

RAPPORT
ESG 2025

Sommaire

- 4 **Mot de la direction**
- 6 **À propos d'UTILE**
 - Chiffres clés 2025
 - Une organisation en croissance
- 9 **Tableau de bord ESG 2025**
- 10 **Notre approche ESG**
- 12 **LOGGER — Favoriser des milieux de vie abordables et inclusifs**
 - Abordabilité des logements
 - Développement de l'offre de logement étudiant
 - Bien-être des locataires
 - Relations avec les locataires
- 17 **CONSTRUIRE & OPÉRER — Développer des bâtiments durables**
 - Bâtiments durables et performance énergétique
 - Mobilité durable
- 21 **PÉRENNISER — Renforcer une organisation responsable**
 - Structure et rôle de la gouvernance
 - Gestion des risques
 - Éthique des affaires et transparence
 - Relation avec les communautés et acceptabilité sociale
 - Équité, diversité et inclusion
 - Attraction et rétention des talents
- 26 **Priorités ESG 2026-2027**
- 27 **En conclusion**
- 28 **Méthodologie et notes techniques**

**Mot de la
Direction**

Depuis sa création, UTILE poursuit une mission claire : développer des logements abordables, de qualité et adaptés aux réalités des personnes étudiantes partout au Québec.

Cette mission s'est progressivement concrétisée par le développement d'un parc immobilier en croissance, la réalisation de projets d'envergure et la mise en place d'un modèle d'affaires intégré à travers lequel UTILE développe, possède et gère ses immeubles. Aujourd'hui, notre responsabilité s'étend donc bien au-delà de la livraison de logements : nous devons nous assurer de concevoir des milieux de vie durables, gérer nos actifs de façon responsable et protéger la pérennité de notre mission sociale.

Les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance font partie intégrante de cette responsabilité. Ils influencent nos décisions, orientent nos pratiques et renforcent notre capacité à assurer la pérennité de notre mission dans un contexte où les attentes envers les organisations évoluent rapidement.

L'année 2025 marque une étape importante avec la réalisation de notre premier exercice structuré de priorisation des enjeux ESG. Cette démarche a permis de confirmer les enjeux les plus significatifs pour notre organisation et de structurer une approche commune afin d'intégrer ces considérations à l'ensemble de nos activités.

Ce premier rapport ESG reflète cette volonté. Il présente les pratiques déjà en place, les résultats que nous sommes aujourd'hui capables de mesurer ainsi que les chantiers qui permettront de renforcer notre démarche au fil des prochaines années.

Comme vous le constaterez en lisant ce rapport, les activités d'UTILE ont déjà des retombées sociales positives significatives, et celles-ci n'iront qu'en augmentant dans les années à venir, lorsque nous accueillerons des milliers de locataires supplémentaires dans nos logements.

Alors que notre parc immobilier poursuit son développement et que de nouveaux projets voient le jour à travers le Québec, nous demeurons déterminés à bâtir une organisation performante, responsable et durable, capable de conjuguer impact social, excellence opérationnelle et saine gouvernance au bénéfice de nos locataires actuels et futurs.



Laurent Levesque
Président-directeur général



Gabriel Fournier Filion
Chef de la direction

À propos d'UTILE

UTILE est un organisme à but non lucratif qui développe, construit et opère des logements étudiants abordables au Québec. Sa mission est de contribuer à la réussite éducative en offrant des milieux de vie de qualité, conçus spécifiquement pour répondre aux besoins de la population étudiante.

Depuis sa création, UTILE a développé un modèle intégré qui lui permet de maîtriser l'ensemble du cycle immobilier, de l'identification des opportunités de développement à l'exploitation des immeubles une fois livrés. Cette approche favorise la qualité des projets, assure la pérennité du parc immobilier et préserve l'abordabilité des logements à long terme.

En 2025, UTILE poursuivait sa croissance à l'échelle du Québec grâce à un portefeuille immobilier en développement, en construction et en opération. Cette croissance s'accompagne d'un renforcement continu des capacités organisationnelles : l'organisation s'appuie sur une équipe multidisciplinaire ainsi que sur une gouvernance indépendante composée de personnes issues de différents milieux professionnels. Ensemble, elles orientent les décisions stratégiques de l'organisation et soutiennent la réalisation durable de sa mission.

Immeubles
en opération

5

Immeubles
en construction

4

Projets en
développement

8

Logements
en opération

752

Logements
en construction

1 002

Locataires
logés

923

Employé·es

44

Une organisation en croissance

La croissance du parc immobilier s'accompagne d'une professionnalisation continue des pratiques de gestion, des outils opérationnels et des capacités organisationnelles. Au cours des dernières années, UTILE a consolidé ses équipes, développé de nouveaux processus et renforcé ses mécanismes de gouvernance afin de soutenir sa croissance tout en maintenant des standards élevés de qualité, de rigueur et de performance dans la réalisation de ses projets et dans l'exploitation et la gestion de son parc immobilier.



Tableau de bord ESG 2025

Le tableau ci-dessous présente une vue synthétique de l'ensemble des indicateurs ESG suivis par UTILE pour l'année 2025.

Loger



INDICATEUR	RÉSULTAT 2025	INDICATEUR	RÉSULTAT 2025
Écart moyen entre les loyers UTILE et la juste valeur marchande	-28 %	Étudiant-es logé-es	923
Économies annuelles générées pour les locataires	2,9 M \$	Taux d'occupation global	99 %
Logements en opération	752	Indice de satisfaction locataire	8 / 10
Logements en construction	1 002	Délai moyen de traitement des billets	3 jours

Construire & opérer



INDICATEUR	RÉSULTAT 2025	INDICATEUR	RÉSULTAT 2025
Immeubles sans recours aux énergies fossiles	100 %	Ratio stationnements vélos / logement	0,51
Réduction de la consommation d'énergie et des émissions de GES des immeubles livrés en 2025	27 %	Ratio stationnements automobiles / logement	0,17
		Walking score moyen des immeubles en opération	73,6/100

Pérenniser



INDICATEUR	RÉSULTAT 2025	INDICATEUR	RÉSULTAT 2025
Femmes au sein de l'organisation	48 %	Nombre de rencontres de comités du conseil	6
Femmes au sein du conseil d'administration	55,6 %	Nombre d'employé-es	44
Ratio salarial plus élevé / médian	2,05x	Heures de formation moyennes par employé-e	9,73 h
Nombre de réunions du conseil d'administration	8		

Notre approche ESG

En tant qu'entreprise d'économie sociale, UTILE a toujours eu comme mission de maximiser d'abord et avant tout les retombées sociales de ses activités. C'est pourquoi les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance sont pleinement intégrés à la façon dont nous développons et opérons nos projets et à la gouvernance de l'organisation.

Ce premier rapport marque une étape structurante dans la formalisation de la démarche ESG d'UTILE. Certains indicateurs font déjà l'objet d'un suivi régulier et reposent sur des données consolidées. D'autres sont encore en développement et seront bonifiés au cours des prochaines années, à mesure que les mécanismes de collecte et de validation des données évolueront.

Cette approche permet de présenter un portrait fidèle de la performance actuelle de l'organisation tout en établissant une base solide pour le suivi de ses progrès au fil des prochaines années.

Les indicateurs présentés dans ce rapport ont été sélectionnés en fonction de leur pertinence pour les activités d'UTILE, de la disponibilité des données et de leur capacité à illustrer l'évolution de la performance de l'organisation.



Trois axes pour structurer notre démarche

Loger



Le premier axe met en lumière l'impact social du modèle d'UTILE et la qualité de l'expérience résidentielle offerte aux personnes qui habitent ses immeubles.

Il regroupe les enjeux liés à l'abordabilité des logements, à l'accès à des milieux de vie de qualité ainsi qu'à la satisfaction des locataires.

Construire & opérer



Le deuxième axe rassemble les engagements d'UTILE en matière de conception, de construction et d'exploitation responsable de son parc immobilier.

Il vise notamment la performance environnementale des bâtiments, la réduction de leur empreinte environnementale, la mobilité durable ainsi que l'amélioration continue des pratiques de développement et d'exploitation.

Pérenniser



Le troisième axe porte sur les leviers qui assurent la pérennité du modèle d'affaires d'UTILE et soutiennent sa capacité à générer un impact durable.

Il regroupe les enjeux liés à la gouvernance, à la gestion des risques, au développement des talents, à l'équité, à la diversité et à l'inclusion, ainsi qu'au renforcement des capacités organisationnelles.

Loger

Favoriser des milieux de vie
abordables et inclusifs

Abordabilité des logements

L'abordabilité est la pierre angulaire du modèle et de l'impact social d'UTILE.

Dans un contexte marqué par la hausse des loyers et la rareté du logement partout au Québec, l'accès à un logement abordable et de qualité représente un défi croissant pour de nombreuses personnes étudiantes. Cela se traduit par une précarité financière accrue pour la population étudiante, ce qui engendre des effets négatifs sur leur réussite académique et leur bien-être général.

Offrir aux étudiant-es des logements qui respectent leur capacité de payer leur permet donc d'avoir l'esprit tranquille et de se concentrer pleinement sur leurs études.

L'approche d'UTILE repose sur une vision de l'abordabilité à long terme. Afin que les futures cohortes d'étudiant-es puissent elles aussi bénéficier de logements à la fois abordables et en bon état, UTILE veille à maintenir l'abordabilité des appartements dans la durée tout en investissant adéquatement dans l'entretien des immeubles.

Pour mesurer l'impact de ses activités, UTILE suit notamment l'écart entre ses loyers et ceux observés sur le marché locatif comparable ainsi que les économies générées pour les locataires qui résident dans ses immeubles.

Pour l'année 2025, les locataires d'UTILE ont économisé près de 3 M\$ par rapport à ce qu'ils et elles auraient payé sur le marché locatif privé. Ce chiffre est appelé à augmenter de façon significative à mesure que le nombre de logements d'UTILE augmente et que l'abordabilité se creuse entre nos immeubles et les logements comparables sur le marché privé.

Écart moyen entre
les loyers UTILE
et le marché



Économies annuelles
générées pour
les locataires

2,9 M \$

L'écart est calculé entre les loyers UTILE et leur juste valeur marchande (JVM), telle que définit par une étude réalisée par des évaluateurs indépendants, pour l'ensemble des logements du parc.

Les économies annuelles générées correspondent à l'écart moyen multiplié par le nombre d'unités et par douze mois.

Développement de l'offre de logement étudiant

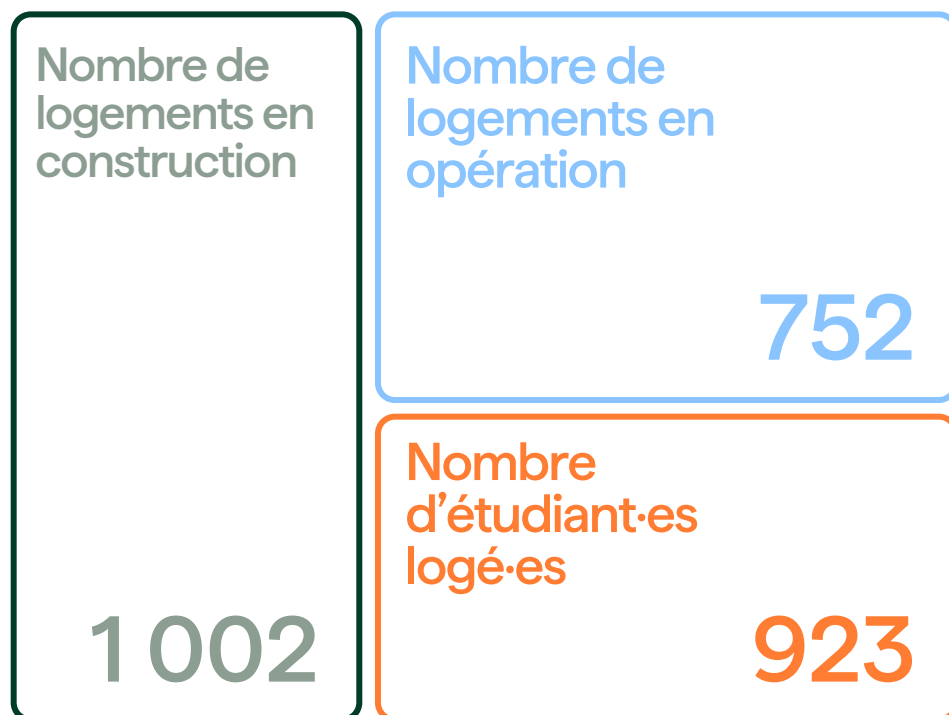
L'augmentation de l'offre de logements étudiants abordables constitue l'un des principaux leviers d'impact social d'UTILE, et ce, pour trois raisons principales.

D'abord, l'augmentation du nombre de logements d'UTILE permet tout simplement de répondre aux besoins résidentiels de davantage de personnes étudiantes, ce qui est l'essence même de la mission de l'organisation.

Ensuite, un volume significatif de logements étudiants à but non lucratif dans un marché donné permet de réduire la pression exercée par la population étudiante dans ce secteur. En l'absence d'offre dédiée, la population étudiante tend en effet à occuper massivement les appartements locatifs autour des institutions d'enseignement, ce qui tire les prix à la hausse et rend notamment difficile la recherche d'un grand logement pour les ménages avec enfants. L'augmentation du parc de logements d'UTILE bénéficie donc à l'ensemble des ménages locataires dans les secteurs où l'organisation s'implante, et non seulement aux personnes qui résident dans ses immeubles.

Finalement, la résilience financière d'UTILE se renforce en même temps que son parc immobilier, ce qui en retour soutient la capacité de l'organisation à mener à terme de nouveaux projets qui lui permettront de loger encore plus de personnes et de contribuer à l'atteinte de la cible de 20 % de logements hors marché dans le parc locatif québécois.

L'ampleur du parc immobilier et le nombre de personnes logées constituent donc des indicateurs importants permettant de mesurer la portée de cette mission et l'évolution de l'impact social de l'organisation.



Le nombre de locataires diffère du nombre d'unités, certains logements pouvant accueillir plus d'un·e locataire.

Bien-être des locataires

Les immeubles d'UTILE sont conçus pour soutenir la réussite académique, l'autonomie et la qualité de vie des personnes étudiantes.

Cette vision influence à la fois la conception des logements, l'aménagement des espaces communs, l'implantation des immeubles et les pratiques de gestion mises en place dans l'ensemble du parc immobilier.

Les immeubles sont développés à proximité des établissements d'enseignement, des réseaux de transport collectif et des services essentiels afin de favoriser des milieux de vie accessibles et intégrés aux communautés locales. Cette proximité contribue à réduire les déplacements et ainsi à faciliter le quotidien des locataires.

UTILE veille également à offrir des environnements sécuritaires, inclusifs et respectueux. L'organisation met en œuvre différentes mesures favorisant la qualité de vie des locataires, notamment à travers sa politique « Vivre et étudier en sécurité », qui encadre la cohabitation entre locataires et prévoit un mécanisme d'intervention en cas de harcèlement ou de violence à caractère sexuel. Ces mesures sont complétées par des mécanismes de traitement des demandes et des plaintes et l'offre d'un abonnement gratuit à une application de partage d'objets entre locataires.

Au-delà des caractéristiques physiques des bâtiments, la qualité d'un milieu de vie repose également sur l'expérience vécue par les personnes qui l'habitent. UTILE réalise un sondage annuel pour mesurer la satisfaction de ses locataires. Des sondages à l'arrivée et au départ viennent compléter cette démarche et permettent d'identifier les améliorations à apporter.

UTILE suit également le taux d'occupation de ses immeubles, qui témoigne de l'attractivité des logements proposés et de leur adéquation avec les besoins de la population étudiante.

Taux d'occupation
global



Satisfaction
locataire



La satisfaction est mesurée par sondage annuel (« Sur une échelle de 1 à 10, quel est ton niveau de satisfaction générale ? »).

Relations avec les locataires

La qualité de la relation avec les locataires est au cœur de l'approche de gestion d'UTILE. Celle-ci repose sur le principe de la gestion de proximité : chaque locataire a un-e gestionnaire d'immeuble attitré-e présent-e sur place au minimum deux journées par semaine. Dans un contexte de croissance soutenue de son parc immobilier, UTILE fait évoluer ses pratiques afin d'offrir un service efficace et adapté aux besoins de ses locataires.

Puisque l'abordabilité à long terme des logements dépend de la capacité de l'organisation à contrôler ses coûts d'opérations, UTILE s'efforce d'optimiser les différents processus liés à la gestion des immeubles (recueillir les candidatures, signer les baux, collecter les loyers, répondre aux demandes des locataires).

Au cours des prochaines années, le déploiement d'un système de gestion de la relation client viendra soutenir cette démarche en facilitant le suivi des demandes et en permettant de mesurer plus finement la performance des activités de gestion immobilière à l'aide d'indicateurs clés.

Délai moyen
de traitement
des billets

3 jours

Le délai de traitement correspond au nombre de jours entre l'ouverture d'une demande et la réponse d'un-e gestionnaire (en jours ouvrables).

Construire & opérer

Développer des bâtiments
durables

Bâtiments durables et performance énergétique

La conception et l'exploitation de bâtiments durables constituent un élément central de l'approche d'UTILE en matière de développement immobilier.

Puisque les immeubles sont appelés à demeurer en opération pendant plusieurs décennies, les choix effectués au moment de leur conception influencent directement leur performance environnementale, leurs coûts d'exploitation et leur capacité à répondre aux besoins des générations futures de locataires.

UTILE privilégie une approche qui améliore la performance globale de ses immeubles tout en maintenant leur viabilité économique à long terme. Cette approche se traduit notamment par l'absence de recours aux énergies fossiles pour alimenter les équipements des bâtiments, l'intégration de mesures d'efficacité énergétique ainsi que l'utilisation de technologies contribuant à réduire les besoins énergétiques des immeubles, dont l'installation d'électroménagers certifiés ENERGY STAR dans l'ensemble des logements.

L'organisation intègre également différentes stratégies permettant d'améliorer la performance environnementale de ses projets, notamment par l'utilisation de thermopompes communes, de systèmes de récupération de chaleur via échangeur d'air et de chauffe-eaux à faible empreinte carbone, adaptées aux caractéristiques de chaque immeuble.

En parallèle, UTILE explore des méthodes de construction innovantes permettant d'améliorer l'efficacité des chantiers et la performance globale des projets. En 2025, cette démarche s'est notamment traduite par la réalisation d'un projet modulaire à Rimouski ainsi que par l'utilisation de panneaux de béton préfabriqués dans le cadre du projet Griffintown.

Les projets développés par UTILE sont conçus afin de dépasser la performance énergétique d'un bâtiment de référence. Les simulations énergétiques réalisées pour les projets de Rimouski et de Trois-Rivières montrent respectivement une réduction de 27 % et de 33 % de la consommation énergétique par rapport aux bâtiments de référence applicables. Cette performance contribue à réduire les besoins énergétiques à long terme et les coûts d'exploitation associés au parc immobilier.



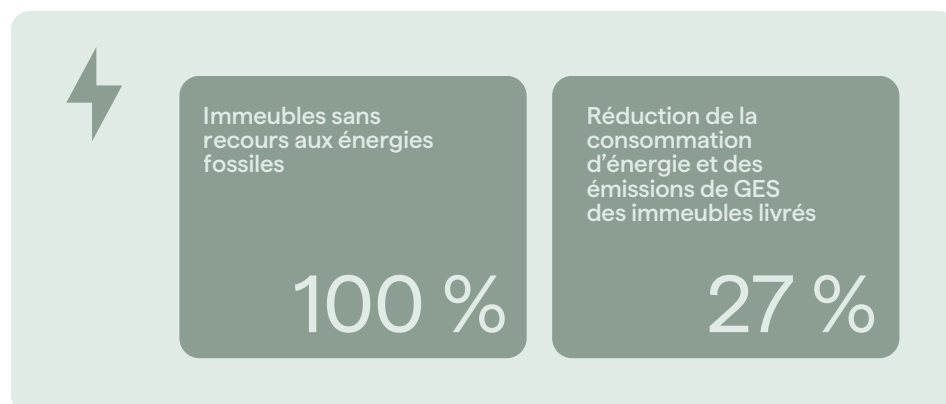
Réduire le carbone intrinsèque : l'exemple de Rimouski

En 2025, UTILE a mandaté le Groupe AGÉCO afin de réaliser une analyse du cycle de vie (ACV) de son projet de 155 logements à Rimouski, construit en bois d'œuvre selon une approche modulaire. Cette analyse, encadrée par les normes ISO14040/14044 et la norme bâtiment EN15978, a permis de comparer la performance du bâtiment de Rimouski à celle d'un projet de référence déjà réalisé par UTILE à Trois-Rivières.

Les résultats de l'étude établissent le carbone intrinsèque du projet de Rimouski à 253 kg CO₂ éq./m², soit 39 % de moins que celui du projet de Trois-Rivières. Cette performance s'explique notamment par la structure en bois du bâtiment, dont la production et la mise en œuvre génèrent moins d'émissions que celles d'une structure conventionnelle en béton.



Le choix des systèmes de construction tient compte à la fois des caractéristiques des projets et de leur contexte d'implantation. Dans les milieux urbains, le recours au béton permet notamment de développer des immeubles de plus grande hauteur et de contribuer à des quartiers plus denses qui soutiennent des modes de vie durables. UTILE cherche parallèlement à réduire l'empreinte carbone de ce matériau en ayant recours à du béton à plus faible empreinte carbone dans certains de ses projets.

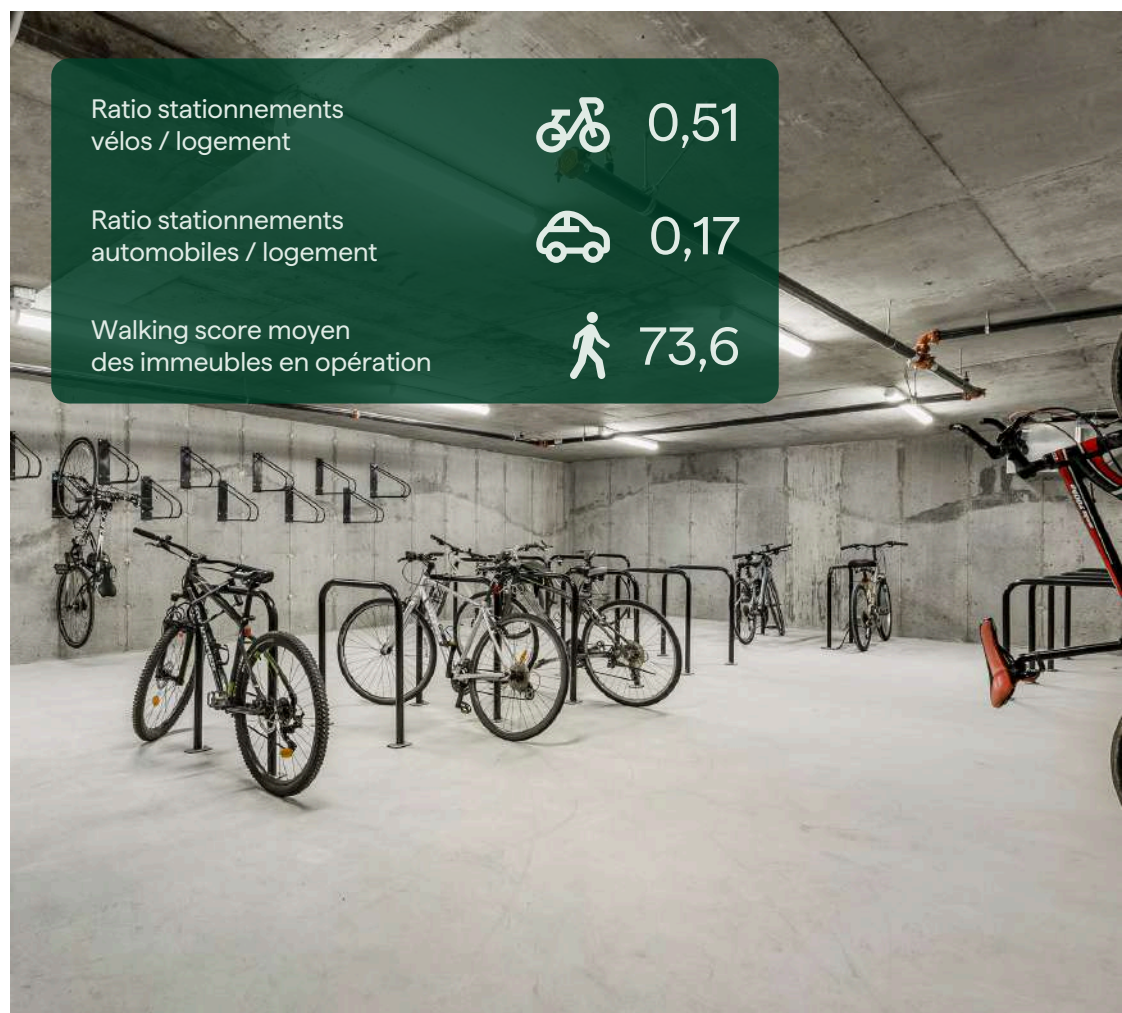


Mobilité durable

La localisation des immeubles constitue un élément important de l'approche d'UTILE en matière de développement durable. Les projets d'UTILE sont localisés à proximité des établissements d'enseignement, des services essentiels et des réseaux de transport collectif afin de favoriser des modes de déplacement moins dépendants de l'automobile.

Puisqu'UTILE construit des projets immobiliers denses en redéveloppant des sites sous-utilisés en milieu urbain, l'organisation contribue directement aux objectifs de densification urbaine et de réduction de la dépendance à l'automobile. En ce sens, l'une des principales contributions environnementales d'UTILE consiste à développer des milieux de vie au sein desquels les locataires utilisent majoritairement le transport actif et collectif pour leurs déplacements quotidiens.

UTILE intègre également des infrastructures destinées aux déplacements actifs dans ses projets immobiliers afin de répondre aux besoins de sa population locataire. Le parc immobilier comptait, en 2025, 381 places de stationnement pour vélos pour 752 logements, comparativement à 128 places de stationnement automobile.



Un Walking Score moyen de 73,6/100 situe les immeubles en exploitation d'UTILE dans la catégorie « très propice à la marche ».

Pérenniser

Renforcer une organisation
responsable

Structure et rôle de la gouvernance

Une gouvernance rigoureuse et indépendante constitue une condition essentielle à la réalisation de la mission d'UTILE et à la gestion responsable de ses activités.

UTILE est gouvernée par un conseil d'administration composé de personnes issues de différents milieux professionnels, incluant notamment l'immobilier, la finance, le droit et les milieux étudiants. Cette diversité de profils contribue à enrichir les discussions du conseil et à orienter les décisions stratégiques de l'organisation.

Le conseil d'administration s'appuie sur différents comités, notamment un comité d'audit, afin d'assurer un suivi rigoureux des enjeux stratégiques et opérationnels de l'organisation. En 2025, le conseil s'est réuni à huit reprises, incluant une rencontre exceptionnelle, et les comités du conseil ont tenu six rencontres, dont quatre consacrées à l'audit. À mesure que la taille et la complexité d'UTILE augmentent, la structure de gouvernance évolue afin de renforcer la capacité de l'organisation à superviser efficacement ses activités.

Indicateurs de suivi	Résultat 2025
Nombre de réunions du conseil d'administration	8
Nombre de rencontres de comités du conseil	6
Taux de participation aux réunions du conseil	95 %

Gestion des risques

La croissance soutenue du parc immobilier d'UTILE s'accompagne d'une diversification des risques auxquels l'organisation peut être exposée, qu'ils soient financiers, opérationnels, immobiliers ou liés à la réputation de l'organisation.

UTILE s'appuie sur des pratiques structurées de gestion des risques afin d'assurer l'identification, l'évaluation et le suivi des principaux enjeux pouvant affecter ses activités. Cette démarche vise notamment à anticiper les risques associés au développement immobilier, à la gestion financière, à la conformité réglementaire et à la gestion des opérations courantes.

L'organisation reconnaît l'importance de disposer de mécanismes robustes de gouvernance des risques. Parmi les pratiques mises en place, UTILE a introduit en 2025 des dossiers d'approbation pour tout nouveau projet, qui permettent d'évaluer les risques à 360° et de les intégrer à la prise de décision.

Éthique des affaires et transparence

UTILE accorde une grande importance à l'intégrité de ses pratiques d'affaires et à la transparence de sa gestion, en cohérence avec sa mission d'organisme à but non lucratif et la confiance que lui témoignent ses partenaires, ses bailleurs de fonds et ses locataires.

Afin d'encadrer ses activités et soutenir une gestion responsable, UTILE s'appuie sur des politiques internes rigoureuses, notamment en matière de conflits d'intérêts, de cadeaux et marques d'hospitalité ainsi que de comptes de dépenses. Ces mécanismes contribuent à assurer l'intégrité des processus décisionnels, une utilisation responsable des ressources de l'organisation et le maintien de hauts standards en matière d'éthique.



Relation avec les communautés et acceptabilité sociale

Le développement de nouveaux projets immobiliers implique une interaction étroite avec les communautés locales dans lesquelles UTILE intervient. La capacité de l'organisation à établir des relations constructives avec les municipalités, les résident-es du voisinage et les autres parties prenantes constitue un facteur important de la réussite de ses projets.

Dans cette optique, UTILE organise généralement, au début de chacun de ses projets, une séance d'information ouverte aux communautés avoisinantes. Ces rencontres permettent de présenter le projet, de recueillir les impressions et les préoccupations des participant-es et d'établir un canal de communication pour répondre à leurs questions tout au long du développement. En 2025, une séance d'information a notamment été tenue dans le cadre du projet UTILE Hutchison, dans l'arrondissement d'Outremont.

UTILE déploie également l'Info Chantier, une infolettre destinée aux voisinages de ses projets en construction. Diffusée tout au long des travaux, elle informe les résident-es de l'avancement du chantier, des principales étapes à venir et des nuisances potentielles, tout en offrant un point de contact pour transmettre leurs questions et commentaires.

Équité, diversité et inclusion

UTILE reconnaît que la diversité des parcours, des expériences et des points de vue constitue un atout pour l'organisation et contribue à la qualité de ses décisions et de ses pratiques.

Dans le cadre de sa démarche ESG, l'organisation assure depuis plusieurs années le suivi de certains indicateurs liés à l'équité, à la diversité et à l'inclusion, notamment la représentation des femmes au sein de son effectif et l'équité de son échelle salariale. UTILE a également réalisé un premier exercice d'analyse de l'équité salariale dès 2019. D'autres indicateurs, dont la représentation des femmes au sein des instances de gouvernance et la diversité globale de l'organisation, sont également suivis et seront progressivement intégrés au cadre de divulgation ESG de l'organisation.

UTILE s'appuie notamment sur sa politique de prévention et de prise en charge des situations de harcèlement psychologique, de discrimination et de violence en milieu de travail, qui encadre les pratiques organisationnelles en matière de respect et d'inclusion.

L'échelle salariale de l'organisation se révèle par ailleurs particulièrement égalitaire et resserrée, avec un écart limité entre le salaire médian et le salaire le plus élevé.



Indicateurs de suivi

Résultat 2025

Femmes au sein de l'organisation

48 %

Femmes au sein du conseil d'administration

55,6 %

Ratio salarial plus élevé / médian

2,05x

Ratio calculé entre le salaire le plus élevé de l'organisation et le salaire médian sur une base annuelle.



Attraction et rétention des talents

La capacité d'UTILE à poursuivre sa croissance repose largement sur son équipe et sur sa capacité à attirer, développer et retenir des personnes talentueuses dans un contexte de marché du travail compétitif.

À mesure que l'organisation prend de l'expansion, ses besoins en matière de ressources humaines évoluent, tant sur le plan du nombre de personnes employées que sur celui des compétences requises pour soutenir ses activités de développement immobilier, de construction et de gestion locative.

UTILE offre à ses équipes un environnement de travail stimulant, respectueux et propice au développement professionnel. L'organisation soutient notamment la formation continue de son personnel et prévoit structurer davantage le suivi de certains indicateurs liés à la mobilisation et à la rétention de ses employé-es au cours des prochaines années.

Indicateurs de suivi

Résultat 2025

Nombre d'employé-es

44

Heures de formation totales

428 h

Heures de formation moyennes par employé-e

9,73 h

Priorités ESG 2026-2027

Le plan d'action élaboré dans le cadre de la démarche ESG d'UTILE identifie un ensemble de chantiers prioritaires pour les prochaines années. Ces chantiers visent à consolider les pratiques existantes, à combler les principaux écarts identifiés et à renforcer la capacité d'UTILE à suivre et à communiquer sa performance ESG de façon rigoureuse.

Loger

- Déployer un système de gestion de la relation client qui permettra de mieux documenter le traitement des demandes des locataires
- Bonifier les mécanismes de suivi de la satisfaction des locataires

Construire & opérer

- Utiliser systématiquement le béton à bas carbone dans nos projets et étudier la possibilité d'économies supplémentaires de carbone intrinsèque
- Compléter une planification du maintien d'actifs pour mesurer et planifier la durée de vie des composantes

Pérenniser

- Formaliser les politiques et mécanismes de gouvernance des risques
- Développer une politique de cybersécurité et de protection des renseignements personnels
- Structurer le suivi des indicateurs liés à l'attraction et à la rétention des talents

Ce plan d'action sera révisé annuellement afin de tenir compte de l'évolution des pratiques d'UTILE et des attentes de ses parties prenantes.

En conclusion

Ce premier rapport ESG marque une étape importante dans le parcours d'UTILE. Il témoigne d'une volonté de structurer une démarche rigoureuse, transparente et évolutive, en cohérence avec la mission sociale de l'organisation.

Les résultats présentés démontrent l'impact concret du modèle d'UTILE sur l'abordabilité du parc de logements locatifs, tout en mettant en lumière les fondements déjà en place pour soutenir une croissance responsable de l'organisation. Ils permettent également d'identifier les chantiers qui demeurent à consolider, notamment en matière de gouvernance, de gestion des risques et de suivi des enjeux sociaux internes à l'organisation.

Au cours des prochaines années, UTILE poursuivra le développement de ses pratiques ESG en s'appuyant sur le plan d'action présenté dans ce rapport. Cette démarche évoluera de concert avec la croissance du parc immobilier de l'organisation et la maturité grandissante de ses pratiques de gestion.

Forte des réalisations présentées dans ce rapport et des apprentissages tirés de ce premier exercice, l'organisation entend poursuivre l'intégration des considérations ESG à l'ensemble de ses activités afin de renforcer son impact social, environnemental et organisationnel à long terme. UTILE souligne à cet égard l'accompagnement de l'équipe Asthuce du Fonds de solidarité FTQ dans cette première démarche.



Méthodologie et notes techniques

Démarche de priorisation

Le présent rapport s'appuie sur la démarche de priorisation des enjeux ESG réalisée par UTILE. Menée avec l'accompagnement de l'équipe Asthuce du Fonds de solidarité FTQ, cette démarche s'est déroulée en quatre ateliers de travail, soit la sensibilisation aux concepts ESG, la priorisation des enjeux, la validation de l'état des pratiques actuelles et l'élaboration d'un plan d'action.

Dix-huit thèmes ESG ont été évalués selon leur importance stratégique pour UTILE. Les thèmes jugés d'importance très élevée ou élevée ont été retenus comme structure de divulgation pour le présent rapport.

UTILE tient particulièrement à souligner la contribution de l'équipe Asthuce à la réalisation de cet exercice de priorisation.

Période couverte

Le présent rapport couvre l'année civile 2025, sauf indication contraire. Certains éléments contextuels ou initiatives antérieures à 2025 peuvent être mentionnés à titre informatif lorsqu'ils demeurent pertinents pour la compréhension des pratiques actuelles d'UTILE.

Périmètre de divulgation

Les données présentées couvrent l'ensemble du parc immobilier d'UTILE en opération, en construction et en développement au 31 décembre 2025, ainsi que l'ensemble du personnel de l'organisation, sauf indication contraire dans le texte.

Indicateurs en développement

UTILE poursuivra le développement de ses mécanismes de collecte de données afin de bonifier progressivement la divulgation de ces indicateurs dans les prochaines éditions de son rapport ESG.

Sources des données

Les données présentées dans ce rapport proviennent des systèmes de gestion internes d'UTILE, de ses équipes de développement, de construction et d'exploitation immobilière, ainsi que d'analyses réalisées par des partenaires externes, notamment l'analyse du cycle de vie du projet de Rimouski réalisée par le Groupe AGÉCO.

Limites

Cette première édition du rapport ESG d'UTILE constitue un exercice de référence. Certaines méthodologies de calcul pourront être ajustées au cours des prochaines années à mesure que les pratiques de l'organisation et les standards de divulgation ESG applicables au secteur immobilier continueront d'évoluer. Les résultats de l'analyse du cycle de vie du projet de Rimouski demeurent préliminaires à la date de publication du présent rapport.



Propriétaire à
but non lucratif