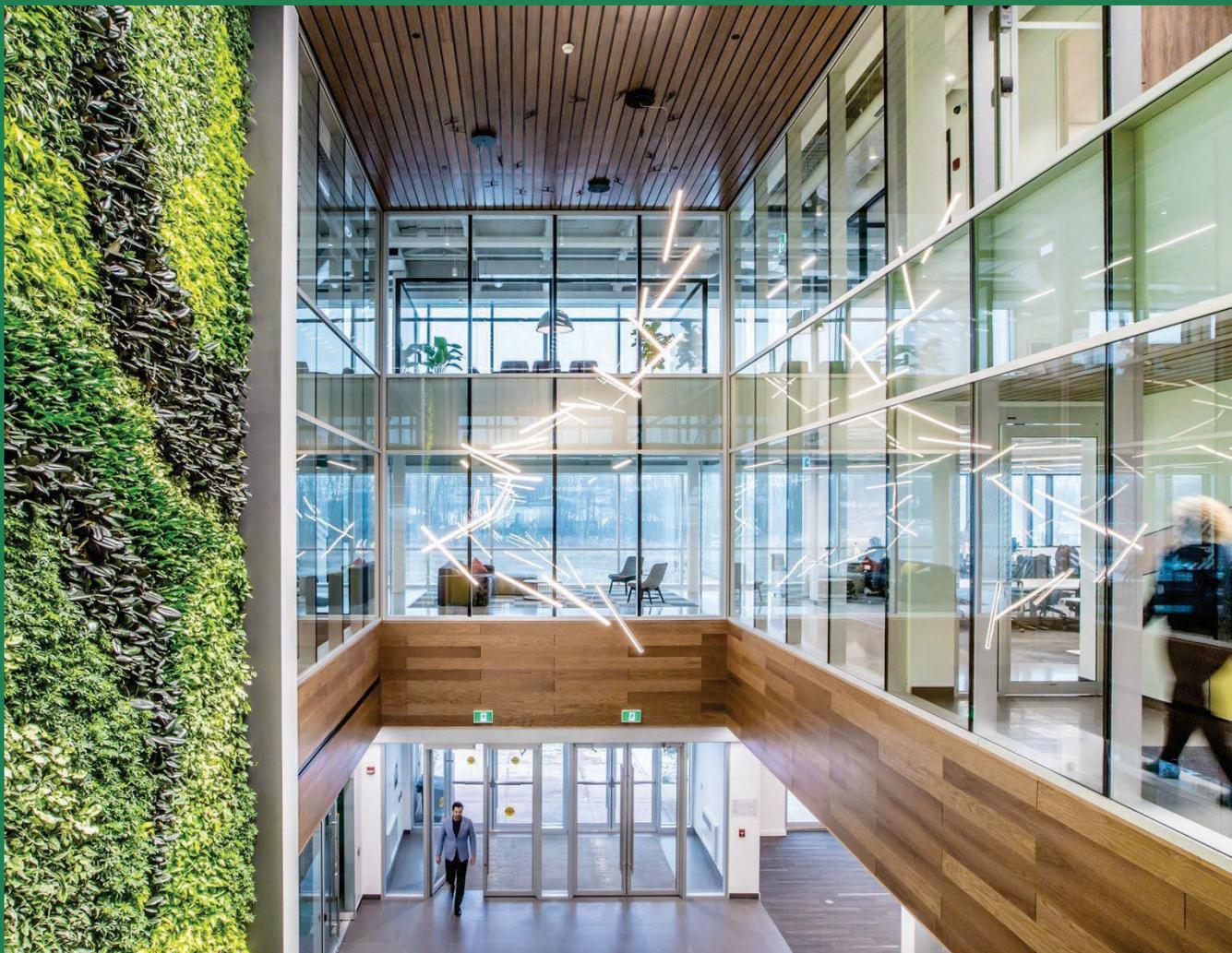


Mémoire présenté au Comité permanent des finances dans le cadre des consultations prébudgétaires

1^{er} août 2025



Résumé des recommandations

1 Pour donner la priorité aux exigences de durabilité en faveur de logements abordables, le gouvernement devrait

S'assurer que Maisons Canada (MC) et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) prévoient des objectifs et des exigences solides et évolutifs qui renforcent les normes en matière de bâtiments durables existantes, et ce, afin de fournir des logements locatifs et hors marché abordables, à faible émission de carbone, écoénergétiques et résistants.

2 Pour favoriser l'investissement du secteur privé dans le secteur de l'immobilier commercial, le gouvernement devrait

Achever l'élaboration de lignes directrices facultatives sur l'investissement durable au Canada en faveur des bâtiments et les mettre en œuvre d'ici l'automne 2026, et ce, afin de fournir un cadre clair et crédible qui attire les capitaux, empêche l'écoblanchiment et aligne les investissements dans les bâtiments sur les objectifs en matière de climat et de logement du Canada.

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 fournir un accès rapide et normalisé aux données énergétiques de l'ensemble d'un bâtiment, peu importe son emplacement au Canada, et soutenir l'adoption d'outils comme ENERGY STAR Portfolio Manager. Ces mesures permettraient l'analyse comparative et la réduction des coûts, et amélioreraient la transparence. Elles aideront les investisseurs, les gouvernements et les propriétaires de bâtiments à prendre des décisions éclairées, à réaliser des gains d'efficacité et à maximiser les répercussions des investissements des secteurs public et privé.

4 Pour maintenir la mise en œuvre et l'avancement de la Stratégie pour un gouvernement vert, le gouvernement devrait

Concentrer les investissements pour assurer la valeur à long terme des bâtiments fédéraux en renforçant sa place comme chef de file pour la construction de bâtiments écologiques et en faisant preuve d'une plus grande responsabilité par le biais de vérifications par des tiers des bâtiments fédéraux et des espaces loués.



Introduction

Le Canada est à la croisée des chemins. Avec l'aggravation de la crise du logement, les changements économiques et la pression croissante des marchés mondiaux, en particulier des États-Unis, la construction de bâtiments durables ne peut plus être considérée comme un luxe. Elle doit devenir la norme. Comme le souligne le dernier [guide des politiques](#) du Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDCA), le secteur des bâtiments écologiques du Canada soutient déjà plus de 460 000 emplois et contribue pour près de 50 milliards de dollars au produit intérieur brut (PIB) national. Ce secteur s'étend à toutes les provinces et à tous les territoires, et représente différents professionnels, des architectes aux promoteurs en passant par les investisseurs et les propriétaires de bâtiments, ce qui en fait un outil puissant pour stimuler une croissance économique équitable partout au Canada.

Investir dans des bâtiments écoénergétiques et résistants est une utilisation intelligente des fonds publics. Cet investissement permet d'assurer une accessibilité à long terme, des bâtiments à meilleur rendement et de réduire les coûts. À cette fin, le CBDCA exhorte le gouvernement fédéral à intégrer des exigences de durabilité dans les principales initiatives en matière de logement, comme les programmes de Maisons Canada et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Nous invitons également le gouvernement à élaborer, d'ici l'automne 2026, des « lignes directrices sur l'investissement durable au Canada », annoncées en octobre 2024 et au cours de la campagne. Ces lignes directrices attireraient les capitaux, seraient alignées sur les objectifs économiques du Canada et permettraient au secteur de l'immobilier commercial de rester compétitif à l'échelle internationale. En outre, nous recommandons au gouvernement d'améliorer l'accès aux données énergétiques de l'ensemble d'un bâtiment. Pour ce faire, il devrait collaborer avec les provinces et les territoires pour permettre l'utilisation d'outils d'analyse comparative comme ENERGY STAR Portfolio Manager™; de tels outils favoriseraient la réduction des coûts et l'amélioration des performances et renforceraient la transparence.

Il s'agit d'un besoin urgent. La SCHL [estime](#) que pour revenir au niveau d'abordabilité du logement de 2019, le Canada doit construire entre 430 000 et 480 000 logements par an au cours de la prochaine décennie, soit près du double du nombre de logements construits actuellement. Les gouvernements réagissent en adoptant des politiques de densification et des programmes incitatifs, mais si nous ne changeons pas notre façon de construire, nous nous condamnons à des modèles inefficaces et coûteux pour les décennies à venir.

Les bâtiments écologiques font partie de la solution pour l'abordabilité. Ils permettent de réduire les factures d'énergie et les coûts d'entretien, et d'accroître la résilience climatique, protégeant ainsi les propriétaires et les locataires de l'augmentation des prix des services publics et des changements réglementaires possibles. Le CBDCA continue de diriger les efforts visant à faire évoluer le modèle de logement du Canada vers un modèle durable grâce à la collaboration du secteur, à l'innovation et à la recherche. Nous développons également des partenariats avec les décideurs politiques, afin de nous assurer que l'expertise technique favorise des résultats réels et durables pour le secteur du logement locatif¹.

Le Canada doit rapidement augmenter le nombre de bâtiments à haut rendement construits pour répondre à la demande croissante de logements et de lieux de travail écoénergétiques, sains et confortables; il doit également devenir un chef de file d'un secteur économique qui connaît une croissance exponentielle. Les gouvernements ont un rôle essentiel à jouer : en plaçant la barre plus haut pour le secteur, ils peuvent contribuer à combler le déficit de logements tout en construisant un Canada plus abordable, plus compétitif et plus résistant aux changements climatiques. À cette fin, le CBDCA recommande les mesures suivantes :

¹ 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>.

1 Donner la priorité aux exigences de durabilité en faveur de logements abordables

L'intégration de la durabilité dans les logements abordables est à la fois possible et essentielle à la réponse du Canada à la crise du logement et à l'urgence climatique. Le gouvernement fédéral devrait s'assurer que les programmes de Maisons Canada et de la SCHL comprennent des objectifs et des exigences solides et évolutifs en matière de durabilité qui s'appuient sur les normes existantes en matière de bâtiments écologiques. Il s'agit d'un élément essentiel pour bâtir des logements locatifs et hors marché abordables, à faible émission de carbone, écoénergétiques et résistants.

Voici les principaux avantages de l'intégration de la durabilité dans les logements abordables :

- **Protection de la valeur des actifs publics :**
Les bâtiments construits selon des normes de haute efficacité ont tendance à conserver leur valeur, voire à avoir une valeur accrue, grâce à leur durabilité, à leurs coûts d'exploitation réduits et à leur conception tournée vers l'avenir. Cette « prime verte » renforce le rendement financier des actifs immobiliers. En revanche, les bâtiments inefficaces risquent de connaître une dépréciation plus rapidement et de perdre de la valeur au fil du temps. En donnant la priorité à la durabilité dans ses programmes de logement, le gouvernement fédéral peut s'assurer que les investissements du secteur public restent solides, résilients et alignés sur les tendances du marché.
- **Des modèles réussis ont déjà été mis en œuvre au Canada :**
Des villes de [Vancouver](#) à [Ottawa](#) ont déjà mis en œuvre des projets de logements abordables et durables; ces projets sont un exemple de la façon dont la conception durable peut améliorer la qualité de vie. Ces logements sont écoénergétiques, produisent de faibles émissions de carbone et sont durables, en plus de rester abordables pour les résidents.
- **Des coûts moins élevés pour les résidents au fil du temps :**
Les logements durables réduisent les factures de services publics grâce à une meilleure efficacité énergétique et à une meilleure gestion responsable de l'eau. La recherche montre que chaque dollar investi dans l'amélioration de l'efficacité énergétique rapporte environ 2,5 à 5,5 dollars de bénéfices (c.-à.-d. économies d'énergie et amélioration de la santé)². L'efficacité énergétique permet également de réduire les coûts d'entretien et d'améliorer le confort et la santé des résidents. Ces avantages sont particulièrement importants pour la population canadienne à revenus faibles ou moyens, notamment les personnes qui vivent dans des logements locatifs construits à cet effet ou dans des logements hors marché. Pour mesurer l'accessibilité, il faut aller au-delà du coût de l'emménagement et prendre en compte l'ensemble du cycle de vie du bâtiment.
- **Une meilleure santé pour la population canadienne :**
Puisque les gens passent environ 90 % de leur temps à l'intérieur, la qualité de l'environnement dans les bâtiments est importante. Les bâtiments écologiques utilisent des matériaux non toxiques, ont une meilleure ventilation et maintiennent des températures saines, ce qui réduit les problèmes respiratoires et les allergies. Une étude de 2017 a révélé que les bâtiments certifiés écologiques réduisaient l'asthme et les problèmes de santé connexes de 30 %³.

² American Council for an Energy-Efficient Economy, « Maximizing Energy Efficiency », Washington, D.C. ACEEE, 2025. *Conversion en dollars canadiens selon le taux du 1^{er} août 2025*. Peut être consultée ici : https://www.ase.org/sites/ase.org/files/asemaximizingenergyefficiency-pr03_final_2025.pdf

³ P. MacNaughton *et al.*, « The Impact of Working in a Green Certified Building on Cognitive Function and Health », *Building and Environment*, vol. 114, 2027, p. 178-186.

2 Établir des lignes directrices sur l'investissement durable au Canada en faveur des bâtiments d'ici l'automne 2026

Depuis 2023, le Conseil d'action en matière de finance durable (CFAD) recommande l'élaboration d'une taxonomie verte et de transition, afin d'améliorer l'allocation des capitaux et de réduire le risque d'investissement dans le secteur du bâtiment au Canada. En octobre dernier, le gouvernement fédéral a annoncé qu'il créerait des lignes directrices sur l'investissement durable au Canada d'ici l'automne 2026, les bâtiments étant l'un des secteurs prioritaires.

Le CBDCA soutient fermement cette étape fondamentale vers la création de possibilités économiques grâce à des pratiques de construction durables. Des définitions claires des actifs verts et de transition permettront de mobiliser les investissements du secteur privé, de stimuler l'innovation et de renforcer la compétitivité du secteur de l'immobilier commercial canadien. Un cadre de financement durable attirera les capitaux, freinera 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 et d'aligner les flux financiers sur les priorités en matière de logement et d'économie du Canada.

Ces lignes directrices sont d'autant plus importantes que de plus en plus de marchés adoptent une approche taxonomique, en particulier en Europe et dans la région Asie-Pacifique. Le Canada doit rester compétitif, car les investisseurs mondiaux exigent des mesures environnementales crédibles et transparentes. Des lignes directrices adaptées aux conditions canadiennes permettraient aux secteurs de l'immobilier commercial et de la finance d'agir de manière proactive et de collaborer.

L'Australie offre un modèle pratique. Sa taxonomie de la finance durable (« Sustainable Finance Taxonomy »), mise en œuvre en 2025, classe les activités « vertes » et « de transition » et précise des critères détaillés pour les bâtiments selon des seuils d'émissions. En liant l'admissibilité des investissements au rendement des bâtiments, l'Australie favorise la construction et la rénovation durables, renforce la confiance des investisseurs et réduit l'écoblanchiment.

Pour maintenir la compétitivité du Canada, un cadre crédible doit être élaboré pour orienter les investissements et inciter les choix « verts et transitoires ». Une taxonomie pour les bâtiments peut répondre à cet objectif, car elle permettrait des solutions orientées vers le marché qui accélèrent la transition vers un avenir à faible émission de carbone, et favoriserait l'innovation, la résilience et la valeur économique à long terme.

3 Améliorer l'accès aux données relatives de l'ensemble d'un bâtiment pour améliorer le rendement

L'accès à des données énergétiques précises et normalisées reste un défi important pour les investisseurs et les institutions publiques du Canada. Ces données sont essentielles pour prendre des décisions d'investissement éclairées, améliorer le rendement des bâtiments et gérer les risques liés au climat. Cependant, l'accès changeant aux données sur les services publics, en particulier les données sur l'ensemble d'un bâtiment, entrave les progrès et entraîne des coûts inutiles, en particulier pour les intervenants de l'immobilier commercial qui mènent des activités dans plusieurs provinces.

Pour y remédier, le gouvernement fédéral devrait collaborer avec les provinces afin d'obliger les organismes de réglementation, les opérateurs de systèmes et les services publics à rendre accessible des données normalisées et en temps opportun. Le gouvernement devrait également soutenir l'adoption d'un service Web



gratuit et accessible, comme ENERGY STAR Portfolio Manager (ESPM), afin d'automatiser et de rationaliser l'accès aux données. Ces mesures réduiraient les obstacles interprovinciaux, favoriseraient la transparence et renforceraient la compétitivité du Canada sur le marché mondial de l'immobilier commercial.

L'amélioration de l'accès aux données permet aux propriétaires de bâtiments de comparer les rendements, de relever les possibilités d'efficacité et de répondre aux attentes croissantes des locataires, des investisseurs et des organismes de réglementation, tout en réduisant les coûts administratifs. Des données transparentes et fiables différencient 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 sur l'ensemble d'un bâtiment sont essentielles pour évaluer les répercussions des investissements du secteur public en faveur de l'efficacité énergétique et des technologies propres. Sans ces données, les gouvernements auront du mal à mesurer les résultats ou à diriger efficacement les fonds là où ils sont nécessaires. La normalisation des politiques en matière d'accès renforce la responsabilité, permet une meilleure collaboration entre les secteurs public et privé et permet de s'assurer que les programmes énergétiques et climatiques apportent une valeur économique et environnementale à long terme.

4 Maintenir la mise en œuvre et l'avancement de la Stratégie pour un gouvernement vert

Le CBDCA invite le gouvernement fédéral à continuer d'investir dans la Stratégie pour un gouvernement vert en tant qu'approche responsable sur le plan financier de l'infrastructure publique. Les bâtiments écologiques à haut rendement offrent des avantages économiques mesurables; ils permettent notamment de réduire les coûts d'exploitation, d'augmenter la valeur des actifs et d'améliorer la productivité et la santé des occupants. Ces avantages représentent un fort rendement du capital investi pour les fonds publics et contribuent à l'efficacité budgétaire à long terme.

Afin d'assurer la transparence et la réalisation de progrès mesurables relatifs à l'objectif de réduction des émissions et à la stratégie globale, le gouvernement devrait continuer à chercher à obtenir une certification par un tiers (p. ex. LEED ou les normes du bâtiment à carbone zéro [BCZ]) pour les nouvelles constructions, les rénovations importantes et les espaces loués. Ces certifications fournissent une vérification crédible du rendement des bâtiments et s'alignent sur les pratiques exemplaires mondiales.

Le [rapport du Bureau du vérificateur général du Canada de 2022](#) souligne l'importance d'une vérification indépendante, mettant ainsi en évidence la nécessité d'élaborer un rapport plus cohérent et plus transparent sur les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments fédéraux. La certification par un tiers permet d'atteindre cet objectif en assurant la responsabilité et la validation du rendement.

Le maintien du leadership en matière de bâtiments écologiques du gouvernement fédéral soutient également l'innovation, la croissance propre et la création d'emplois dans l'ensemble du secteur du bâtiment au Canada. Les bâtiments certifiés permettent de réduire les coûts d'exploitation, d'améliorer la résilience et de créer des environnements plus sains, ce qui en fait un investissement intelligent et à long terme des fonds publics.

En continuant à investir dans la Stratégie pour un gouvernement vert et en demandant une vérification par un tiers, le gouvernement fédéral peut montrer l'exemple et favoriser l'action climatique et un avenir plus durable pour la population canadienne.



Conclusion

Dans un paysage économique évolutif, le secteur canadien du bâtiment doit évoluer pour devenir plus abordable, plus compétitif et plus résistant. Pour y parvenir, il faut une action audacieuse et coordonnée sur quatre fronts interconnectés : intégrer la durabilité dans les logements abordables; élaborer des lignes directrices nationales sur l'investissement en faveur des bâtiments durables; améliorer l'accès aux données énergétiques de l'ensemble d'un bâtiment; maintenir l'élan des engagements climatiques du gouvernement fédéral.

En donnant la priorité à la durabilité dans les normes de Maisons Canada et de la SCHL, le Canada peut bâtir des logements abordables, rentables, à faible émission de carbone et résistants aux changements climatiques. La mise en œuvre de lignes directrices facultatives sur l'investissement durable au Canada donnera aux investisseurs clarté et confiance, alignera les flux financiers sur les priorités nationales en matière de climat et de logement, et réduira le risque d'écoblanchiment.

Dans un même temps, un accès garanti et cohérent aux données sur les services publics de l'ensemble d'un bâtiment permettra aux propriétaires de bâtiments, aux investisseurs et aux gouvernements de comparer les rendements, d'optimiser les investissements et d'évaluer les résultats; un tel accès favorisera une prise de décision plus intelligente et plus transparente dans l'ensemble du secteur.

De plus, le renforcement de la mise en œuvre de la Stratégie pour un gouvernement vert (grâce à une déclaration transparente des émissions, à la planification ministérielle vers la carboneutralité, à la gestion des risques et au suivi financier) permettra de démontrer le leadership du gouvernement fédéral, de renforcer sa responsabilité et d'aider 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 transformer l'environnement bâti du Canada. Elles soutiennent la croissance économique inclusive, attirent les investissements et assurent que les ressources des secteurs public et privé génèrent une valeur durable face aux défis liés au climat, à l'abordabilité et à l'énergie.

