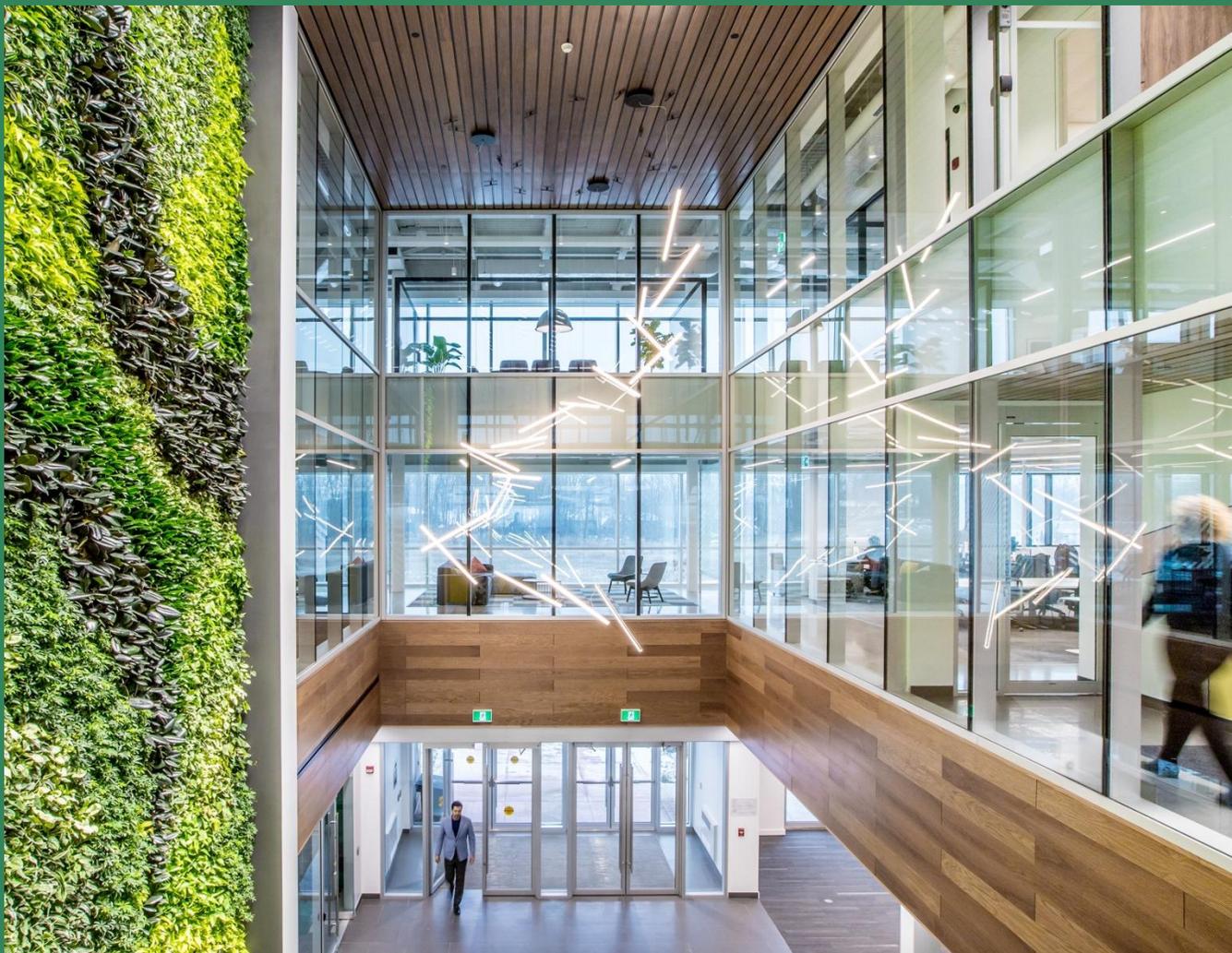


# Mémoire présenté au Comité permanent des finances dans le cadre des consultations prébudgétaires

1<sup>er</sup> août 2025



## Sommaire des recommandations

### 1 Pour prioriser les exigences de durabilité pour le logement abordable, le gouvernement devrait

**Veiller à ce que Maisons Canada et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) intègrent des objectifs et des exigences solides et évolutifs** qui améliorent les normes du bâtiment durable existantes afin de fournir des logements locatifs et hors marché abordables, sobres en carbone, écoénergétiques et résilients.

### 2 Pour attirer l'investissement privé dans le secteur de l'immobilier commercial, le gouvernement devrait

**Finaliser et mettre en oeuvre les Lignes directrices sur l'investissement durable fait au Canada pour le secteur du bâtiment d'ici l'automne 2026**, afin de fournir un cadre clair et crédible qui attire les capitaux, empêche l'écoblanchiment et fait concorder les investissements dans les bâtiments avec les objectifs du Canada relatifs au climat et au logement.

### 3 Pour améliorer l'accès aux données énergétiques de l'ensemble d'un bâtiment, le gouvernement devrait

**Collaborer avec les provinces et les territoires pour offrir un accès normalisé et en temps opportun aux données des services publics de l'ensemble d'un bâtiment à la grandeur du Canada et soutenir l'adoption d'outils comme l'Energy Star Portfolio Manager** afin de permettre l'analyse comparative, de réduire les coûts et d'améliorer la transparence. Ces mesures aideront les investisseurs, les gouvernements et les propriétaires de bâtiments à prendre des décisions éclairées, à réaliser des gains d'efficacité et à maximiser l'impact des investissements publics et privés.

### 4 Pour maintenir la mise en œuvre et le développement de la Stratégie pour un gouvernement vert, le gouvernement devrait

**Se concentrer sur des investissements qui assurent la valeur à long terme des bâtiments fédéraux**, en renforçant son leadership dans les pratiques du bâtiment durable et son obligation de rendre compte par la vérification de tierces parties pour les bâtiments fédéraux et les espaces loués.

# Introduction

**Le Canada est une croisée des chemins.** Dans un contexte où la crise du logement s'accroît, l'économie se transforme et la pression exercée par les marchés mondiaux – notamment par les États-Unis – est de plus en plus forte, le bâtiment durable ne peut plus être considéré comme un luxe. Il doit devenir la norme. Comme l'a souligné le Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDCA) dans son dernier [guide de politiques](#), le secteur canadien du bâtiment durable soutient déjà plus de 460 000 emplois et contribue à hauteur de près de 50 milliards de dollars au PIB national. Ce secteur s'étend dans chaque province et territoire et représente un large éventail de professionnels – architectes, promoteurs, investisseurs et propriétaires de bâtiments, ce qui en fait un outil puissant pour stimuler la croissance économique équitable à la grandeur du pays.

L'investissement dans les bâtiments écoénergétiques et résilients est une utilisation judicieuse des fonds publics. Il assure l'abordabilité à long terme, de meilleures performances et des coûts réduits. Dans cet objectif, le CBDCA exhorte le gouvernement fédéral à intégrer des exigences de durabilité dans les principales initiatives de logement, comme Maisons Canada et les programmes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Nous demandons également l'élaboration d'ici l'automne 2026 des « Lignes directrices sur l'investissement durable fait au Canada » annoncées en octobre 2024 et pendant la campagne électorale. Cette politique attirerait des capitaux en plus de concorder avec les objectifs économiques de Canada et de maintenir la compétitivité de son secteur immobilier à l'international. De plus, nous recommandons d'améliorer l'accès aux données énergétiques de l'ensemble d'un bâtiment en collaborant avec les provinces et les territoires pour la mise en place d'outils d'analyse comparative, comme l'Energy Star Portfolio Manager<sup>MC</sup>, ce qui contribuerait à réduire les coûts, à accroître la transparence et à encourager l'amélioration des performances.

Les besoins sont urgents. Selon les [estimations](#) de la SCHL, il faudra construire de 430 000 à 480 000 logements par année dans la prochaine décennie pour ramener l'abordabilité à son niveau de 2019 – soit près du double du rythme actuel. Les gouvernements réagissent par des politiques de densification et des programmes incitatifs, mais si nous ne changeons pas nos façons de bâtir, nous risquons d'être captifs des inefficacités et des coûts d'exploitation élevés pendant des décennies.

Les bâtiments durables font partie de la solution pour assurer l'abordabilité du logement. Ils réduisent les factures énergétiques, diminuent les coûts d'entretien et augmentent la résilience climatique, ce qui protège les propriétaires et les locataires contre la hausse des prix des services publics et les changements réglementaires futurs. Le CBDCA continue de mener les efforts pour assurer la transition du modèle de logement canadien vers la durabilité par la collaboration, l'innovation et la recherche dans l'industrie. Nous élargissons également nos partenariats avec les décideurs politiques pour nous assurer que l'expertise technique se traduise par des résultats concrets et durables pour le secteur du logement locatif<sup>1</sup>.

Le Canada doit rapidement accélérer la construction de bâtiments à haute performance afin de répondre à la demande croissante de logements et de lieux de travail écoénergétiques, sains et confortables, et prendre les devants dans un secteur économique en pleine croissance. Les gouvernements ont un rôle essentiel à jouer : en rehaussant les normes de l'industrie, ils peuvent contribuer à combler le déficit de logements tout en bâtissant un Canada plus abordable, plus

---

<sup>1</sup> Conseil du bâtiment durable du Canada, Mise à jour 2025 de Deux millions d'habitations vertes (2025), <https://www.cagbc.org/wp-content/uploads/2025/06/Mise-a-jour-de-deux-millions-d-habitations-vertes.pdf>.

compétitif et plus résilient face aux changements climatiques. À cette fin, le CBDCA recommande les mesures suivantes :

# 1 Prioriser les exigences de durabilité pour le logement abordable

**L'intégration de la durabilité dans le logement abordable est à la fois réalisable et essentielle pour que le Canada puisse répondre à la crise du logement et à l'urgence climatique.** Le gouvernement fédéral devrait s'assurer que *Maisons Canada* et les programmes de la SCHL comprennent des objectifs et des exigences de durabilité solides et évolutifs qui s'appuient sur les normes du bâtiment durable existantes. Cette mesure est cruciale pour fournir des logements locatifs et hors marché abordables, sobres en carbone, écoénergétiques et résilients.

L'intégration de la durabilité dans le logement abordable comporte les avantages suivants :

- **Protection de la valeur des biens publics :**  
Les bâtiments construits selon des normes de grande efficacité ont tendance à conserver leur valeur – ou même à prendre de la valeur – grâce à leur durabilité, à leurs coûts d'exploitation moins élevés et à leur conception prête pour l'avenir. Cette « prime verte » renforce la performance financière des logements. À l'inverse, les bâtiments inefficaces risquent de se déprécier plus rapidement et de perdre de la valeur au fil du temps. En priorisant la durabilité dans ses programmes de logement, le gouvernement fédéral peut veiller à ce que les investissements publics restent solides, résilients et en phase avec les tendances du marché.
- **Des modèles probants existent déjà à la grandeur du Canada :**  
Des villes comme [Vancouver](#) et [Ottawa](#) ont déjà mis en place des projets de logements abordables et durables qui montrent comment la conception durable peut améliorer la qualité de vie. Ces logements sont écoénergétiques, sobres en carbone et bâtis pour durer – tout en restant abordables pour les résidents.
- **Des coûts moins élevés pour les résidents au fil du temps :**  
Les logements durables réduisent les factures des services publics en raison de leur plus grande efficacité énergétique et d'une meilleure utilisation de l'eau. Des études montrent que chaque dollar investi dans l'amélioration de l'efficacité énergétique rapporte entre 2,5 et 5,5 dollars, notamment sous forme d'économies d'énergie et d'amélioration de la santé<sup>2</sup>. Les logements abordables réduisent également les coûts d'entretien et améliorent le confort et la santé de leurs occupants. Ces avantages sont particulièrement importants pour les Canadiens à faible et moyen revenu, en particulier ceux qui vivent dans des logements locatifs construits à cette fin ou dans des logements hors marché. Pour mesurer l'abordabilité, nous devons aller au-delà du coût d'emménagement et tenir compte de tout le cycle de vie du bâtiment.

<sup>2</sup> American Council for an Energy-Efficient Economy (2025) Maximizing Energy Efficiency. Washington, DC: ACEEE. *Conversion en dollars canadiens au taux du 1<sup>er</sup> août 2025.* Disponible à : [https://www.ase.org/sites/ase.org/files/asemaximizingenergyefficiency-pr03\\_final\\_2025.pdf](https://www.ase.org/sites/ase.org/files/asemaximizingenergyefficiency-pr03_final_2025.pdf)

- **Une meilleure santé pour les Canadiens :**

Comme les gens passent environ 90 pour cent de leur temps à l'intérieur, la qualité de l'environnement intérieur est importante. Les bâtiments durables utilisent des matériaux non toxiques, sont mieux ventilés et maintiennent des températures saines, ce qui réduit les problèmes respiratoires et les allergies. Une étude réalisée en 2017 a révélé que les bâtiments certifiés durables réduisaient de 30 pour cent l'asthme et les problèmes de santé connexes<sup>3</sup>.

## 2 Élaborer les Lignes directrices sur l'investissement durable fait au Canada pour le secteur du bâtiment d'ici l'automne 2026

Depuis 2023, le Conseil d'action en matière de finance durable recommande l'élaboration d'une taxonomie verte et de transition afin d'améliorer l'allocation des capitaux et de réduire les risques d'investissement dans le secteur du bâtiment du Canada. En octobre dernier, le gouvernement fédéral a annoncé la création, d'ici l'automne 2026, de Lignes directrices sur l'investissement durable fait au Canada, dont le secteur du bâtiment sera l'un des secteurs prioritaires.

Le CBDCA appuie fermement cette mesure fondamentale qui vise à libérer des possibilités économiques par l'adoption de pratiques du bâtiment durable. Des définitions claires des investissements verts et de transition mobiliseront les investissements privés, stimuleront l'innovation et renforceront la compétitivité de l'immobilier canadien. Un cadre de financement durable attirera les capitaux, limitera l'écoblanchiment et renforcera la confiance du marché. Ces lignes directrices permettront aux investisseurs et aux promoteurs de savoir clairement ce qui est considéré comme durable, de sorte que les flux financiers seront en phase avec les priorités du Canada en matière de logement et d'économie.

Cela est encore plus important du fait que de plus en plus de marchés adoptent une approche taxonomique, en particulier en Europe et dans la région de l'Asie-Pacifique. Le Canada doit rester compétitif, car les investisseurs mondiaux exigent des indicateurs environnementaux crédibles et transparents. Des lignes directrices adaptées aux conditions canadiennes permettraient aux secteurs de l'immobilier et de la finance d'agir de manière proactive et collaborative.

L'exemple de l'Australie offre un modèle pratique. Sa taxonomie de la finance durable, lancée en 2025, classe les activités « vertes » et « de transition », avec des critères détaillés pour les bâtiments basés sur des seuils d'émissions. En liant l'admissibilité des investissements à la performance des bâtiments, l'Australie a créé une voie claire pour la construction et la rénovation durables, tout en renforçant la confiance des investisseurs et en réduisant l'écoblanchiment.

Pour maintenir la compétitivité du Canada, il faut établir un cadre crédible qui oriente les investissements et encourage les choix « verts et de transition ». Une taxonomie pour les bâtiments peut combler cette lacune, en permettant des solutions axées sur le marché qui accélèrent la transition vers un avenir à faibles émissions de carbone tout en favorisant l'innovation, la résilience et la valeur économique à long terme.

---

<sup>3</sup> P. MacNaughton et al., "The Impact of Working in a Green Certified Building on Cognitive Function and Health," *Building and Environment* 114 (March 2017): 178–186.

## 3 Améliorer l'accès aux données de l'ensemble d'un bâtiment pour stimuler l'amélioration des performances

L'accès à des données énergétiques précises et normalisées reste un défi important pour les investisseurs et les institutions publiques de tout le Canada. Ces données sont essentielles pour prendre des décisions d'investissement éclairées, améliorer la performance des bâtiments et gérer les risques liés au climat. Toutefois, l'accès inégal aux données des services publics – en particulier aux données de l'ensemble d'un bâtiment – ralentit les progrès et impose des coûts inutiles, notamment aux parties prenantes de l'immobilier commercial qui exercent leurs activités dans plusieurs provinces.

Pour remédier à cette situation, le gouvernement fédéral devrait collaborer avec les provinces afin d'imposer aux organismes de réglementation, aux exploitants de réseaux et aux services publics le partage normalisé des données en temps opportun. Il devrait également soutenir l'adoption d'un service web gratuit et accessible, comme l'Energy Star Portfolio Manager (ESPM), afin d'automatiser et de rationaliser l'accès aux données. Ces mesures permettraient de réduire les obstacles interprovinciaux, de favoriser la transparence et de renforcer la compétitivité du Canada sur le marché mondial de l'immobilier commercial.

Un meilleur accès aux données permet aux propriétaires immobiliers de comparer les performances, d'identifier les possibilités d'amélioration de l'efficacité énergétique et de répondre aux attentes croissantes des locataires, des investisseurs et des organismes de réglementation, tout en réduisant les coûts administratifs. La transparence et la fiabilité des données distinguent le Canada des autres marchés, ce qui contribue à attirer les investissements internationaux et à stimuler l'innovation dans le secteur du bâtiment.

Enfin, les données de l'ensemble d'un bâtiment sont essentielles pour évaluer l'impact des investissements publics dans l'efficacité énergétique et les technologies propres. Sans elles, les gouvernements auront du mal à mesurer les résultats ou à orienter efficacement les fonds là où ils sont nécessaires. La normalisation des politiques d'accès renforce la responsabilité, permet une meilleure collaboration entre les secteurs public et privé et garantit que les programmes énergétiques et climatiques apportent une valeur économique et environnementale à long terme.

## 4 Maintenir la mise en oeuvre et le développement de la Stratégie pour un gouvernement vert

Le CBDCA encourage le gouvernement du Canada à continuer d'investir dans la Stratégie pour un gouvernement vert comme approche financièrement responsable aux infrastructures publiques. Les bâtiments durables à haute performance offrent des avantages économiques mesurables, notamment sur les plans de la diminution des frais d'exploitation, de l'augmentation de la valeur des actifs et de l'amélioration de la productivité et de la santé des occupants. Ces résultats représentent

un solide rendement de l'investissement pour les fonds publics et contribuent à l'efficacité budgétaire à long terme.

Pour assurer la transparence et la mesurabilité des progrès accomplis dans l'objectif de réduction des émissions et de la stratégie globale, le gouvernement devrait continuer de viser la certification de tierces parties – comme celles du programme LEED ou des Normes du bâtiment à carbone zéro – pour les nouvelles constructions, les rénovations majeures et les espaces loués. Ces certifications offrent une vérification crédible de la performance des bâtiments et concordent avec les meilleures pratiques mondiales.

Le [rapport du Bureau du vérificateur général de 2022](#) a souligné l'importance d'une vérification indépendante et a attiré l'attention sur le besoin de rapports plus cohérents et transparents sur les émissions de gaz à effet de serre des édifices fédéraux. La certification par une tierce partie contribue à combler ces lacunes en assurant la responsabilité et la validation de la performance.

Le leadership fédéral continu dans le bâtiment durable soutient également l'innovation, la croissance propre et la création d'emplois dans le secteur du bâtiment du Canada. Les bâtiments certifiés offrent une diminution des frais d'exploitation, une amélioration de la résilience et des environnements plus sains, ce qui en fait un investissement intelligent et à long terme des fonds publics.

En continuant d'investir dans la Stratégie pour un gouvernement vert et en sollicitant la vérification de tierces parties, le gouvernement fédéral peut donner l'exemple, accélérer l'action climatique et bâtir un avenir plus durable pour toute la population canadienne.

## Conclusion

Dans le contexte économique qui évolue rapidement, le secteur du bâtiment du Canada doit évoluer pour devenir plus abordable, compétitif et résilient. Pour y parvenir, le gouvernement fédéral doit prendre des mesures audacieuses et coordonnées sur quatre fronts interconnectés : intégrer la durabilité dans le logement abordable; établir des lignes directrices nationales pour l'investissement dans des bâtiments durables; améliorer l'accès aux données énergétiques de l'ensemble d'un bâtiment; et maintenir son élan dans ses engagements climatiques.

En priorisant la durabilité dans le programme Maisons Canada et les normes de la SCHL, le Canada peut fournir des logements abordables, rentables, sobres en carbone et résilients face au climat. La finalisation des Lignes directrices sur l'investissement durable fait au Canada donnera aux investisseurs de la clarté et de la confiance, en plus d'aligner les flux financiers sur les priorités nationales en matière de climat et de logement, tout en réduisant le risque de l'écoblanchiment.

En parallèle, l'accès cohérent aux données des services publics pour l'ensemble d'un bâtiment permettra aux propriétaires immobiliers, aux investisseurs et aux gouvernements de comparer les performances, d'optimiser les investissements et d'évaluer les résultats, ce qui jettera les bases d'une prise de décision plus judicieuse et plus transparente dans l'ensemble du secteur.

En même temps, le renforcement de la mise en œuvre de la Stratégie pour un gouvernement vert – par la déclaration transparente des émissions, la planification de la carboneutralité ministérielle, la gestion des risques et le suivi financier – démontrera le leadership fédéral, renforcera la responsabilité et aidera le Canada à rester sur la bonne voie pour décarboner tous les bâtiments fédéraux d'ici 2050.

Ensemble, ces recommandations offrent une feuille de route claire pour la transformation de l'environnement bâti du Canada. Elles favorisent une croissance économique inclusive, elles attirent les investissements et elles garantissent que les ressources publiques et privées apportent une valeur durable face aux défis liés au climat, à l'abordabilité et à l'énergie.

