

Le 28 août 2025

L'honorable Gregor Robertson
Ministre du Logement et de l'Infrastructure et ministre responsable de Développement
économique Canada pour le Pacifique
Ottawa (Ontario) K1P 0B6

Par courriel

Monsieur le Ministre,

Le Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDCA) est une organisation nationale à but non lucratif, dirigée par l'industrie, qui représente un réseau de plus de 800 entreprises membres dans toute la chaîne de valeur du bâtiment durable – des fabricants et des architectes allant jusqu'aux promoteurs, aux propriétaires de bâtiments et aux investisseurs.

Nos efforts visent à accélérer la transition vers une économie du logement sobre en carbone et résiliente par des solutions applicables à grande échelle, pratiques et financièrement viables, tant pour les nouvelles constructions que pour les rénovations de bâtiments existants. Nous sommes convaincus qu'il est possible d'atteindre cet objectif, car nous avons collaboré avec des promoteurs et des constructeurs de bâtiments durables de premier plan pour élaborer des solutions pratiques et nous avons certifié quelque 100 000 logements durables.

Alors que votre gouvernement réalise d'importants investissements dans le logement – y compris dans le cadre du programme Maisons Canada – le pays a une occasion unique de fournir des logements bâtis plus rapidement et de meilleure qualité. Cela suppose d'intégrer des cibles et des objectifs de durabilité dans tous les programmes de logement abordable offerts par Maisons Canada pour que les logements soient résilients et sains, en phase avec les objectifs climatiques du Canada et que leur exploitation soit rentable.

Rendre l'intégration de l'abordabilité et la durabilité obligatoires

L'abordabilité et la durabilité doivent être des priorités indissociables. Alors que l'abordabilité assure que les prix des loyers ne sont pas excessifs, la durabilité protège les familles à revenu faible ou moyen contre l'incertitude liée au prix de l'énergie.

Le CBDCA souscrit à l'énoncé du Guide de sondage du marché selon lequel le gouvernement peut favoriser l'innovation nationale, diminuer l'impact environnemental à long terme et générer des avantages économiques et sociaux à long terme en mettant l'accent sur l'utilisation de matériaux sobres en carbone fabriqués au Canada et de méthodes et technologies de construction modernes.

Le risque de bâtir selon les exigences minimales des codes

La construction selon les exigences minimales des codes risque de créer des habitations aux coûts de propriété et d'exploitation plus élevés, et qui sont moins résilientes face aux conditions météorologiques extrêmes et plus vulnérables à la dépréciation. Les codes n'ont pas suivi le rythme de l'innovation dans l'industrie et des changements dans les conditions environnementales.

Sans exigences de durabilité fondées sur la performance, les nouvelles habitations d'aujourd'hui pourraient bientôt nécessiter des réparations coûteuses, ce qui les rendrait encore plus chères que des logements construits dès le départ selon des critères de haute qualité et d'efficacité énergétique.

En 2023, environ 14 pour cent des ménages canadiens (18 pour cent parmi les ménages à faible revenu) ont éprouvé des difficultés à maintenir des températures intérieures sécuritaires et confortables en raison de la hausse des coûts de l'énergie, et deux pour cent ont déclaré ne pas chauffer ou climatiser leur logement.

Cet impact devrait s'accroître avec la hausse prévue des coûts des services publics pour les propriétaires d'habitations. Or, cette hausse peut être atténuée par la construction et la rénovation d'habitations selon des normes d'efficacité énergétique plus élevées.

Trois composantes essentielles du logement locatif durable

Les habitations durables sont des bâtiments qui :

- atteignent des seuils de performance plus élevés sur le plan de la consommation d'énergie et de l'utilisation de l'eau, ce qui diminue les coûts des services publics et favorise l'abordabilité à long terme;
- améliorent le confort thermique, favorisent la santé et le bien-être des occupants et augmentent la résilience face aux conditions météorologiques extrêmes en raison d'une meilleure ventilation et d'une enveloppe de bâtiment de qualité supérieure;
- réduisent les émissions opérationnelles et préconisent la construction à l'aide de matériaux à faibles émissions de carbone.

Les bâtiments à haute performance réduisent invariablement les coûts de chauffage, de refroidissement et d'électricité, ce qui permet aux résidents de conserver une plus grande partie de leurs revenus. Ces bâtiments protègent également les locataires et les propriétaires contre le problème de « payer deux fois », d'abord, pour la construction initiale, et ensuite, pour les rénovations hâtives visant à éviter les augmentations de coûts des services publics ou à satisfaire aux normes climatiques locales.

Dans l'ensemble, cette approche intégrée soutient les communautés inclusives et est en phase avec les objectifs élargis du Canada en matière de climat et de logement.

Structure de gouvernance fondée sur l'expérience actuelle et les besoins futurs

Gouvernance transitoire pour accélérer l'action

Compte tenu de l'urgence des défis du Canada liés au logement et au climat, Maisons Canada pourrait initialement être hébergée par la Société immobilière du Canada (SIC), en tant que division spécialisée dotée de sa propre mission, de son budget et de ses garanties de gouvernance.

La SIC a une réputation bien établie de collaboration avec l'industrie du développement et les administrations municipales et autochtones de tout le Canada pour bâtir des bâtiments de qualité et des collectivités résilientes. Cette structure permettrait à la SIC de relever directement du ministre du Logement, des Infrastructures et des Collectivités, de rester concentrée sur la production de logements durables et abordables et de faciliter une transition en douceur vers une société d'État autonome, si nécessaire, une fois la loi habilitante promulguée.

Gouvernance et attribution des responsabilités

Pour que Maisons Canada puisse atteindre à la fois l'échelle et la qualité dans la réalisation de logements abordables et durables, nous recommandons la structure suivante :

- Maisons Canada : réaliser à grande échelle des logements abordables et durables sur les terres fédérales en collaborant avec l'industrie de la construction résidentielle, les organismes gouvernementaux, les organisations à but non lucratif ou d'autres entités poursuivant des objectifs sociaux semblables. Maisons Canada devrait veiller à l'atteinte des priorités fédérales et à l'établissement de cibles et d'objectifs de planification et de développement clairs et servir d'organisme de financement ou de cofinancement des projets au moyen de méthodes innovantes.
- SIC : libérer et conserver les terres fédérales et les biens immobiliers sous-utilisés ou excédentaires afin de les préparer pour la réalisation de logements abordables et durables, la conversion de bâtiment et la planification directrice. Elle devrait également consacrer une portion importante des terres fédérales aux projets menés par Maisons Canada et élaborer des critères d'abordabilité et de durabilité en collaboration avec Maisons Canada.
- Logement, Infrastructures et Collectivités Canada (LICC) : offrir un leadership politique, une supervision et une coordination avec les provinces, les territoires, les municipalités et les gouvernements autochtones pour assurer le soutien fédéral à l'abordabilité et à la durabilité.

Cette approche de gouvernance concilie rapidité et clarté en tirant parti de l'expertise de la SIC et de la réserve de terres pour accélérer les projets. Elle confie à Maisons Canada un rôle clair de supervision dans l'élaboration d'objectifs et de cibles de logements abordables et durables, tout en agissant comme un bailleur de fonds. LICC assure la cohérence des politiques et la reddition de comptes. Le niveau d'indépendance de Maisons Canada, qu'elle soit une société d'État ou une filiale de la SIC, devrait faire l'objet d'une étude plus approfondie pour éviter la perte ou le dédoublement d'une expertise essentielle et pour assurer l'atteinte des objectifs.

Le mandat de Maisons Canada devrait être restrictif et se concentrer sur la fourniture de logements en poursuivant les objectifs de soutien à l'industrie du développement et de la construction. Le développement d'entreprises de construction modulaire et préfabriquée par le biais de

subventions, de participation ou d'autres moyens devrait être transféré à Innovation, Sciences et Développement économique Canada (ISDE) et au Carrefour de la croissance propre.

Au début, l'innovation dans la préfabrication et la construction modulaire ne progressera pas au rythme nécessaire pour répondre à la demande de logements. L'industrie devra d'abord renforcer sa production, ses capacités et ses compétences avant de pouvoir construire à grande échelle à l'aide de technologies nouvelles et éprouvées.

Un appel à la réalisation de résultats vérifiables

Pour maximiser cet investissement générationnel dans le logement, nous demandons instamment à votre gouvernement d'inclure des résultats de durabilité mesurables pour Maisons Canada par la mise en œuvre de cibles d'intensité dans les projets et les programmes de financement.

L'ajout de cibles d'intensité de la performance pour la consommation d'énergie, l'énergie thermique et les émissions de gaz à effet de serre permet d'améliorer les bâtiments en assurant une plus grande responsabilité par rapport aux résultats. Le CBDCA travaille actuellement avec des partenaires de l'industrie et de gouvernements dans l'objectif de présenter une proposition plus détaillée dans les prochaines semaines.

En intégrant dès aujourd'hui la durabilité dans la politique du logement et en créant un cadre de gouvernance qui concilie rapidité et responsabilité, nous pouvons réaliser des habitations qui sont réellement abordables tout au long de leur durée de vie tout en renforçant l'économie du Canada, en réduisant les émissions et en protégeant les investissements publics.

Nous nous réjouissons à l'idée de travailler avec vous et votre ministère pour assurer à chaque Canadien l'accès à un logement sécuritaire, sain et durable, construit correctement dès le départ.

Veillez recevoir, Monsieur le Ministre, mes salutations distinguées.

Le président et chef de la direction,

Thomas Mueller