

Logement social et abordable : le modèle d'affaires d'Interloge au service de la santé, de l'autonomie et du bien-être social des personnes en situation de vulnérabilité (Cynthia Aubert, étudiante au doctorat, UQAM)

Interloge est un organisme à but non lucratif dont la mission est de fournir des logements de qualité à des prix abordables pour les ménages à faible revenu.

La crise du logement compromet le droit fondamental à un logement adéquat, dans un contexte où la hausse des loyers (+5,9 % en 2025 à Montréal), l'explosion des coûts de construction (près de 454 000 \$ pour une unité abordable en 2024), la rareté des logements (taux d'inoccupation de 2,1 %), en particulier sociaux (plus de 50 000 ménages sur liste d'attente en 2021 au Québec), exacerbent les inégalités sociales, malgré les investissements publics et des initiatives comme le règlement 20-20-20. Or, le secteur du logement abordable, demeurant fragmenté, peine à conjuguer accompagnement communautaire et expertise immobilière, pourtant essentielle afin d'assurer la viabilité des projets et ainsi en garantir l'abordabilité sur le long terme.

Comment garantir l'accès à un logement abordable et de qualité sur le long terme tout en répondant aux besoins particuliers de personnes en situation de vulnérabilité ?

Méthodologie :

- Revue de littérature académique
- Analyse documentaire
- Entrevues semi-dirigées (6)
- Étude de cas descriptive et instrumentale

Allier abordabilité, intervention psychosociale et durabilité dans les projets immobiliers est essentiel pour créer une vision écosystémique porteuse d'impacts sociaux, économiques et environnementaux positifs.

Garantir un logement abordable ne relève pas seulement d'un impératif économique ou social, c'est aussi un puissant levier de prévention en santé publique.

Modèle d'affaires :

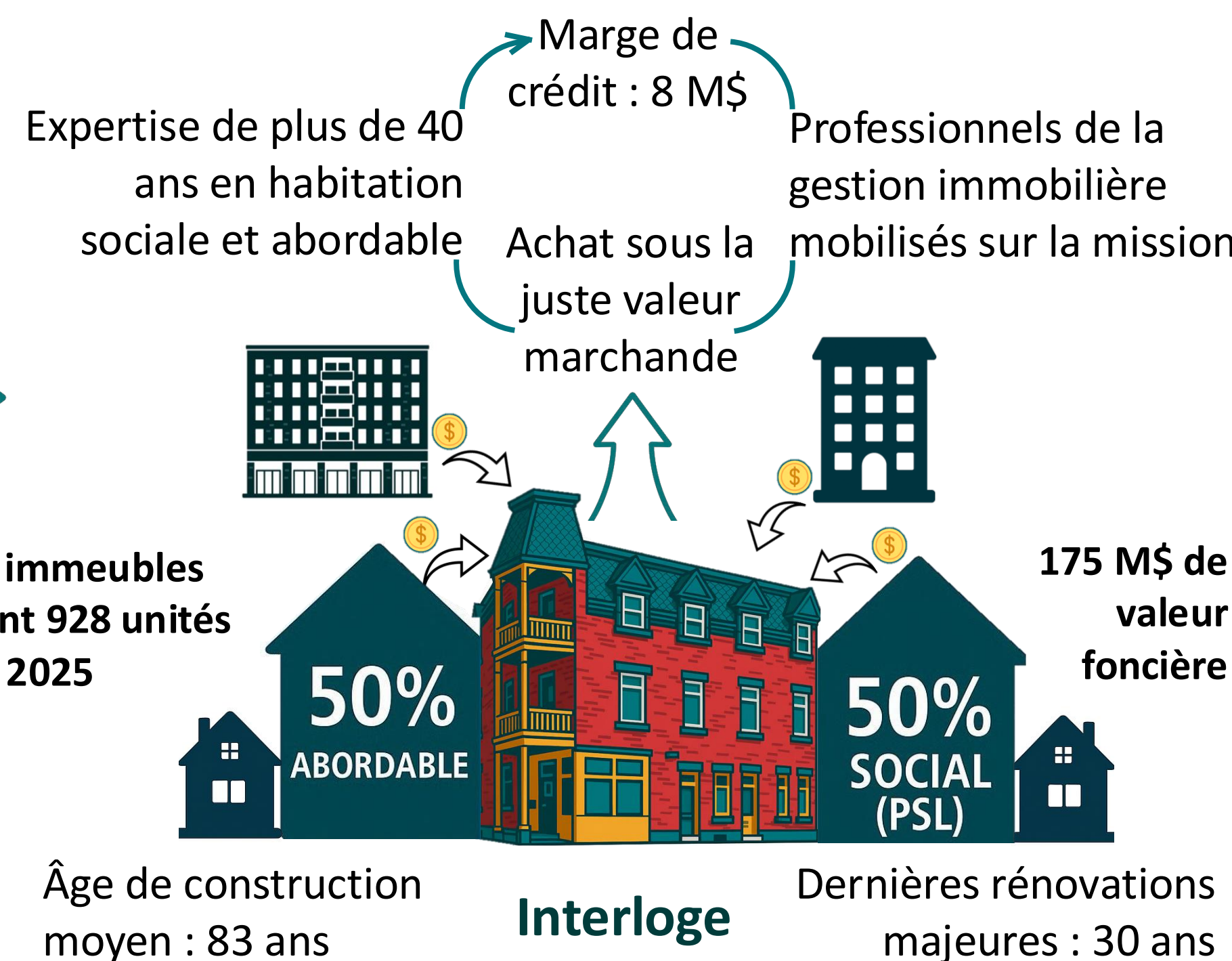
OBNL depuis 1978



Mobilisation citoyenne



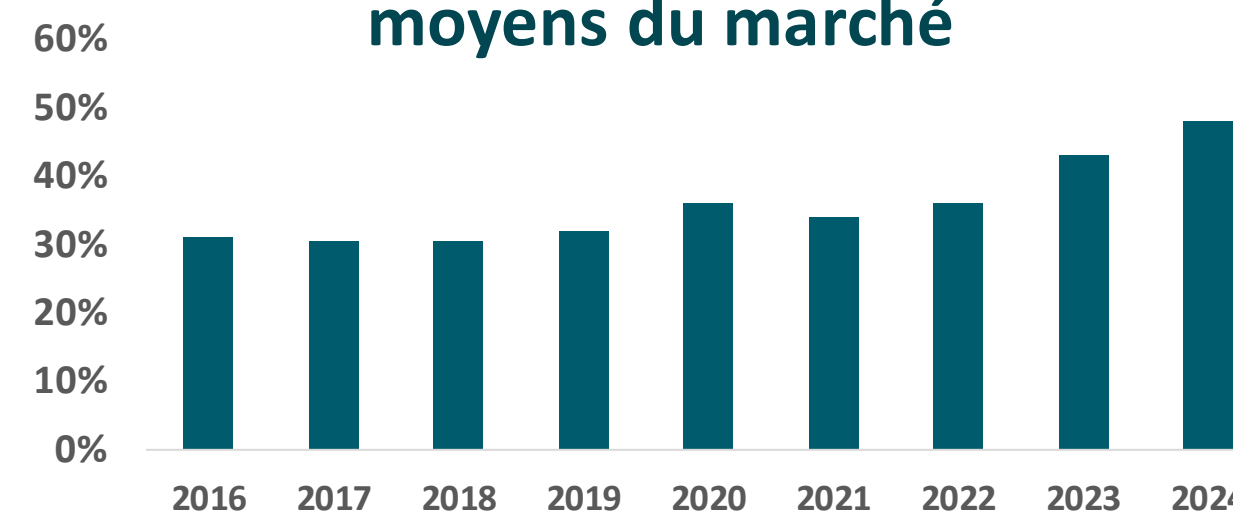
Centre-Sud de Montréal



1 Construire l'abordabilité dans le temps



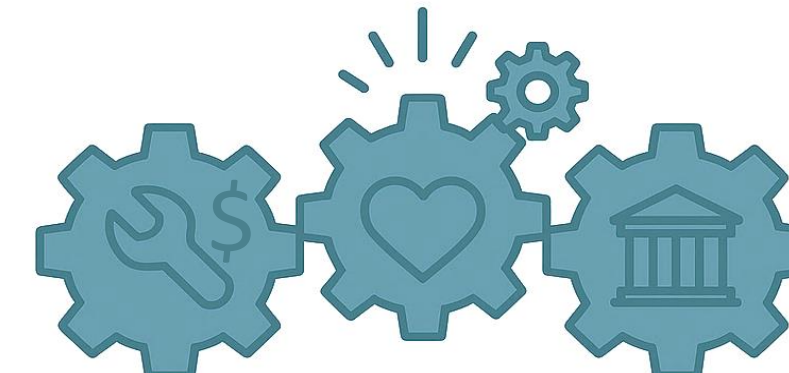
Écart des loyers d'Interloge avec les prix moyens du marché



2 Développer - Rénover - Gérer



3 Partenariats publics-privés-communautaires



Exemple : programme AccèsLogis

- Volet 2 : Les Terrasses de l'Hibiscus : personnes 55 ans+ avec légère perte d'autonomie
- Volet 3 : Mères avec pouvoir : mères monoparentales avec un enfant de 0-5 ans

Partenariat d'intervention psychosociale

Interloge développe et gère :

- Salubrité/santé/sécurité
- Administration des baux
- Perception des loyers
- Entretien et maintien d'actifs

Partenaire communautaire :

- Programmes d'intervention
- Sélection des participants
- Accompagnement psychosocial (ex : planification d'un projet de vie)



- Sécurité d'occupation (Tyler et al., 2011)
- Stabilité financière (Meltzer et Schwartz, 2014; Vega et Wallace, 2016)
- Santé mentale (Gensheimer et al., 2023)
- Santé physique (Krieger et Higgins, 2002; Bonnefoy, 2007)
- Capacité d'agir et autonomie (Jepma et al., 2025; Schapiro et al., 2022)
- Aménagement des quartiers participatif (Bresson et Tummers, 2014)
- Bien-être social (Lubell et al., 2007)
- Milieux de vie inclusifs et justice sociale (Marcuse, 2015; Gathorne-Hardy, 2005)
- Mixité sociale (Lenel, 2013)

- Quartiers complets (Koschinsky et Talen, 2015)
- Villes résilientes (Mehdipanah, 2023)
- Transition climatique et juste (Foy, 2012; Schlosberg et Collins, 2014)



Logement étudiant abordable et santé : Le modèle UTILE comme levier pour améliorer la santé mentale et physique des étudiants au Québec (Claudia L. Cruz-Santiago, UQAM)



Problématique : Dans un contexte de crise du logement, les étudiants québécois.es sont particulièrement touchés par une forte précarité résidentielle, ce qui affecte leur santé mentale en accentuant le stress, l'anxiété et les inégalités sociales. L'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE) est un organisme à but non lucratif qui développe des logements étudiants abordables hors marché. Le projet explore comment la stabilité résidentielle, l'accessibilité financière et la qualité des milieux de vie soutiennent le bien-être étudiant, à travers une approche d'économie sociale.

Objectifs :

- Comprendre comment le logement étudiant abordable agit comme déterminant social de la santé.
- Identifier les mécanismes par lesquels l'UTILE contribue à la réduction du stress résidentiel et à la promotion de la santé mentale.
- Explorer en quoi le modèle UTILE peut être reproduit pour améliorer la santé des étudiants à l'échelle provinciale.

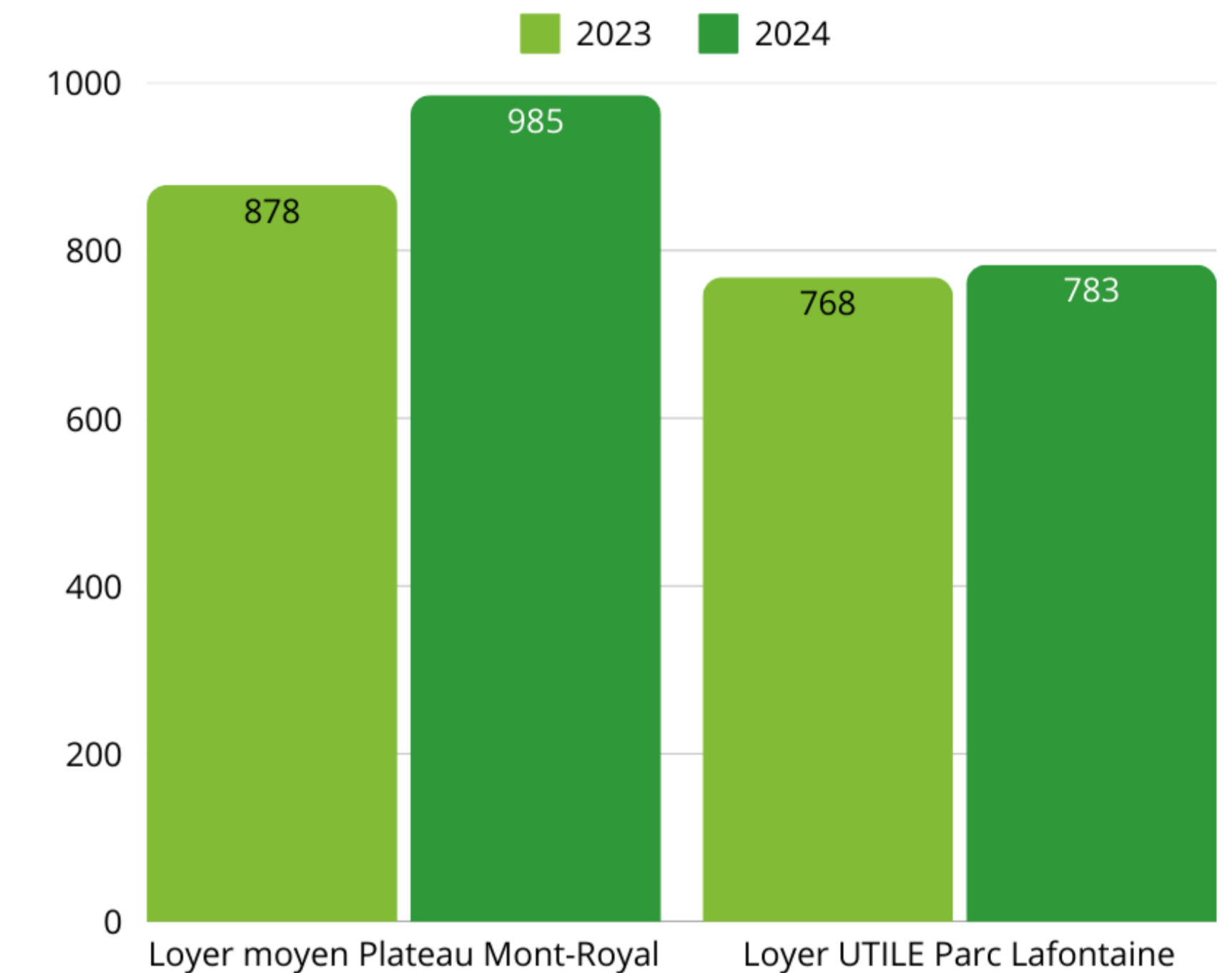
Références:

- Beaudet, M., & Lavoie, J. (2020). *Santé mentale et logement au Québec : une revue de littérature*. Institut national de santé publique du Québec.
- Berrada, M. (2024, November 26). *Logement étudiant : une crise qui fragilise tout*. Affaires Universitaires.
- Cruz-Santiago, C. (2025). Étude de cas : Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant. Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier.
- Union étudiante du Québec (UEQ). (2019). *Portrait de la santé mentale étudiante*.
- UTILE. (2024). *Rapport Annuel 2023*.

Méthodologie :

- Étude de cas qualitative
- Revue de littérature académique
- Analyse de documents internes (rapports, bilans)
- Entrevues semi-dirigées avec des membres de l'organisation

Discussions: Le logement abordable est un déterminant clé de la santé mentale et physique des étudiants. Le modèle hors marché de l'UTILE, ancré dans l'économie sociale, améliore les conditions de vie et soutient le bien-être collectif. Son développement offre une voie prometteuse pour les politiques publiques de logement étudiant et de santé.



Résultats :

- Les logements d'UTILE sont 20 à 40 % moins chers que le marché privé (UTILE, 2024).
- Des logements conçus avec des espaces communs favorisant le sentiment d'appartenance et la socialisation.
- Réduction du stress financier et résidentiel, reconnu comme facteur de protection en santé mentale (UEQ, 2019).
- Réduction du sentiment d'insécurité financière, un facteur de protection contre la dépression étudiante (Beaudet & Lavoie, 2020)

Mission Unitaînés, un modèle innovant de logement social pour aînés (Cyrielle Vert, UQAM)

Acfas 92^E CONGRÈS

ETS ÉCOLE DE TECHNOLOGIE SUPÉRIEURE Université du Québec Concordia

CHAIRE

Ivanhoé Cambridge
d'immobilier
ESG UQAM

OCVI²

Observatoire et centre de valorisation
des innovations en immobilier
ESG UQAM

INTRODUCTION

Mission Unitaînés est un projet québécois lancé en 2023 pour répondre à la crise du logement chez les aînés. Porté par Luc Maurice, ce programme vise la construction de 1 000 logements abordables dans 10 villes, grâce à un modèle d'affaires fondé sur l'innovation, la collaboration municipale et la philanthropie. Ce projet unique démontre qu'il est possible de construire rapidement, à faible coût et avec qualité.

PROBLÉMATIQUE

Au Québec, de plus en plus d'aînés vivent dans des logements trop coûteux ou inadaptés, aggravant leur précarité et augmentant la pression sur le système de santé. Les modèles traditionnels de logement social sont trop lents et coûteux à construire pour répondre à l'urgence. Mission Unitaînés propose une solution innovante : construire rapidement des logements abordables et adaptés, en optimisant les ressources pour mieux répondre aux besoins des aînés vulnérables.

OBJECTIFS

- Créer un modèle reproductible de logements sociaux abordables.
- Réduire les coûts de construction (jusqu'à -40 %).
 - Favoriser l'autonomie des aînés et alléger le système de santé.

MÉTHODOLOGIE

- Analyse de documents internes.
- Entrevue semi-dirigée avec plus de 10 membres de l'organisation (partenaires, entrepreneurs, firmes).
- Présence lors des réunions de projet (équipe de construction, architectes...).

RÉSULTATS



Plan de bâtisse initial

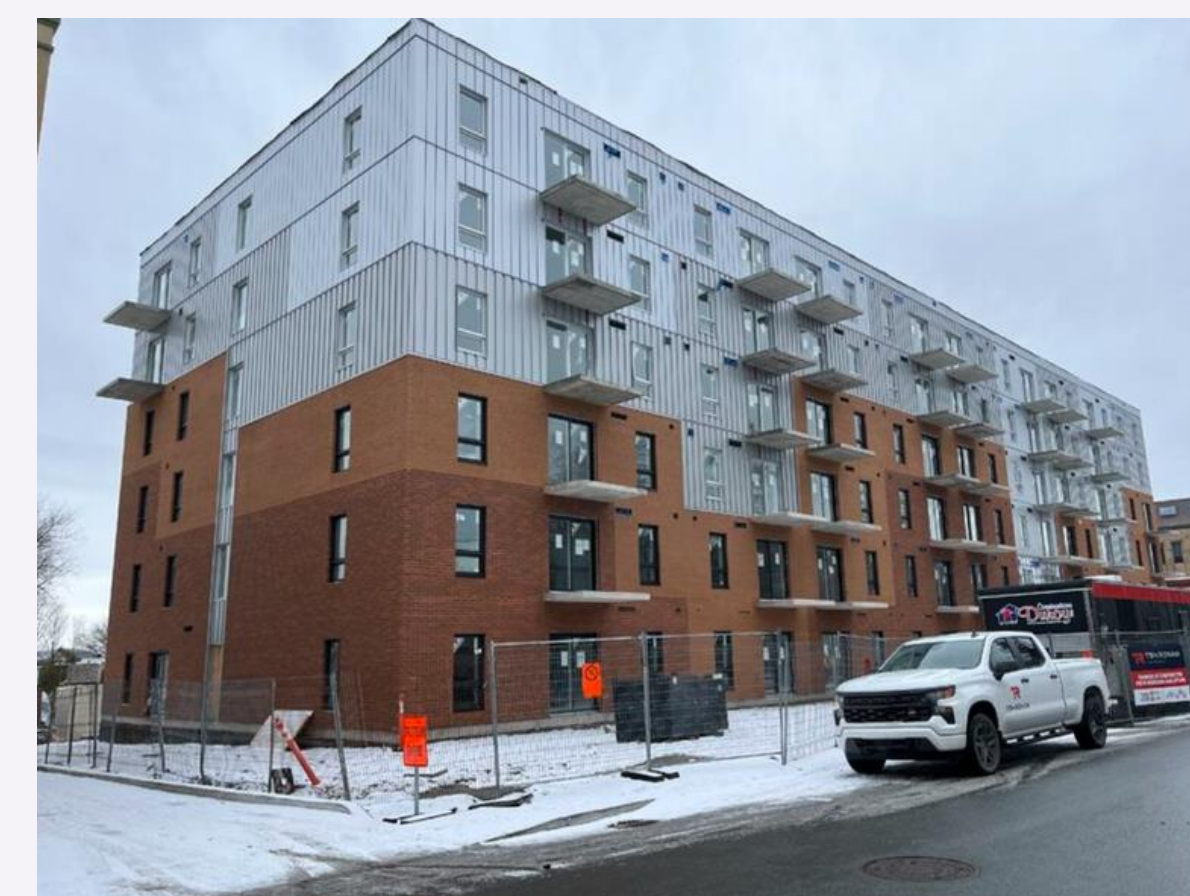


Photo chantier en cours

Grâce à une méthode de construction accélérée, axée sur la standardisation des bâtiments et l'achat groupé de matériaux, d'importantes économies d'échelle ont été réalisées. Le succès du projet s'appuie également sur un partenariat solide avec 10 municipalités, qui ont facilité l'accès aux terrains et accéléré les démarches administratives.

Chaque immeuble bénéficiera d'un fonds de prévoyance de 500 000 \$, garantissant un bon départ pour la pérennité de l'entretien une fois les bâtiments transférés aux organismes de gestion. Actuellement, 10 projets sont lancés, avec un projet additionnel récemment autorisé. Le coût moyen de construction atteint 285 000 \$ par unité, financé à 83 % par des fonds publics.

La forte mobilisation de partenaires privés, des municipalités, OBNL et philanthropie, conjuguée à une gouvernance collaborative et agile, permet de maintenir le calendrier prévu, avec une livraison complète anticipée avant 2026.

Plus de 1 000 logements destinés aux aînés à revenus modestes verront bientôt le jour, avec des loyers représentant 25 % de leurs revenus, soit environ 600 \$ par mois. Ce projet repose sur un modèle économique unique qui combine financements publics, contributions philanthropiques et optimisations techniques, permettant de réduire les coûts de construction de 40 % par rapport aux standards traditionnels.

CONCLUSION

Le projet illustre qu'une gouvernance souple, une planification rigoureuse et un leadership fort peuvent surmonter les défis de la construction sociale. L'impact est déjà mesurable : villes engagées, partenaires fidélisés, et modèle en cours d'extension. Mission Unitaînés n'est pas seulement un projet : c'est un modèle d'espoir reproductible pour le logement social.

La résilience des immeubles face aux îlots de chaleur : un enjeu pour la santé et la sécurité à Montréal (Théo Breyton, UQAM)

INTRODUCTION

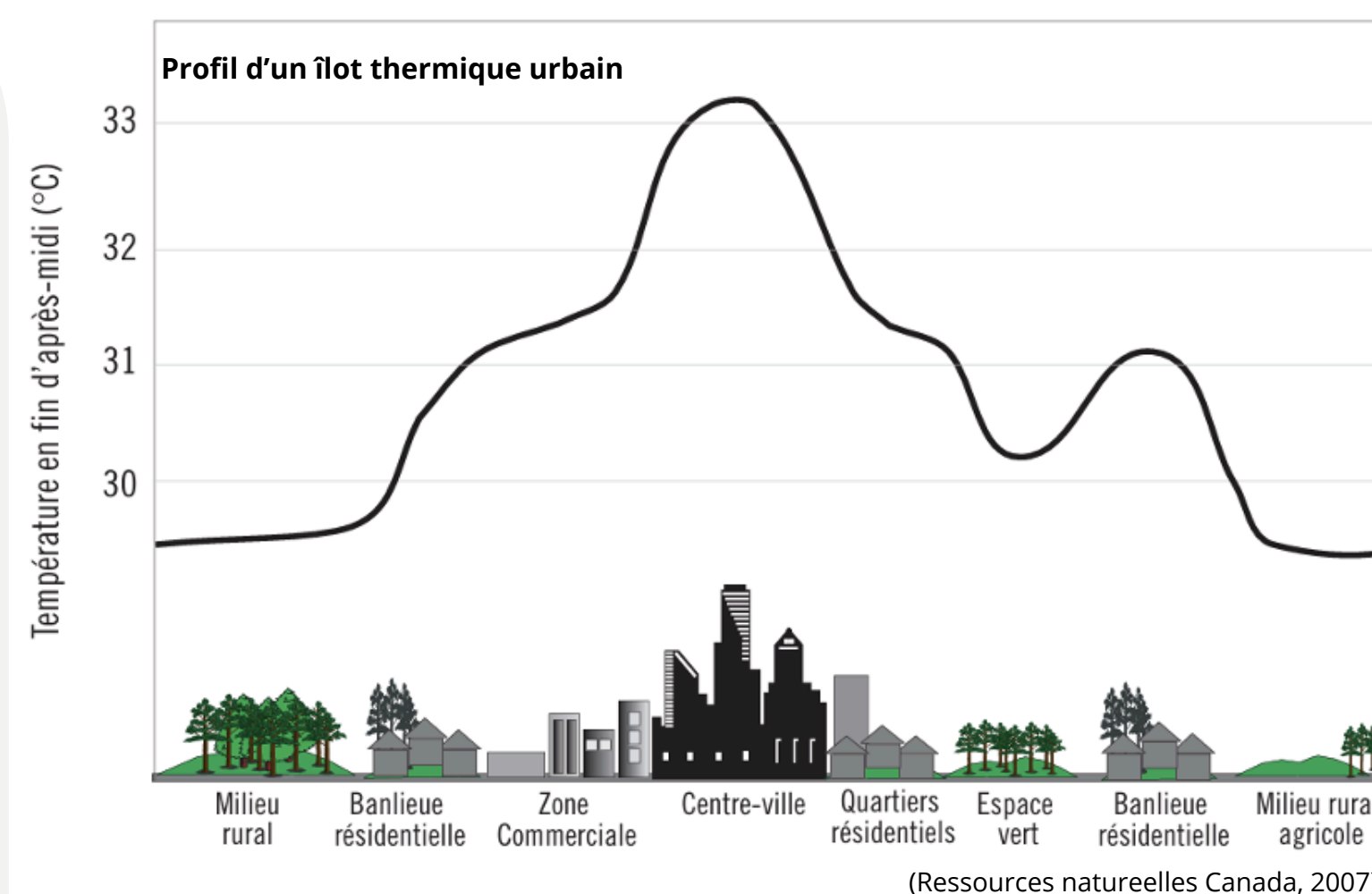
Les îlots de chaleur urbains désignent une élévation de température dans les zones urbaines, causée par l'imperméabilisation des sols, la densité du bâti et le manque de végétation. Ce phénomène est particulièrement visible à Montréal, où certains quartiers enregistrent jusqu'à 12°C de plus que les zones rurales voisines. Les îlots de chaleur ont des impacts directs sur la santé publique, en aggravant les vagues de chaleur, et touchent plus sévèrement les populations vulnérables (personnes âgées, enfants, ménages à faible revenu). Face à l'intensification de ces effets, renforcer la résilience des bâtiments est essentiel pour protéger la santé et le bien-être des habitants.

PROBLÉMATIQUE

Comment améliorer la résilience des immeubles face aux îlots de chaleurs pour diminuer les impacts sur la santé et la sécurité de leurs occupants : application au cas des immeubles de la Ville de Montréal ?

OBJECTIFS

- Analyser l'impact des ICU sur la santé des résidents de Montréal.
- Identifier des stratégies pour renforcer la résilience thermique des bâtiments.
- Proposer des solutions durables et équitables pour atténuer les effets des ICU.
- Réduire les inégalités d'accès aux infrastructures de protection contre la chaleur.



MÉTHODOLOGIE

Cette étude repose sur une approche qualitative basée sur l'analyse documentaire et l'exploitation de données environnementales et socio-économiques. Une revue des politiques publiques, des rapports institutionnels et des publications scientifiques a permis d'explorer les causes des îlots de chaleur urbains, leurs impacts sur la santé publique, ainsi que les stratégies d'adaptation des bâtiments.

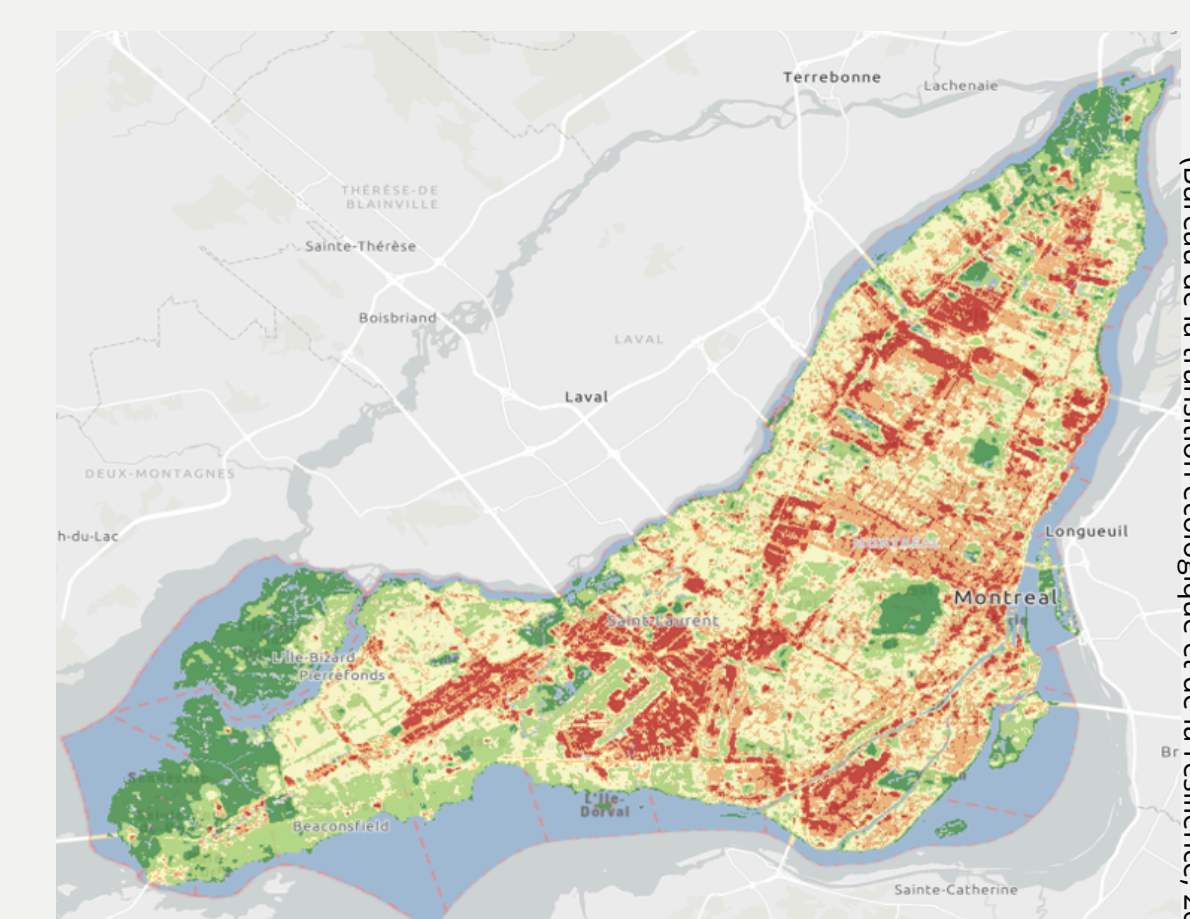
RÉSULTATS

L'analyse montre que certains quartiers de Montréal, notamment Hochelaga-Maisonneuve, Saint-Laurent et Saint-Michel, sont particulièrement exposés aux îlots de chaleur urbains (ICU). Dans ces zones, la température peut être jusqu'à 12°C plus élevée que dans les secteurs périphériques plus végétalisés. Cette surchauffe est directement liée à la densité urbaine, à l'imperméabilisation des sols et au manque d'espaces verts.

Les personnes âgées, les enfants, et les ménages à faibles revenus sont les plus vulnérables aux effets des ICU. Ces groupes vivent souvent dans des logements anciens, mal isolés, et sans accès adéquat à la climatisation ou aux infrastructures de rafraîchissement. Les vagues de chaleur aggravent les risques de déshydratation, de coups de chaleur, et de problèmes cardiovasculaires.

Adapter les bâtiments permet de réduire les effets des îlots de chaleur urbains. Les toits végétalisés diminuent la température intérieure de 2 à 5°C, et les matériaux réfléchissants limitent l'absorption de chaleur. Une bonne isolation thermique améliore le confort sans dépendre de la climatisation. Ces solutions contribuent à protéger la santé des occupants. Pour être efficaces, ces adaptations doivent être accessibles à tous les quartiers, notamment les plus vulnérables.

La présence de plus d'espaces verts dans les quartiers diminue les îlots de chaleur. Ces infrastructures naturelles permettent de réguler la température, améliorer la qualité de l'air et offrir des zones de rafraîchissement pour les habitants.



RECOMMANDATIONS

- Planter davantage d'arbres, aménager des parcs et développer les toitures végétalisées pour rafraîchir les zones denses et améliorer la qualité de l'air.
- Encourager l'usage de toits blancs et de revêtements à haute réflectance pour réduire l'absorption de chaleur par les bâtiments.
- Mettre en place des exigences plus strictes en matière d'isolation thermique et intégrer des solutions passives de ventilation pour limiter la dépendance énergétique.
- Déployer des subventions ciblées pour financer la rénovation des logements dans les secteurs les plus exposés aux ICU, afin de garantir une adaptation équitable.
- Encourager la participation des résidents dans des initiatives locales de verdissement et de sensibilisation aux enjeux climatiques.

CONCLUSION

Les îlots de chaleur urbains représentent un défi majeur pour la qualité de vie et la santé publique à Montréal, en particulier pour les populations les plus vulnérables. Renforcer la résilience des bâtiments à travers des solutions durables comme les toits végétalisés, les matériaux réfléchissants, et une meilleure isolation permet de limiter ces impacts. Toutefois, pour être efficace, cette adaptation doit être équitable et accessible à tous.

RÉFÉRENCES

Ressources naturelles Canada. (2007) *Impacts et adaptation liés aux changements climatiques*
Bureau de la transition écologique et de la résilience. (2023). *Vulnérabilité aux aléas climatiques de l'agglomération de Montréal, îlots de chaleur 2023*, [Carte interactive]. ArcGIS.

Pourquoi les grands investisseurs en immobilier devraient prendre en considération les impacts sur la santé des occupants des logements en investissement responsable ? (Sylla Maldini, Doctorant, UQAM)

Investisseurs institutionnels en immobilier



Mandat principal :

- Maximiser les rendements ajustés aux risques de leurs investissements
- Détention par multitude de véhicules (actions, obligations, détention directe, etc.)



Détention de logements (Savills, 2022) :

- États-Unis : 40 %, Allemagne : 13 %, Espagne : 6 %, France : 3 %, Royaume-Uni : 3 %



Tendance (CBRE, 2024; Wellness Real Estate, 2024; Savills, 2022)

- Intérêt croissant, proportion des transactions en immobilier des investisseurs à travers le monde en 2021 → 22 %
- Marché du bien être en immobilier toutes catégories confondues a crû de 22,7 % au Canada entre 2019 et 2023

Comment aligner la considération de la santé des occupants des logements avec ce mandat d'investissement ?

Pistes de réflexion

Faits saillants sur la littérature en investissement

Intégration marginale d'éléments d'amélioration de rendements financiers en lien avec la santé dans les logements

- Démonstration d'une valeur financière performant mieux pour les bâtiments résidentiels et commerces dans des quartiers piétonniers (Leinberger, 2012)
- Démonstration de cobénéfices entre les espaces ouverts et la santé (Shoup et Ewing, 2010)

Littérature présentant des outils ayant une vision plus élargie des bénéfiques au niveau public

- Rendement communautaire (Fulgence Drabo *et al.*, 2021)
- Rendement social sur l'investissement (Davidson *et al.*, 2020)
- Santé considérée comme ayant des externalités négatives non réglementées, non mesurées et non considérées limitant les incitatifs de marché (Trowbridge *et al.*, 2014)

Défis inhérents à l'intégration du social dans l'investissement en immobilier résidentiel

- Recherches marginales sur des modèles montrant une transaction plus élevée des bâtiments certifiés avec des espaces sains qui seraient transigés entre 4,4 % et 7,7 % de plus que les autres dans des immeubles à bureaux et non en logement
- Ainsi, le défi reste de comprendre comment cette réflexion de santé dans les logements peut s'inscrire dans la logique de l'investisseur, c'est un aspect qui semble peu traité dans la littérature (Howden-Chapman, 2023)

Réflexion sur les risques affectant le rendement

- Démonstration dans la littérature des risques causés au niveau public (maladies chroniques, décès découlant de la qualité de l'air intérieur, etc.) → Anticipation d'une réglementation plus exigeante permettant d'assurer la santé publique pour limiter les coûts sur les systèmes de santé publics
- Poursuites judiciaires liées à l'apparition de maladies chroniques et de décès provenant de la qualité de l'environnement intérieur
- Augmentation des primes d'assurance venant d'acteurs qui assurent à travers diverses filiales la santé ainsi que l'habitation et décidant d'optimiser leurs coûts
- Perte de valeur découlant d'une attractivité moindre dans le cas d'un marché où l'offre est rétablie

Réflexion sur les opportunités optimisant le rendement

- Contribution à la construction d'outils, de méthodologies et de mesures de base permettant de contribuer à l'industrie et à la réglementation de manière proactive
- Stimulation de capitaux auprès de nouvelles technologies permettant d'assurer un niveau de qualité donné en ce qui a trait à la santé des occupants
- Possibilité de trouver des points de convergences entre les enjeux environnementaux et les enjeux de santé permettant d'optimiser les investissements (présence d'espaces verts, de toits ou de murs verts, taux d'humidité, consommation énergétique, etc.)

Le leadership et l'intégration de la durabilité en contexte multiprojets : la place de l'outil et de l'humain (Audrée Campeau-Létourneau, UQAM)



Introduction

Résumé

Cette recherche examine le rôle du leadership dans la légitimation du développement durable au sein d'un **fonds d'investissement immobilier**. À travers l'analyse d'un cas unique, elle étudie aussi **l'implantation du GRESB** (Global Real Estate Sustainability Benchmark), un référentiel international d'évaluation de la performance ESG des portefeuilles immobiliers. L'utilisation des théories de *sensemaking* et de *sensegiving* permet de comprendre comment les leaders interprètent, communiquent et orientent le changement. Les résultats montrent que la légitimation repose sur des dynamiques relationnelles et symboliques, dans un **processus évolutif marqué par des tensions entre performance financière et objectifs durables**.

Objectif

- Comprendre comment **les dynamiques de leadership soutiennent le processus de légitimation** du développement durable en contexte multiprojets.

Recherche

Méthodologie

S'inscrivant dans une **posture de réalisme critique**, ce travail vise à identifier les mécanismes sous-jacents permettant d'expliquer les dynamiques sociales, tout en reconnaissant la complexité et le caractère contextuel des phénomènes étudiés (Avenier et Thomas, 2015). Cette démarche repose sur **une étude de cas unique** menée dans un fonds d'investissement immobilier.

Collecte de données

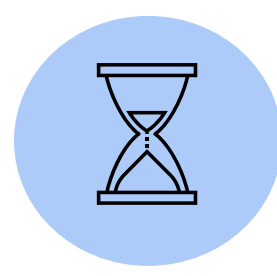

Trois sources de données ont été mobilisées de manière complémentaire afin d'assurer la fiabilité et la validité de l'analyse :

- Entrevues semi-dirigées**
Dix entrevues ont été menées auprès de participants clés. Le contenu a été codé à l'aide du logiciel NVivo, selon une grille construite à partir de la littérature.
- Journal de bord**
Rédigé pendant les trois stages MITACS, il consigne les observations, interactions et réflexions liées au contexte organisationnel.
- Documentation interne**
Fournie par le fonds d'investissement, elle comprend des rapports, outils de gestion et présentations liés à l'intégration des pratiques ESG.

L'approche adoptée suit un **raisonnement abductif**, permettant ainsi de faire émerger des interprétations ancrées dans le contexte, en articulant les données collectées aux cadres théoriques mobilisés (Richardson et Kramer, 2006).

Analyse

Deux types d'analyse complémentaires ont été mobilisés pour interpréter les données recueillies.

-  **Analyse historique**
Reconstitue les séquences d'événements afin de comprendre l'évolution du processus de légitimation dans le temps.
-  **Analyse synthétique**
Organise les données en lien avec les cadres théoriques pour faire émerger des éléments explicatifs de la revue de littérature.

Discussion et conclusion

L'analyse met en lumière le rôle central du leadership dans la légitimation du développement durable. Les leaders ont contribué à **créer une vision mobilisatrice, à adapter le discours selon les publics et à établir une connexion avec les parties prenantes**. L'implantation du GRESB a agi à la fois comme **outil structurant et comme levier symbolique** renforçant la crédibilité du changement. Toutefois, des tensions persistantes entre les impératifs financiers et les exigences ESG traduisent un conflit latent. Bien que ces dimensions soient souvent présentées comme compatibles, elles restent traitées comme **des logiques distinctes à concilier**. La légitimation apparaît ainsi comme une partie intégrante de la dynamique du changement, où l'influence du leadership s'exerce autant par la clarté stratégique que par la capacité à susciter l'adhésion.



GRESB et la santé

Dans le cadre de l'évaluation GRESB 2025, les indicateurs portant **sur la santé, la sécurité, le bien-être et le confort** sont répartis à travers trois catégories. GRESB génère en effet deux rapports distincts : un premier portant sur les actifs en exploitation (management et performance) et un second sur les projets en développement (management et développement).

Catégorie	Nombre d'indicateurs	Points
Management	3	2,5
Performance	6	9,5
Développement	5	11
Total	14	23

Ces indicateurs totalisent **23 points** dans le référentiel GRESB 2025. Lorsqu'on les répartit selon les deux rapports d'évaluation, on constate qu'ils représentent environ **12 % du score total pour le rapport sur les actifs en exploitation et 13,5 % pour celui des projets en développement**.