

Mise à jour 2025 de Deux millions d'habitations vertes

CAGBC

Bâtir vite, bâtir mieux



GEO Park, Kingston, ON. Photo de courtoisie, par Lemay.

Tous droits réservés © Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDCA) 2024

ISBN: 978-1-998647-14-9

Le présent document peut être reproduit en tout ou en partie, sans frais ni autorisation écrite, à condition que les sources appropriées soient citées et qu'aucune modification ne soit apportée au contenu. Tous les autres droits sont réservés.

Limitation de responsabilité : Les analyses et points de vue exprimés dans ce document sont ceux du CBDCA et ne reflètent pas nécessairement ceux des affiliés du CBDCA (y compris les supporteurs, les bailleurs de fonds, les membres et les autres participants). Les affiliés du CBDCA n'approuvent ni ne garantissent aucune partie ou aucun aspect de ce document, et les affiliés du CBDCA ne sont pas responsables (directement ou indirectement) de tout problème pouvant être relié à ce document.

À propos du CBDCA

Le Conseil du bâtiment durable du Canada® (CBDCA) offre les produits et les services dont le secteur du bâtiment a besoin pour construire et gérer des bâtiments qui sont plus respectueux des ressources, plus sains pour les personnes et plus rentables. Nous travaillons avec le secteur pour influencer les normes, élaborer les meilleures pratiques et sensibiliser le marché aux avantages des bâtiments durables.



Introduction

Le [Plan du Canada sur le logement](#) énonce que le « Canada doit construire plus de logements, plus rapidement ». Le Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDCA) ajouterait que le « Canada doit construire plus de logements, plus rapidement – et mieux ».

Depuis que le CBDCA a publié son rapport [Deux millions d'habitations vertes : Veiller à ce que les nouveaux logements dont le Canada a besoin soient abordables, accessibles et durables](#), en novembre 2024, l'attention des médias et des politiciens continue de porter sur l'offre et le coût des logements. Le logement reste une préoccupation urgente pour le gouvernement, les communautés et le secteur du bâtiment du Canada.

Dans la première moitié de 2025, l'offre de logements a connu une certaine croissance au Canada, mais il reste des défis à surmonter. C'est pourquoi le CBDCA met à jour son évaluation des défis, des occasions et des mesures qu'il prévoit d'adopter pour soutenir la capacité de l'industrie à bâtir les habitations dont les Canadiens ont besoin et qu'ils méritent.

Dans son rapport, le CBDCA a identifié trois domaines d'intervention cruciaux pour faire progresser le logement durable : les technologies, les politiques et le financement. Dans la présente mise à jour, il revisite ces domaines et explique comment, en tant qu'organisation centrée sur l'industrie, il contribuera à des mesures qui favorisent la production de logements de meilleure qualité.

Pendant cette mise à jour et alors que le gouvernement du Canada investit des milliards de dollars pour accroître l'offre de logements, un nouveau thème a émergé, et il a des incidences sur chacun de nos domaines prioritaires. Il s'agit de l'urgence, pour les gouvernements et l'industrie, d'aller au-delà des exigences des codes pour profiter des occasions que seuls les logements durables et de qualité peuvent offrir et ne pas s'exposer aux défis et aux risques inhérents à une construction de moins bonne qualité. **Le CBDCA et ses partenaires examineront comment aider les parties prenantes publiques et privées à effectuer le virage vers une approche à la production de logements durables afin que le Canada puisse relever cet enjeu crucial.** Compte tenu de l'augmentation continue des mises en chantier de logements locatifs, c'est sur cet aspect que le CBDCA concentrera ses efforts.

Qu'est-ce que le logement « durable »?

Les habitations durables sont des bâtiments verts qui sont conçus, construits et exploités pour atténuer l'impact environnemental et améliorer le bien-être de leurs occupants. Le logement locatif durable se distingue par quatre caractéristiques essentielles. Il doit :

- minimiser les émissions opérationnelles;
- favoriser la santé et le bien-être des occupants (notamment par une amélioration de la ventilation et de la qualité de l'air et l'utilisation de matériaux de qualité);
- renforcer la résilience face aux conditions météorologiques extrêmes et aux impacts du changement climatique;
- assurer l'efficacité énergétique et l'utilisation efficace de l'eau, qui vont de pair avec l'abordabilité.

Quels sont les enjeux?

Avec un nouveau gouvernement fédéral, le Canada mettra plusieurs nouveaux investissements de l'avant pour promouvoir le logement durable et abordable. Les investissements finaux ne sont pas encore déterminés, mais la plateforme libérale fournit un aperçu des investissements et des approches probables, y compris :

- 25 milliards de dollars pour la construction de maisons préfabriquées;
- 6 milliards de dollars pour Maisons Canada, qui s'appuie sur l'Initiative pour la création rapide de logements;
- 10 milliards de dollars pour le financement de logements abordables;
- l'incitatif fiscal pour les IRLM;
- des plans pour réduire les redevances d'aménagement municipales;
- une attention prioritaire aux matériaux durables.

La plupart de ces investissements offrent une occasion d'intégrer les engagements en faveur de la durabilité afin de soutenir les quatre caractéristiques cruciales du logement locatif durable. Tous les ordres de gouvernement peuvent jouer un rôle pour favoriser la production de nouveaux logements durables. Par exemple, en 2025, le Canada poursuivra son travail sur les nouveaux codes du bâtiment qui offriront notamment aux provinces la flexibilité de déterminer le « palier de performance » qu'elles adopteront. Au niveau municipal, de nombreuses normes de durabilité locales pourront s'appliquer lorsque les projets seront lancés dans le cadre des investissements fédéraux.

Il serait important que le gouvernement fédéral consulte l'industrie pour s'assurer de tirer parti des meilleures pratiques et des technologies clés en main dans ses efforts visant à accroître ses investissements dans le logement et s'assurer de mettre en place un système de vérification. À défaut de ce faire, il risque de gaspiller des investissements dans des logements de piètre qualité et de passer à côté de l'occasion de créer des logements durables et de qualité.

Domaines prioritaires

Le CBDCA présente ci-dessous les mises à jour importantes au contexte dans lequel s'inscrit son travail relatif au logement. Ces mises à jour découlent de conversations avec des intervenants de l'industrie concernant les obstacles et les opportunités du logement locatif durable. Les mesures qu'entend prendre le CBDCA sont énumérées dans le tableau qui suit.

Technologies, énergie et main-d'œuvre :

- L'industrie doit consolider et partager ses connaissances sur la vérification de la durabilité

avec les décideurs politiques, afin que les nouveaux investissements fédéraux dans la durabilité aient un impact tangible sur le bien-être des locataires.

- Le manque d'accès aux données sur la consommation d'énergie de l'ensemble du bâtiment sur les factures des services publics est un obstacle persistant qui empêche les propriétaires de comprendre comment améliorer l'efficacité et réduire les coûts. Une plus grande transparence de la part des sociétés de services publics pourrait résoudre cette question.
- Pour réduire les émissions de carbone, les propriétaires doivent avoir un meilleur accès à de l'électricité propre.
- Il est essentiel de continuer à investir dans le renforcement des capacités de la main-d'œuvre. Les solutions axées sur l'industrie, comme le Programme de formation sur la réduction des émissions de carbone et le Microtitre du bâtiment à carbone zéro du CBDCA, aident l'industrie à renforcer sa connaissance du logement durable.

Politiques :

- Les décideurs politiques se concentrent sur la densité douce et sur le rôle des immeubles résidentiels à logements multiples de petite et de moyenne taille pour accroître l'offre de logements. La production de ces types de logement supplémentaires, y compris les bâtiments de la Partie 9, a également besoin de soutien pour garantir leur durabilité.
- Les promoteurs, les entreprises de construction et les investisseurs/propriétaires citent souvent le nombre de normes de bâtiment durable comme un obstacle à l'augmentation du nombre de logements, car les municipalités ont des normes différentes. Cette variabilité peut rendre difficile la planification et la mise en œuvre des meilleures pratiques dans les différentes régions et elle démontre la nécessité d'adopter des approches cohérentes en matière de politiques.

Financement :

- Bien que des mécanismes de financement sont disponibles, les obstacles les plus souvent mentionnés par les promoteurs concernent la « rentabilité » du projet, compte tenu du financement bancaire et gouvernemental, des loyers attendus, des frais de développement et des coûts initiaux liés aux solutions d'efficacité énergétique et de durabilité. Pour soutenir l'élaboration d'outils de financement, il est important de comprendre comment les propriétaires abordent actuellement la rentabilité du logement durable et de veiller à ce que les institutions financières et les décideurs comprennent mieux les défis.

Établir la voie que nous suivrons

Dans l'objectif de surmonter les obstacles et de saisir les occasions offertes par les nouveaux investissements gouvernementaux dans le logement, le CBDCA mettra l'accent sur les domaines d'action suivants. Les informations sur ce qui fonctionne, les défis et le travail du CBDCA sont présentées en tant que mise à jour du rapport *Deux millions d'habitations vertes*. Les informations apparaissant sous « Ce qui fonctionne » et « Les défis » proviennent du rapport original *Deux millions d'habitations vertes* et les colonnes « Travaux réalisés par le CBDCA en 2025 » et « Priorités 2025-2026 pour le CBDCA » ont été ajoutées. Le symbole « ↗ » indique l'ajout d'un élément au tableau.

	Ce qui fonctionne	Les défis	Travaux réalisés par le CBDCA en 2025	Priorités 2025 – 2026 pour le CBDCA
Trans-versaux	<p>Le leadership de l'industrie et certaines administrations ont démontré l'impact et le potentiel du logement locatif durable.</p> <p>↗</p>	<p>Bâtir selon les codes uniquement, au plus faible coût, comporte des risques : ces logements ne seront pas abordables du fait de leurs factures d'énergie élevées; ils ne seront pas résilients face aux conditions météorologiques extrêmes et ils seront moins attrayants s'ils ne peuvent remplir la promesse de lieux de vie sains et abordables.</p>	<p>Pour promouvoir une approche durable à la création de logements pour le Canada, le CBDCA :</p> <p>A élaboré le livre blanc <i>Deux millions d'habitations vertes</i>.</p> <p><u>S'est associé avec REALPAC</u> pour promouvoir les priorités de la décarbonation, y compris en ce qui concerne l'énergie et les données, la main-d'œuvre et le financement.</p> <p>A suscité l'intérêt de l'industrie sur les meilleures pratiques, les outils et les ressources.</p> <p>A mobilisé les décideurs politiques sur l'impact positif du logement durable.</p>	<p>Poursuivre les efforts afin de passer à une approche de création de logements durables au Canada en s'appuyant sur la collaboration, l'innovation et la recherche et développement dans l'industrie.</p> <p>Promouvoir et étendre les partenariats dans l'industrie et mobiliser davantage les décideurs politiques pour que les connaissances de l'industrie contribuent à l'atteinte de résultats tangibles et durables dans l'offre de logements locatifs du Canada.</p>
Technologies, énergie et main-d'œuvre	<p>Des solutions éprouvées, comme les thermopompes, l'amélioration des enveloppes des bâtiments et les systèmes de gestion de la demande sont facilement disponibles.</p> <p>Les mesures d'utilisation efficace de l'eau et les panneaux solaires photovoltaïques donnent de bons résultats.</p> <p>La préfabrication, la construction modulaire et la « conception pour la résilience » gagnent de plus en plus d'adeptes.</p>	<p>De nombreux promoteurs restent réticents à adopter de nouvelles technologies par inertie et en raison de la facilité d'utilisation et du coût des systèmes de CVCA au gaz naturel.</p> <p>L'investissement limité dans le renforcement des capacités et le développement des compétences entrave l'adoption élargie des solutions durables.</p>	<p>A étendu les programmes de formation et de renforcement des capacités pour s'assurer qu'un plus grand nombre de travailleurs aient les compétences nécessaires pour utiliser les technologies durables.</p> <p>A lancé le programme de Microtitre du bâtiment à carbone zéro pour favoriser la compréhension des technologies énergétiques dans toutes les classes d'actifs.</p> <p>A mis en place et exécuté le Programme de formation sur la réduction des émissions de carbone, qui a offert une formation aux professionnels de l'industrie du bâtiment sur les concepts bas carbone.</p>	<p>Continuer de développer des ressources de formation qui portent spécifiquement sur les compétences nécessaires à la construction et à la rénovation de logements durables.</p>

	Ce qui fonctionne	Les défis	Travaux réalisés par le CBDCA en 2025	Priorités 2025 – 2026 pour le CBDCA
Technologies, énergie et main-d'œuvre	<p>L'investissement gouvernemental dans le logement abordable favorisera une plus grande offre de logements, ainsi que des occasions d'intégrer des technologies et des processus durables.</p> <p>↗</p> <p>Un nombre croissant d'outils (ENERGYSTAR, systèmes d'automatisation des bâtiments) favorisent l'efficacité énergétique.</p> <p>Des options pour de l'énergie propre sont disponibles.</p> <p>↗</p>	<p>Sans directives claires de l'industrie sur les meilleures pratiques, les investissements gouvernementaux risquent de ne pas répondre aux exigences cruciales de qualité et de durabilité des logements.</p> <p>Les réseaux varient selon les régions et les logements n'ont pas tous accès à de l'énergie propre.</p> <p>Les propriétaires des bâtiments n'ont pas accès à des données sur la consommation d'énergie de l'ensemble du bâtiment pour prendre les décisions qui favorisent l'efficacité.</p>	<p>A profité de l'engagement de l'industrie pour consolider et prioriser les solutions technologiques et comprendre les défis et les opportunités liés à la production de logements durables à grande échelle.</p> <p>A tenu deux forums sur le logement pour comprendre les obstacles et les opportunités de l'industrie pour faire progresser le logement durable à grande échelle.</p> <p>A lancé l'initiative Building Efficiency Technology Accelerator (BETA) / l'Accélérateur des technologies de l'efficacité des bâtiments.</p> <p>A mobilisé les décideurs politiques et a plaidé en faveur de l'accès aux données énergétiques pour les propriétaires, afin de faciliter la prise de décision en matière d'efficacité énergétique.</p>	<p>Renforcer les connaissances des décideurs politiques sur l'industrie dans le cadre de tables rondes avec des fournisseurs de technologies et des experts des solutions technologiques clés en main, et partager les méthodes de validation des économies d'énergie et de réduction des émissions.</p> <p>Soutenir les recommandations relatives aux infrastructures pour la transition énergétique contenues dans le rapport sur la décarbonation du CBDCA et de REALPAC, notamment en ce qui concerne le renforcement des capacités et de conservation, et offrir des choix pour l'approvisionnement en électricité.</p> <p>Poursuivre l'initiative BETA et plaider en faveur d'un soutien à une amélioration de l'accès à de l'énergie propre.</p>
Politiques	<p>Des programmes comme l'APH Select et le Programme de prêts pour la construction d'appartements de la SCHL soutiennent le logement durable destiné à la location.</p> <p>Des réglementations comme le Zero Carbon Step Code de la C.-B. créent des conditions équitables et favorisent le renforcement des capacités.</p> <p>Les normes et systèmes avancés volontaires du bâtiment durable stimulent l'innovation dans l'industrie et valident le concept.</p>	<p>L'approche du « bâtiment de référence » sur laquelle s'appuient les programmes fédéraux peut freiner l'innovation.</p> <p>Certains programmes ont accordé moins d'importance à l'efficacité énergétique.</p> <p>De nombreux promoteurs considèrent à tort que les normes volontaires sont trop coûteuses, ne comprennent pas la valeur des investissements dans la durabilité et n'ont pas la capacité interne de bâtir de manière plus durable.</p>	<p>A appuyé un guide des politiques et a engagé le dialogue avec divers décideurs politiques sur les priorités et l'importance des résultats en matière de durabilité.</p> <p>A établi le contact avec des ministères et des organismes gouvernementaux clés, y compris Logement, Infrastructure et Collectivités Canada, la Société canadienne d'hypothèques et de logement; et la Société immobilière du Canada pour s'assurer que les politiques du logement accordent la priorité à la durabilité.</p>	<p>Maintenir les liens avec les principaux ministères et organismes gouvernementaux sur l'importance du logement durable et les résultats spécifiques, comme les cibles d'intensité énergétique.</p> <p>Sensibiliser aux avantages d'une approche politique cohérente au logement durable, qui s'appuie sur des normes volontaires et crédibles établies par des tiers, comme LEED, BCZ-Design et BCZ-Performance.</p>

	Ce qui fonctionne	Les défis	Travaux réalisés par le CBDCA en 2025	Priorités 2025 – 2026 pour le CBDCA
Politi-ques	<p>De nombreuses municipalités autorisent davantage d'immeubles résidentiels à logements multiples à petite échelle dans le but de favoriser la densité dans le cadre de leurs efforts pour accélérer la construction de logements.</p> <p>↗</p>	<p>Il y a un risque qu'un plus grand nombre d'immeubles résidentiels à logements multiples de faible et moyenne hauteur ne respectent pas les normes d'efficacité énergétique et/ou les mesures de durabilité plus larges.</p>	<p>A mené des consultations auprès de l'industrie afin de lancer le projet pilote BCZ-Design v4 – Partie 9 visant à soutenir la réduction des émissions dans les immeubles résidentiels à logements multiples de petite et moyenne taille.</p>	<p>Certifier des bâtiments résidentiels à logements multiples de petite et moyenne taille dans le cadre de BCZ-Design et diffuser des études de cas pour favoriser les connaissances de l'industrie et renforcer ses capacités.</p>
Finan-cement	<p>L'intérêt croissant envers les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) soutient l'investissement dans le logement durable.</p> <p>De nouvelles normes d'évaluation internationales tiennent compte des facteurs ESG, ce qui pourrait avoir des impacts positifs sur les évaluations dans l'avenir.</p> <p>Des modèles de financement privés et publics commencent à émerger.</p> <p>Des promoteurs et des propriétaires de premier plan ont élaboré une analyse de rentabilité pour bâtir des logements locatifs durables.</p> <p>↗</p>	<p>Les modèles traditionnels de financement de l'immobilier ne tiennent pas compte de la valeur des mesures d'économie d'énergie et de durabilité.</p> <p>Dans le secteur privé, les exemples de mécanismes de financement innovants pour le logement durable restent rares.</p> <p>La question de la rentabilité reste le défi le plus souvent mentionné pour produire des logements durables à grande échelle.</p>	<p>A lancé un Accélérateur de la finance durable, afin de consolider les meilleures pratiques de l'industrie et d'identifier les défis et les opportunités critiques et de faire progresser une finance durable, en particulier pour les bâtiments durables.</p> <p>A élaboré des études de cas et de l'information sur le financement du bâtiment durable, y compris pour les logements conçus pour la location.</p>	<p>Collaborer avec les institutions financières pour faire passer le message que les bâtiments durables contribuent à atténuer les risques et qu'ils offrent de la valeur.</p> <p>Poursuivre le travail de l'Accélérateur de la finance durable et nouer le dialogue avec les institutions financières sur l'atténuation des risques et la valeur des bâtiments durables, y compris les logements durables.</p> <p>Faire progresser la recherche précise sur la rentabilité du logement durable, qui consolide l'information provenant des propriétaires de logements locatifs du marché et hors marché sur l'élaboration d'une analyse de rentabilité réelle et qui tient compte des coûts de construction, de la prime initiale pour la durabilité, ainsi que des rendements, des loyers et des incitatifs prévus – et communiquer ces informations aux institutions financières et aux décideurs politiques afin de faire mieux connaître les besoins de l'industrie pour produire des logements à grande échelle.</p>

CAGBC

100 Rue Murray, Suite 400
Ottawa, Ontario K1N 0A1
www.cagbc.org