre projet de conception participative a été déployé spécifiquement pour l'aménagement des aires communes, qui a fait l'objet de travaux dédiés du comité provisoire.



### Comité provisoire

Le comité provisoire de la coopérative qui regroupera les premiers locataires de l'UTILE a connu une forte rotation, situation inévitable avec la durée de développement du projet comparée à un cycle d'études moyen. Ainsi, quatre nouvelles personnes ont été sélectionnées par CSU, UTILE et le comité lui-même pour remplacer celles dont les études se sont terminées.

### Membres du comité provisoire au 31 décembre

- Aranja Kathiresu, étudiante en affaires publiques et communautaires
- Kevin Hu, étudiant en marketing
- Hanna Arnason Mcneil, étudiante libre
- Audrey Smith, étudiante en génie civil
- Joey Mendolia, étudiant en philosophie
- Lynn Mourtada, étudiante en management
- Yasmine Samri, étudiante en marketing et représentante du Concordia Student Union
- Laurent Levesque, représentant de l'UTILE



Visite du comité provisoire sur le site du projet

# Expansion des activités

## Expansion territoriale

C'est une priorité pour l'UTILE d'éviter de se limiter à répondre aux besoins en logement étudiant de la ville de Montréal. Dans la foulée de la réalisation du PHARE 2017 présentée plus bas, l'UTILE a entrepris de rendre disponible son expertise à la grandeur de la province. Souhaitant débiter cette démarche par des partenaires stratégiques du logement communautaire, la première étape a constitué en la présentation des opportunités de collaboration aux membres de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ).

En parallèle, l'UTILE a amorcé des discussions avec des associations étudiantes pour identifier les régions avec le plus de besoins et de mobilisation locale.

## Expansion des services

Alors que l'expertise en finance immobilière et en développement de projets de l'UTILE est de plus en plus reconnue, l'organisation a entrepris en 2017 de la rendre accessible au-delà de la question du logement étudiant. Quelques mandats de services-conseils ont ainsi été amorcés pour des OBNL en habitation qui contribuent à maximiser l'impact de l'UTILE et à transférer ses connaissances.

En 2018, l'UTILE continuera d'offrir des conseils dans les champs suivants :

- refinancement et optimisation financière;
- planification de développement;
- études de faisabilité pour logement abordable hors-programme.



## PHARE 2017

La deuxième édition du plus grand projet de recherche de l'UTILE, le sondage *Prospection des habitudes et aspirations résidentielles étudiantes (PHARE)*, a battu des records en 2017. Avec plus de 17 700 réponses obtenues dans sept grandes villes québécoises, le PHARE 2017 a jeté une lumière sans précédent sur les conditions de vie des universitaires à travers la province.

L'étude a permis de confirmer certaines grandes tendances, comme le faible taux de couverture du logement étudiant au Québec, avec seulement 8,5 % des universitaires de la province résidant en résidence. Ainsi, l'UTILE a pu estimer que près de 60 % de cette population étudiante réside sur le marché locatif privé. Le loyer étudiant personnel médian mesuré est 500 \$, ce qui place sans surprise 70 % des universitaires dans une situation de précarité résidentielle avec un taux d'effort estimé de plus de 30 %.

Les retombées de cette enquête historique continueront de s'observer pour quelques années, jusqu'à sa prochaine édition. L'UTILE rend d'ailleurs les données disponibles pour tout usage non-commercial. D'ici là, l'UTILE compte travailler à combler la principale faiblesse de ses bases de données : l'absence de la population collégiale, qui est plus difficile à sonder.

### Associations étudiantes et organismes partenaires



### Autres partenaires



## Campagnes courantes

En parallèle des projets de développement et de recherche portés par l'UTILE, l'organisation continue de diffuser l'information sur le logement contenue dans son site trilingue *lappart.info*. Ce dernier a reçu un nombre record de visites en 2017, démontrant la pertinence continue de l'information qu'il contient. Le site étant offert sans publicités et sans subventions, l'UTILE a eu une capacité limitée d'investissement dans son expansion en 2017, mais a continué de l'entretenir et de le maintenir en ligne.

### Résultats de nos sites Web

	Visites	Pages vues
<a href="http://utile.org">utile.org</a>	5 141	19 143
<a href="http://lappart.info">lappart.info</a>	181 778	346 896

## SIMPLE 5

L'UTILE maintient une veille stratégique des meilleures pratiques de son domaine dans le monde à travers notamment le programme de *Séjours d'intégration des meilleures pratiques en logement étudiant (SIMPLE)*. En 2017, deux coopératives d'habitation étudiantes ont été visitées à Toronto pour comprendre leur réalité, dont Neill-Wycik, une coopérative avec 700 membres répartis sur 22 étages située au centre de la ville.



Façade de la coopérative Neill-Wycik, construite en 1970

## Activités de représentation

**7 février** : Soirée réseautage sur les carrières en urbanisme de l'AGEUR

**16 février** : Panel au Forum québécois sur l'investissement multi-résidentiel

**21 mars** : Participation à une table-ronde sur le financement de l'habitation communautaire

**3 avril** : Présentation de l'UTILE à une délégation française de développeurs de logement social et abordable

**27 avril** : Allocution au Rendez-vous solidaire de la Caisse d'économie solidaire Desjardins

**29-30 avril** : Participation à trois ateliers et à l'organisation de la conférence Transformer Montréal

**3 mai** : Panel et présentation au congrès annuel de l'ACHRU

**11 mai** : Présentation publique d'un mémoire de l'UTILE à la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation

**31 mai** : Participation à la conférence Next City Vanguard tenue à Montréal.

**14 juin** : Conférence sur l'UTILE au Colloque Bâtir notre avenir - Journée de réflexion sur l'innovation en habitation

**22 juin** : Présentation de l'UTILE lors de la conférence Métropolis

**11 août** : Présentation de l'UTILE et de l'économie sociale à l'École d'été de l'Institut du Nouveau Monde

**21 août** : Participation à Classe Affaires, parcours Économie sociale par l'accueil de six jeunes du secondaire pour une journée de sensibilisation

**7 septembre** : Table à la Foire de rue du Concordia Student Union

**19 octobre** : Conférence sur l'UTILE et les enjeux municipaux, dans le cadre des élections municipales, à Polytechnique

**2 novembre** : Présentation de l'UTILE lors du cocktail Place aux jeunes en économie sociale! organisé par Force jeunesse

**7 novembre** : Kiosque sur l'UTILE lors de l'Assemblée générale de l'AGRTQ

**30 novembre** : Conférence sur l'UTILE dans un cours de travail social à l'UQAM

## 23 et 24 mai 2017 : NASCO Staff and Managers à Montréal

En mai 2017 s'est tenu pour la première fois au Canada NASCO Staff and Managers, la conférence des gestionnaires et employé-e-s de coopératives et OBNL d'habitation étudiante de l'Amérique du Nord. Avec une participation record, l'événement a été l'occasion à la fois de faire connaître les expériences québécoises et d'apprendre d'organisations d'ailleurs qui existent pour certaines depuis 50 ans. De plus, une activité de réseautage de forme *Meet & Greet* s'est tenue entre les personnes présentes pour la conférence et les partenaires du logement étudiant communautaire au Québec du côté du mouvement étudiant et de la finance solidaire.

## Rayonnement

### Visibilité médiatique

L'UTILE a fait l'objet de **26** articles, émissions et segments de radio et de télévision en 2017.

Voici quelques extraits de la couverture médiatique de l'UTILE :

*Après quatre ans de discussions, de recherches et de retournement de situation – notamment dans le dossier de l'Îlot Voyageur – l'organisme à but non-lucratif lancera cet été des travaux sur un terrain acquis l'an passé sur l'avenue Papineau, en face du parc LaFontaine. Il y fera démolir le bâtiment commercial vacant et le remplacera par un nouveau, qui sera dessiné par la firme Rayside Labossière. Celui-ci abritera 150 chambres étudiantes réparties dans quelque 80 logements.*

Journal Métro, 8 février 2017

*Les étudiants sont les champions de la colocation. À un point tel qu'ils ont un poids considérable dans le marché locatif de certains quartiers centraux. C'est ce qui ressort d'une vaste étude réalisée par l'UTILE, l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, qui a sondé 17 000 étudiants provenant de 12 campus universitaires québécois.*

La Presse, 2 septembre 2017

*La communauté étudiante, avec Concordia comme chef de file, semble se retrousser ainsi les manches pour s'attaquer aux problématiques du logement étudiant.*

Quartier Libre, 27 février 2017

*La formule mise en avant par UTILE peut paraître simple, mais elle est vraiment innovante. D'abord, UTILE fonctionne comme un promoteur immobilier, en ce sens qu'il finance la construction de l'immeuble et en demeure le propriétaire. Par contre, la gestion quotidienne de la résidence est confiée à une coopérative. De plus, le concept s'éloigne de la résidence traditionnelle en privilégiant le logement entier plutôt qu'une enfilade de chambres.*

Le Devoir, 25 mars 2017

## **On parle de l'UTILE...**

**Juillet** : Le CÉFRIO prend l'UTILE comme étude de cas dans son *Portrait de l'utilisation des technologies numériques dans les entreprises d'économie sociale au Québec*

**Août** : La Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation de Montréal cite l'UTILE et formule des recommandations sur le logement étudiant suite à sa consultation *Optimiser le potentiel de développement et d'innovation des établissements d'enseignement supérieur à Montréal*

**Novembre** : Le TIESS cite l'UTILE en exemple dans le guide *Changer d'échelle en économie sociale / Planifier l'essor et décupler les retombées de votre entreprise d'économie sociale*

## Gouvernance

### Membership

Trois nouvelles associations étudiantes sont devenues membres de l'UTILE en 2017, portant le total à six associations dont trois nationales. Cet arrimage institutionnel représente bien l'augmentation des occasions de collaboration entre l'UTILE et les organisations étudiantes québécoises.

#### Membres organisationnels de l'UTILE au 31 décembre 2017

- Union étudiante du Québec (UEQ)
- Association pour la voix étudiante au Québec (AVEQ)
- Fédération étudiante collégiale du Québec (FECQ)
- Concordia Student Union (CSU)
- Fédération des associations étudiantes du campus de l'Université de Montréal (FAÉCUM)
- Confédération des associations d'étudiants et étudiantes de l'Université Laval (CADEUL)
- Chantier de l'économie sociale du Québec

### Conseil d'administration

En parallèle de l'augmentation de la représentation des associations étudiantes dans le membership de l'UTILE, leur voix a été portée au CA par l'élection de Vanessa Desrosiers, vice-présidente aux finances et au développement de la CADEUL, à un poste de membre organisationnel lors de l'assemblée générale annuelle de 2017.

Le conseil d'administration a mis en place des comités de travail en 2017, dont le plus important est un comité de suivi des coûts de construction qui permettra une capacité de réaction rapide de l'organisation pendant la construction de ses projets.

#### Membres du conseil d'administration de l'UTILE au 31 décembre 2017

- Me Pamela Sarti, présidente (membre externe)
- François Vermette, trésorier (membre organisationnel, Chantier de l'économie sociale)
- Martin St-Denis, secrétaire (membre individuel)
- Sydney Bhalla (membre individuelle)
- Micheline Clouard (membre externe)
- Vanessa Desrosiers (membre organisationnelle, CADEUL)
- Marie-Eve Dostie (membre individuelle)
- Nicolas Marier (membre externe)

## Ressources humaines

Du côté de l'équipe de travail, l'UTILE est demeurée en 2017 un lieu d'implication étudiante continue par l'offre de huit stages et emplois étudiants.

### Stages et emplois étudiants en 2017

- Eloise Flesh
- Cloé Zawadzki-Turcotte
- Han Szu Liu
- Rebecca Dadouche
- Adélaïde Ménard-Tremblay
- Alexandre Romano
- Francis Langlois
- Cecilia Ah-kion

L'année 2017 a également vu le départ de deux employées à temps partiel de l'équipe permanente de l'UTILE, Mathilde Rudloff et Agnès Gaudreau. Elles ont chacune apporté une précieuse contribution pendant une phase de croissance. À la fin de l'année, l'UTILE a également accueilli une nouvelle collègue à temps plein en la personne de Adissa Tiemtoré Nana, qui apporte une expertise pointue en comptabilité à l'équipe permanente.

Le Programme d'inter-formation (PIF) de l'UTILE s'est également poursuivi. En cours d'année, 18 formations ont été organisées au sein de l'équipe de travail.

## Implication dans le milieu

La participation au mouvement de l'économie sociale est un principe solidement ancré dans les actions de l'UTILE. L'organisation est membre de réseaux à des niveaux tant local, provincial que nord-américain, et consacre des ressources humaines à l'arrimage avec ces acteurs sociaux.

### Memberships actifs de l'UTILE

- Temps libre, coop de solidarité
- Comité d'économie sociale de l'île de Montréal (CÉSIM)
- Chantier de l'économie sociale du Québec
- North American Students of Cooperation (NASCO)

Par ailleurs, le coordonnateur général de l'UTILE Laurent Levesque a été élu en 2017 à la tête de l'exécutif de l'Aile jeunesse du Chantier de l'économie sociale et a continué à siéger à ce titre sur le conseil d'administration du Chantier de l'économie sociale.

## Diversité

### Équipe de travail (incluant coordination) 5 personnes



### Équipe de coordination 2 personnes



### Stagiaires et bénévoles 11 personnes



### Conseil d'administration 8 personnes





## Équité et bien-être

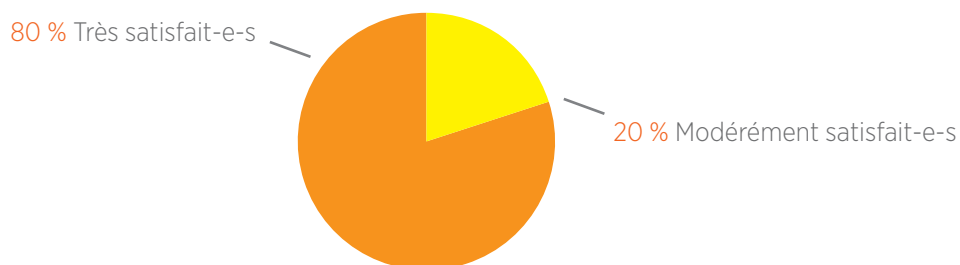
Différence entre le salaire le plus bas et le plus haut dans l'année : **25 %**

Calculé au sein de l'équipe permanente.

Rémunération des stages : **100 %**

L'UTILE n'offre plus de stages non-rémunérés.

Satisfaction des stagiaires de leur formation :



Fournisseurs d'économie sociale parmi les contrats de plus de 1000 \$ : **0 %**

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