

Mobilité et immobilier

Regards sur la recherche

Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier
ESG UQAM
Observatoire et centre de valorisation des
innovations en immobilier, ESG UQAM

Ahlem Hajjem, Ph.D., professeure, Département de marketing, Chercheure associée à la Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier et l'Observatoire et centre de valorisation des innovations en immobilier, ESG UQAM

Fabien Durif, Ph.D., Vice-Doyen à la recherche, ESG UQAM, Directeur de l'Observatoire de la consommation responsable (OCR) et du GreenUXLab

Sylla Maldini, M.Sc., Étudiant au doctorat en administration, ESG UQAM

Yvon Rudolphe, É.A., CMC, F.Adm.A, MBA, Coordonnateur et gestionnaire de projets de l'Observatoire et centre de valorisation des innovations en immobilier, ESG UQAM

Andrée De Serres, Ph.D., titulaire de la Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier et directrice de l'Observatoire et centre de valorisation des innovations en immobilier, ESG UQAM

- Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier, ESG UQAM
- OCVI²
- Exemples de projets de recherche
 - Mémoire
 - Baromètre de la mobilité
- Quelques travaux en cours
 - Cycle de vie et cout global d'un immeuble.
 - Nouveau projet de développement du baromètre ESG d'un quartier



LA CHAIRE IVANHOÉ CAMBRIDGE D'IMMOBILIER ESG UQAM

La Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier de l'ESG UQAM est une chaire universitaire de recherche innovation dédiée au développement de nouvelles connaissances et de compétences en immobilier commercial.

Générateur de savoir immobilier depuis 24 ans, elle est une plateforme privilégiée de collaboration entre chercheurs, étudiants, experts et divers intervenants du secteur privé comme du secteur public, tant au niveau local qu'international, intéressés à l'immobilier comme actif et comme catalyseur de développement économique et social.

Réunis dans ce lieu d'excellence, ces représentants du milieu académique et du milieu professionnel mettent en commun la richesse de leur expérience pour développer et appliquer de nouvelles connaissances théoriques et pratiques afin de stimuler l'innovation dans le domaine immobilier.

Voir : <http://ivanhoecambridge.uqam.ca/>

Un générateur de savoir immobilier depuis 24 ans

Axes de recherche

- Actifs immobiliers
- Gestion, valorisation et investissement
- Innovations et nouvelles connaissances

Axes de recherche : exemples de réalisation

- Évolution du bâtiment durable
 - DRIDI, Ahmed. 2017. *L'évolution des certifications environnementales en immobilier : le cas du Québec*. Thèse pour l'obtention du doctorat en administration (Ph.D.), UQAM.
 - KAMELGARN. Yona. 2015. Valorisation des critères de durabilité des actifs immobiliers tertiaires. Thèse pour l'obtention du grade de Docteur ès Sciences de Gestion. Université Paris Dauphine.
 - Cellule de veille stratégique
- Impacts des aménagements sur la productivité des employés
 - Sicotte, H., De Serres, A. Delerue H., Ménard, V., (2019) "Open creative workspaces impacts for new product development team creativity and effectiveness", *Journal of Corporate Real Estate*, Emerald Publishing. <https://doi.org/10.1108/JCRE-10-2017-0039>
 - Sicotte, H., De Serres A., et al. 2017. « The Promises and Lures of Open Creative Space For Innovative Teams”. *Actes de colloque de European Real Estate Society 2017*, Delft, Pays-Bas.
- Impacts des TI sur les modèles d'affaires
 - Lecomte Patrick, Chin H. et De Serres A., éditeurs invités. « Real Estate in the Digital Era: Places and Spaces in the Fourth Industrial Revolution”. *Journal of General Management (Special Issue)*. Sage Publication. 2019.
 - De Serres, A., “Coping with the era of digitization: Interview of Alain Dumaine, Senior Vice President and Chief Risk Officer, Ivanhoe Cambridge (Montreal, Canada)”. *Journal of General Management*, 2019, vol. 180-184. Article first published online: April 16, 2019; Issue published: April 1, 2019. DOI: 10.1177/0306307018825080
 - Lecomte, P. (2019). [What is smart? A real estate introduction to cities and buildings in the digital era](https://doi.org/10.1177/0306307018823108). *Journal of General Management*. Volume: 44 issue: 3, page(s): 128-137. First Published April 16, 2019. <https://doi.org/10.1177/0306307018823108>

Fonds d'investissement en immobilier

- Coën, A., Desfleurs, A. et Lecomte, P. (2019). "Risk and Performance of Internationally Listed Real Estate Returns". *The Journal of Wealth Management*, Spring 2019, 21 (4) 106-121; DOI: <https://doi.org/10.3905/jwm.2019.1.067>
- Coën, A. et Lecomte, P. (2019). "International listed real estate returns: evidence from the global financial crisis", *Journal of Property Investment & Finance*, Vol. 37 Issue: 1, pp. 72-91, <https://doi.org/10.1108/JPIF-03-2018-0021>
- Coen, A., Lefebvre, B. et Simon, A. (2018). *International money supply and real estate risk premium: The case of the London office market. Journal of International Money and Finance: 120-140*
- Coën, A., Lecomte, P., and Abdelmoula, D. (2018). *The Financial Performance of Green Reits Revisited. Journal of Real Estate Portfolio Management: 2018, Vol. 24, No. 1, pp. 95-105*

Mobilité et immobilier

- Maldini Sylla, Andrée De Serres, Ahlem Hajjem, Elia Duchesne. (2019, 5 juillet). "[The power of collective intelligence to connect real estate and mobility](#)". Theme H : Sustainable Real Estate. 26^e Conference de l'European Real Estate Society (ERES) 2019, Essec Business School, 3-6 juillet 2019.
- Maldini, Sylla. 2019. Mémoire de Maîtrise en sciences de la gestion (M.Sc.), ESG UQAM. *La perception du rôle de l'immobilier dans la coconstruction de la mobilité durable*. Codirection : Andrée De Serres et Ahlem Hajjem.
- Atelier « Il faut tout un village: Réunir la mobilité et l'immobilier pour propulser la durabilité sociale ». Animateur de table. Movin'On 2019, Sommet mondial de la mobilité durable : de l'ambition à l'action.
- New generation panel. Movin'On 2019, Sommet mondial de la mobilité durable : de l'ambition à l'action. Movin'On, Montréal, Canada

Un outil : bilan carbone de la mobilité des usagers d'un immeuble

- Développement d'un outil algorithmique pour calculer le bilan carbone des 33 000 étudiants de l'UQAM
 - En collaboration avec le Fonds vert de l'UQAM
 - Calcul des émissions de GES causés par les déplacements domicile et lieux de chacun de leurs cours
 - Premier test : Échantillonnage des étudiants inscrits à la session Automne 2017
 - Deuxième test en cours pour raffiner l'outil : Échantillonnage des 39000 étudiants inscrits à la session Automne 2019
- Outil applicable à d'autres clientèles

■ Groupe de recherche et centre de transfert de connaissances

- ✓ Observatoire (regroupement, gestion et visualisation des données)
- ✓ Centre de valorisation des innovations
- ✓ Laboratoire : Immolab 4.0

■ Communauté d'experts

- ✓ Universitaires, du milieu des affaires et du secteur public
- ✓ Plateforme d'échanges entre experts locaux et internationaux pour accélérer l'adoption des innovations
- ✓ De multiples activités d'échanges et de formations ...

OCVI²

Observatoire et centre de valorisation
des innovations en immobilier

ESG UQÀM

■ Partenaires:



**Ivanhoé
Cambridge**

Caisse de dépôt et placement
du Québec



FONDS

immobilier de solidarité FTQ



Aéroports
de **Montréal**



BOMA QUÉBEC

- ... et des projets en développement avec Ville de Montréal et Statistique Canada

- Valoriser les innovations en immobilier
 - ✓ Changements et développements de connaissances en immobilier;
 - ✓ Impact sur les compétences, les métiers et les entreprises;
 - ✓ Spécialisation des tâches/fonctions de la gestion de chaque phase du cycle de vie des bâtiments;
 - ✓ Gestion intégrée du cycle de vie et du coût global des bâtiments;
 - ✓ Développement et intégration des avatars numériques des bâtiments;
 - ✓ Test et pilotage de projets PropTech;
 - ✓ Gouvernance, gestion et analyse des (big) data en immobilier;
 - ✓ ...

Le consommateur de demain?

- Les habitudes de consommation changent!
 - ✓ Économie circulaire, économie locale, économie plus verte, ...
 - ✓ Impacts sur les bâtiments/les quartiers?





La 1ère estimation de la taille du marché de l'économie de seconde main au Canada depuis 2015

Des valeurs en évolution au sein de l'économie canadienne



Le 5^e Indice Kijiji
de l'économie de
seconde main - 2019

kijiji

La valeur de l'économie de seconde main

27,3 \$
milliards

La valeur totale de
toutes les transactions
de seconde main au
Canada en 2018

L'économie de seconde main contribue
à l'économie canadienne générale

1,23 %

La part du produit
intérieur brut au Canada
provenant de l'économie
de seconde main.



Méthodologie

.22 catégories de produits

.Canaux physiques et

électroniques

.Sondage annuel panel Web

environ 6000 canadiens

(agrégation de + de 23 000

citoyens pour édition 5 ans).

5 faits clés tirés des 5 années de l'Indice Kijiji de l'économie de seconde main

La croissance se poursuit d'année en année

L'économie de seconde main au Canada a connu une croissance constante alors que l'Indice d'intensité — le nombre moyen d'objets de seconde main achetés ou délaissés par chaque Canadien au cours d'une année — a continué de grimper année après année.



Indice d'acquisition



Indice de délaissement



Les motivations changent

Les motivations économiques sont toujours la raison première pour laquelle les gens utilisent le marché de seconde main, cependant, nous avons observé un changement remarquable alors que les motivations altruistes et écologiques sont en croissance.



Bénéfices financiers



Les vêtements sont la catégorie la plus importante

La majorité des transactions de biens de seconde main visaient des vêtements, des chaussures et des accessoires, représentant 30 % de tous les objets vendus.



Comblent les demandes du marché

Le Top 10 % des utilisateurs les plus importants — ceux qui échangent le plus grand nombre de biens — mettent la table pour le développement d'un marché commercial des biens de seconde main.

500

Indice d'intensité des utilisateurs les plus importants - 6 fois plus que la moyenne nationale.

Kijiji est le N°1

Au cours des cinq années, Kijiji a été, de loin, le canal commercial dominant de l'économie de seconde main.



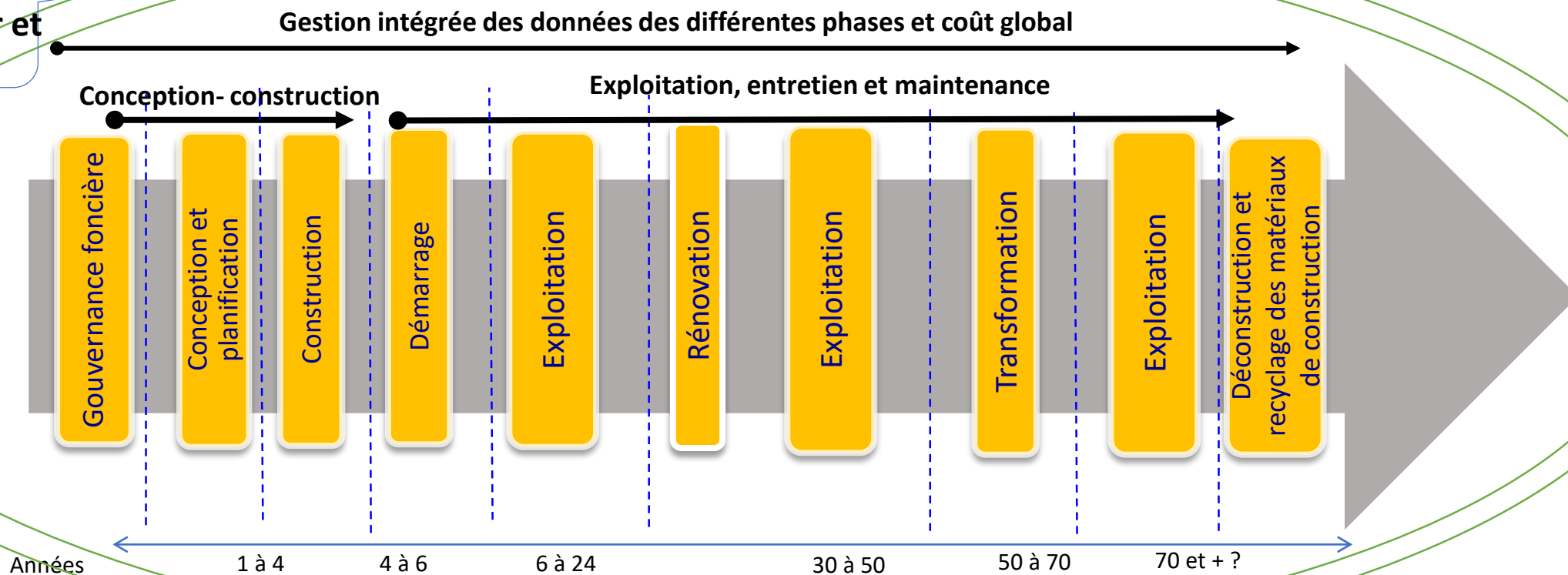
14 % de l'ensemble des transactions commerciales durant les 5 dernières années

Projets en cours

- Gouvernance et gestion des données en immobilier 4.0
 - Colloque sur la gouvernance et la gestion des données en immobilier les 28 et 29 août 2019
- Cellule de veille stratégique de l'évolution des certifications de bâtiments et quartiers durable (catégories d'indicateurs, mesures et méthodes) (environ 645 certifications)
- Cycle des transactions immobilières
- Calcul du coût global du cycle de vie d'un bâtiment

Cycle de vie de l'immeuble et coût global

Les impacts du
système quartier et
ville



Le système
immeuble

Identification des liens et interdépendances
Identification des modèles d'affaires et de collaboration
Identification des métiers, emplois, entreprises propres à chaque phase
Prise en compte de l'évolution du contexte socio-politique et économique des villes

Baromètre de l'écosystème de l'immobilier durable

- Relation d'un environnement écosystémique (Dynamique de symbiose)
- Approche d'une économie circulaire en fonction d'un système anthropocentrique (étude des besoins fondamentaux)
- Dynamique de l'espérance du coût de vie économique des structures et infrastructures et résilience face aux changements climatiques
- Étude de la mobilité inclusive
- Relation topomorphique, isomorphisme des acteurs et usage de l'espace (densité)
- Etc.