



Andrée

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

Experte invitée

PENSER LE LOGEMENT AUTREMENT

Crise du logement. Qui n'en a pas entendu parler? Peut-être en avez-vous même subi les conséquences! Cette crise, caractérisée notamment par une pénurie de logements abordables, ne se vit pas uniquement au Québec, mais dans plusieurs pays à travers le monde. Il s'agit d'un problème complexe et les solutions pour le résoudre ne seront pas plus simples. De nombreuses causes peuvent l'expliquer, mais il semble plus urgent de se pencher sur les solutions potentielles pour en diminuer la portée. Inspirons-nous d'Einstein pour rappeler qu'on ne devrait pas tenter de résoudre un problème avec les modes de pensée qui l'ont engendré, et cherchons des solutions innovantes au potentiel prometteur.

Trois types d'acteurs, soit ceux des secteurs public, privé et communautaire (aussi appelé secteur de l'économie sociale), sont appelés à intervenir dans cette crise de l'abordabilité. Mais l'offre de logements du secteur privé, dans un contexte de limitation des loyers, se bute à des problèmes de rentabilité. Quant à elle, l'offre du secteur public en logement social, couverte notamment par les sociétés d'habitation

municipales, ainsi qu'en logement abordable, incluant les projets de résidences pour étudiants, aînés, ménages à faible revenu, familles, etc., ne suffit pas à répondre à la demande. Il s'avère dès lors pertinent de s'intéresser au troisième acteur, soit les organisations de l'économie sociale, qui comprend les sociétés ou autres types d'entreprises à but non lucratif et les coopératives.

Andrée De Serres, professeure, titulaire de la Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier et directrice de l'OCVI²

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



Au Québec, l'offre en logement abordable s'avère moindre que dans plusieurs autres provinces canadiennes. En effet, un bulletin publié en 2024 par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ)¹ brosse le portrait du logement social et abordable (LSA), soit le logement considéré hors marché spéculatif. En 2021, 3,5 % des ménages québécois vivaient dans un LSA, alors que la moyenne canadienne était de 3,9 %, et de 4,3 % en Ontario. Dans le parc de logement locatif québécois, le nombre de ménages locataires bénéficiant d'un logement social et abordable (9 %) s'avère plus faible qu'en Ontario (14 %) et que la moyenne canadienne (13 %). Il semble donc que les organisations de l'économie sociale ont du rattrapage à faire au Québec, autant dans les grandes villes, où le coût de la vie élevé est associé à des loyers de plus en plus importants, que dans les localités plus éloignées, qui ne bénéficient plus d'aucune réserve de logements. Notons que le bulletin de l'ISQ ne fournit pas cependant les détails qui permettraient de ventiler l'inventaire d'unités locatives entre logements sociaux et abordables ou de distinguer les clientèles visées par l'offre de logements.

Les entreprises du secteur communautaire ou de l'économie sociale pourraient ainsi occuper une place encore plus importante pour répondre à la demande de logements abordables. Mais comment peuvent-elles y parvenir? Quel mode de gouvernance ou modèle d'affaires s'avère le plus efficace? Comment développer un modèle de développeur et/ou d'opérateur qui permet de contrôler les coûts et d'offrir des loyers moins élevés que ceux des immeubles possédés

par des entreprises à but lucratif ou des fonds d'investissement, et ce, tout en répondant à des indicateurs de qualité, de durabilité et de résilience? Quelle devrait être la taille optimale de leur portefeuille d'actifs et de logements? Quels sont leurs besoins financiers? Comment investir dans ces entreprises? Loin d'être homogènes, les différentes entreprises de ce secteur méritent plus d'attention pour faire connaître les particularités et distinctions de leurs modes de gouvernance et de fonctionnement.

L'équipe de chercheurs et d'étudiants de la Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier de l'ESG UQAM a justement décidé de se pencher sur cette problématique en sondant plus en profondeur les spécificités des modes de gouvernance, des modèles d'affaires et des montages financiers de différentes entreprises à but non lucratif. Parce qu'elles se démarquent sur les plans de l'innovation, de la pérennité et de la reconnaissance, l'équipe a retenu trois entreprises dans un premier projet de recherche: Interloge et UTILE, deux entreprises qui sont à la fois des développeurs et des opérateurs, et Mission Unitainés, qui a de son côté opté pour un modèle d'affaires différent, puisqu'elle conçoit et construit les immeubles de son portefeuille pour ensuite les transférer à d'autres organismes à but non lucratif au fur et à mesure qu'ils sont prêts à être exploités.

Est-ce que ces entreprises proposent des modèles différents et performants qui pourraient être reproduits pour augmenter l'offre de logements abordables? C'est ce que nous vous présenterons dans les prochaines chroniques. ■

1. «Le logement social et abordable au Québec». Institut de la statistique du Québec, juin 2024, <https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/logement-social-abordable-quebec.pdf>.

DERICO EXPERTS-CONSEILS SENC
ÉVALUATEURS AGRÉÉS
CONSULTANTS IMMOBILIERS

POUR EN SAVOIR PLUS, CONTACTEZ-NOUS

3200, chemin des Quatre-Bourgeois, bur. 300
Québec (Québec) G1W 0G8

T 418-780-2330 | 1 877-780-2330

AU SERVICE DE VOS VALEURS!

15 ANS DRECC.A

f in