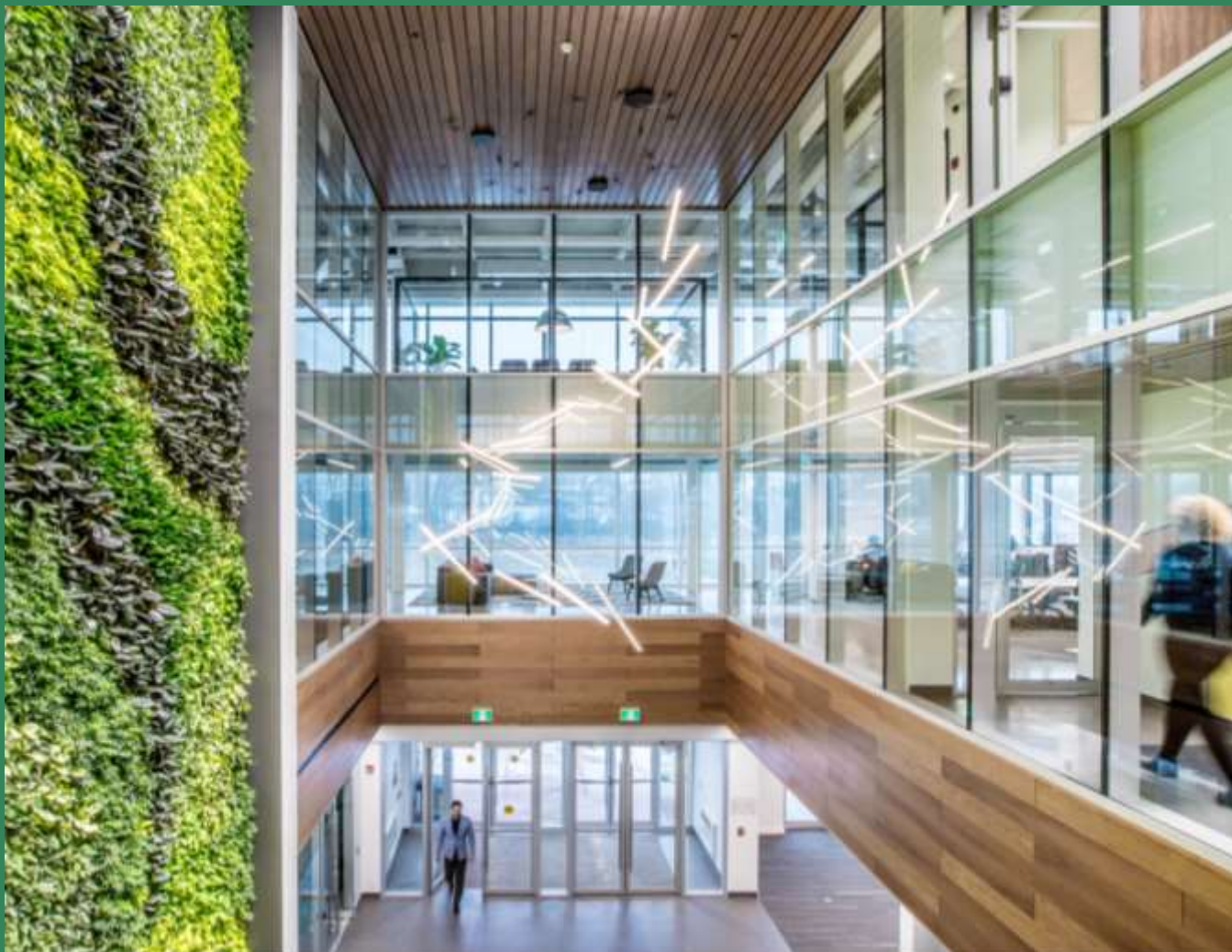


Mémoire présenté au Comité permanent des finances dans le cadre des consultations prébudgétaires

22 mai 2026



Sommaire des recommandations

1 Favoriser l'innovation et améliorer le rendement des logements

Veiller à ce que Maisons Canada intègre une structure d'investissement durable et évolutive afin de favoriser la construction de logements locatifs ainsi que de logements hors marché écoénergétiques et résilients face aux changements climatiques.

2 Mobiliser les investissements privés dans le secteur de l'immobilier commercial

Maintenir le financement destiné à l'élaboration, d'ici la fin de 2027, de lignes directrices volontaires canadiennes en matière d'investissement durable dans les bâtiments.

Envisager également des mesures à court terme pour accélérer la transition vers la carboneutralité, notamment en **demandant au Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) de mettre en œuvre une proposition d'allègement des exigences de fonds propres pour les prêts alignés sur les objectifs climatiques.**

3 Améliorer l'accès aux données sur les bâtiments

Collaborer avec les provinces et les territoires afin d'assurer un accès rapide et normalisé aux données globales des services publics des bâtiments partout au Canada. Veiller également au maintien des outils d'analyse comparative, notamment Energy Star Portfolio Manager, afin de faciliter l'analyse comparative de la consommation d'énergie, de réduire les coûts pour les propriétaires d'immeubles et d'améliorer la transparence.

Introduction

Le Canada est confronté à deux enjeux étroitement liés : la pénurie de logements et les répercussions économiques croissantes de la transition vers des bâtiments plus performants et plus résilients face aux changements climatiques. Les choix faits pour répondre à l'un de ces enjeux entraîneront inévitablement des répercussions sur l'autre.

Alors que le Canada accélère la construction de logements afin de rétablir l'abordabilité, le rendement des nouveaux bâtiments influencera durablement les coûts énergétiques, les émissions et les coûts liés au logement. Le bâtiment durable représente un secteur économique essentiel. En 2024, il soutenait plus de 500 000 emplois et générait près de [81 milliards de dollars en contribution au PIB du Canada](#). Parallèlement, le Canada doit construire des millions de nouveaux logements pour rétablir l'abordabilité. Les décisions prises aujourd'hui auront donc des répercussions durables sur les coûts énergétiques, les émissions et les coûts liés au logement pendant des décennies.

Pour relever ces défis, le gouvernement fédéral doit concentrer ses efforts sur trois priorités :

- **intégrer des investissements axés sur le rendement** dans les programmes fédéraux de logement afin d'assurer l'abordabilité et la résilience à long terme;
- **créer des conditions de marché** propices à la mobilisation de capitaux privés vers l'immobilier durable à grande échelle;
- **améliorer les outils de collecte et d'analyse des données** afin d'éclairer les décisions d'investissement, la mesure du rendement et la reddition de comptes.

Le public est largement favorable à ces mesures. Les Canadiennes et les Canadiens privilégient des logements écoénergétiques et résilients et souhaitent des normes plus rigoureuses pour les nouvelles constructions. Le gouvernement fédéral dispose donc d'un appui clair pour agir.

Le CAGBC recommande donc les mesures ci-dessous dans le cadre du budget de 2026.

1 Miser sur la performance des bâtiments pour stimuler l'innovation dans le logement abordable

Les investissements fédéraux dans le logement constituent des décisions stratégiques à long terme qui influencent durablement les coûts et la valeur des bâtiments. Les bâtiments peu performants entraînent des coûts d'exploitation plus élevés, une dépréciation plus rapide des actifs et des coûts plus importants à long terme pour les administrations publiques. À l'inverse, les bâtiments performants offrent une valeur durable grâce à des coûts de services publics moins élevés, à une meilleure résilience et à une réduction des coûts de cycle de vie.

Intégrer des objectifs clairs en matière de rendement et de durabilité à Maisons Canada relève donc d'une saine gestion des fonds publics. Cette approche permet de réduire les coûts à long terme pour les gouvernements et les propriétaires d'immeubles, de protéger les actifs publics et d'assurer une meilleure utilisation des fonds publics, tout en contribuant aux objectifs du Canada en matière de compétitivité économique et climatique.

Pour les ménages à revenu faible ou moyen, l'amélioration de l'efficacité énergétique et de la gestion de l'eau constitue une mesure concrète d'abordabilité qui contribue à limiter les effets de la hausse des coûts de l'énergie. Des factures de services publics moins élevées permettent de réaliser des économies prévisibles et continues, ce qui aide les ménages à faire face à la hausse du coût de la vie. Ces économies représentent des bénéfices concrets à long terme qui devraient faire partie intégrante des ententes conclues avec les acteurs des secteurs public et privé.

Un récent [sondage d'Abacus Data commandé par le CAGBC](#) (en anglais seulement) confirme d'ailleurs que les Canadiennes et les Canadiens comprennent bien le lien entre l'efficacité énergétique et l'abordabilité du logement :

- **72 % des Canadiennes et des Canadiens indiquent que leurs coûts de services publics ont augmenté au cours de la dernière année;**
- **86 % se disent favorables à des exigences plus strictes en matière d'efficacité énergétique pour les nouvelles habitations;**
- **91 % estiment que Maisons Canada devrait offrir des logements écoénergétiques et résilients face aux changements climatiques.**

Selon une étude de Desjardins, la résilience climatique constitue également une préoccupation personnelle croissante. Près de 70 % des Canadiennes et des Canadiens assurés craignent que des phénomènes météorologiques extrêmes endommagent leur habitation, et 40 % affirment que les changements climatiques sont déjà une source d'anxiété importante. Cette proportion augmente fortement chez les personnes de moins de 35 ans. Les conclusions d'Abacus vont dans le même sens : 65 % de la population canadienne affirment qu'habiter dans une maison écoénergétique améliorerait leur qualité de vie. Ensemble, ces données montrent clairement que le public souhaite des logements plus performants.

Il est d'ailleurs possible de construire à grande échelle des logements durables et performants. Le CAGBC a déjà certifié plus de 90 000 logements selon des normes élevées de durabilité partout au Canada. Réalisés par des promoteurs des secteurs public et privé à des coûts concurrentiels, ces projets démontrent qu'il est possible de construire des logements de qualité, confortables et écoénergétiques tout en générant des économies pour les occupants.

Afin d'accélérer cette transition, le gouvernement fédéral devrait notamment :

- intégrer des normes reconnues de rendement des bâtiments dans tous les programmes de logement abordable financés par Maisons Canada;
- évaluer les projets en fonction de leur rendement sur l'ensemble du cycle de vie et du coût total de possession, plutôt qu'en fonction des seuls coûts d'immobilisation initiaux;
- s'assurer que les logements financés par le gouvernement fédéral produisent des résultats vérifiables en matière de réduction des émissions, d'économies sur les coûts d'exploitation et de résilience aux changements climatiques.

2 Mobiliser les investissements privés dans le secteur de l'immobilier commercial

Le financement public ne suffira pas, à lui seul, à soutenir l'ampleur de la transformation nécessaire dans le secteur du bâtiment au Canada. La politique fédérale doit donc favoriser les investissements privés dans l'immobilier durable.

Les investisseurs institutionnels souhaitent de plus en plus investir dans des actifs alignés sur les objectifs climatiques, mais ils ont besoin de critères clairs et crédibles pour le faire en toute confiance. Des lignes directrices volontaires canadiennes en matière d'investissement durable dans les bâtiments permettraient de répondre à ce besoin. Elles établiraient des critères normalisés pour les actifs immobiliers alignés sur les objectifs climatiques, réduiraient les risques d'écoblanchiment et offriraient aux caisses de retraite ainsi qu'aux investisseurs étrangers un cadre fiable pour orienter leurs décisions d'investissement. Le gouvernement fédéral devrait poursuivre le financement des travaux visant à finaliser ces lignes directrices d'ici 2027. Il s'agit d'un outil de marché relativement peu coûteux pouvant générer des retombées importantes.

Afin de réduire davantage les coûts de financement des bâtiments durables, il importe également de poursuivre la collaboration avec des organisations comme [AFFINE](#) afin d'encourager le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) à adopter des mesures prudentielles. Ces mesures permettraient aux banques de reconnaître plus clairement que les bâtiments alignés sur les objectifs climatiques présentent un risque financier moins élevé à long terme. Elles contribueraient ainsi à réduire les coûts d'emprunt grâce à une plus grande concurrence sur le marché, à diminuer la dépendance aux subventions publiques et à améliorer l'efficacité du capital dans les marchés du logement et de l'immobilier commercial.

Ensemble, des lignes directrices crédibles en matière d'investissement et un allègement ciblé des exigences de capital renforceraient la résilience du système financier, favoriseraient la mobilisation de capitaux privés et permettraient de concentrer les fonds publics là où les marchés ne peuvent intervenir seuls.

3 Améliorer l'accès aux données sur les bâtiments pour mieux évaluer leur rendement

Des décisions judicieuses d'investissement reposent sur des données fiables. À l'heure actuelle, l'accès inégal aux données sur la consommation d'énergie et le rendement des bâtiments d'une province à l'autre entraîne des coûts inutiles pour les propriétaires d'immeubles, limite la capacité des investisseurs à évaluer adéquatement les risques et complique l'évaluation des retombées des programmes fédéraux en technologies propres. Le gouvernement fédéral se doit d'agir sur deux fronts.

D'abord, collaborer avec les provinces et les territoires afin d'assurer un accès rapide et normalisé aux données globales des services publics des bâtiments et ainsi réduire les coûts de conformité liés au manque d'harmonisation entre les provinces. Cette recommandation, [élaborée en collaboration avec REALPAC et BOMA Canada](#) (en anglais seulement), favoriserait une approche plus uniforme et prévisible de l'accès aux données sur les bâtiments partout au pays. Des données fiables permettent

aux propriétaires d'immeubles de repérer les occasions d'améliorer l'efficacité des bâtiments et de répondre aux attentes croissantes des investisseurs internationaux.

Ensuite, il importe de maintenir des outils d'analyse comparative accessibles et fiables, notamment ENERGY STAR Portfolio Manager (ESPM), afin de réduire le fardeau administratif et de préserver une approche commune pour l'évaluation du rendement des bâtiments. Plus de 35 000 bâtiments au Canada utilisent ESPM pour suivre leur consommation d'énergie et d'eau. L'outil sert également de référence à 17 administrations publiques au pays dans l'élaboration de leurs politiques d'analyse comparative et de divulgation. ESPM est aujourd'hui l'un des principaux outils utilisés par les propriétaires d'immeubles, les investisseurs et les gouvernements pour mesurer, comparer et vérifier le rendement des bâtiments. Or, son avenir a été sérieusement remis en question au cours de la dernière année.

L'an dernier, l'administration américaine a récemment entrepris de supprimer le financement d'ENERGY STAR et de démanteler le programme, avant de revenir sur cette décision à la suite d'un appui bipartisan au Congrès. Le programme relève toutefois désormais du Department of Energy plutôt que de l'Environmental Protection Agency (EPA), ce qui soulève des incertitudes quant à l'avenir du programme à long terme. La menace immédiate s'est estompée, mais cet épisode a mis en lumière une vulnérabilité structurelle que le Canada ne peut ignorer : notre capacité à évaluer et comparer le rendement des bâtiments ne devrait pas dépendre des décisions budgétaires d'un gouvernement étranger.

Des outils fiables et accessibles de collecte et d'analyse des données sur les bâtiments favorisent une meilleure gestion des risques dans l'ensemble du système financier. Ils permettent également de mesurer et de vérifier les résultats des investissements publics en efficacité énergétique. Alors que le Canada cherche à attirer les investissements des caisses de retraite et les capitaux internationaux, les données normalisées sur les bâtiments représentent bien plus qu'un simple enjeu technique : elles constituent un facteur de compétitivité économique.

Conclusion

Les recommandations présentées dans ce mémoire sont complémentaires et reposent sur une gestion rigoureuse des fonds publics. L'intégration de normes de rendement dans les logements soutenus par le gouvernement fédéral permettrait de protéger la valeur des investissements publics à long terme, de réduire les coûts sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments et d'améliorer l'abordabilité pour les ménages canadiens. Des lignes directrices volontaires en matière d'investissement ainsi que des mesures prudentielles ciblées contribueraient à mobiliser davantage de capitaux privés et à réduire la dépendance aux subventions publiques. Enfin, des outils fiables et accessibles de collecte et d'analyse des données sur les bâtiments favoriseraient une plus grande transparence, une meilleure gestion des risques et une prise de décision plus éclairée.

Ensemble, ces mesures proposent une approche concrète et axée sur le marché pour répondre à la pénurie de logements au Canada sans compromettre la qualité des bâtiments. Elles contribueraient également à attirer les capitaux institutionnels nécessaires pour accélérer la transformation du secteur du bâtiment et renforcer la crédibilité du marché immobilier canadien auprès des investisseurs internationaux.

Le coût de l'inaction est réel. Des bâtiments peu performants, des systèmes de données fragmentés et l'absence de cadres d'investissement cohérents entraînent des coûts importants pour les propriétaires d'immeubles, les contribuables et les générations futures. Le budget de 2026 offre au gouvernement fédéral l'occasion de mettre en place les conditions nécessaires à un secteur du bâtiment plus abordable, plus résilient et plus concurrentiel.

Le CAGBC se réjouit de poursuivre sa collaboration avec le gouvernement fédéral afin de faire avancer ces priorités.

Le Conseil du bâtiment durable du Canada (CAGBC) fait de la durabilité un levier de compétitivité. En tant qu'autorité de premier plan en matière de bâtiment durable au Canada, le CAGBC accélère la transition vers des bâtiments performants et sobres en carbone grâce à des certifications reconnues, des analyses fondées sur les données, des activités de représentation auprès des gouvernements et des programmes de perfectionnement professionnel qui aident le secteur à protéger les actifs et à créer de la valeur. Comptant plus de 670 membres corporatifs, le CAGBC rassemble des acteurs de l'ensemble du secteur du bâtiment, notamment des architectes, des ingénieurs, des entrepreneurs, des propriétaires d'immeubles et des promoteurs. L'organisation travaille en étroite collaboration avec les associations et les syndicats du secteur afin de faire progresser des objectifs communs en matière d'économie et de main-d'œuvre.