

ÉTAT DES LIEUX DE L'AMÉLIORATION DU NOMBRE ET DE LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

UNE ÉVALUATION DES PROGRÈS DU CANADA
DANS LA CONSTRUCTION DE 5,8 MILLIONS
D'HABITATIONS ABORDABLES, À FAIBLES
ÉMISSIONS DE GES ET RÉSILIENTES

MAI 2025



More and
Better Housing
Canada



Missing
Middle
Initiative

Ce rapport a été produit par Mike Moffatt et la Missing Middle Initiative. Rattachée à l'Institut de l'environnement de l'Université d'Ottawa, cette initiative explore les obstacles à l'entrée dans la classe moyenne pour les jeunes et les nouvelles familles au Canada et propose des politiques pour encourager le développement d'une classe moyenne urbaine et prospère.

missingmiddleinitiative.ca

Le présent document s'intègre à More and Better Housing Canada, une initiative à but non lucratif visant à cerner les politiques qui permettront la construction de 5,8 millions de logements abordables, à faibles émissions de GES et résilients d'ici 2030. More and Better Housing Canada émane du Groupe de travail pour l'habitation et le climat, auteur du Plan détaillé pour améliorer le nombre et la qualité des logements de 2024.

moreandbetterhousing.ca

REMERCIEMENTS

L'auteur remercie les membres du Groupe de travail pour l'habitation et le climat pour leur appui, notamment les coprésidents Don Iveson et Lisa Raitt, ainsi qu'Adam Mongrain, Leila Ghaffari, Richard Joy, Cherise Burda et Jennifer Keesmaat. Bien que le rapport ne reflète pas nécessairement les opinions de ces personnes, il a été grandement amélioré par leurs contributions.

Ce rapport a été financé par le Fonds pour l'économie propre et ses partenaires.

CITATION RECOMMANDÉE

Moffatt, Mike, 2025. État des lieux de l'amélioration du nombre et de la qualité des logements, Missing Middle Initiative

ÉTAT DES LIEUX DE L'AMÉLIORATION DU NOMBRE
ET DE LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

TABLE DES MATIÈRES

RÉSUMÉ	P. 1
INTRODUCTION	P. 3
CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR L'ÉTAT DES LIEUX	P. 5
CRITÈRE 1 : AUTORISER LA DENSITÉ	P. 8
État des lieux	P. 9
CRITÈRE 2 : AMÉLIORER LES CODES DE CONSTRUCTION	P. 15
État des lieux	P. 16
CRITÈRE 3 : INVESTIR DANS LES HABITATIONS PRÉFABRIQUÉES	P. 21
État des lieux	P. 22
CRITÈRE 4 : ÉVITER LES ZONES À RISQUE ÉLEVÉ	P. 26
État des lieux	P. 27
CRITÈRE 5 : COMBLER LES LACUNES DU MARCHÉ	P. 31
État des lieux	P. 32
ANNEXE A	P. 41
Recommandations du Plan détaillé adoptées à ce jour	P. 42
Progrès au titre des objectifs du Plan détaillé	P. 44

RÉSUMÉ

Le Canada doit construire des millions d'habitations supplémentaires – mais pas n'importe lesquelles. Ces habitations doivent être abordables, alignées avec nos objectifs climatiques, et résilientes face aux changements climatiques croissants. Il s'agit d'un chantier ambitieux qui nécessitera des réformes audacieuses par tous les paliers de gouvernement. Pourtant, les gouvernements provinciaux, qui détiennent plusieurs des leviers politiques, accusent un certain retard.

En 2023, un groupe de 15 experts de l'habitation s'est réuni pour former le Groupe de travail pour l'habitation et le climat, avec pour mandat de formuler des recommandations concrètes et applicables à tous les paliers de gouvernement. Leur travail a mené à la publication d'un plan détaillé pour améliorer le nombre et la qualité des logements, avec plus de 140 recommandations politiques. Ces recommandations visent à accroître l'offre de logements, à soutenir à la fois le développement de logements au prix du marché et de logements abordables, à s'aligner sur nos objectifs climatiques et à garantir que les habitations et les communautés soient préparées aux changements climatiques à venir.

Depuis sa publication en mars 2024, de nombreux gouvernements ont adopté les recommandations inspirées du plan détaillé. Le gouvernement fédéral a, par exemple, introduit des réformes fiscales pour stimuler la construction de logements locatifs, mis des terrains fédéraux à disposition en location pour bâtir de nouvelles habitations, et bonifié ses programmes de financement de l'habitation. Plusieurs municipalités canadiennes ont également réformé leur zonage pour favoriser une densité résidentielle, souvent en réponse aux incitatifs offerts dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements.

Les provinces, toutefois, détiennent la plupart des leviers politiques pour augmenter l'offre d'habitations, notamment parce que les municipalités relèvent des provinces et fonctionnent en vertu de règlements provinciaux, comme la Loi sur les redevances d'aménagement de l'Ontario. Certains progrès ont été observés : la Colombie-Britannique a assoupli les exigences en matière d'issues de secours pour les appartements, et l'Ontario a réduit les seuils minimaux de stationnement, contribuant ainsi à une densification douce.

Cependant, ces réformes provinciales sont souvent accompagnées de conditions dissuasives, allant de hauteurs maximales imposées à des taxes élevées, passant par des délais d'approbation excessivement longs, ce qui les rend inefficaces. En conséquence, les mises en chantier ont chuté de plus de 30 % en Ontario et en Colombie-Britannique, au premier trimestre de 2025, par rapport à 2024, ces réformes ne parvenant pas à compenser les contraintes imposées par les provinces.

Les travaux du Groupe de travail pour l'habitation et le climat se poursuivent, bien que certains membres, dont M. Carney, aient quitté le groupe. Dans ce rapport, nous avons évalué les performances du gouvernement fédéral et de chaque province par rapport au plan détaillé, jusqu'à la fin de 2024, et nous avons formulé des recommandations à leur intention.

Le gouvernement fédéral a obtenu la meilleure note d'ensemble, bien qu'il doive encore améliorer la transparence de certains programmes, comme le Fonds pour accélérer la construction de logements, et mettre en place une initiative nationale de cartographie des aléas afin d'éviter la construction dans des zones à risque d'inondation ou d'incendie de forêt.

Le portrait est moins reluisant pour les gouvernements provinciaux : aucun n'a obtenu une note supérieure à « C », en raison de coûts de développement élevés, de processus d'approbation lents et de réformes inégales qui freinent les progrès en matière de logement.

Parmi les gouvernements provinciaux, l'Île-du-Prince-Édouard, le Québec et la Colombie-Britannique ont obtenu les meilleures notes. L'Île-du-Prince-Édouard a pris des mesures significatives pour augmenter l'offre, mais doit maintenant accorder davantage d'attention à l'efficacité énergétique et à la résilience

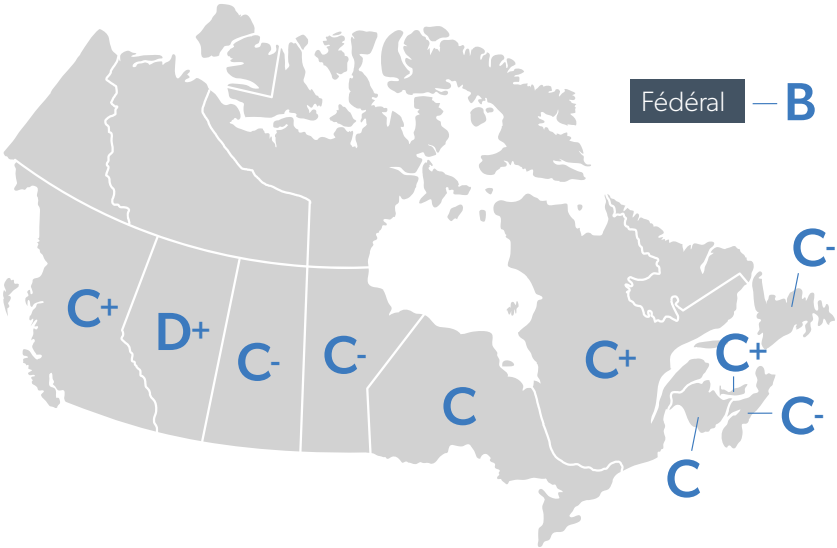
climatique des habitations. La Colombie-Britannique a adopté les réformes les plus ambitieuses, mais leur impact est affaibli par la montée continue des redevances municipales (en constante augmentation) et des délais d’approbation parmi les plus longs au pays.

C’est l’Alberta qui a reçu la note la plus basse parmi les 11 provinces évaluées. Bien que l’offre de logements y ait fortement augmenté, cela est attribuable surtout aux actions des municipalités plutôt qu’à des réformes du gouvernement provincial. L’Alberta est en retard en matière de densification résidentielle, ainsi qu’en ce qui concerne la résilience climatique et l’efficacité énergétique.

Face à la crise de l’habitation qui sévit au pays, il est plus crucial que jamais que les trois paliers de gouvernement collaborent pour construire des millions d’habitations abordables, à faibles émissions de gaz à effet de serre et résilientes.

Les solutions politiques existent déjà ; ce qu’il faut désormais, c’est la volonté politique, en particulier au niveau provincial, pour les mettre en œuvre.

ÉVALUATION GÉNÉRALE – GOUVERNEMENTS PROVINCIAL ET FÉDÉRAL



ÉVALUATION GÉNÉRALE – GOUVERNEMENTS PROVINCIAL ET FÉDÉRAL

Gouvernement	TOTAL	Permettre la densification	Meilleurs codes du bâtiment	Habitation préfabriquée	Éviter les zones à haut risque	Combler les lacunes du marché
Federal	B	B	B	A-	C+	B+
Québec	C+	D+	D	B	B+	B
Prince Edward Island	C+	C	D+	C+	C	A
British Columbia	C+	D+	A	B+	D	D+
New Brunswick	C	C-	B	C	C	C+
Ontario	C	D-	C+	C	A	D-
Saskatchewan	C-	D+	D	F	A	C+
Nova Scotia	C-	C+	B	F	C	D
Newfoundland and Labrador	C-	D+	D	F	B-	B
Manitoba	C-	D	D	D	C	B-
Alberta	D+	C-	D	D-	D	C



ÉTAT DES LIEUX DE L'AMÉLIORATION DU NOMBRE ET
DE LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

INTRODUCTION



En septembre 2023, 15 experts canadiens du logement ont formé le Groupe de travail pour l'habitation et le climat afin de recommander aux gouvernements des politiques favorables à la construction de 5,8 millions d'habitations abordables, à faibles émissions de gaz à effet de serre (GES) et résilients d'ici 2030. En mars 2024, ils ont publié le [Plan détaillé pour améliorer le nombre et la qualité des logements](#) contenant plus de 140 recommandations concrètes.

Dès le départ, le Groupe de travail a défini quatre objectifs nationaux :

- 1. BÂTIR À FAIBLES ÉMISSIONS :** Réduire les émissions liées à l'habitation pour atteindre les objectifs climatiques du Canada à l'horizon 2030.
- 2. BÂTIR RÉSILIENT :** Veiller à ce que chaque maison construite à partir de 2025 puisse résister aux dangers climatiques croissants, conformément à la Stratégie nationale d'adaptation.
- 3. BÂTIR ABORDABLE :** Réduire à zéro le nombre de ménages qui dépensent plus de 30 % de leur revenu en logement d'ici 2031.
- 4. BÂTIR MASSIVEMENT :** Augmenter l'ampleur et la productivité du secteur de la construction résidentielle afin d'ajouter 5,8 millions d'habitations entre 2022 et 2030.

Le Groupe de travail a commandé trois études sur les effets des nouveaux logements sur le climat, notamment les effets de l'[aménagement du territoire](#), de la [construction](#) de logements et d'infrastructures et de l'[efficacité énergétique](#) résidentielle. À partir de ces rapports, il a défini cinq grands facteurs de réussite : où on construit, ce qu'on construit, comment on construit, pourquoi on construit, et les fondations pour réussir.

Initialement, les objectifs ci-dessus peuvent sembler incompatibles ou difficiles à concilier. Or, le rapport subséquent du Groupe, [Four Pathways to Housing Affordability](#), propose des politiques réfléchies qui permettraient d'avancer sur les quatre plans à la fois. La construction à plus grande échelle, la réduction des émissions et l'amélioration de la résilience peuvent aussi se répercuter sur l'abordabilité, en diminuant les coûts de construction ou la croissance de l'impôt foncier, en réduisant la facture énergétique et en rendant les assurances et l'entretien plus abordables pour les propriétaires et les locataires.

Depuis la publication du Plan détaillé, les gouvernements du Canada, particulièrement le gouvernement fédéral et les municipalités, passent à l'action. Le gouvernement fédéral a instauré des incitatifs fiscaux pour la construction d'appartements, offert des terres de la Couronne aux fins de la construction et innové en matière d'investissements résidentiels – sans compter les autres recommandations du Plan à appliquer en 2025. Du côté des municipalités, on voit une réforme du zonage et de la densification, souvent sous l'impulsion d'incitatifs fédéraux comme le Fonds pour accélérer la construction de logements.

Or, si les gouvernements provinciaux font certains progrès, ils demeurent néanmoins à la traîne : quelques provinces prennent des mesures concrètes, comme la légalisation des appartements à sortie unique en Colombie-Britannique et l'adoption de codes de construction de niveaux plus élevés en Nouvelle-Écosse, mais la plupart stagnent.

Afin de faciliter le suivi des progrès et des lacunes, le Groupe de travail a mis au point le présent État des lieux de l'amélioration du nombre et de la qualité des logements, qui évalue les gouvernements fédéral et provinciaux selon cinq critères et définit les priorités annuelles pour chacun. L'objectif : encourager l'action coordonnée, réfléchie et rapide pour répondre aux besoins en matière de logement et de lutte climatique du Canada.



ÉTAT DES LIEUX DE L'AMÉLIORATION DU NOMBRE ET
DE LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR L'ÉTAT DES LIEUX

La longueur et la complexité du *Plan détaillé pour améliorer le nombre et la qualité des logements* compliquent l'évaluation des progrès. En effet, pour chaque ordre de gouvernement (fédéral et provincial), le Plan présente 10 recommandations comprenant toutes des sous-mesures, de sorte que chaque gouvernement peut être évalué sur plus d'une cinquantaine d'aspects.

Conscient de la difficulté, le Groupe de travail a préalablement cerné quatre moteurs de transformation, soit des facteurs influents à prioriser pour opérer des changements rapides. Malgré une réception positive, certains analystes et militants ont souligné une lacune majeure de ces quatre moteurs : l'omission d'éléments propres aux logements sociaux et hors marché. C'est pourquoi nous avons choisi d'ajouter un cinquième moteur de transformation à l'état des lieux.

Dans l'idéal, l'évaluation devrait se faire selon les résultats. Les logements sont-ils plus abordables? La construction a-t-elle augmenté? Se rapproche-t-on des cibles climatiques de logement? Cependant, puisque la publication du Plan détaillé est encore trop récente pour voir des résultats à long terme, nous avons choisi d'axer l'état des lieux sur les mesures instaurées et leur cohérence avec le Plan.

Afin d'offrir une évaluation réaliste, nous nous fonderons donc sur les cinq *moteurs de transformation* suivants :

- 1. Autoriser la densité :** En favorisant la construction à proximité d'infrastructures existantes (routes, aqueduc), on peut en accélérer l'échéancier, en réduire les coûts et les émissions et en augmenter la résilience.
- 2. Améliorer les codes de construction :** L'amélioration des normes de construction permet de réduire les coûts et les émissions tout en renforçant la résilience.
- 3. Investir dans les habitations préfabriquées :** Ces produits novateurs réduisent les coûts de construction et normalisent la conception abordable, résiliente et à faibles émissions de GES.
- 4. Éviter les zones à risque élevé :** Le logement le plus dispendieux est celui qui doit être reconstruit après une catastrophe.
- 5. Combler les lacunes du marché :** Même dans des conditions optimales, de nombreuses familles ne pourront pas se loger au taux du marché. Les gouvernements ont un rôle central à jouer dans l'accès aux logements en deçà du taux du marché et hors marché.

Une lettre est attribuée à chaque gouvernement – le fédéral et les 10 provinces – pour chacun des cinq critères, en fonction des politiques en place au 31 décembre 2024. Bien que des recommandations précises du Plan détaillé soient évaluées, les critères permettent aussi une certaine flexibilité, de sorte à reconnaître différentes façons d'arriver à la même fin.

Enfin, la note tient compte des « réformes Potemkine », c'est-à-dire des politiques qui semblent correspondre au Plan, mais sont affaiblies par d'autres conditions. Par exemple, le simple fait de légaliser les quadruplex n'en augmentera pas la construction si chaque logement doit s'accompagner d'une place de stationnement et que les frais de développement sont exorbitants. L'analyse contextualise donc les politiques avant de les évaluer.

La note globale la plus haute – un B – a été attribuée au gouvernement fédéral, pour ses réformes de 2024. Des A ont toutefois été donnés dans certaines catégories :

- À la Colombie-Britannique, pour sa modernisation des codes de construction
- À l'Ontario et à la Saskatchewan, pour leur restriction du développement dans les zones à risque élevé
- À l'Île-du-Prince-Édouard, pour ses progrès sur le plan des logements hors marché

En outre, le gouvernement fédéral a obtenu un A- pour son appui au secteur des habitations préfabriquées, sans compter les engagements pris par la nouvelle administration en avril 2025.



ÉTAT DES LIEUX DE L'AMÉLIORATION DU NOMBRE ET
DE LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

AUTORISER LA DENSITÉ

AUTORISER LA DENSITÉ : ÉTAT DES LIEUX

Gouvernement	Note	Commentaires
Fédéral	B	Les outils comme le Fonds pour accélérer la construction de logements et le Fonds canadien pour les infrastructures liées au logement transforment le paysage municipal. La mise en application et la transparence demeurent un problème.
Nouvelle-Écosse	C+	La province a opéré des réformes modestes avec les projets de loi 6 et 222 . Les frais municipaux demeurent bas, et les délais s'accélèrent.
Île-du-Prince-Édouard	C	La stratégie Building Together de l'Î.-P.-É. propose certes une vision, mais les politiques manquent. Les frais de développement sont les plus bas au pays, et les délais municipaux figurent parmi les plus courts.
Alberta	C-	Peu de progrès ont été réalisés par l'administration provinciale, mais les municipalités entreprennent leurs propres réformes. Les frais municipaux sont assez bas, et les temps de traitement, assez rapides.
Nouveau-Brunswick	C-	Des réformes modestes ont eu lieu, avec la <i>Loi sur l'évaluation</i> et la <i>Loi sur l'urbanisme</i> . Les frais municipaux et les délais sont parmi les meilleurs au pays.
Colombie-Britannique	D+	D'importantes réformes sont entamées dans les projets de loi 16, 44 et 47. Les temps d'approbation sont raisonnables, mais pas idéaux. Les frais municipaux élevés rendent la densification douce inabordable.
Saskatchewan	D+	Très peu de progrès a été fait en dehors du Saskatchewan Secondary Suite Incentive Grant Program . Les frais municipaux de construction et de densification sont très faibles.
Terre-Neuve-et-Labrador	D+	Le plan en cinq points de la province propose des réformes modestes, mais pertinentes. Les coûts d'aménagement sont parmi les plus bas au Canada, mais les temps d'approbation pourraient être améliorés.
Québec	D+	Le projet de loi 31 propose des réformes modestes. Nous n'avons pas de données sur les frais et les délais.
Manitoba	D	Les municipalités font le gros du travail sur les réformes. Les frais municipaux de densification sont bas, mais les processus d'approbation ralentissent.
Ontario	D-	Malgré l'opposition du premier ministre Ford aux quadruplex, le projet de loi 23 et la Déclaration provinciale sur la planification, 2024 apportent des réformes utiles. Cependant, les temps d'approbation sont exceptionnellement longs, et les frais municipaux sont les plus élevés au Canada; la densification douce est inabordable.

AUTORISER LA DENSITÉ : PORTÉE

La densification douce pensée pour les familles est le meilleur outil dont dispose le Canada pour se rapprocher simultanément des quatre objectifs du Plan détaillé. L'emplacement des nouveaux logements (où on construit) joue un rôle majeur dans l'abordabilité, la résilience climatique, la réduction des émissions et la capacité de construire massivement :



OÙ ON CONSTRUIT : Construire dans les villes et les communautés où l'on trouve des infrastructures existantes, où l'on favorise une utilisation plus efficace des terrains, où l'on réduit les émissions de GES et les coûts fonciers par unité produite. Cela maintient les impôts fonciers à de faibles niveaux grâce à un emploi efficace des infrastructures, tout en produisant des habitations plus rapidement, à moindre coût et en créant des maisons plus écologiques et plus résilientes devant les conséquences des changements climatiques. À elle seule, autoriser l'augmentation de la densité représente la plus importante initiative qui permet de construire un plus grand nombre d'habitations de qualité supérieure.

La densification douce contribue particulièrement à l'abordabilité. Bien que le Groupe de travail ait utilisé le cadre de référence du fédéral, selon lequel un ménage ne devrait pas dépenser plus de 30 % de son revenu en logement, le rapport Four Pathways to Housing Affordability souligne un autre fardeau majeur directement lié à l'emplacement des habitations : les coûts de transport. En effet, la présence d'infrastructures de transport actif et de transport en commun dans un quartier peut largement réduire les coûts de transport des résidents; la densification douce est d'autant plus intéressante lorsqu'on envisage toutes les facettes de l'abordabilité.

La densification douce peut prendre plusieurs formes : des quadruplex, des habitations avec cour intérieure, des bâtiments de moyenne hauteur, etc. Malgré la valeur de ces structures dans l'offre de logements familiaux d'au moins trois chambres, les règlements de zonage, les codes de construction et les obligations fiscales les rendent parfois illégales ou non rentables. Le Plan prévoit des politiques ciblées pour abattre ces obstacles et faire de la densification douce une solution viable et applicable à grande échelle partout au Canada.

AUTORISER LA DENSITÉ : MESURES RECOMMANDÉES

Le Plan détaillé émet diverses recommandations légales et économiques pour faciliter la densification douce axée sur les besoins des familles, dont deux particulièrement importantes à l'échelon provincial :

1.1 Abolir les minimums de stationnement et les maximums d'unités, et limiter le zonage d'exclusion d'usages résidentiels dans les municipalités avec des mesures provinciales contraignantes dans le but de permettre la construction résidentielle « de plein droit ».

V.1.iii Créer un régime d'aménagement du territoire plus permissif en ce qui a trait à l'usage, à la planification et à l'approbation des projets qui prévoit : l'établissement à l'échelle provinciale, de normes de zonage ou d'interdictions pour les dimensions minimales de lot, les retraits maximums des bâtiments, les hauteurs minimales, les plans angulaires, les règles relatives à l'ombre, les portes d'entrée, la profondeur des immeubles, l'aménagement paysager, le ratio plancher-sol et les cônes et plans de vue patrimoniaux.

Nous porterons une attention particulière à ces deux recommandations dans l'évaluation des gouvernements provinciaux.

Puisque l'aménagement du territoire est principalement du ressort provincial, l'influence du gouvernement fédéral sur la densification est limitée. Toutefois, le fédéral peut néanmoins offrir des incitatifs en ce sens. C'est pourquoi la recommandation I.1 de la section à l'intention de l'administration fédérale suggère de « lier tout financement fédéral des infrastructures, du transport collectif et de l'habitation à l'adoption provinciale et municipale » de politiques favorables à la densification. L'idée de rattacher le financement fédéral à une réforme municipale ne date pas d'hier; la [plateforme 2021](#) du Parti libéral promettait la création du Fonds pour accélérer la construction de logements, qui a vu le jour en [mars 2023](#).

La mise en place du Fonds n'a pas été sans accrocs, principalement en raison d'un manque de transparence concernant l'application réelle des exigences pour les municipalités. Pour y remédier, le gouvernement fédéral [s'est engagé](#) à « rendre compte publiquement des progrès réalisés par les municipalités pour accélérer les délais de délivrance des permis et d'approbation et mettre en œuvre d'autres engagements dans le cadre du Fonds d'accélération pour le logement ». Malgré ces obstacles, de nombreuses municipalités ont déjà entrepris des réformes qui répondent aux critères du Fonds, voire les dépassent. London, en Ontario, a notamment [légalisé](#) les logements superposés en bande de quatre étages sur les rues transversales des quartiers.

Il est aussi important de reconnaître qu'une politique seule, par exemple des règles sur la taille minimale des lots, ne suffira pas toujours à assurer une densification favorable aux familles. La légalisation n'est souvent que la première étape. En effet, les longs processus d'approbation ou la taxation élevée des projets sur terrain intercalaire rendent parfois simplement ces types d'habitations peu rentables.

Souvent, les processus d'approbation sont plus complexes et chronophages pour les projets de densification douce visant un terrain intercalaire que pour les projets visant un terrain vierge en banlieue.

Selon le [Mid-Rise Manual](#) d'Environmental Defense, il est impératif que la construction de ces types d'habitations soit praticable et rentable. La légalisation – bien que nécessaire – ne suffit pas : les réformes doivent aussi cibler la faisabilité et les coûts.

Les notes au critère 1 tiennent donc compte des temps d'approbation et des taxes municipales sur la construction lorsque possible. Si les provinces laissent généralement ces aspects aux soins des municipalités, elles ont néanmoins l'autorité pour les influencer, d'où leur inclusion dans l'analyse. Le Plan détaillé réitère d'ailleurs plusieurs fois l'importance pour les provinces d'encourager ou d'imposer des changements à l'échelon municipal.

AUTORISER LA DENSITÉ : DONNÉES DE RÉFÉRENCE

Avant d'aller plus loin, il faut comprendre le contexte des temps d'approbation et des taxes municipales sur la construction. Les données en la matière se font rares, si bien que le Groupe de travail a recommandé à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) de créer le Répertoire de données exhaustives sur les habitations et de le rendre public.

En attendant, nos meilleures données sont celles de la [2024 Municipal Benchmarking Study](#) de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH), qui rapporte de l'information sur 23 municipalités réparties dans 9 provinces (sans le Québec). D'après cette étude, les municipalités de l'Ontario et de la Colombie-Britannique sont celles où les temps d'approbation sont les plus longs. Dans l'ensemble, les temps sont restés stables – et se sont même légèrement améliorés par endroits –, mais on note quelques reculs, dont à Winnipeg et dans trois collectivités ontariennes.

Comparaison des délais d'approbation moyens par municipalités, 2022 et 2024

Association canadienne des constructeurs d'habitations – Étude comparative municipale 2024

Rang	Municipalité	Étude de 2022	Étude de 2024	Évolution dans le temps	
		Mois	Mois	Différence	Changement
1	Saskatoon	4.1	2.0	(2.1)	Amélioration
2	Moncton	n.d	2.4	n.d	s.o.
3	Regina	4.2	3.2	(1.0)	Amélioration
4	Edmonton	10.5	3.4	(7.1)	Amélioration
5	Charlottetown	3.4	3.5	0.1	Stagnation
6	Calgary	5.4	4.2	(1.1)	Amélioration
7	London	10.1	4.6	(5.6)	Amélioration
8	Kelowna	5.7	5.8	0.1	Stagnation
9	Surrey	13.8	5.9	(7.9)	Amélioration
10	Kamloops	9.1	6.9	(2.1)	Amélioration
11	Vancouver	15.2	7.7	(7.5)	Amélioration
12	St. John's	9.4	8.6	(0.9)	Stagnation
13	Halifax	20.8	9.8	(11.0)	Amélioration
14	Winnipeg	5.0	10.1	5.1	Dégradation
15	Oakville	13.9	14.1	0.2	Stagnation
16	Brampton	19.1	14.1	(5.0)	Amélioration
17	Burnaby	20.9	15.9	(5.0)	Amélioration
18	Ottawa	13.0	16.9	3.9	Dégradation
19	Pickering	20.7	17.3	(3.4)	Amélioration
20	Markham	23.5	22.6	(0.9)	Stagnation
21	Bradford West Gwillimbury	20.4	23.5	3.1	Dégradation
22	Toronto	32.0	25.0	(7.0)	Amélioration
23	Hamilton	22.9	31.0	8.1	Dégradation
Moyenne		13.8	11.6	(2.1)	Amélioration

Afin d'évaluer l'effet des taxes municipales sur l'aménagement de terrains intercalaires, nous avons calculé les frais par unité à partir des estimations de l'ACCH pour un immeuble de grande hauteur comptant 75 studios et habitations d'une chambre (taille moyenne de 650 pi²) et 75 habitations de deux chambres (taille moyenne de 750 pi²). Bien que cette estimation exclue les grands logements familiaux typiques de la densification douce, elle offre un cadre de référence raisonnable pour les frais de développement et autres frais de construction.

Les frais de l'Ontario et de la Colombie-Britannique dépassent largement ceux des autres provinces et ont augmenté considérablement dans les dernières années. Les frais moyens dans les municipalités ontariennes et britanno-colombiennes sont plus de deux fois supérieurs à ceux de Calgary, ville affichant pourtant les frais par unité les plus élevés en dehors de ces deux provinces. De tels frais mineront la faisabilité d'une densification douce malgré les efforts de légalisation.

Frais de développement pour les immeubles de grande hauteur par municipalités, 2024

Association canadienne des constructeurs d'habitations

	Frais totaux pour les infras-structures connexes	Demande d'aménagement et permis de construire	Par unité	Chiffres de 2022	Changement de 2022 à 2024	Frais totaux par pi ² , 2024
	Par unité (\$)					Frais par pi ² (\$)
Municipalité						
Toronto	129 900	5 000	134 900	99 890	35 010	190
Markham	117 200	6 300	123 500	110 890	12 610	173.90
Vancouver	118 400	3 800	122 200	125 540	(3 340)	172.10
Brampton	89 900	3 500	93 400	79 650	13 750	131.50
Pickering	77 000	4 900	81 900	64 080	17 820	115.40
Oakville	70 500	9 000	79 500	74 640	4 860	112
Burnaby	53 000	6 600	59 600	19 260	40 340	83.90
BWG*	54 200	4 200	58 400	53 850	4 550	82.30
Surrey	56 200	1 900	58 100	48 650	9 450	81.80
Hamilton	48 400	3 400	51 800	41 690	10 110	73
Ottawa	36 300	1 800	38 100	35 080	3 020	53.70
Kelowna	18 200	12 700	30 900	-	30 900	43.50
London	26 100	1 100	27 200	22 280	4 920	38.30
Calgary	6 800	4 300	11 100	16 990	(5 890)	15.60
Saskatoon	5 900	3 400	9 300	6 460	2 840	13.10
Regina	4 300	4 700	9 000	3 960	5 040	12.70
Kamloops	6 400	2 100	8 500	-	8 500	12
Halifax	6 600	1 400	8 000	10 740	(2 740)	11.30
Moncton	5 600	1 600	7 200	2 300	4 900	10.10
Edmonton	1 500	5 400	6 900	6 600	300	9.70
Winnipeg	2 300	4 000	6 300	3 070	3 230	8.90
St. John's	1 700	2 700	4 400	1 460	2 940	6.20
Charlottetown	-	1 600	1 600	-	1 600	2.30
Valeur maximale	129 900	12 700	134 900	125 540	40 340	190
Valeur minimale	-	1 100	1 600	-	(5 890)	2.30
Moyenne pondérée	31 000	4 000	35 000	32 000	3 000	49.30

Progrès fédéraux et provinciaux dans la légalisation pour les familles

Le gouvernement fédéral et plusieurs provinces ont mis en place des politiques pour autoriser la densification centrée sur les besoins des familles. En voici une liste non exhaustive.

Gouvernement fédéral

Le gouvernement fédéral a peu de moyens d'autoriser directement la densification, mais il peut l'encourager par des incitatifs financiers.

Exemples d'initiatives importantes :

- Création du [Fonds pour accélérer la construction de logements](#) (2023), dont le financement est conditionnel à l'adoption de réformes de densification par les municipalités.
- Annonce du [Fonds canadien pour les infrastructures liées au logement](#) (FCIL) (budget de 2024), qui lie le financement des infrastructures à l'adoption de certaines politiques, conformément à la recommandation I.1 :
 - Zonage pour quatre logements de plein droit par lot dans les zones résidentielles avec des services municipaux (eau et égouts) dans les collectivités de plus de 30 000 habitants (recommandation I.1.i);
 - Collaboration provinciale à l'élaboration du catalogue fédéral de conception des logements et aide aux municipalités dans la mise en œuvre de mesures pour appuyer l'adoption de conceptions normalisées (point à retenir no 1);
 - Mise en œuvre des codes modèles nationaux de 2025 (et futurs) dans les 18 mois suivant leur publication (recommandation provinciale III.3);
 - Collaboration provinciale à l'exploration de mesures favorisant le logement, comme :
 - la construction à évacuation unique (recommandation provinciale III.6),
 - la numérisation des codes (recommandation IX.3.iv).

Colombie-Britannique : Les frais élevés et les processus d'approbation lents rompent avec les principes de praticabilité et de rentabilité prônés par le *Mid-Rise Manual*. Toutefois, la province a entrepris certaines réformes législatives :

- Accélération des processus d'approbation ([projet de loi 16](#), 2024).
- Légalisation des immeubles résidentiels de petite taille, y compris les logements accessoires intégrés à une maison individuelle ou isolée, comme les pavillons-jardins et les maisons donnant sur des ruelles, les triplex, les maisons en rangée et les multiplex ([projet de loi 44](#), 2023, recommandation I.1.i).
- Autorisation de la densification et élimination des exigences minimales de stationnement à proximité des stations de transport en commun ([projet de loi 47](#), 2024).

Innovation municipale : l'exemple d'Edmonton

Certaines municipalités améliorent leurs processus d'approbation au-delà des attentes posées par le Fonds pour accélérer la construction de logements et par les incitatifs provinciaux. En septembre 2024, Edmonton est devenue la première ville canadienne à instaurer un processus automatisé d'évaluation des permis, ce qui lui a permis d'accélérer certaines parties du processus de 95 % et plus. Il s'agit d'un exemple à suivre pour les autres municipalités.



ÉTAT DES LIEUX DE L'AMÉLIORATION DU NOMBRE ET
DE LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

**AMÉLIORER LES CODES DE
CONSTRUCTION**

AMÉLIORER LES CODES DE CONSTRUCTION : ÉTAT DES LIEUX

Gouvernement	Note	Commentaires
Colombie-Britannique	A	La Colombie-Britannique trace la voie pour l'adoption du niveau le plus élevé des codes et pour l'autorisation des appartements à sortie unique.
Nouvelle-Écosse	B	La Nouvelle-Écosse redouble d'efforts depuis quelques années et travaille à adopter le niveau de plus élevé du CNB et du CNÉB.
Fédéral	B	En septembre 2024, le Conseil national de recherches du Canada a lancé des consultations pour étudier la conception d'immeubles résidentiels à une seule sortie. Ces consultations portaient plus précisément sur les réformes de Colombie-Britannique.
Nouveau-Brunswick	B	Le Nouveau-Brunswick a adopté le niveau 2 du CNB.
Ontario	C+	L'Ontario a adopté des dispositions allant au-delà du niveau 1 du CNB. La recommandation 3b du Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable 2022 appelait à la légalisation des appartements à sortie unique dans les immeubles de quatre étages et moins, mais n'a toujours pas été adoptée.
Île-du-Prince-Édouard	D+	En décembre 2024, le Fonds d'accélération des codes du gouvernement fédéral a remis 2,4 millions de dollars à la province afin de financer une étude de faisabilité sur l'adoption de niveaux supérieurs du code.
Alberta	D	L'édition provinciale 2023 du Code national du bâtiment est entrée en vigueur le 1 ^{er} mai 2024. Elle permet la construction d'immeubles en bois d'œuvre massif pouvant atteindre 12 étages. Le code du bâtiment résidentiel laisse toutefois à désirer.
Québec	D	Un projet de règlement propose des réformes modestes au chapitre 1, Bâtiment, du Code de construction, mais rien de transformateur. Le code du bâtiment résidentiel laisse aussi à désirer.
Saskatchewan	D	La Saskatchewan se distinguait précédemment, mais a fait un pas en arrière.
Terre-Neuve-et-Labrador	D	Aucun changement majeur n'a eu lieu, et le code du bâtiment résidentiel laisse à désirer.
Manitoba	D	Aucun changement majeur n'a eu lieu, et le code du bâtiment résidentiel laisse à désirer.

AMÉLIORER LES CODES DE CONSTRUCTION : PORTÉE

Pour atteindre les quatre objectifs du Plan détaillé (l'abordabilité, la résilience climatique, la productivité et l'équité), il est aussi essentiel de s'interroger sur *ce qu'on construit*.



CE QU'ON CONSTRUIT : *La forme d'une maison, les matériaux utilisés et les exigences relatives à la conception entraînent tous des répercussions sur les coûts de construction et de fonctionnement d'une maison, sa résilience face aux événements météorologiques extrêmes, son empreinte carbone et notre capacité à construire des habitations en grande quantité. Notre Plan détaillé invite les gouvernements à adopter le niveau le plus élevé des codes modèles nationaux de construction, tout en révisant de toute urgence ces codes pour y intégrer des éléments portant sur la résilience climatique et en autorisant une utilisation plus efficace des espaces de construction.*

La refonte des codes de construction est cruciale. Selon le rapport [Building for Tomorrow](#) d'Efficacité énergétique Canada, commandé par le Groupe de travail pour l'habitation et le climat, les codes jouent un rôle central dans la réduction des émissions et l'amélioration de l'abordabilité. D'après le rapport, l'adoption des niveaux le plus élevés du Code national du bâtiment (CNB) 2020 et du Code national de l'énergie pour les bâtiments (CNÉB) permettrait de réduire les émissions de trois mégatonnes par an, et les coûts pour les ménages, de 3 milliards de dollars.

Or, cette adoption ne suffirait pas : les codes de construction existants interdisent la construction de petits appartements à sortie unique, populaires en Europe et particulièrement dans les climats semblables à celui du Canada. Pourtant, l'autorisation de ces appartements « européens » permettrait de construire plus d'unités familiales de taille appréciable à proximité d'infrastructures de transport actif et d'autres commodités, ce qui contribuerait à l'abordabilité et à la réduction du carbone en plus d'augmenter l'offre de logements.

AMÉLIORER LES CODES DE CONSTRUCTION : MESURES RECOMMANDÉES

Le Plan détaillé recommande plusieurs politiques relatives aux codes de construction, mais la recommandation provinciale III.4 est de loin la plus importante :

III.4 Adopter le niveau le plus élevé des codes modèles nationaux du bâtiment, tout en révisant les codes de construction afin de promouvoir la conception reproductible, d'adopter les règles de sortie unique suédoises pour les immeubles comportant jusqu'à 16 étages, et d'éliminer toute restriction relative aux plaques de plancher pour permettre des constructions en hauteur à densité élevée plus grandes et plus efficaces.

De toutes les mesures évaluées dans le présent rapport, la réforme des codes est parmi les plus simples. Voici ce que les provinces peuvent faire :

- Adopter le niveau le plus élevé du CNB et du CNÉB.
- Autoriser les logements à sortie unique pour favoriser des appartements de style européen.
- Encourager les conceptions reproductibles pour une construction rapide et économique.
- Éliminer les restrictions excessives sur les plaques de plancher pour

AMÉLIORER LES CODES DE CONSTRUCTION : DONNÉES DE RÉFÉRENCE

Le [système de suivi des politiques](#) d'Efficacité énergétique Canada est un outil précieux pour suivre l'adoption provinciale du CNB (faible hauteur) et du CNÉB (moyenne et grande hauteur). Voici les faits saillants :

- La **Colombie-Britannique** est en tête au pays. Son code du bâtiment correspond au **niveau 3** et s'accompagne de cibles claires pour la compatibilité avec *l'énergie nette nulle et les objectifs de carboneutralité*.
- La **Nouvelle-Écosse** s'est engagée à adopter le niveau 2 d'ici 2026, et le niveau 3 d'ici 2027.
- L'Île-du-Prince-Édouard s'est engagée à se doter d'un code du bâtiment compatible avec son cadre de carboneutralité d'ici 2030.
- La **Saskatchewan**, qui s'était engagée à adopter le niveau 2 (puis le niveau 3 en 2025), est revenue sur sa décision au début de 2025, se rabattant sur le niveau 1 pour des raisons dites d'abordabilité.

CODE NATIONAL DU BÂTIMENT : DONNÉES DE RÉFÉRENCE

Province	Code de référence	Niveau équivalent	Engagements	Cible pour l'énergie nette nulle	Cible pour la carboneutralité
Colombie-Britannique	Energy Step Code : étape 3	Niveau 3	Étape 4 : 2027	2032	2030
Ontario	Code du bâtiment 2024 : SB-12	Niveau 2/3			
Nouveau-Brunswick	CNB 2020	Niveau 2		2030	
Nouvelle-Écosse	CNB 2020	Niveau 1	Niveau 2 : 2026 Niveau 3 : 2027		
Île-du-Prince-Édouard	CNB 2020	Niveau 1		2030	
Alberta	CNB 2020	Niveau 1			
Manitoba	CNB 2020	Niveau 1			
Terre-Neuve-et-Labrador	CNB 2020	Niveau 1			
Québec	Code de construction : CNB 2015	Niveau 1			
Saskatchewan	CNB 2020	Niveau 1			

La Colombie-Britannique est en tête dans l'adoption des niveaux du Code national du bâtiment. Son code équivaut actuellement au niveau 3, et elle s'est fixé des cibles pour la compatibilité avec l'énergie nette nulle et la carboneutralité.

Sans surprise, les provinces qui se démarquent dans l'adoption des niveaux du Code national de l'énergie pour les bâtiments sont les mêmes que pour le CNB, c'est-à-dire la Colombie-Britannique, le Nouveau-Brunswick et la Nouvelle-Écosse.

CODE NATIONAL DE L'ÉNERGIE POUR LES BÂTIMENTS

Province	Code de référence	Niveau équivalent	Engagements	Cible pour l'énergie nette nulle	Cible pour la carboneutralité
Nouveau-Brunswick	CNÉB 2020	Niveau 2		2030	
Colombie-Britannique	Energy Step Code : étape 2	Niveau 1/2	Étape 4 : 2027	2032	2030
Nouvelle-Écosse	CNÉB 2020	Niveau 1	Niveau 2 : 2027 Niveau 3 : 2029		
Alberta	CNÉB 2020	Niveau 1			
Manitoba	CNÉB 2020	Niveau 1			
Île-du-Prince-Édouard	CNÉB 2020	Niveau 1			
Saskatchewan	CNÉB 2020	Niveau 1			
Ontario	Code du bâtiment 2024 : SB-10				
Québec	Code de construction : CNÉB 2015				
Terre-Neuve-et-Labrador	Aucun				

Logements à sortie unique – avancées

Sur le plan des logements à sortie unique, deux gouvernements canadiens se démarquent :

Colombie-Britannique : En [août 2024](#), la Colombie-Britannique est devenue la première province à légaliser les immeubles de six étages et moins à sortie unique, moyennant certaines mesures de sécurité incendie, dont une limite de 24 occupants par étage et des gicleurs automatiques. Ces changements ne [s'appliquent toutefois pas](#) à Vancouver, qui a son propre code du bâtiment. Néanmoins, la Ville [étudie cette possibilité](#), tout comme d'autres municipalités telles qu'Edmonton et Toronto.

Fédéral : En septembre 2024, le Conseil national de recherches du Canada a [lancé des consultations](#) pour étudier la conception d'immeubles résidentiels à une seule sortie. Ces consultations portaient plus précisément sur les réformes à l'étude en Colombie-Britannique. Le 20 mars 2025, le Conseil a publié un [rapport récapitulatif](#).

Les provinces s'intéressent peu à ce dossier en dehors de la Colombie-Britannique, mais plusieurs villes se penchent sur la question.



ÉTAT DES LIEUX DE L'AMÉLIORATION DU NOMBRE ET
DE LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

**INVESTIR DANS LES HABITATIONS
PRÉFABRIQUÉES**

INVESTIR DANS LES HABITATIONS PRÉFABRIQUÉES : ÉTAT DES LIEUX

Gouvernement	Note	Commentaires
Fédéral	A-	Le gouvernement fédéral mise gros sur l'innovation dans la construction résidentielle, mais son autorité étant limitée, il aura besoin du soutien des provinces et des municipalités.
Colombie-Britannique	B+	La Colombie-Britannique offre plusieurs fonds pour accélérer l'innovation dans la construction résidentielle. Le fait de grossir l'enveloppe et la portée de ces fonds pourrait grandement accélérer les progrès.
Québec	B	En vertu de l'entente Canada-Québec du Fonds pour accélérer la construction de logements, les deux gouvernements se sont engagés à acheter 500 unités préfabriquées pour améliorer l'offre de logement et stimuler l'industrie locale de la préfabrication.
Île-du-Prince-Édouard	C+	Le plan de logement Building Together comporte un volet d'accélération posant l'augmentation de la construction modulaire et la stimulation de la construction par l'innovation comme priorités.
Nouveau-Brunswick	C	La stratégie Un logement pour tous cerne le logement modulaire comme une priorité et s'engage à lancer « une campagne de sensibilisation du public pour promouvoir les maisons modulaires ». La province a aussi fait des investissements jumelés avec le gouvernement fédéral, dont un investissement de 2,5 millions de dollars dans l'entreprise Ironwood Manufactured Homes.
Ontario	C	En 2024, le gouvernement de l'Ontario a fixé comme priorité la construction de logements modulaires et consulté le secteur à ce sujet. Lors de la campagne électorale de 2025, le Parti progressiste-conservateur s'est engagé à créer un fonds de 50 millions de dollars pour accélérer l'innovation résidentielle.
Alberta	D	En octobre 2024, le gouvernement provincial a publié un document d'information sur les avantages de la fabrication de logements, mais aucune réforme majeure n'a été entreprise pour accélérer la construction de logements préfabriqués.
Nouvelle-Écosse	D-	Le plan de logement quinquennal de la Nouvelle-Écosse mentionne brièvement l'amélioration de la fabrication et le recours à la robotique comme leviers pour régler les problèmes de main-d'œuvre. Aucune réforme majeure n'a été entreprise pour accélérer la construction de logements préfabriqués.
Manitoba	F	Le Manitoba héberge plusieurs entreprises innovantes qui préfabriquent des logements. Le gouvernement provincial a entrepris des réformes très modestes de la Loi sur les bâtiments pour réduire la paperasse, mais devrait aussi s'inspirer des réformes dans des provinces comme la Colombie-Britannique et le Québec pour accélérer l'innovation.
Terre-Neuve-et-Labrador	F	Aucune réforme majeure n'a été entreprise pour accélérer la construction de logements préfabriqués.
Saskatchewan	F	Aucune réforme majeure n'a été entreprise pour accélérer la construction de logements préfabriqués.

INVESTIR DANS LES HABITATIONS PRÉFABRIQUÉES: PORTÉE

L'approche du Canada dans la construction résidentielle demeure largement inchangée depuis des décennies. Contrairement au secteur automobile, qui a connu d'importants gains de productivité avec la venue de nouvelles technologies et méthodes de fabrication, le secteur de la construction résidentielle a stagné, voire décliné. Selon la SCHL, le nombre de travailleurs dans le secteur a atteint un sommet [record](#) de 650 000 en 2023, mais le nombre de mises en chantier est resté sensiblement le même. Ainsi, d'après Mathieu Laberge, de la SCHL, le Canada construirait entre 130 000 et 225 000 logements de plus par année si la productivité [n'avait pas diminué](#).

Le Canada doit résoudre cette crise de la productivité, potentiellement en explorant de nouvelles technologies de préfabrication, comme la construction par panneaux et les habitations préfabriquées. Le fait de repenser *comment on construit* est l'un des cinq facteurs clés isolés par le Groupe de travail.



COMMENT ON CONSTRUIT : *Nous n'atteindrons pas nos objectifs de développement résidentiel en continuant de construire des maisons de la même façon dont nous les avons construites depuis les cent dernières [années]. Voilà pourquoi nous demandons aux gouvernements d'augmenter la productivité, d'accélérer les délais de construction, et de doter les habitations de caractéristiques adaptées au climat par l'augmentation des maisons préfabriquées, l'accélération des innovations qui visent à améliorer les matériaux de construction comme le bois d'ingénierie et le béton carboneutre et le rééquilibrage des stratégies d'immigration pour développer et attirer la main-d'œuvre spécialisée.*

Pour repenser la façon de construire, tous les ordres de gouvernement devront travailler ensemble et avec l'industrie, les travailleurs et le milieu de l'enseignement supérieur. Vers la fin de 2023, un groupe d'innovateurs en immobilier s'est assemblé pour rédiger le [2024 Innovation Agenda for Canadian Real Estate](#), qui définit cinq grandes priorités pour accélérer l'innovation dans la construction de logements et le secteur immobilier en général :

- 1. Leadership et institutions :** Les institutions canadiennes – gouvernements, organismes à but non lucratif, entreprises privées – doivent oser prendre des risques pour innover.
- 2. Abordabilité et offre :** L'offre limitée, les coûts élevés et la faible productivité nuisent à l'abordabilité du logement au Canada; la construction résidentielle doit être rentable pour prendre de l'expansion.
- 3. Résilience et réduction des émissions :** Il est crucial de construire des logements capables de résister aux événements météorologiques extrêmes et de réduire l'empreinte carbone de l'immobilier pour atteindre les objectifs climatiques nationaux à l'horizon 2030.
- 4. Optimisation :** L'utilisation du bassin de bâtiments actuel est sous-optimale, par manque d'options de transition et de flexibilité dans le passage d'un usage à un autre.
- 5. Capitaux, main-d'œuvre et infrastructures d'appoint :** Il est impératif d'assurer aux entreprises les ressources nécessaires pour réussir.

Le Plan détaillé recommande plusieurs politiques visant l'innovation dans la construction résidentielle. En plus de stimuler la productivité, cette innovation permet d'améliorer l'abordabilité, d'augmenter la résilience et de réduire les émissions.

INVESTIR DANS LES HABITATIONS PRÉFABRIQUÉES : MESURES RECOMMANDÉES

S'inspirant du cadre *Clean Innovation* d'IntelliProspérité, le Groupe de travail a fait ressortir quatre catégories d'actions qui favorisent l'innovation dans le secteur résidentiel :

- **Inciter** à l'exploration de nouvelles idées
- **Dynamiser** les marchés pour stimuler la demande
- **Consolider** les politiques pour créer un écosystème d'innovation plus résilient
- **Développer** les idées prometteuses en solutions commercialisables

Compte tenu de l'état actuel de la construction résidentielle au Canada, le *Plan détaillé pour améliorer le nombre et la qualité des logements* cible deux types de politiques en particulier :

1. Les politiques de croissance, notamment les outils financiers de soutien à l'innovation
2. Les politiques de dynamisation (ex. : approvisionnement gouvernemental), qui aident les entreprises à gagner de l'expérience concrète

De toutes les recommandations provinciales dans la section sur l'innovation, voici la plus importante et la plus urgente :

VII.1 Créer un fonds d'investissement dans le but d'aider les entreprises innovantes qui mettent à profit la construction modulaire, le bois d'ingénierie, la construction par panneaux et d'autres technologies de construction résidentielle, à atteindre une production de grande échelle et à créer un fonds de l'innovation en développement d'habitations pour favoriser les solutions innovantes et partager les meilleures pratiques.

Malheureusement, l'adoption de politiques axées sur l'innovation se fait encore attendre.

INVESTIR DANS LES HABITATIONS PRÉFABRIQUÉES : DONNÉES DE RÉFÉRENCE

Trois gouvernements se distinguent lorsqu'il est question d'habitations préfabriquées.

Gouvernement fédéral : En avril 2024, le gouvernement fédéral a publié le plan [Résoudre la crise du logement](#), qui fait de l'innovation une question centrale. Voici ses principales promesses :

- [Fonds pour l'innovation et la technologie en construction résidentielle](#) – Géré par Next Generation Manufacturing Canada (NGen), ce fonds de 50 millions de dollars vise à stimuler l'innovation en construction résidentielle. On anticipe qu'il permettra d'aller chercher 150 millions en investissements supplémentaires auprès du secteur privé et des provinces. Le 21 mars 2025, NGen a [annoncé](#) un investissement de 33 millions de dollars, qui a entraîné un investissement supplémentaire de 62 millions dans 12 projets rassemblant 33 organisations. Il s'agissait notamment de projets de bois massif, de logements modulaires et de robotique.
- [Consultation sur une stratégie industrielle pour le logement](#) – Annoncée le 19 août 2024, cette consultation nationale est dirigée par cinq experts en innovation dans la construction résidentielle. Les résultats n'ont pas encore été publiés.
- [Programme de prêts pour la construction d'appartements](#) – Ce programme dispose d'une enveloppe de 500 millions de dollars pour financer à faible coût la construction d'appartements utilisant des pièces préfabriquées ou d'autres techniques innovantes.

Québec : La province innove en matière de logement étudiant. Le promoteur de logement étudiant UTILE travaille notamment sur une résidence étudiante de moyenne hauteur de 155 unités à Rimouski. Ce projet de 30 millions de dollars est financé par les gouvernements fédéral et provincial et s'inscrit dans la priorité d'innovation résidentielle du Québec.

Colombie-Britannique : La province dispose de plusieurs programmes pour accélérer l'innovation dans la construction résidentielle. Les voici :

- Le [CleanBC Building Innovation Fund](#), qui récompense les entreprises fabricant des technologies écoénergétiques et à faibles émissions de GES.
- Le [BC Manufacturing Jobs Fund](#), qui fournit du financement aux entreprises innovant dans la fabrication résidentielle et la construction en [bois massif](#).
- Le [Mass Timber Demonstration Program](#), qui offre des fonds pour accélérer l'adoption d'approches de construction novatrices faisant appel au bois massif.

D'autres gouvernements envisagent de mettre au point des fonds pour l'innovation dans la construction résidentielle, notamment le gouvernement de l'Ontario, qui a engagé 50 millions de dollars, mais n'a pas encore lancé son programme.



ÉTAT DES LIEUX DE L'AMÉLIORATION DU NOMBRE ET
DE LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

INVESTIR DANS LES HABITATIONS PRÉFABRIQUÉES

ÉVITER LES ZONES À RISQUE ÉLEVÉ : ÉTAT DES LIEUX

Gouvernement	Note	Commentaires
Saskatchewan	A	La province dispose des règles strictes sur la construction en zone inondable.
Ontario	A	La réglementation de l'Ontario est généralement robuste, et les règlements interdisant la construction en zone inondable sont parmi les meilleurs au pays. Toutefois, selon un rapport de 2022 de la vérificatrice générale et un suivi de 2024 , il y aurait des lacunes importantes « en matière de coordination et de gestion des inondations en milieu urbain ».
Québec	B+	Les interdictions de construire en zone inondable du Québec sont parmi les meilleures, et, en juin 2024, la province a proposé un nouveau cadre réglementaire qui élargirait de 30 à 40 % les zones protégées.
Terre-Neuve-et-Labrador	B-	La province réglemente assez strictement la construction en zone inondable et met des cartes des inondations à jour à la disposition du public .
Fédéral	C+	Le gouvernement fédéral s'est engagé à investir 164,2 millions de dollars dans le Programme d'identification et de cartographie des aléas d'inondation entre 2024 et 2028, une augmentation importante par rapport à l'enveloppe de 63,8 millions consentie de 2021 à 2024. Cependant, une cartographie nationale de tous les risques météorologiques demeure nécessaire.
Manitoba	C	La province impose certaines restrictions sur la construction dans les zones inondables.
Nouveau-Brunswick	C	Le Nouveau-Brunswick offre des cartes des zones inondables tenant compte des effets anticipés des changements climatiques jusqu'en 2100.
Nouvelle-Écosse	C	La Nouvelle-Écosse restreint fortement la construction en zone à risque d'inondations fluviales et offre des outils interactifs illustrant les effets des changements climatiques sur les collectivités et logements en région côtière. Cela dit, sa décision de ne pas adopter la <i>Coastal Protection Act</i> est un grand pas en arrière.
Île-du-Prince-Édouard	C	CHRIS est un outil précieux, mais les restrictions sur la construction en zone inondable doivent être resserrées.
Alberta	D	Malgré ses nouvelles cartes, la province doit en faire plus pour empêcher la construction résidentielle en zone exposée aux phénomènes météorologiques extrêmes.
Colombie-Britannique	D	La Colombie-Britannique est en retard sur le reste du pays quant à la construction en zone vulnérable aux inondations et aux feux de forêt.

ÉVITER LES ZONES À RISQUE ÉLEVÉ : PORTÉE

Lorsqu'il est question de climat, on entend de plus en plus souvent que le logement le plus dispendieux est celui qui doit être reconstruit après une catastrophe. Avec l'urgence de la pénurie de logements au Canada, il peut être tentant de construire sur toute terre disponible, peu importe qu'elle

soit exposée aux inondations, aux feux de forêt ou à diverses autres catastrophes. Or, il est possible de répondre à la demande autrement, en construisant sur des terres moins vulnérables et en procédant à une densification douce des zones déjà aménagées.

D'après le [Bureau d'assurance du Canada](#), en 2024, les assureurs ont dû rembourser plus de 8 milliards de dollars à la suite d'événements météorologiques extrêmes, et les pertes assurées et non assurées des propriétaires, entreprises et gouvernements totalisaient près de 20 milliards. C'est huit fois plus qu'il y a cinq ans seulement.

Pour améliorer l'abordabilité, il faut réduire les coûts liés aux changements climatiques sans compromettre l'offre. Dans son rapport [Des risques à nos portes](#), l'Institut climatique du Canada propose des façons d'augmenter à la fois le nombre de logements et leur résilience. Ce rapport prône l'interdiction de construire en zone à risque élevé d'inondations et l'obligation de doter de structures de protection toute construction en zone à risque modéré. Le rapport fait notamment valoir que la relocalisation des projets résidentiels des zones à risque élevé ne représenterait que 3 % des projets résidentiels, mais une réduction de 80 % du risque qu'une inondation frappe un nouveau logement. Ainsi, bien que cela oblige à éviter certaines zones, la proportion de terres touchées est suffisamment faible pour qu'on puisse compenser autrement.

ÉVITER LES ZONES À RISQUE ÉLEVÉ : MESURES RECOMMANDÉES

Pour éviter de construire en zone à risque élevé, il faut d'abord savoir où se trouvent ces zones. C'est pourquoi le Plan détaillé présente la cartographie des risques comme un impératif pour les gouvernements fédéral et provinciaux.

- **Recommandation fédérale :** IX.4.i Mettre en œuvre une initiative de cartographie nationale du risque. Demander aux organismes fédéraux et provinciaux pertinents de collaborer pour la création de cartes de risques détaillées, mettant l'accent sur les zones propices aux catastrophes naturelles, aux risques environnementaux et à la congestion urbaine. Ces cartes doivent être mises à la disposition du public et mises à jour annuellement pour favoriser une élaboration de politiques éclairées.
- **Recommandation provinciale :** IX.1 Publier et mettre à la disposition du public les cartes des dangers et des risques climatiques mises à jour régulièrement, y compris pour les inondations côtières, fluviales, urbaines et des eaux souterraines, les feux de forêt, les vents violents et la grêle.

Cela dit, la cartographie seule ne suffit pas. Il faut aussi mettre en place des politiques robustes pour :

- restreindre la construction dans les zones à risque élevé;
- éviter que les programmes d'assurance créent un aléa moral qui encourage la construction en zone vulnérable en protégeant les promoteurs du risque.

Néanmoins, la cartographie demeure la base, d'où son inclusion dans notre recommandation.

ÉVITER LES ZONES À RISQUE ÉLEVÉ : DONNÉES DE RÉFÉRENCE

Le rapport *Des risques à nos portes* explore les différentes politiques provinciales et territoriales d'aménagement du territoire relatives aux risques climatiques :

- **L'Ontario et le Québec** se distinguent par leurs **restrictions robustes** sur la construction en zone inondable.
- Par comparaison, **la Colombie-Britannique et l'Alberta** ont **moins de protections** en la matière.
- **Terre-Neuve-et-Labrador** est **la seule province** à intégrer explicitement **les effets anticipés des changements climatiques** dans sa cartographie des zones inondables.

(La figure XX présente un résumé des politiques provinciales de cartographie des risques et d'aménagement du territoire tiré du rapport *Des risques à nos portes*.)

Synthèse des cadres provinciaux et territoriaux d'aménagement du territoire en zone inondable

Institut climatique du Canada, [Des risques à nos portes](#)

Politiques sur les inondations fluviales						Politiques sur les submersions côtières
	Habilitation à réglementer la construction dans les zones inondables	Politiques ou règlements d'aménagement du territoire ayant force obligatoire	Lignes directrices n'ayant pas force obligatoire	Zones où la construction est interdite par les politiques et règlements	Zones dans lesquelles les politiques et règlements exigent des mesures de protection	Politiques ou règlements légalement contraignants
Nouvelle-Écosse	Provinciale + Municipale	Oui	-	Zone 0-20 ans de cinq plaines inondables désignées	Zone 0-100 ans des plaines inondables désignées et autrement connues	Non
Ontario		Oui	-	Zone 0-100 ans ou en région historiquement touchée	Zones de dérogation, deux zones à l'étude	Non
Saskatchewan		Oui	-	Canal évacuateur en zone 0-500 ans	Zone 0-500 ans	s.o.
Manitoba		Oui	-	Aucune	Zone 0-100 ans dans certaines régions et à Winnipeg	Non
Nouveau-Brunswick		Oui	-	Aucune	Aucune	Oui, mais aucune zone interdite
Alberta		Non	Non	Aucune ^a	Aucune	s.o.
Île-du-Prince-Édouard		Non	Non	Aucune	Aucune	Non
Colombie-Britannique	Municipale	Non	Oui	Aucune	Aucune	Non
Nunavut		Non	Non	Aucune	Aucune	Non
Yukon		Non	Non	Aucune	Aucune	Non
Territoires du Nord-Ouest		Non	Non	s.o.	s.o.	Non
Terre-Neuve-et-Labrador	Provinciale	Oui	-	Zone 0-20 ans	Zone 0-100 ans des plaines inondables désignées	Oui, comme pour les inondations fluviales
Québec		Oui	-	Zone 0-20 ans	Zone 0-100 ans	Oui, comme pour les inondations fluviales

Quelques avancées ont été faites récemment sur le plan de la cartographie des risques, dont les suivantes :

- **Fédéral :** Le gouvernement fédéral a grossi l'enveloppe du [Programme d'identification et de cartographie des aléas d'inondation](#) afin d'améliorer la cartographie des inondations à l'échelle locale.
- **Alberta :** En janvier 2024, l'Alberta a publié de [nouvelles cartes provinciales des risques d'inondations](#). Cependant, l'usage de celles-ci dans la planification est laissé à la discrétion de chaque municipalité.
- **Île-du-Prince-Édouard :** En avril 2024, la province a mis en ligne [CHRIS](#), un système d'information sur les dangers et les risques climatiques doté d'un outil interactif illustrant les zones à risque d'inondations côtières ou intérieures.

Malgré ces progrès, il y a encore beaucoup à faire. Il faudrait notamment que le gouvernement fédéral dirige une initiative de cartographie des risques à l'échelle nationale.



ÉTAT DES LIEUX DE L'AMÉLIORATION DU NOMBRE ET
DE LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

**COMBLER LES LACUNES
DU MARCHÉ**

COMBLER LES LACUNES DU MARCHÉ : ÉTAT DES LIEUX

L'Île-du-Prince-Édouard est en tête de classement, car elle a allégé ses besoins impérieux en matière de logement et a procédé à diverses réformes. Bien que la Colombie-Britannique ait opéré davantage de réformes que la moyenne, sa note faible s'explique par ses loyers toujours élevés et les plus grands besoins impérieux au pays.

Gouvernement	Note	Commentaires
Île-du-Prince-Édouard	A	La province, dont les besoins impérieux en matière de logement étaient déjà parmi les plus bas, a publié un plan complet pour continuer d'avancer dans ce domaine.
Fédéral	B+	Le gouvernement fédéral a beaucoup travaillé sur ce dossier, quoique la mise en application laisse à désirer.
Québec	B	Les besoins impérieux sont bas et continuent de descendre. La province dispose aussi de programmes robustes pour améliorer l'abordabilité, mais les nouvelles initiatives se font rares ces dernières années.
Terre-Neuve-et-Labrador	B	Les loyers sont relativement abordables comparativement au reste du Canada, et la province fait preuve de bonne volonté dans ses efforts pour combler les lacunes du marché.
Manitoba	B-	La province répond à la hausse des besoins impérieux en matière de logement avec de nouvelles politiques, comme le Programme de maisons abordables et le plan Your Way Home , mais il y a encore du travail à faire.
Nouveau-Brunswick	C+	Les besoins impérieux ont grandement augmenté avec la hausse des loyers causée par la migration postpandémie depuis l'Ontario. Le plan Un logement pour tous gagnerait à être ajusté en fonction de cette croissance.
Saskatchewan	C+	Les loyers sont parmi les plus bas au Canada. Les besoins impérieux ont chuté en 2022, mais demeurent plus élevés que dans bien d'autres provinces. L'offre hors marché ou sous le loyer du marché n'a pas beaucoup changé dans les dernières années.
Alberta	C	Le loyer du marché et les besoins impérieux sont plus bas qu'en Colombie-Britannique et en Ontario, mais la hausse des besoins est à surveiller.
Colombie-Britannique	D+	Les loyers et les besoins impérieux sont les plus élevés au pays. La province a toutefois mis en place plusieurs politiques pour créer des logements abordables.
Nouvelle-Écosse	D	Les loyers et les besoins impérieux ont augmenté considérablement après la pandémie en raison de l'afflux de nouveaux résidents, particulièrement en provenance de l'Ontario. Les politiques sont insuffisantes pour répondre à la demande croissante.
Ontario	D-	La province ne priorise pas le logement hors marché, et les besoins impérieux et les loyers demeurent parmi les plus élevés au pays. Cependant, la diminution importante du nombre d'étudiants internationaux – et donc de la demande de logements locatifs – allège quelque peu le loyer du marché.

CRITÈRE 5 : COMBLER LES LACUNES DU MARCHÉ : PORTÉE

Le critère 5 porte principalement – mais pas exclusivement – sur l’objectif d’abordabilité du Groupe de travail, soit de ramener à zéro le nombre de ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement d’ici 2031. Un ménage éprouve des *besoins impérieux* lorsque son logement manque à au moins un des critères suivants :

- **Adéquation** : Le logement ne requiert aucune réparation majeure.
- **Abordabilité** : Le coût du logement est inférieur à 30 % du revenu total du ménage avant imposition.
- **Convenance** : Le nombre de chambres correspond à la Norme nationale d’occupation (NNO) pour la taille et la composition du ménage.

Les besoins impérieux en matière de logement sont un indicateur central des progrès fédéraux quant au logement en tant que [droit de la personne](#). C’est en outre la principale mesure d’abordabilité utilisée par le Groupe de travail. Cet indicateur en est aussi un de résilience, car un logement qui est endommagé ou rendu inhabitable par une catastrophe naturelle devient inadéquat, ce qui ajoute aux besoins impérieux.

En septembre 2024, la SCHL a publié des données de 2022 sur les besoins impérieux en matière de logement :

- C’est en Colombie-Britannique et en Ontario que la proportion de ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement est la plus importante.
- De 2018 à 2022, les besoins impérieux ont légèrement augmenté à l’échelle nationale, avec une hausse marquée en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick, partiellement compensée par une diminution à Terre-Neuve-et-Labrador, à l’Île-du-Prince-Édouard et au Québec.

Cependant, cet indicateur a aussi ses limites. Notamment, il ne tient pas compte de certains groupes, comme les étudiants à temps plein ou les personnes en situation d’itinérance, si bien qu’il sous-estime potentiellement la gravité du problème au Canada.

Besoins impérieux en matière de logement par régions – 2018 et 2022

Région	2018	2022	Différence
Colombie-Britannique	14,8 %	16,0 %	1,2 %
Ontario	13,4 %	14,5 %	1,1 %
Nouvelle-Écosse	11,0 %	12,9 %	1,9 %
Manitoba	10,9 %	12,0 %	1,1 %
Alberta	10,2 %	11,3 %	1,1 %
Saskatchewan	11,7 %	9,5 %	-2,2 %
Terre-Neuve-et-Labrador	8,9 %	9,4 %	0,5 %
Nouveau-Brunswick	7,3 %	9,2 %	1,9 %
Île-du-Prince-Édouard	8,9 %	6,5 %	-2,4 %
Québec	7,2 %	5,5 %	-1,7 %
Canada (provinces seulement)	11,3 %	11,6 %	0,3 %

Toutes ces données datent d'avant la publication du Plan détaillé. Ainsi, d'autres indicateurs sont nécessaires pour suivre les progrès récents. Le [rapport sur les loyers](#) d'avril 2025 de Rentals.ca fait un suivi provincial de l'augmentation des loyers (nouveaux baux) entre mars 2024 et mars 2025. Bien qu'il ne ventile pas les données pour chaque province, on peut constater qu'en moyenne, **les loyers au Canada ont diminué** dans la dernière année. Cette baisse est davantage attribuable à une réduction de la demande qu'à une augmentation de l'offre, réduction entraînée par les réformes des politiques sur l'immigration et la résidence non permanente. Toutefois, certains marchés continuent d'enregistrer une hausse des loyers, dont le Canada atlantique.

Loyer moyen en mars 2025 et variation en glissement annuel par régions

Région	Loyer moyen	Variation en glissement annuel
Colombie-Britannique	2 480 \$	-0,6 %
Ontario	2 327 \$	-3,5 %
Canada atlantique	2 093 \$	8,0 %
Québec	1 949 \$	-2,5 %
Alberta	1 721 \$	-0,4 %
Manitoba	1 592 \$	2,0 %
Saskatchewan	1 336 \$	3,0 %
Canada	2 101 \$	-1,9 %

Il est important de souligner que ces chiffres sont des moyennes et ne reflètent pas adéquatement le nombre d'appartements disponibles pour chaque catégorie d'abordabilité. Ils ne tiennent pas non plus compte de l'emplacement des logements ni des options de transport actif. Comme l'explique le rapport [Four Pathways to Housing Affordability](#), l'abordabilité ne se limite pas au loyer, mais englobe aussi les coûts de transport associés à l'emplacement du logement.

Le Groupe de travail reconnaît que le marché à lui seul ne pourra réduire à zéro les besoins impérieux en matière de logement. Il y aura toujours des personnes et des familles qui ne peuvent payer la valeur marchande, même lorsque le loyer du marché est bas. C'est pourquoi la section du Plan détaillé sur *pourquoi on construit* souligne l'importance d'employer des approches diversifiées :



POURQUOI ON CONSTRUIT : *Se rappeler que tout le monde au Canada a le droit d'habiter à un endroit où il se sent en sécurité et où il trouve la tranquillité et la dignité est essentiel à la construction des types de maisons dont le Canada a besoin. Les gouvernements, les organismes à but non lucratif, les coopératives et le secteur privé ont tous un rôle à jouer pour contribuer à une augmentation sans précédent de notre offre de logements abordables, accessibles, hors marché et dont le prix est inférieur à ceux du marché, tant avec de nouvelles constructions qu'en faisant appel à des approches innovantes en matière d'acquisition de logements ou terrains déjà abordables.*

C'est ce principe qui sous-tend le critère 5 : Comblers les lacunes du marché. Les gouvernements doivent fournir des options hors marché et à moindre coût aux ménages qui sont délaissés par le marché.

COMBLER LES LACUNES DU MARCHÉ : MESURES RECOMMANDÉES

Le Plan recommande pour les trois ordres de gouvernement diverses politiques visant à faciliter la construction de logements hors marché ou sous le loyer du marché. La recommandation VIII fait même directement référence à cet enjeu :

Les politiques gouvernementales doivent chercher à favoriser l'abordabilité du logement dans tout le spectre des habitations par des partenariats avec les constructeurs, les organismes d'habitation à but non lucratif, les coopératives et les institutions financières, ainsi qu'en utilisant les terres appartenant aux gouvernements. Le recensement de 2021 a dévoilé que plus de 3 millions de ménages au Canada ont un logement inabordable. Les gouvernements doivent chercher à amener ce chiffre aussi près de zéro que possible pour le recensement de 2031.

Le Plan détaillé propose huit mesures précises pour le gouvernement fédéral, sept pour les gouvernements provinciaux et six pour les municipalités. On y trouve des réformes fiscales, du financement à long terme à faible taux d'intérêt, des initiatives de renforcement des capacités, une amélioration des programmes sociaux et des projets de construction sur les terres publiques. Le Plan recommande notamment de louer (et non de vendre) les terres publiques afin que les gouvernements conservent un certain contrôle sur les types de logements construits et puissent profiter des éventuelles hausses de la valeur des terres.

COMBLER LES LACUNES DU MARCHÉ : DONNÉES DE RÉFÉRENCE

Nous avons récemment vu plusieurs mesures pour élargir l'offre de logements abordables. Voici quelques exemples de mesures prises à l'époque de la publication du Plan ou après :

Le **gouvernement fédéral** a lancé un ensemble d'outils et de réformes du financement pour accélérer la construction de logements locatifs à faible coût.

- En outre, en 2024, il a lancé la **banque de terrains publics du Canada** dans le cadre du [Plan pour construire des logements sur des terrains publics](#), conformément à la recommandation IV.3 sur la location de terres publiques pour la construction d'appartements.
- Le **budget de 2024** comprenait aussi des mesures supplémentaires tirées du Plan, dont une hausse de la [déduction pour amortissement](#) de 4 à 10 % sur les nouveaux appartements (recommandation VI.3.i).

Alberta

- Le projet de loi 20 de l'Alberta (2025), la *Municipal Affairs Statutes Amendment Act*, prévoit des exemptions fiscales pour la construction de logements abordables et permet aux municipalités de créer leurs propres exemptions.
- Cependant, selon un rapport de 2024 du vérificateur général, il y aurait d'importantes lacunes dans le suivi des besoins d'entretien des 27 000 logements publics de la province.

Colombie-Britannique

- Le [projet de loi 16](#), la *Housing Statutes Amendment Act*, donne aux municipalités de nouveaux outils pour le zonage inclusif et la densification afin de favoriser le logement abordable. On craint toutefois que ces outils puissent faire augmenter le loyer du marché.
- Dans son budget de 2024, la province a augmenté le financement pour [BC Builds](#), un programme de construction sur terres publiques s'accompagnant de subventions et de financement à faible coût pour les logements locatifs abordables.

Manitoba

- En janvier 2025, la province a publié [Your Way Home](#), un plan pour mettre un terme à l'itinérance chronique d'ici 2031.
- Dans son budget de 2024, le Manitoba a lancé le [crédit d'impôt pour la construction de logements locatifs](#). Le crédit maximal est de 8 500 \$ par logement, et 13 500 \$ pour les logements désignés comme abordables qui conservent cette désignation pour au moins 10 ans.

Nouveau-Brunswick

- En juin 2023, le Nouveau-Brunswick a publié son plan décennal [Un logement pour tous](#), qui met l'accent sur l'utilisation des terres publiques et définit des cibles d'abordabilité.

Terre-Neuve-et-Labrador

- La province a lancé en janvier 2024 le [Rental Housing Development Loan Program](#), qui fournit des prêts à faible taux d'intérêt pour la construction d'appartements.

Nouvelle-Écosse

- À l'automne 2024, la Nouvelle-Écosse a lancé le [Fonds en capital pour le logement communautaire](#) (FCAP-NE), avec une enveloppe de 3,5 millions de dollars pour préserver et améliorer le parc de logements communautaires.

Ontario

- Bien que la province ne fasse pas des logements hors marché une priorité, elle a emboîté le pas au gouvernement fédéral pour le remboursement de la TPS sur les logements construits spécialement pour la location.

Île-du-Prince-Édouard

- En février 2024, le gouvernement a lancé la stratégie de logement [Building Together](#), un plan quinquennal axé sur la croissance de l'offre, l'abordabilité et les populations vulnérables.

Québec

- L'adoption du [projet de loi 57](#) en 2024 « accorde aux municipalités locales le pouvoir d'adopter un règlement relatif au zonage différencié. Dans le cadre d'une entente en matière de zonage incitatif, [la loi] leur permet d'exiger le versement d'une somme d'argent destinée à la mise en œuvre d'un programme de logements abordables, sociaux ou familiaux. »
- Ces mesures influencent les notes données pour le critère 5 et illustrent les efforts croissants (mais inégaux) des provinces pour combler les lacunes du marché.



CONSIDÉRATIONS FINALES ET MESURES PRIORITAIRES POUR CHAQUE GOUVERNEMENT

Le Canada demeure aux prises avec une crise du logement. Pour y remédier, le gouvernement fédéral a instauré plusieurs politiques dans la dernière année, en bonne partie inspirées ou directement tirées du *Plan détaillé pour améliorer le nombre et la qualité des logements* : des réformes fiscales, dont une hausse de la déduction pour amortissement sur les nouveaux appartements; une amélioration de l'accès au financement pour la construction; et le lancement d'un fonds pour accélérer l'innovation en matière de logement. Néanmoins, son influence est limitée, et il doit miser sur des mesures incitatives pour orienter les politiques municipales.

Heureusement, les municipalités du pays ont répondu à l'appel, faisant progresser plusieurs réformes recommandées par le Plan, dont la densité de plein droit à proximité des transports en commun et l'élimination ou la réduction des exigences minimales de stationnement. Les provinces ont toutefois pris du retard, malgré quelques belles avancées, comme la légalisation des immeubles à sortie unique jusqu'à six étages en Colombie-Britannique.

Les provinces et municipalités doivent faciliter la construction de logements intermédiaires, comme les quadruplex et petits immeubles, en réformant le zonage et les codes pour permettre des logements familiaux. Selon le [Mid-Rise Manual](#), ces projets doivent être légaux, praticables et rentables. Or, dans bien des provinces, la légalité freine leur réalisation. En C.-B., la légalisation progresse, mais les coûts et délais nuisent à la faisabilité. En Ontario, aucun des trois critères n'est rempli. Des changements s'imposent. Certaines provinces s'en tirent mieux que d'autres, mais toutes peuvent s'améliorer. Les politiques et mesures qui font avancer les cinq critères présentés sont à prioriser.

Mesures prioritaires pour les provinces

- **Légaliser différents types de constructions :** Abolir les minimums de stationnement et les maximums d'unités, et limiter le zonage d'exclusion dans les municipalités à l'aide de mesures provinciales contraignantes, dans le but de permettre la construction résidentielle « de plein droit » (recommandation I.1 du Plan détaillé).
- **Simplifier la réglementation sur l'aménagement du territoire :** Créer un régime d'aménagement du territoire, de planification et d'approbation plus permissif comprenant l'établissement de normes de zonage ou d'interdictions provinciales pour les dimensions minimales de lot, les retraits maximums des bâtiments, les hauteurs minimales, les plans angulaires, les règles relatives à l'ombre, les portes d'entrée, la profondeur des immeubles, l'aménagement paysager, le ratio plancher-sol et les cônes et plans de vue patrimoniaux (recommandation V.1.iii).
- **Moderniser les codes de construction :** Adopter le niveau le plus élevé des codes modèles nationaux du bâtiment et réviser les codes de construction afin de promouvoir la conception reproductible, d'adopter les règles de sortie unique suédoises pour les immeubles de 16 étages et moins, et d'éliminer toute restriction relative aux plaques de plancher pour permettre des constructions à densité élevée plus grandes et plus efficaces (recommandation III.4).
- **Investir dans l'innovation :** Créer un fonds d'investissement pour soutenir le développement des entreprises innovantes qui mettent à profit la construction modulaire, le bois d'ingénierie, la construction par panneaux et d'autres technologies de construction résidentielle, et les aider à se doter d'un fonds d'innovation en construction résidentielle favorisant la recherche de solutions innovantes et la mise en commun des pratiques exemplaires (recommandation VII.1).
- **Cartographier les risques climatiques :** Publier et mettre à la disposition du public des cartes des dangers et des risques climatiques tenues à jour, notamment pour les inondations côtières, fluviales, urbaines et des eaux souterraines, les feux de forêt, les vents violents et la grêle (recommandation IX.1).

- **Comblir les lacunes du marché :** Les politiques gouvernementales doivent chercher à favoriser l'abordabilité du logement sur tout le spectre des habitations, en établissant des partenariats avec les constructeurs, les organismes à but non lucratif et les institutions financières, ainsi qu'en utilisant des terres appartenant aux gouvernements. Selon le recensement de 2021, plus de trois millions de ménages au Canada ont un logement inabordable. Les gouvernements doivent chercher à amener ce chiffre aussi près de zéro que possible d'ici 2031 (recommandation VIII).

Cela dit, chaque région a ses propres défis uniques à relever. C'est pourquoi nous avons dressé une liste de priorités pour chacun des 11 gouvernements fédéral et provinciaux.

Nous invitons les gouvernements à considérer ces recommandations – et les notes associées – comme un appel à l'action rapide et à la collaboration. La crise du logement est un problème majeur, mais résolvable. Nous savons comment faire pour régler la crise : il suffit maintenant de mobiliser les acteurs du Canada.

Gouvernement	Note globale	Priorités recommandées
Fédéral	B	Lier le financement fédéral aux réformes locales, renforcer la transparence des programmes comme le Fonds pour accélérer la construction de logements, poursuivre les réformes fiscales et d'innovation, et cartographier les risques à l'échelle nationale pour orienter l'action provinciale et municipale.
Québec	C+	C'est au Québec que les besoins impérieux en matière de logement sont les plus faibles, preuve de la rigueur des politiques provinciales et municipales. L'interdiction de construire sur les plaines inondables ou en zone vulnérable aux feux de forêt doit être une priorité.
Île-du-Prince-Édouard	C+	Les politiques de logement de l'Île-du-Prince-Édouard dépassent les attentes. Continuer sur cette lancée et faire preuve de plus d'ambition quant aux codes de construction et à la résilience.
Colombie-Britannique	C+	D'importantes réformes s'imposent pour diminuer les frais de développement et les temps d'approbation, qui sont parmi les pires. Les municipalités doivent aussi adopter les pratiques exemplaires de villes comme Edmonton.
Nouveau-Brunswick	C	Le Nouveau-Brunswick fait bon usage des technologies préfabriquées. Développer ces technologies et prioriser la réforme du zonage pour favoriser une densification douce axée sur les besoins des familles.
Ontario	C-	Des réformes sont nécessaires pour réduire les frais et délais d'approbation, parmi les plus élevés au pays. Les municipalités devraient s'inspirer d'Edmonton. Il faut aussi lancer le fonds d'innovation résidentielle de 50 millions \$ et autoriser les appartements à sortie unique, très attendus dans la région torontoise.
Saskatchewan	C-	Avec ses prix abordables et une économie dynamique, la Saskatchewan attire les jeunes talents. Des politiques de densification adaptées aux familles, près des commodités, renforceraient cet attrait.
Nouvelle-Écosse	C-	Les besoins impérieux élevés devraient être une priorité pour les décideurs. Améliorer l'offre de solutions hors marché et sous le taux du marché, faciliter la construction d'appartements à sortie unique, et limiter le zonage d'exclusion.
Terre-Neuve-et-Labrador	C-	Adopter les niveaux les plus élevés du code du bâtiment et mettre en place une stratégie d'innovation dans la construction résidentielle adaptée au contexte économique et climatique de la province.
Manitoba	D+	Les loyers et les besoins impérieux en matière de logement sont à la hausse. Instaurer un plan d'habitation complet pour innover davantage, adopter les niveaux les plus élevés du code du bâtiment, autoriser les appartements à sortie unique et interdire la construction en zone inondable.
Alberta	D+	Calgary et Edmonton montrent l'exemple avec des réformes de zonage et d'approbation. Ces mesures devraient être étendues à toute la province, tout en revoyant la cartographie des risques pour éviter de construire en zones vulnérables.



ÉTAT DES LIEUX DE L'AMÉLIORATION DU NOMBRE ET
DE LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

ANNEXE A

RECOMMANDATIONS DU PLAN DÉTAILLÉ ADOPTÉES À CE JOUR

Depuis la publication du *Plan détaillé pour améliorer le nombre et la qualité des logements* en mars 2024, les gouvernements du Canada ont adopté quelques-unes de ses recommandations, mais les progrès sont inégaux.

Le gouvernement fédéral a fait le plus de progrès dans l'harmonisation de ses politiques avec les recommandations. Avec la publication de [Résoudre la crise du logement : plan du Canada sur le logement](#), il a instauré diverses réformes, en bonne partie inspirées ou directement tirées du Plan détaillé. Ces réformes visaient notamment les taxes, le financement et les incitatifs pour les municipalités.

Voici un résumé des principaux changements en lien avec le Plan à l'échelon fédéral depuis mars 2024 :

- Hausse de la déduction pour amortissement de 4 à 10 % sur les nouveaux appartements (recommandation VI.3.i).
- Ajout d'un volet pour les grands constructeurs au Programme de prêts pour la construction d'appartements visant à accélérer l'approbation pour les promoteurs établis (recommandation VI.2.v).
- Création d'une réserve foncière qui coordonne les terres publiques avec un financement fédéral préférentiel et d'autres mesures de soutien des provinces (recommandation IV.3).
- Priorisation de la location de terres publiques par rapport à la vente, afin de conserver les ressources publiques et d'assurer une abordabilité durable (recommandation IV.3.i).
- Allocation de 20 millions de dollars à Statistique Canada et à la SCHL pour moderniser et améliorer la collecte et la diffusion des données sur le logement, y compris les données municipales sur les projets de construction entamés et terminés (recommandation VI.1.iv).
- Établissement du Programme canadien de prêt pour la construction d'un logement accessoire, qui sera géré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et permettra aux propriétaires d'emprunter jusqu'à 40 000 \$ à faible taux d'intérêt pour construire un logement accessoire (recommandation IV.5).
- Augmentation du financement destiné aux communautés des Premières Nations, inuites et métisses, au-delà des 5 milliards de dollars initialement consacrés à l'infrastructure autochtone à l'exercice 2024-2025 (recommandation IV.7).
- Établissement d'un centre de logement national « par et pour des Autochtones » afin d'offrir aux gouvernements, organisations et fournisseurs autochtones du financement fondé sur les distinctions pour des logements et services connexes culturellement adaptés (recommandation IV.7).

- Ajout de 400 millions de dollars au Fonds pour accélérer la construction de logements afin d'aider les municipalités à accélérer la construction et à investir dans le logement abordable (recommandation I.1).
- Création du Fonds pour l'innovation et la technologie en construction résidentielle visant à faciliter le développement, la commercialisation et l'adoption de technologies et de matériaux novateurs dans le milieu de la construction résidentielle au Canada (recommandation VII.1).
- Engagement de 1 milliard de dollars de plus dans le Fonds pour le logement abordable, qui offre des prêts à faible taux d'intérêt, des prêts-subventions et d'autres contributions pour la construction et la réparation de logements abordables et communautaires (recommandation VIII.4.i).
- Définition d'exceptions aux règles de restriction des dépenses excessives d'intérêts et de financement (RDEIF) pour les constructions locatives pour clientèles spécialisées (recommandation VI.3.iii).

Certaines réformes provinciales ont aussi découlé du Plan :

- **Colombie-Britannique** : Autorisation des immeubles à sortie unique jusqu'à six étages (recommandation III.4).
- **Nouvelle-Écosse** : Adoption de niveaux plus élevés du Code national du bâtiment (recommandation III.4).
- **Québec** : Collaboration avec le gouvernement fédéral par l'intermédiaire du Fonds pour accélérer la construction de logements afin de stimuler le secteur de la préfabrication par l'achat d'habitations préfabriquées.

Cette liste n'est certes pas exhaustive, mais les réformes provinciales suivant les recommandations n'ont généralement pas été très nombreuses depuis la publication du Plan détaillé en mars 2024.

Le présent rapport ne rend pas compte de la performance individuelle des municipalités; le Canada comptant plus de 5 000 municipalités, cette tâche dépasse largement la portée de l'étude. Néanmoins, bon nombre de municipalités ont entrepris des réformes inspirées du Plan, notamment la révision du zonage et l'abolition des exigences de stationnement. Certaines réformes ont été imposées par des programmes de logement fédéraux ou provinciaux, comme le Fonds pour accélérer la construction de logements, tandis que d'autres sont simplement le produit d'un leadership local.

Malgré ces avancées prometteuses, il en reste beaucoup à faire, particulièrement au vu de la lenteur des progrès sur les plans de l'abordabilité et de l'offre du logement.

PROGRÈS AU TITRE DES OBJECTIFS DU PLAN DÉTAILLÉ

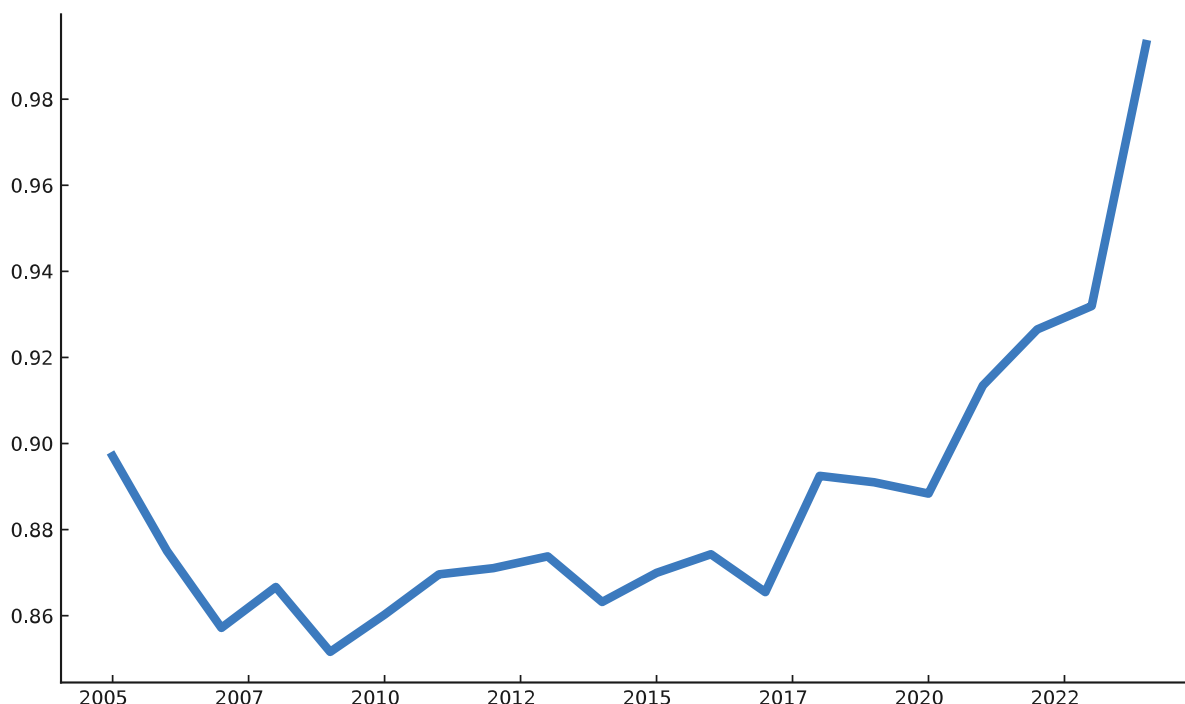
Le [Plan détaillé pour améliorer le nombre et la qualité des logements](#) définit quatre objectifs distincts à l'horizon 2031. Cela dit, l'absence de données en lien avec les émissions de GES et la résilience depuis sa publication (mars 2024) nous empêche d'évaluer l'évolution de ces deux objectifs. Il est toutefois possible de mesurer les progrès en lien avec l'abordabilité et l'offre.

Abordabilité : allègement pour les propriétaires, pas de répit pour les locataires

Le Plan souligne l'importance de « réduire à zéro le nombre de ménages qui dépensent plus de 30 % de leur revenu sur les coûts associés au logement d'ici 2031 ». Cette donnée se trouvant dans le recensement, il ne sera pas possible de procéder à une évaluation précise avant le recensement de 2026. Cependant, on peut tirer des conclusions des tendances globales, en gardant à l'esprit que les données exactes dépendent de l'emplacement des logements, des types d'habitations, de la composition et du revenu des familles, etc.

L'abordabilité du logement demeure critique, particulièrement pour les locataires. Depuis 2017, le loyer médian au Canada a augmenté plus rapidement que le revenu médian¹. En 2017, il fallait 0,87 semaine de travail à temps plein au salaire médian (préimposition) pour couvrir le loyer d'un appartement de deux chambres. En 2024, il fallait plutôt une semaine complète, une augmentation de 15 %.

Semaines de travail à temps plein au revenu médian (préimposition) pour couvrir le loyer médian d'un appartement de deux chambres, Canada



¹ Cette mesure n'indique pas combien un individu ou une famille a payé ; il s'agit d'une comparaison des loyers du marché, tant pour les baux existants que pour les nouveaux, et des revenus du marché. Les données sur les loyers proviennent de la SCHL. Les données sur les revenus proviennent de l'Enquête sur la population active de Statistique Canada.

nées de location couvrent à la fois les baux existants et fraîchement signés. En ne regardant que les nouveaux baux, la situation semble moins critique : selon [Rentals.ca](https://rentals.ca), en 2024, [les loyers pour les condos ont baissé](#) de 5 %, et ceux pour les maisons en rangée, de 7 %. Les loyers des appartements sont restés relativement stables. Les écarts nationaux ont aussi diminué : les loyers ont descendu dans les provinces les moins abordables, comme la Colombie-Britannique et l'Ontario, et augmenté dans les provinces les plus abordables, comme le Manitoba et la Saskatchewan.

Les acheteurs ont connu un certain allègement : les prix sont demeurés stables, voire ont baissé dans certains marchés, et les taux d'intérêt sont redescendus de leur sommet de 2023, ce qui se répercute positivement sur les paiements mensuels de certains nouveaux acheteurs. Au Canada, la mise de fonds de 20 % et les cinq premières années de versements hypothécaires pour une maison familiale équivalent à 283 semaines de travail à temps plein. Il s'agit d'une amélioration importante par rapport au sommet de 353 semaines en mai 2023, mais une dégradation par rapport aux chiffres d'avant la pandémie.² La propriété est considérée comme abordable à moins de 150 semaines; il y a encore beaucoup de travail à faire au Canada.

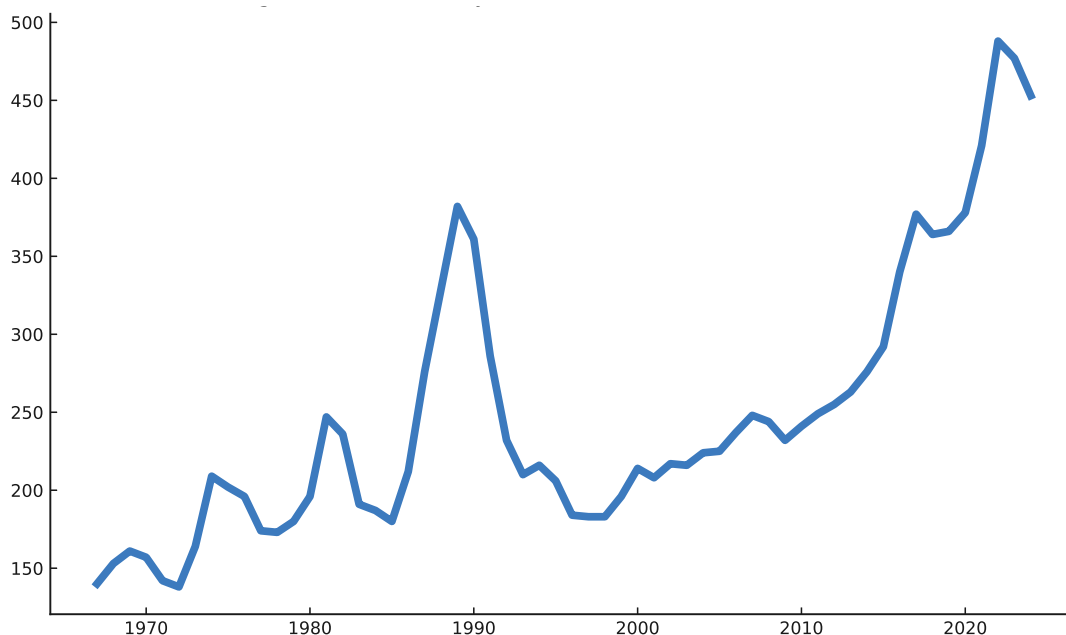
Semaines de travail (préimposition) pour couvrir une mise de fonds de 20 % et les cinq premières années de versements hypothécaires, Canada



Les rapports [Can Homes Become Affordable Without Prices Going Down?](#), [When Did Middle-Class Housing Become Unaffordable?](#) et [Southern Ontario's Home Affordability Crisis Remains at Near-Record Levels](#) de la Missing Middle Initiative examinent plus en profondeur les tendances d'abordabilité pour les acheteurs. D'après le dernier de ces rapports, en tenant compte de la croissance des salaires, des fluctuations des taux hypothécaires et des prix de l'immobilier, les maisons sont moins abordables depuis la pandémie qu'à tout autre moment dans l'histoire (selon des données remontant à 1967).

² Les détails sur la méthodologie se trouvent dans l'article Présentation de [WHAM - The Weekly Housing Affordability Metric](#).

Semaines de travail (préimposition) pour couvrir une mise de fonds de 20 % et les cinq premières années de versements hypothécaires, région du Grand Toronto



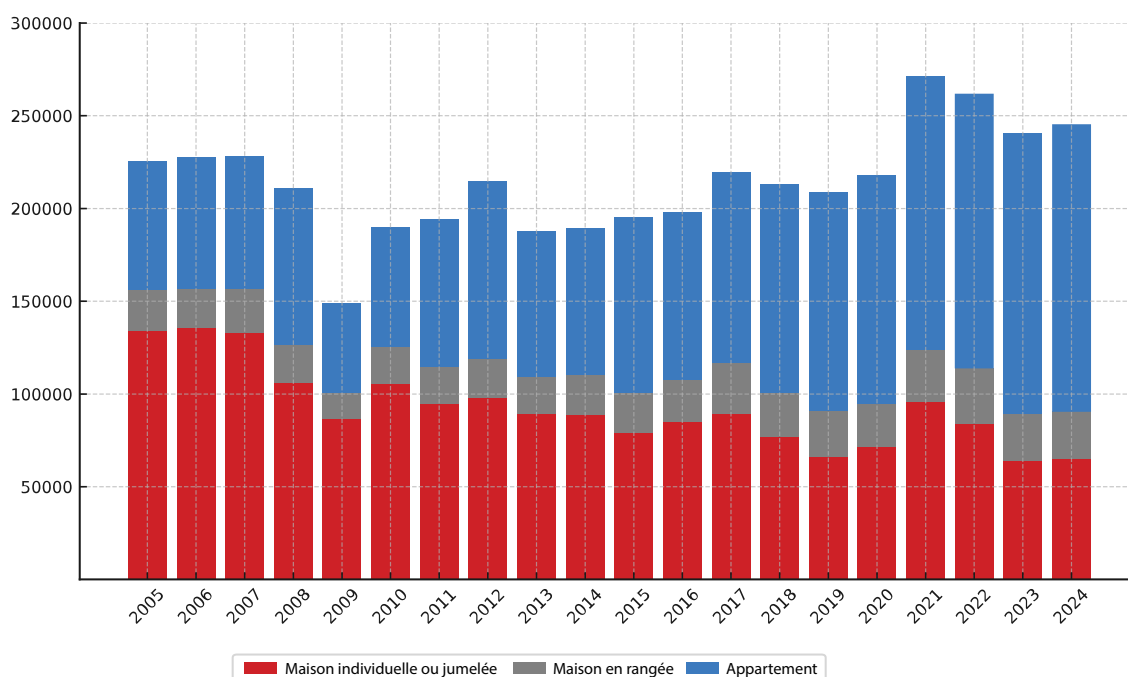
Les nouveaux chantiers doivent doubler, mais la tendance est à la baisse

Le Plan détaillé fixe comme objectif la construction de 5,8 millions d’habitations entre 2022 et 2031, soit plus de 600 000 par année. Pour y arriver, il faudrait presque tripler le rythme de construction. Bien que les récents changements aux programmes d’immigration et de résidence non permanente aient légèrement réduit la demande projetée, le Canada doit mettre les bouchées doubles s’il espère mettre un terme aux pénuries et répondre à la demande future.

En 2021, les mises en chantier au Canada totalisaient 271 198 unités, un record depuis 1976. Or, c’est moins de la moitié de l’objectif du Plan. Ce chiffre a ensuite diminué en 2022 et 2023, avant de réaugmenter légèrement en 2024 – de 5 100 unités – pour atteindre un total de 245 367 unités.³ Plus de 150 000 de ces unités étaient des appartements; dans les 20 dernières années, la tendance est résolument passée des constructions de faible hauteur aux appartements. Malheureusement, la réglementation et le climat fiscal actuel compliquent la construction d’appartements suffisamment grands pour les familles avec des enfants. Heureusement, le Plan détaillé recommande un éventail de politiques pour remédier à ces problèmes et favoriser les constructions à logements familiaux et multiples.

³ Données issues d’un tableau de Statistique Canada [34-10-0126-01](#).

Canada : nouvelles unités en construction, par types et par année



Le Canada a encore beaucoup de travail à faire pour atteindre les quatre objectifs du Plan détaillé. Alors que 2031 se rapproche, les gouvernements doivent agir sans tarder pour réformer les politiques.

Il n'existe pas de solution unique à la crise du logement; il faudra opérer des dizaines de réformes dans tous les ordres de gouvernement. Le Plan en fait même une condition centrale pour résoudre la crise :



Les fondations pour réussir : Aucun ordre de gouvernement ne peut à lui seul mettre fin à la crise du logement abordable. Il nous faut une approche nationale, émanant d'un Cadre pancanadien pour la croissance résidentielle, qui repose sur de meilleures données, la cartographie des dangers climatiques mise à la disposition du public et des objectifs de développement du logement adaptés à la réalité de chaque gouvernement.

En l'absence d'un tel cadre, les gouvernements doivent agir chacun de leur côté. Toutefois, le nombre de réformes requises est imposant, et il est irréaliste de s'attendre à ce qu'elles soient toutes réalisées. C'est pourquoi la présente évaluation se concentrait sur les politiques et les critères les plus importants du Plan détaillé.

Références

« L'année 2024 bat tous les records en tant qu'année la plus coûteuse de l'histoire canadienne en pertes liées aux intempéries, avec 8,5 milliards de dollars ». Bureau d'assurance du Canada, 2025, <https://www.abc.ca/news-insights/news/2024-shatters-record-for-costliest-year-for-severe-weather-related-losses-in-canadian-history-at-8-5-billion>

« Les maisons en rangée empilées de 4 étages sont désormais autorisées sur les rues collectrices des quartiers de London ». CTV Nouvelles, <https://www.ctvnews.ca/london/article/4-storey-stacked-townhouses-permitted-on-london-neighbourhood-connector-streets/>

« Plan d'action pour le logement : un plan sur 5 ans ». Gouvernement de la Nouvelle-Écosse, 2025, <https://novascotia.ca/action-for-housing>

« Défi de construction résidentielle en fabrication de pointe ». Next Generation Manufacturing Canada, 2025, <https://www.ngen.ca/funding/advanced-manufacturing-homebuilding-challenge>

« Loi sur le logement abordable par le zonage inclusif – Projet de loi 6 ». Législature de la Nouvelle-Écosse, 2021, <https://nslegislature.ca/legislative-business/bills-statutes/bills/assembly-64-session-1/bill-6>

« Logement abordable et accessible : maisons modulaires et préfabriquées ». Gouvernement de l'Alberta, 2024, <https://open.alberta.ca/publications/affordable-and-attainable-housing-modular-manufactured-homes>

« Modifications à la Loi sur les bâtiments ». Smith Neufeld Jodoin LLP, 2024, <https://snj.ca/amendments-to-the-buildings-act/>

« Programme de prêts pour la construction d'immeubles locatifs ». Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2025, <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionals/project-funding-and-mortgage-financing/funding-programs/all-funding-programs/apartment-construction-loan-program>

« Mise à jour du Code du bâtiment de la Colombie-Britannique : autorisation des bâtiments à escalier unique ». Institut d'architecture de la Colombie-Britannique, 2024, <https://aibc.ca/2024/09/bc-building-code-update-enabling-single-exit-stair-buildings-2/>

« Fonds pour les emplois manufacturiers en Colombie-Britannique ». Gouvernement de la Colombie-Britannique, 2025, <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/employment-business/economic-development/support-organizations-community-partners/rural-economic-development/manufacturing-jobs-fund>

« Loi 23 : Construire plus de logements, plus rapidement, 2022 ». Assemblée législative de l'Ontario, 2022, <https://www.ola.org/en/legislative-business/bills/parliament-43/session-1/bill-23>

« Feuille de route pour plus et de meilleurs logements ». Logement et climat, mars 2024, <https://housingandclimate.ca/wp-content/uploads/2024/03/Blueprint-for-More-and-Better-Housing-Mar-2024-EN.pdf>

« Codes du bâtiment – Système de suivi des politiques d'Efficacité Canada ». Efficacité Canada, <https://database.efficiencycanada.org/policy/buildings/building-codes>

« Construire ensemble : Stratégie en matière de logement de l'Île-du-Prince-Édouard 2024–2029 ». Gouvernement de l'Île-du-Prince-Édouard, 2024, <https://www.princeedwardisland.ca/en/information/housing-land-and-communities/building-together-prince-edward-island-housing-strategy>

« Construire ensemble : Stratégie en matière de logement de l'Île-du-Prince-Édouard 2024–2029 ». Gouvernement de l'Île-du-Prince-Édouard, 2024, <https://www.princeedwardisland.ca/en/information/housing-land-and-communities/building-together-prince-edward-island-housing-strategy>

« Construire une maison modulaire ». Gouvernement de l'Ontario, 2021, <https://www.ontario.ca/page/building-modular-house>

« Construire pour demain : maximiser la performance du nouveau parc de logements au Canada ». Efficacité Canada, nov. 2023, <https://www.efficiencycanada.org/building-codes/housing-climate-report/>

« Étude comparative municipale – 3 édition 2024 ». Association canadienne des constructeurs d'habitations, https://www.chba.ca/assets/pdf/CHBA+Municipal+Benchmarking+Study-3rd+Edition-2024_compressed/

« Les logements peuvent-ils redevenir abordables ? ». **Missing Middle Initiative**, <https://www.missingmiddleinitiative.ca/p/can-homes-become-affordable-again>

« Fonds pour l'innovation dans les bâtiments CleanBC ». CleanBC, 2025, <https://d.docs.live.net/42bb1d7948fd2501/Desktop/2025/Report%20Card%20Report/CleanBC%20Building%20Innovation%20Fund>

« Système d'information sur les risques et dangers climatiques (CHRIS) ». Gouvernement de l'Île-du-Prince-Édouard, 2025, <https://www.princeedwardisland.ca/en/information/environment-energy-and-climate-action/climate-hazard-and-risk-information-system-chris>

« Près de chez soi : comment construire plus de logements dans un climat en évolution ». Institut canadien du climat, 2025, <https://climateinstitute.ca/reports/close-to-home/>

« Changement climatique côtier ». Gouvernement de la Nouvelle-Écosse, 2025, <https://novascotia.ca/coastal-climate-change>

« Code de construction – Régie du bâtiment du Québec ». Régie du bâtiment du Québec, 2024, <https://www.rbq.gouv.qc.ca/en/laws-regulations-and-codes/construction-code-and-safety-code/construction-code>

« Rapport de consultation sur les bâtiments résidentiels à issue unique ». Conseil national de recherches du Canada, 2024, <https://nrc-publications.canada.ca/eng/view/ft/?id=7a02aec5-db31-4cdc-bf24-5aae16c31be6&dsl=en>

« Logements préfabriqués : une solution à la crise du logement en Ontario ». Association immobilière de l'Ontario, 2025, <https://renxhomes.ca/factory-built-housing-answer-for-ontarios-crisis-orea>

« Plan en cinq points pour aider les familles à acheter leur première maison ». Gouvernement de Terre-Neuve-et-Labrador, 27 sept. 2024, <https://www.gov.nl.ca/releases/2024/housing/0927n06>

« Programme d'identification et de cartographie des zones inondables ». Ressources naturelles Canada, 2025, <https://natural-resources.canada.ca/science-data/science-research/flood-mapping/flood-hazard-identification-mapping-program>

« Cartes des zones inondables ». Gouvernement du Nouveau-Brunswick, 2025, <https://www.gnb.ca/en/topic/laws-safety/emergency-preparedness-alerts/flooding/flood-hazard-maps.html>

« Cartes des inondations et débit des rivières ». Ville de Calgary, 2025, <https://www.calgary.ca/water/flooding/flood-maps-river-flows.html>

« Cartographie des risques d'inondation ». Gouvernement de Terre-Neuve-et-Labrador, 2025, <https://www.gov.nl.ca/ecc/waterres/flooding/frm>

« En avant. Pour tous ». Parti libéral du Canada, sept. 2021, <https://liberal.ca/wp-content/uploads/sites/292/2021/09/Platform-Forward-For-Everyone.pdf>

« Quatre pistes vers l'abordabilité du logement ». Centre Place, 19 nov. 2024, <https://placecentre.smartprosperity.ca/four-pathways-to-housing-affordability/>

« Modèle de croissance des infrastructures futures ». Université de Toronto, <https://csbe.civmin.utoronto.ca/research/future-infrastructure-growth-model/>

« Le gouvernement du Canada lance une consultation sur une stratégie industrielle de logement ». Innovation, Sciences et Développement économique Canada, 2024, <https://www.canada.ca/en/innovation-science-economic-development/news/2024/08/government-of-canada-launches-consultation-on-an-industrial-housing-strategy-for-homebuilding.html>

« Le Canada et le Nouveau-Brunswick signent une entente pour lutter contre l'itinérance sans abri ». Gouvernement du Canada, 2025, <https://www.canada.ca/en/housing-infrastructure-communities/news/2025/02/the-governments-of-canada-and-new-brunswick-sign-an-agreement-to-address-unsheltered-homelessness.html>

« Bonis de performance du Fonds d'accélération du logement ». Storeys, <https://storeys.com/housing-accelerator-fund-performance-bonuses/>

« Rapport du groupe de travail sur l'abordabilité du logement ». Gouvernement de l'Ontario, 2022, <https://www.ontario.ca/page/housing-affordability-task-force-report>

« Loi sur l'offre et les services de logement – Projet de loi 222 ». Législature de la Nouvelle-Écosse, 2022, <https://nslslegislature.ca/legislative-business/bills-statutes/bills/assembly-64-session-1/bill-222>

« Stratégie Logement pour tous ». Gouvernement du Nouveau-Brunswick, 2023, <https://www2.gnb.ca/content/dam/gnb/Corporate/Promo/housing-habitation/housing-for-all.pdf>

« Feuille de route de l'innovation 2024 ». Innovateurs réels, 2024, https://realinnovators.ca/wp-content/uploads/2024/03/R-LABS_IJA_Agenda_PDF_FA2_Online.pdf

« Introduction de WHAM – Indicateur hebdomadaire d'abordabilité du logement ». **Missing Middle Initiative**, <https://www.missingmiddleinitiative.ca/p/introducing-wham-the-weekly-housing>

« Rapport de location – janvier 2025 ». Rentals.ca, jan. 2025, <https://rentals.ca/blog/january-2025-rentals-ca-rent-report>

« Lancement de **Missing Middle Initiative** ». **Missing Middle Initiative**, 19 janv. 2025, <https://www.missingmiddleinitiative.ca/p/launching-the-missing-middle-initiative>

« Moins, c'est mieux : l'emplacement des 5,8 millions de logements est essentiel ». Smart Prosperity Institute, nov. 2023, <https://institute.smartprosperity.ca/sites/default/files/Less-is-More-Where-We-Build-5.8-Million-Homes-Matters.pdf>

« Les libéraux de Mark Carney présentent le plan de logement le plus ambitieux depuis la Seconde Guerre mondiale ». Parti libéral du Canada, mars 2025, <https://liberal.ca/wp-content/uploads/sites/292/2025/03/Mark-Carneys-Liberals-unveil-Canadas-most-ambitious-housing-plan-since-the-Second-World-War.pdf>

« Programme de démonstration de bois massif ». Bois massif C.-B., 2025, <https://www.masstimberbc.ca>

« Massive Canada construira une nouvelle usine de bois massif à Williams Lake, C.-B. ». Industrie du bois, 2025, <https://www.woodbusiness.ca/massive-canada-to-build-new-mass-timber-plant-in-williams-lake-b-c/>

« Guide du développement de moyenne hauteur ». Défense environnementale, <https://environmentaldefence.ca/report/mid-rise-manual/>

« NGen lance de nouveaux projets technologiques et d'innovation pour la construction résidentielle ». Next Generation Manufacturing Canada, 2025, <https://www.globenewswire.com/news-release/2025/03/21/3047191/0/en/NGen-Launches-New-Homebuilding-Technology-and-Innovation-Projects.html>

« Code national du bâtiment – Édition Alberta 2023 ». Conseil national de recherches du Canada, 2023, <https://nrc.canada.ca/en/certifications-evaluations-standards/codes-canada/codes-canada-publications/national-building-code-2023-alberta-edition>

« Un nouveau rapport canadien indique que construire des maisons dans des zones à haut risque d'inondation ou d'incendie pourrait coûter des milliards ». Halifax Examiner, 2025, <https://www.halifaxexaminer.ca/environment/climate/new-canadian-report-says-building-new-homes-in-areas-at-high-risk-of-flood-or-wildfire-could-cost-billions/>

« Nouvelle étape franchie dans la construction rapide de 500 logements hautement préfabriqués ». Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2025, <https://www.cmhc-schl.gc.ca/media-newsroom/news-releases/2025/new-milestone-reached-rapid-construction-500-highly-prefabricated-housing-units>

« Déclaration provinciale sur l'aménagement du territoire, 2024 ». Gouvernement de l'Ontario, 2024, <https://www.ontario.ca/page/provincial-planning-statement-2024>

« Rentals.ca ». Rentals.ca, <https://rentals.ca>

« Programme incitatif pour les logements secondaires en Saskatchewan (SSI) ». Gouvernement de la Saskatchewan, 2024, <https://www.saskatchewan.ca/residents/taxes-and-investments/tax-credits/saskatchewan-secondary-suite-incentive-grant-program>

« Résoudre la crise du logement : le plan du Canada ». Gouvernement du Canada, <https://housing-infrastructure.canada.ca/housing-logement/housing-plan-logement-eng.html>

« Résoudre la crise du logement : le plan du Canada ». Gouvernement du Canada, 2025, <https://housing-infrastructure.canada.ca/alt-format/pdf/housing-logement/housing-plan-logement-en.pdf>

« Crise de l'abordabilité du logement dans le sud de l'Ontario ». **Missing Middle Initiative**, <https://www.missingmiddleinitiative.ca/p/southern-ontarios-home-affordability>

« Conflits entre parties prenantes : qu'est-ce qui freine la productivité dans la construction résidentielle ? ». ConstructConnect, 2024, <https://canada.constructconnect.com/dcn/news/labour/2024/08/stakeholders-spar-whats-to-blame-for-declining-homebuilding-productivity>

« Résumé des impacts suivant l'adoption du projet de loi 31 : Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière de logement ». Gascon & Associés, 2024, <https://gascon.ca/en/summary-of-impacts-following-adoption-of-bill-31-an-act-to-amend-various-legislative-provisions-as-regards-housing/>

« Soutenir des codes du bâtiment performants à l'Île-du-Prince-Édouard ». Ressources naturelles Canada, 2024, <https://www.canada.ca/en/natural-resources-canada/news/2024/12/supporting-high-performing-building-codes-in-prince-edward-island.html>

« Survol des modifications proposées par les projets de règlement sur les milieux hydriques ». Fasken, 2024, <https://www.fasken.com/en/knowledge/2024/07/survol-des-modifications-proposees-par-les-projets-de-reglement-sur-les-milieux-hydriques>

« Tableau 34-10-0126-01 : mises en chantier, logements en construction et logements achevés, Société canadienne d'hypothèques et de logement ». Statistique Canada, <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/en/tv.action?pid=3410012601>

« Le Conseil national de recherches du Canada lance une consultation sur la conception d'issue unique dans les bâtiments résidentiels ». Conseil national de recherches du Canada, 2024, <https://www.canada.ca/en/national-research-council/news/2024/08/the-national-research-council-of-canada-launches-consultations-to-study-single-egress-design-in-residential-buildings.html>

« UTILE élimine les obstacles à la construction modulaire ». Construction Canada, 2025, <https://www.construction-canada.net/utile-breaks-down-modular-construction-barriers/>

« Inondations urbaines : rapport annuel 2022 ». Bureau du vérificateur général de l'Ontario, 2022, https://www.auditor.on.ca/en/content/annualreports/arreports/en22/ENV_CCURbFlooding_en22.pdf

« Inondations urbaines : rapport annuel 2024 ». Bureau du vérificateur général de l'Ontario, 2024, https://www.auditor.on.ca/en/content/annualreports/arreports/en24/1-02FU_urbflood_en24.pdf

« Le personnel de la Ville de Vancouver s'oppose au changement du code du bâtiment autorisant les escaliers à issue unique ». Storeys, 2025, <https://storeys.com/vancouver-single-egress-stairs-building-code/>

« Quelle est la capacité potentielle du Canada à construire des logements ? ». Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2024, <https://www.cmhc-schl.gc.ca/blog/2024/what-canada-potential-capacity-housing-construction>

« Quand le logement destiné à la classe moyenne est-il devenu inabordable ? ». Missing Middle Initiative, <https://www.missingmiddleinitiative.ca/p/when-did-middle-class-housing-become>

