INSPQ INSTITUT NATIONAL DE SANTÉ PUBLIQUE DU QUÉBEC

Plan pour une économie verte

# Augmenter l'offre de logements sociaux et abordables résilients au climat pour favoriser l'équité et la santé

FICHE D'INTERVENTION N° 2

TRANSFERT DE CONNAISSANCES

FÉVRIER 2026

## AVANT-PROPOS

**Publics cibles** : les organismes municipaux, comme les municipalités locales et les offices d'habitation, ainsi que les décisionnaires du gouvernement du Québec, en particulier ceux du domaine de l'habitation

**Objectif** : cette fiche d'intervention complète la note de politique *Plus qu'une façade : le rôle déterminant du logement pour la santé, l'équité et l'action climatique*. Elle vise à aller au-delà des principes généraux en proposant des options et des exemples plus concrets.

La fiche touche plus particulièrement les outils pour répondre aux besoins en logement des personnes à risque, tout en réduisant leur exposition et leur vulnérabilité aux changements climatiques.

**Mandat** : cette collection de notes de politique est financée par le gouvernement du Québec dans le cadre d'un mandat confié par le ministère de la Santé et des Services sociaux, visant à mettre en œuvre l'action *Déployer une stratégie de mobilisation en changements climatiques — volet santé* du Plan pour une économie verte 2030.

## MESURES POUR LE PALIER MUNICIPAL

- **Adopter une fiscalité préférentielle** : renoncer aux frais de développement ou réduire les taxes foncières pour les logements garantissant l'abordabilité à long terme peut compenser les bénéfices moins élevés associés aux logements sociaux et abordables (LSA). Des ententes pluriannuelles et des processus de vérification pourront assurer la pérennité de l'abordabilité.
- **Accélérer les autorisations** : chaque mois d'attente génère des coûts et de l'incertitude pour le constructeur. Un traitement prioritaire et l'accompagnement par une personne-ressource réduisent les délais, permettant d'offrir plus rapidement des logements aux personnes défavorisées.
- **Établir un zonage différencié** : les organismes municipaux pourraient appliquer des assouplissements règlementaires plus généreux aux projets incluant un nombre suffisant de LSA. Ils pourraient permettre une densification accrue en fonction du nombre de LSA afin de leur permettre à la fois de construire plus de logements privés par rapport aux projets sans LSA.
- **Acquérir des terrains dans des milieux de vie complets** : un organisme municipal peut établir une réserve foncière ou utiliser son droit de préemption. Ces terrains peuvent alors servir en priorité à construire des LSA. Les terrains dans des milieux plus compacts assurent un meilleur accès aux services et aux emplois pour les futurs résidents et résidentes.

Québec

- **Renforcer la surveillance de la salubrité** : des inspections municipales plus fréquentes permettent d'identifier les problèmes, donner des constats d'infractions et d'orienter les interventions pour s'attaquer aux problèmes les plus néfastes pour la santé, incluant celles aggravées par les changements climatiques. Cette surveillance devrait être bonifiée par une évaluation de l'état structurel et énergétique des bâtiments afin de déterminer les interventions les plus efficaces. Les organisations de santé publique peuvent soutenir les intervenants ou intervenantes à cette fin.

**ABERFELDY VILLAGE : LE RÉAMÉNAGEMENT DE LOGEMENTS SOCIAUX À LONDRES**

Dans le district de Poplar à Londres, plus de 85 % des occupants et occupantes d'un immeuble de 300 logements sociaux ont voté pour les reconstruire afin de les mettre à neuf et de les agrandir. Après des négociations avec les autorités municipales, le promoteur privé portant le projet pourra bâtir 1200 logements additionnels, dont 39 % abordables, afin d'en tirer les bénéfices. Il intègre aussi des espaces verts, des commerces et des infrastructures piétonnes et cyclables.

Ce projet favorise la mixité sociale, la densification, l'abordabilité, l'équité et la lutte contre les changements climatiques. Il s'agit d'un bon exemple du potentiel des mécanismes d'adhésion et de donner des avantages comparatifs aux projets intégrant des logements sociaux et abordables situés dans des milieux desservis.

## MESURES POUR LE PALIER PROVINCIAL

- **Déterminer les besoins particuliers en logements** : cartographier finement les quartiers abritant des personnes avec des besoins particuliers, comme les personnes autistes, avec des troubles psychotiques et en situation d'itinérance ou de handicap, permet de mieux cibler les projets d'habitation pour favoriser l'équité.
- **Diversifier et bonifier les sources de revenus** : les gouvernements pourraient offrir du financement à long terme à faible taux d'intérêt et permettre aux organismes à but non lucratif de générer des revenus complémentaires, avec des services comme la comptabilité ou le déneigement. La combinaison de logements sociaux, abordables et de marché dans un même projet favorise également la mixité sociale tout en améliorant la viabilité financière par un financement croisé.
- **Favoriser l'équité dans les programmes d'adaptation climatique, de rénovation ou d'efficacité énergétique** : les programmes actuels s'adressent principalement aux propriétaires et peuvent entraîner des hausses de loyer, des évictions ou des nuisances pour les locataires. Les programmes devraient inclure des mécanismes de protection. Des subventions plus élevées conditionnelles à la stabilisation des loyers, un droit de premier retour après les rénovations et des services d'accompagnement des locataires peuvent assurer un meilleur partage des bénéfices [1, 2].
- **Considérer le confort thermique à l'année dans ces programmes** : l'étanchéité et l'isolation réduisent les effets du froid, mais peuvent causer des surchauffes estivales. Les programmes de rénovation ou d'efficacité énergétique devraient intégrer des solutions comme les infrastructures végétalisées ou réfléchissantes pour optimiser le confort à l'année [3].

- **Adapter le financement à l'importance des travaux requis** : les logements plus anciens bénéficient davantage de rénovations en profondeur ou même de la reconstruction que de rénovations plus superficielles qui génèrent de faibles économies d'énergie et limitent les améliorations futures [4]. Les programmes gagneraient à évaluer l'état initial des bâtiments et à adapter le financement selon l'état et la capacité de payer, par exemple en priorisant les subventions pour les ménages à plus faible revenu [2].
- **Adapter les normes du bâtiment** : le Code du bâtiment pourrait obliger des mesures d'adaptation climatique, comme des matériaux non combustibles dans les zones à risque de feu de forêt ou la répartition de l'eau de pluie vers des espaces naturels [5]. Une réflexion autour d'autres normes pourrait être effectuée, comme rehausser les hauteurs maximales pour les constructions en bois, ce qui pourrait augmenter le nombre de logements sobres en carbone qu'il est possible d'atteindre par projet [5].

### DES SIMULATIONS D'ADAPTATION CLIMATIQUE POUR DES HABITATIONS À LOYER MODIQUE À GATINEAU

L'installation combinée de toits blancs, de murs végétalisés et de pare-soleils pourrait réduire les températures intérieures de 2 à 4 °C [3]. Ce sont les résultats d'une simulation dans 124 logements à loyer modique sous la responsabilité de l'Office d'habitation de l'Outaouais. À l'inverse, les mesures d'efficacité énergétique hivernale contribueraient à la surchauffe estivale.

L'adaptation des comportements des locataires – comme l'utilisation de ventilation mécanique ou naturelle, l'usage d'un climatiseur individuel à faible coût et la gestion du rayonnement solaire (p. ex. : stores, toiles et rideaux) – peut aussi avoir un impact considérable sur l'efficacité énergétique ou le confort thermique. Ces résultats plaident pour une approche combinant des adaptations passives et le renforcement de la capacité d'adaptation des locataires afin que ces derniers puissent ajuster leurs comportements en période de chaleur.

### POUR ALLER PLUS LOIN

Les outils présentés constituent un bon point de départ pour favoriser l'équité, la santé et l'action climatique en agissant sur le logement. D'autres aspects devraient être considérés, comme la densification résidentielle, ainsi que l'adhésion sociale aux transformations du milieu bâti, incluant la construction de logements sociaux et abordables. Ces aspects sont traités en détail dans ces deux documents :

- Pour une densification douce favorable à la santé et au climat : les leviers municipaux
- Favoriser l'adhésion et l'inclusion sociales associées aux transformations du milieu bâti

# RÉFÉRENCES


1. Simard, L., Van Neste, S. L., & Leloup, X. (2025). L'équité envers les locataires dans les politiques climatiques : adaptation des logements à la chaleur accablante et rénovations éco-énergétiques. Labo Équité Climat. Consulté à l'adresse https://www.ouranos.ca/sites/default/files/2025-02/710700_Labo_Equite_Climat-Locataires-Chaleur-Rapport_Final_20250129.pdf

2. Fonds municipal vert. (2025). Intégrer les principes d'équité aux programmes de financement de l'efficacité communautaire : guide à l'intention des municipalités canadiennes et de leurs partenaires. Fédération canadienne des municipalités. Consulté à l'adresse https://fondsmunicipalvert.ca/ressources/creer-des-programmes-dameliorations-ecoenergetiques-inclusifs

3. Poulin, P., Levasseur, M.-È., & Dubuis, M.-È. (2024). Évaluation de mesures d'adaptation aux vagues de chaleur dans des logements à loyer modique de Gatineau. Institut national de santé publique du Québec. Consulté à l'adresse https://www.inspq.qc.ca/publications/3586

4. Dubois, M., & Allacker, K. (2015). Energy savings from housing: ineffective renovation subsidies vs efficient demolition and reconstruction incentives. Energy Policy, 86, 697-704. https://doi.org/10.1016/j.enpol.2015.07.029

5. Groupe de travail pour le logement et le climat. (2024). Plan détaillé pour améliorer le nombre et la qualité des logements. Consulté à l'adresse https://habitationetclimat.ca/wp-content/uploads/2024/03/Blueprint-for-More-and-Better-Housing-Mar-2024-FR.pdf

# Augmenter l'offre de logements sociaux et abordables adaptés au climat pour favoriser l'équité et la santé


**AUTEUR ET AUTRICE**

David Demers-Bouffard, conseiller scientifique
Marie-Hélène Senay, conseillère scientifique
Secrétariat général

**SOUS LA COORDINATION DE**

Benoit Houle, chef d'unité
Secrétariat général

**COLLABORATION**

Maude Chapados, conseillère-cadre
Karine Hébert, conseillère scientifique
Geneviève Grenier, conseillère scientifique
Caroline Tessier, conseillère scientifique
Secrétariat général

Sébastien O'Neill, conseiller scientifique
Direction du développement des individus et des communautés

Xavier Leloup, professeur en sociologie urbaine
Institut national de la recherche scientifique

**RÉVISION**

Marie-Ève Dubuis, conseillère scientifique spécialisée
Maud Emmanuelle Labesse, conseillère scientifique
Stéphane Perron, médecin spécialiste
Patrick Poulin, conseiller scientifique spécialisé
Direction de la santé environnementale, au travail et de la toxicologie

Pierre Éric Langlois, conseiller aux politiques
Union des municipalités du Québec

Jean-Philippe Meloche, professeur titulaire en économie urbaine et finances publiques locales
Université de Montréal

Mylène Riva, professeure associée en géographie de la santé
Université McGill

Ines Zerrouki, conseillère en habitation
Vivre en Ville


Institut national de santé publique Québec

*Les personnes qui ont révisé ce document été conviés à apporter des commentaires sur la version préfinale de ce document et en conséquence, n'en ont pas révisé ni endossé le contenu final.*

*L'auteur et l'autrice ont dûment rempli leurs déclarations d'intérêts et aucune situation à risque de conflits d'intérêts réels, apparents ou potentiels n'a été relevée.*


*Les reproductions à des fins d'étude privée ou de recherche sont autorisées en vertu de l'article 29 de la Loi sur le droit d'auteur. Toute autre utilisation doit faire l'objet d'une autorisation du gouvernement du Québec qui détient les droits exclusifs de propriété intellectuelle sur ce document. Cette autorisation peut être obtenue ou en écrivant un courriel à : droits.dauteur.inspq@inspq.qc.ca.*

*Les données contenues dans le document peuvent être citées, à condition d'en mentionner la source.*



Dépôt légal — 2e trimestre 2026
Bibliothèque et Archives nationales du Québec
DOI : https://doi.org/10.64490/UECE3068



© Gouvernement du Québec (2026)



N° de publication : 3836 – Fiche 2