

Plan d'action

en développement

durable



L'UTILE et le développement durable : une orientation qui va de soi

Les principes du développement durable sont au cœur de l'économie sociale. Dès ses tout débuts, l'UTILE a donc choisi de contribuer au développement économique autrement en priorisant l'humain et l'environnement dans ses façons de faire.

Depuis sa création, l'UTILE s'efforce d'offrir des appartements abordables situés dans des milieux de vie accessibles et de qualité, ce qui a naturellement incité l'équipe à développer un modèle immobilier écoresponsable. Ce souci pour l'impact environnemental des projets n'a toutefois jamais été cristallisé dans un plan de développement durable, et c'est pourquoi l'UTILE se dote aujourd'hui d'un plan d'action formel en matière de développement durable qui aura un impact systématique sur l'ensemble des activités de l'organisation.

En ce qui concerne le grand défi de notre époque, la lutte aux changements climatiques, l'UTILE peut, de par la nature de ses activités, agir simultanément sur plusieurs fronts. Dans un premier temps, nous pouvons réduire l'impact environnemental de la construction et de l'opération des bâtiments en choisissant des procédés et des matériaux moins polluants. À lui seul, le secteur résidentiel produit 4,15% des émissions de GES au Québec; il y a donc des gains substantiels à réaliser de ce côté.

Dans un deuxième temps, l'UTILE peut contribuer à la transformation des villes en favorisant la densification à proximité des transports collectifs, ce qui permet de réduire l'empreinte écologique de nos locataires.

L'organisation a donc fait le choix conscient de concentrer ses efforts sur ce qui représente la part du lion de l'empreinte environnementale de ses activités économiques, soit la construction et l'opération des bâtiments. Sans négliger les autres aspects, l'UTILE a souhaité porter ainsi un regard lucide sur l'impact de ses projets immobiliers sur le poids environnemental de l'organisation.

Cette orientation ne sera toutefois pas sans conséquences pour l'atteinte des objectifs sociaux de l'OBNL. Se tourner résolument vers la construction plus écologique pour des projets de logements étudiants nécessitera davantage d'investissement en temps et en argent, ce qui aura un impact sur les loyers qui devront être demandés aux locataires. C'est donc en gardant ces paramètres en tête qu'a été élaboré ce plan d'action qui cherche à équilibrer cette volonté d'en faire plus pour l'environnement avec la mission sociale de l'UTILE, qui est d'offrir des logements abordables à la population étudiante. Ce plan fera donc l'objet d'une réévaluation périodique permettant, au besoin, d'ajuster le tir.

Selon l'[Inventaire québécois des émissions de gaz à effets de serre en 2019](#) et leur évolution depuis 1990.

Les forces actuelles de l'UTILE

En tant qu'OBNL dont l'objectif est de maximiser le bien-être des clientèles desservies et de la collectivité, l'UTILE a naturellement intégré bon nombre des principes de développement durable. Ce modèle économique vise à assurer l'abordabilité à perpétuité des logements tout en s'efforçant d'être un employeur offrant un milieu de travail stimulant et facilitant la conciliation travail/vie personnelle.

Tant par principes que par nécessité, les projets résidentiels de l'UTILE sont développés en concertation avec de nombreux acteurs, ce qui permet de s'assurer que ceux-ci répondent aux besoins de la population étudiante et qu'ils s'intègrent harmonieusement au voisinage. De plus, l'équipe et le modèle favorisent la vie communautaire au sein des immeubles grâce à la mise en place de comités de locataires travaillant à la cohésion au sein du projet et à l'amélioration du milieu de vie.

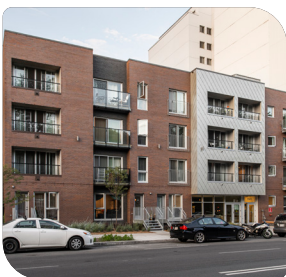
Finalement, tel que mentionné précédemment, cette volonté de construire des immeubles à forte densité, avec peu ou pas de stationnements et à proximité des transports collectifs permet de contribuer à la transformation des villes, contrairement aux développements orientés vers l'auto solo.

Pour ces raisons, la première étape de notre plan d'action en développement durable sera de faire l'inventaire de nos pratiques actuelles et de formaliser celles-ci.

Qu'en est-il de réduire?

Il faut le dire : le bâtiment le moins polluant est celui qui n'est jamais construit. Ne pas faire de développement immobilier n'est toutefois pas une option pour l'UTILE, puisque pour atteindre son objectif de loger de façon abordable la population étudiante sans pour autant réduire l'offre de logements pour le reste de la population, l'UTILE n'a d'autres choix que d'ériger de nouveaux bâtiments.

Le secteur de l'immobilier est, de toute façon, confronté à une logique implacable: puisque la population augmente, il faut inévitablement construire de nouveaux logements afin de loger adéquatement tout le monde. Dans ce contexte, l'objectif de l'UTILE est que ses projets immobiliers se conforment davantage aux principes de développement durable que les développements qui verraient le jour si l'UTILE n'occupait pas une part du marché. En ce sens, l'UTILE est confiante que ses projets à forte densité et destinés à une population à faible revenu servent au mieux l'intérêt collectif.



Chacune des sphères d'activité de l'UTILE a un impact différent sur le développement durable, que nous avons détaillé dans le schéma ci-dessous.



Principales sphères d'impact

CONSTRUCTION

Impact environnemental des matériaux et procédés de construction sur l'ensemble de leur cycle de vie, de l'extraction des matières premières jusqu'à la disposition en fin de vie utile.

OPÉRATIONS

Impact environnemental de l'énergie consommée par nos bâtiments en opération.

MOBILITÉ

Influence sur les habitudes de déplacement des locataires favorisant une mobilité durable et donc une réduction de leur impact environnemental en matière de transport.

SOCIAL

Impact des projets sur le bien-être des locataires, des parties prenantes et de la collectivité.

ADMINISTRATION

Impact des activités courantes de l'UTILE et de l'équipe employée.

Plan d'action

Étape 1	S'engager formellement à poursuivre nos bonnes pratiques actuelles
Construction	• Construction en haute densité en continuité avec la trame urbaine existante • Minimisation du nombre de stationnements dans la conception • Réduction des îlots de chaleur en assurant un couvert végétal important
Opérations	• Concevoir les bâtiments pour réduire d'au moins 25% la consommation énergétique par rapport à un bâtiment standard • Aucune alimentation énergétique par combustibles fossiles (nouveaux projets) • Conception des immeubles pour accueillir du compost même dans des villes qui n'en font pas encore la collection • Installer des appareils de plomberie à faible consommation d'eau • Participation à la boucle énergétique de l'écoquartier Angus
Mobilité	• Tarif au prix du marché pour les places de stationnement pour décourager l'utilisation de la voiture • Implantation des projets à distance de marche des campus dans les Villes sans système de transport en commun structurant • Conception prête pour recevoir des bornes de recharge pour véhicules électriques • Prévoir un minimum d'un stationnement à vélos par 3 chambres
Social	• Développement de logements abordables à perpétuité • Location prioritaire à des populations dans le besoin (étudiant·e·s à faible revenu) • Allègement de la pression de marché sur les logements pour familles • Politique de sélection de fournisseurs en économie sociale • Pratiques de ressources humaines intégrant des objectifs de parité, équité, diversité et inclusion
Administration	• Réduction des déchets au bureau et lors des événements • Localisation du bureau à proximité des transports en commun • Politique de déplacements favorisant le covoiturage
Étape 2	Nouvelles mesures à mettre en place en 2022
Construction	• Mesurer le poids carbone de nos projets actuellement en développement au moyen d'une analyse de cycle de vie basée sur la norme européenne EN 15978 • Diffuser les analyses de cycle de vie sur notre site web pour qu'ils puissent être utilisés en référence par d'autres développeurs • Déterminer une cible de réduction d'impact carbone réaliste et développer une expertise concernant la réduction d'impacts des matériaux les plus polluants (béton, revêtement, isolant, etc.) • Concentrer les réductions d'impacts de façon à favoriser l'émergence de technologies vertes à effet structurel sur l'enjeu de durabilité de la construction

Opérations	• Implanter le service de thermostats intelligents Hilo d'Hydro-Québec pour gérer la demande de pointe électrique (l'énergie la plus polluante) et réduire les coûts énergétiques des locataires
Social	• Mise en place du modèle de gestion participative (associations de locataires) • Mise en place de la validation annuelle du bien-être des locataires

Étape 3 **Nouvelles mesures à mettre en place en 2023**

Construction	• Évaluer l'impact financier et en ressources humaines pour l'UTILE des cibles de réduction identifiées afin de déterminer les investissements consentis par l'UTILE • Appliquer la cible de réduction d'impact carbone sur les nouveaux projets
Opérations	• Explorer un partenariat pour que nos projets puissent agir comme laboratoire d'efficacité énergétique (par exemple avec Hydro-Québec)
Mobilité	• Explorer l'idée d'augmenter le coût du stationnement au-delà du prix du marché pour décourager davantage l'utilisation de la voiture • Implanter un service d'autopartage pour desservir le projet Québec et fournir une alternative viable à l'usage de l'automobile
Autres	• Rédiger, adopter et diffuser une politique de développement durable officielle pour UTILE • Faire une veille sur les sources de financement spécifiques au développement durable • Réviser le plan de l'étape 4 à la lumière des apprentissages des étapes précédentes

Étape 4 **Pistes pour la suite**

Opérations	• Rétroaction entre la consommation réelle des immeubles et les simulations énergétiques • Campagnes réduction des matières résiduelles auprès des locataires
Mobilité	• Mener une enquête pour mieux connaître les habitudes de déplacement des locataires hors-Montréal (origine-destination) • Commencer à structurer un appui d'une solution de rechange au transport automobile
Administration	• Offrir un rabais aux employés pour l'utilisation du transport en commun • Mettre sur pied un Fonds à l'interne visant à financer une équipe permanente de recherche et de mise en place des initiatives de développement durable et diffuser le résultat de leur travail publiquement • Assurer la capitalisation du Fonds par des partenaires externes et par des honoraires versés par les projets