

Enveloppe de financement pour le logement étudiant **UTILE**

Janvier 2024

Unité de travail pour l'implantation
de logement étudiant (UTILE)

1 (438) 933-8381

utile.org

Montréal



 **UTILE**

À propos de l'UTILE

Une entreprise d'économie sociale qui livre la marchandise

L'UTILE est un promoteur à but non lucratif qui développe et gère un parc national de logements étudiants abordables. En 2024, l'UTILE mettra en chantier au moins trois projets dans autant de villes étudiantes, soit Montréal, Sherbrooke et Québec. Ces nouveaux projets porteront son parc immobilier à un total de plus de **1000 logements et 230 M\$ d'actifs**. L'équipe de l'UTILE regroupe plus de 35 professionnels en développement et gestion d'immeubles, dont plusieurs ont fait carrière dans le secteur du développement immobilier privé.

L'UTILE est reconnue comme une organisation efficace et innovante qui construit ses immeubles dans les délais et les budgets prévus. En août 2023, l'UTILE a livré l'Ardoise, un immeuble de 205 logements abordables situé à Québec, moins de deux ans après l'obtention du financement provincial pour ce projet, et dans le respect du budget.

Une opportunité à saisir

L'UTILE a récemment fait l'acquisition de plusieurs très grands lots avec un potentiel de développement de plus de 1000 nouveaux logements. En parallèle, l'organisation a aussi conclu des partenariats avec plusieurs acteurs, dont des acteurs privés, philanthropiques, municipaux et étudiants, pour financer des projets réalisables à court terme dans plusieurs villes universitaires. Grâce à cet écosystème de partenaires et à la capacité de l'UTILE à saisir rapidement des opportunités, les conditions gagnantes sont réunies pour **déployer rapidement et à grande échelle ce modèle innovant de logement étudiant**.

Par nature, le logement étudiant a plusieurs caractéristiques qui en font un outil de choix pour lutter contre la crise du logement. Les étudiant·es ont généralement peu de biens personnels et ne possèdent souvent pas de voiture. Les logements qui leur sont destinés sont donc petits et sans places de stationnement, donc unitairement **moins coûteux**. La population étudiante souhaite aussi habiter près des grands axes de transport en commun, ce qui en fait une clientèle idéale pour des projets de densification dans les aires TOD, en accord avec les orientations gouvernementales en matière d'aménagement durable du territoire.

L'UTILE propose donc de **créer une enveloppe dédiée au logement étudiant UTILE administrée par un fonds fiscalisé**, ou, alternativement, **d'allouer dans les enveloppes prévues des sommes pour le développement de logements étudiants à but non lucratif**. Une telle mesure permettrait la mise en chantier, d'ici la fin de l'année fiscale 2025, de 836 logements étudiants à but non lucratif additionnels dans plusieurs régions du Québec, et ce, au coût moyen de 108 800\$ par porte pour le gouvernement du Québec. Pour le gouvernement, cette opportunité représente l'une des meilleures options prêtes à construire pour augmenter rapidement et à faible coût unitaire l'offre de logements abordables dans plusieurs régions du Québec.

Proposition

Financer du logement étudiant à but non lucratif par le biais de sommes dédiées à même les enveloppes des fonds fiscalisés.

Subvention requise en 2024 : **53 M\$**

Mises en chantier en 2024 : **446 logements**

Subvention requise en 2025 : **38 M\$**

Mises en chantier en 2025 : **390 logements**

Subvention requise 2024-2025 : **91 M\$**

Mises en chantier totales : **836 logements**

Subvention moyenne par porte : **108 800\$**

Échéancier : Début des travaux en 2024 et 2025 pour une livraison entre 2025 et 2027

Les coûts des projets prennent en considération les changements en lien avec la taxation foncière des logements étudiants à but non lucratif qui entreront en vigueur lors de l'adoption du projet de loi 31. Ces modifications augmentent le niveau de subvention requis afin d'atteindre des loyers abordables comparativement aux précédentes estimations présentées par l'UTILE à l'automne 2023.

Pourquoi passer par les fonds fiscalisés plutôt que par le PHAQ?

Le Programme Habitation Abordable Québec est un programme mal adapté à la réalité d'un développeur national de logements étudiants, pour plusieurs raisons, notamment :

- L'absence de prévisibilité financière limite le nombre de régions où un développeur national peut construire des projets en parallèle. Des projets prêts à construire peuvent languir pendant plus de 16 mois en attendant le prochain appel à projets PHAQ et l'annonce de ceux retenus par la SHQ.
- Il est impossible de prévoir combien de logements étudiants seront construits via le programme ni d'en planifier la répartition régionale alors qu'il s'agit d'un besoin prioritaire pour le monde municipal et de l'enseignement supérieur.
- La grille de loyers du PHAQ pour les grands appartements est conçue pour répondre aux besoins des familles, pas des colocations étudiantes.

Inversement, une enveloppe dédiée au logement étudiant UTILE administrée par un fonds fiscalisé comporte de nombreux avantages pour l'atteinte des objectifs gouvernementaux:

- **Aucun risque que des sommes soient bloquées dans des projets qui ne lèvent pas de terre :** Puisque l'UTILE a la capacité d'autofinancer l'acquisition des terrains et le développement des projets, la subvention provinciale n'est décaissée qu'au moment où la construction débute, ce qui garantit au gouvernement que les sommes seront uniquement investies **quand les projets sortent effectivement de terre.**
- **Livraison rapide des unités :** La prévisibilité financière que procure une telle enveloppe permet de tirer profit de l'agilité de l'UTILE pour réduire au maximum la période de développement des projets et de mettre en chantier rapidement des centaines d'unités pouvant être livrées dès 2025.
- **Optimisation des investissements publics :** Plutôt que d'allouer un pourcentage fixe de subventions à tous les projets, l'approche par enveloppe dédiée permet une gestion par portefeuille. Ainsi, il devient possible de moduler les subventions requises en fonction des coûts de réalisation et du loyer médian dans chaque région donnée, ce qui optimise l'allocation des ressources publiques à l'échelle du territoire. Par exemple, les nouveaux immeubles à Montréal, où le loyer médian est plus élevé, pourraient bénéficier d'un ratio de subventions moins important que les projets situés en région, où les loyers cibles sont moins élevés nécessitent donc davantage de subventions.
- **Réponse aux besoins nationaux en logements étudiants :** Une enveloppe dédiée au logement étudiant UTILE garantit finalement la construction rapide de plus d'un millier de logements étudiants et d'en planifier la répartition régionale, répondant ainsi aux importants besoins identifiés par les acteurs des milieux municipal et de l'enseignement supérieur.

Depuis la mise en place des programmes de subvention avec les fonds fiscalisés, l'UTILE a eu l'occasion de travailler à la fois avec le Fonds immobilier de solidarité FTQ, pour le projet La Canopée de Trois-Rivières, et avec le Mouvement Desjardins, pour d'autres projets en voie de se concrétiser. L'agilité et la rapidité de ce modèle de financement en fait un véhicule de choix pour un développeur agile comme l'UTILE.

Reddition de comptes

L'approche portefeuille suggérée ici permettrait une nouvelle forme de reddition de compte sur la base de la santé de l'ensemble de l'organisation, plutôt que projet par projet, ce qui a traditionnellement été la norme pour le logement abordable.

Cette approche est celle employée pour les fonds fiscalisés administrés par Desjardins et le Fonds immobilier de solidarité FTQ et qui a permis à ces derniers de dépasser les objectifs de logements qui leur avaient été fixés. C'est aussi celle employée à Vienne, une ville souvent citée pour ses meilleures pratiques en matière de logement social et communautaire.

En plus d'une reddition de compte sur la quantité de logements loués, le gouvernement peut aussi inclure différentes cibles à respecter, notamment des cibles d'abordabilité et de répartition géographique des unités construites.

Retombées positives

Avec le volume de projets que l'UTILE mettra en chantier dans les prochaines années, ce sont des milliers de locataires étudiants qui pourront bénéficier d'un logement abordable. En plus de bénéficier à ces jeunes, l'ajout massif d'unités de logements dans plusieurs centres urbains bénéficiera à d'autres types de ménages en libérant de grands appartements souvent privilégiés par les colocations étudiantes, puisque, selon un sondage mené auprès de nos locataires actuels, 90% d'entre eux occuperaient un logement sur le marché locatif conventionnel s'ils n'habitaient pas un logement étudiant dédié.

La construction d'un parc de logements étudiants à but non lucratif à l'échelle du Québec permet donc d'atteindre simultanément plusieurs objectifs gouvernementaux :

1. Augmenter rapidement l'offre de logement abordable dans les milieux urbains et revitaliser les parcs locatifs par la construction de logements neufs
2. Apaiser le marché locatif des quartiers et des villes à forte concentration étudiante et rendre disponible pour des familles à faible revenu de grands logements abordables aujourd'hui accaparés par les colocations étudiantes
3. Soutenir la mobilité interrégionale des étudiants et étudiantes du Québec et contribuer à l'atteinte des objectifs du ministère de l'Enseignement supérieur
4. Favoriser l'accessibilité aux études supérieures et contribuer ainsi aux objectifs de qualification de la main-d'œuvre.
5. Maintenir l'attractivité des établissements d'enseignement québécois à l'international et contribuer aux objectifs du ministère de l'Immigration, de la Francisation et de l'Intégration.

Projets en développement

L'UTILE compte actuellement onze projets en développement et pré-développement pouvant être mis en chantier d'ici la fin de l'année fiscale gouvernementale 2025.

- 3 projets avec des options de financement confirmées ou en attente de confirmation
- 4 projets à financer pouvant être mis en chantier durant l'année fiscale 2024
- 4 projets à financer pouvant être mis en chantier durant l'année fiscale 2025

Mises en chantier 2024

Projets avec options de financement identifiées



Le Méridien *sans subvention provinciale*

- Ville de Montréal (Ville-Marie)
- 167 logements
- Ouverture prévue en 2026
- Contribution municipale confirmée
- Contribution d'association(s) étudiante(s) confirmée



Le Cardinal *en attente du PHAQ*

- Ville de Montréal (Sud-Ouest)
- 290 logements
- Ouverture prévue en 2027
- Partiellement déposé au PHAQ



Projet Québec 2 *financement fonds fiscalisé en négociation*

- Ville de Québec
- 203 logements
- Ouverture prévue en 2026
- En discussion pour du financement provenant de l'Initiative Desjardins pour le logement
- Contribution municipale en négociation

Projets en développement

Projets supplémentaires à financer



Projet Sherbrooke

- Ville de Sherbrooke
- 75 logements
- Ouverture prévue en juin 2026
- Contribution d'association(s) étudiante(s) confirmée
- Contribution municipale confirmée
- Subvention provinciale requise : 11,3 M\$



Projet Rimouski

- Ville de Rimouski
- 109 logements
- Ouverture prévue en janvier 2026
- Contribution municipale en négociation
- Subvention provinciale requise : 11,8 M\$



Projet Saint-Patrick

- Ville de Montréal
- 95 logements
- Ouverture prévue en juillet 2026
- Contribution d'association(s) étudiante(s) confirmée
- Subvention provinciale requise : 18,2 M\$



Projet Saint-Hubert

- Ville de Montréal
- 167 logements
- Ouverture prévue en janvier 2027
- Contribution d'association(s) étudiante(s) confirmée
- Subvention provinciale requise : 11,9 M\$

Total 2024: 446 logements pour 53 M\$

Projets en développement

Mises en chantier 2025

Projets à financer



Projet Trois-Rivières 2

- 150 logements
- Ouverture prévue en janvier 2027
- Subvention provinciale requise : 14,5 M\$



Projet Québec 3

- 170 logements
- Ouverture prévue en 2027
- Subvention provinciale requise : 17,1 M\$



Projet Saguenay

- 35 logements
- Ouverture prévue en 2027
- Subvention provinciale requise : 3,2 M\$



Projet Gatineau

- 35 logements
- Ouverture prévue en 2027
- Subvention provinciale requise : 3,2 M\$

Vers une réponse à l'échelle du Québec

Avec l'implantation des projets de ces premières phases de développement, l'UTILE sera présente dans la plupart des grandes villes étudiantes au Québec. Il sera alors possible de déployer le modèle dans de plus petites villes étudiantes, comme les villes où des collèges ou des centres de formation professionnelle sont les principaux pôles d'enseignement. Ces plus petits marchés pourront néanmoins tirer profit des avantages que confèrent le fait de développer le créneau du logement étudiant à l'échelle du Québec : expertise spécialisée, meilleure planification territoriale, économies d'échelle, etc.

En effet, le fait d'opérer un projet de plus grande envergure par exemple à Rimouski favoriserait, grâce à la mutualisation des ressources en gestion immobilière, la réalisation d'un projet répondant aux besoins en logements étudiants à Rivière-du-Loup ou à La Pocatière. De la même façon, la consolidation des activités de l'UTILE à Québec rendrait possible la construction d'un projet à Lévis. À terme, l'UTILE poursuit l'objectif de pouvoir répondre aux enjeux de logement étudiant dans les régions plus éloignées des grands centres, comme la Gaspésie et la Côte-Nord, où la force de son expertise lui permettra de faire face aux défis spécifiques que présente le développement de projets immobiliers à ces endroits.

Le déploiement d'un parc immobilier de logements étudiants à but non lucratif à l'échelle du Québec permettra donc à terme de répondre à la diversité des besoins présents partout sur le territoire québécois.

Contact

Maxime Pelletier

Directeur adjoint aux affaires gouvernementales

maxime.pelletier@utile.org