



Andrée

De Serres LL. L, MBA, Ph. D.

Experte invitée

## DES LOGEMENTS DE QUALITÉ POUR UNE POPULATION EN SANTÉ L'APPORT CRÉATIF DES ACTEURS DE L'IMMOBILIER

La crise du logement qui sévit depuis plusieurs années affecte particulièrement les habitants des milieux urbains et vient se juxtaposer aux défis liés aux changements climatiques et à la protection de la biodiversité, ainsi qu'aux crises sanitaires, comme la récente pandémie de la COVID-19. Sans oublier d'ajouter à cette liste la récente guerre commerciale affligeant les entreprises canadiennes en raison de l'imposition de tarifs douaniers qui font basculer leurs chaînes d'approvisionnement et de valeur!

Ces crises révèlent la nécessité de chercher, plus que jamais, des solutions innovatrices pour améliorer l'offre de logements abordables et convenables, tout en accroissant les efforts pour décarboner les immeubles et protéger la biodiversité en milieu urbain.

Pourquoi prioriser la quantité, mais aussi la qualité? Rappelons-nous comment la crise de la COVID-19 a brusquement mis en évidence les conséquences générées par des défaillances de la qualité de l'air ou de l'entretien ménager et sanitaire sur la santé et la sécurité

des occupants dans les bâtiments de tout type: bureaux, écoles, logements, magasins, églises ou centres de loisir et de divertissement, etc. Pour les employés, par exemple, ces effets sur la santé, le bien-être et le confort peuvent affecter leur productivité. Ces facteurs avaient pourtant déjà été bien intégrés dans les certifications de bâtiment durable comme WELL et Fitwel, obtenues en général par des immeubles de prestige. La crise sanitaire a rappelé les impératifs d'équité sociale ainsi que l' incontournable nécessité d'intégrer de bonnes pratiques et d'observer certains indicateurs;

Andrée De Serres,  
professeure, titulaire  
de la Chaire Ivanhoé  
Cambridge d'immobilier  
et directrice de l'OCVI<sup>2</sup>

ESG UQAM  
(École des sciences de la  
gestion, Université du Québec  
à Montréal)



ISTOCK PAR LUCIGERMA

une gestion immobilière exemplaire était essentielle pour limiter la propagation du virus.

Le confinement imposé par la pandémie a aussi exposé le manque d'accessibilité à des logements convenables (soit des logements abordables, salubres et de taille suffisante), tout comme la nécessité de vivre dans un environnement sain et intégré à la nature.

Dans l'après-COVID-19, rien ne semble avoir changé et les mêmes besoins sont toujours aussi criants. Il apparaît difficile de répondre aux impératifs du logement abordable et convenable dans un contexte marqué par l'augmentation de la population à loger, la densification urbaine, la rareté des logements, la hausse des coûts de construction ainsi que l'adoption de nouvelles exigences d'efficacité énergétique, de décarbonation et de durabilité des bâtiments.

Dans ces circonstances, quelles sont les solutions innovantes à prioriser pour parvenir à concilier ces enjeux sanitaires, sociaux, économiques et environnementaux, sans les mettre en compétition? Existe-t-il des modes de propriété et de gouvernance mieux adaptés que nous pourrions préconiser?

Il apparaît évident que les acteurs du secteur privé, comme ceux du secteur public, n'ont pas réussi à répondre à la forte demande en logements abordables et convenables. Il devient ainsi urgent de soutenir d'autres idées, plus innovatrices, préconisant une approche holistique qui répondrait à différents impératifs, notamment :

- la salubrité des immeubles, incluant la qualité de l'air intérieur, la régulation de l'humidité et de la température, et la qualité de l'éclairage;
- la taille convenable des logements, adaptée aux besoins des occupants;
- la localisation des logements (accès à des espaces verts, végétalisation, absence d'îlots de chaleur, accès aux services de proximité, accès à des infrastructures de transport actif et collectif);
- la stabilité résidentielle, un enjeu psychologique qui affecte de plus en plus de citoyens en raison notamment de la rareté des logements convenables;
- la gestion des impacts des humains sur leur habitat et leur écosystème territorial dans un contexte de densification urbaine, de besoins de logements et de changements climatiques.



**SPEICO**  
services aux immeubles

Votre tranquillité d'esprit,  
au sens propre.

**SERVICE  
EXCELLENCE  
FIABILITÉ**





Il s'avère essentiel d'offrir des solutions qui tiennent compte de la diversité des besoins des populations: aînés, étudiants, familles monoparentales, personnes en situation de handicap ou de vulnérabilité, travailleurs à faible revenu, nouveaux arrivants et réfugiés, personnes en situation d'itinérance, etc. En effet, les conditions de logement influencent différemment les résidents en fonction de leur situation socioéconomique et psychologique.

En recherche, nous nous intéressons à la variété et à la performance des modes de propriété et de gouvernance des immeubles multirésidentiels, qu'on parle de logements sur le marché ou hors marché, de logements abordables, sociaux, subventionnés ou encore destinés aux besoins de clientèles spécifiques. Il n'y a pas de solution unique en matière de mode d'organisation, de gouvernance et de modèle d'affaires. On ne peut pas compter sur les seuls apports des gouvernements dans le contexte actuel d'endettement public élevé. Il ne faut pas non plus s'en remettre uniquement aux développeurs d'immeubles privés traditionnels pour répondre à la forte demande de logements et à la variété des besoins à satisfaire.

On devrait plutôt soutenir une offre variée capable de proposer des solutions créatives et adaptées à différents besoins. Parmi cette offre,

il faut encourager plus que jamais les projets de construction de logements hors marché et soutenir les entreprises à but non lucratif qui les déploient. Les acteurs financiers et les décideurs publics doivent être ouverts aux nouveaux types d'arrangements proposés par les développeurs et répondre à leurs demandes en proposant des partenariats innovateurs, associant capitaux privés et investissements institutionnels, combinés à des soutiens gouvernementaux et municipaux spécifiques permettant d'accélérer le déploiement des projets, d'en réduire les coûts et d'assurer leur durabilité.

Tous ne sont pas garants de succès, mais il est important de pouvoir tester et étudier ces nouveaux types de projets pour en faire ressortir les apprentissages permettant d'améliorer l'offre québécoise de logements convenables, abordables et durables.

Les modes de fonctionnement innovateurs des organisations à but non lucratif comme UTILE, Interlogé et Mission Unitairés ont été analysés et décrits dans des cas réalisés par l'équipe de chercheurs de la Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier et de l'OCVI<sup>2</sup> de l'ESG UQAM. Ils feront l'objet d'un prochain article.

Plus de logements de qualité pour une population en meilleure santé, c'est aussi ça, l'apport créatif des acteurs de l'immobilier. ■

## À propos de nous

Groupe Altus est un chef de file dans la prestation de services-conseils indépendants, de solutions logicielles et de données dans le secteur de l'immobilier commercial.

- Évaluation
- Consultation en développement immobilier
- Étude de marché
- Stratégie de portefeuille
- Estimation des coûts de construction
- Litige et expropriation
- Données de marché

1100, boul. René-Lévesque O, bureau 1600  
Montréal (Québec) H3B 4N4  
www.groupealtus.com | T : 514.392.7700

**20** Groupe Altus  
ANS À FAÇONNER L'INDUSTRIE IMMOBILIÈRE