



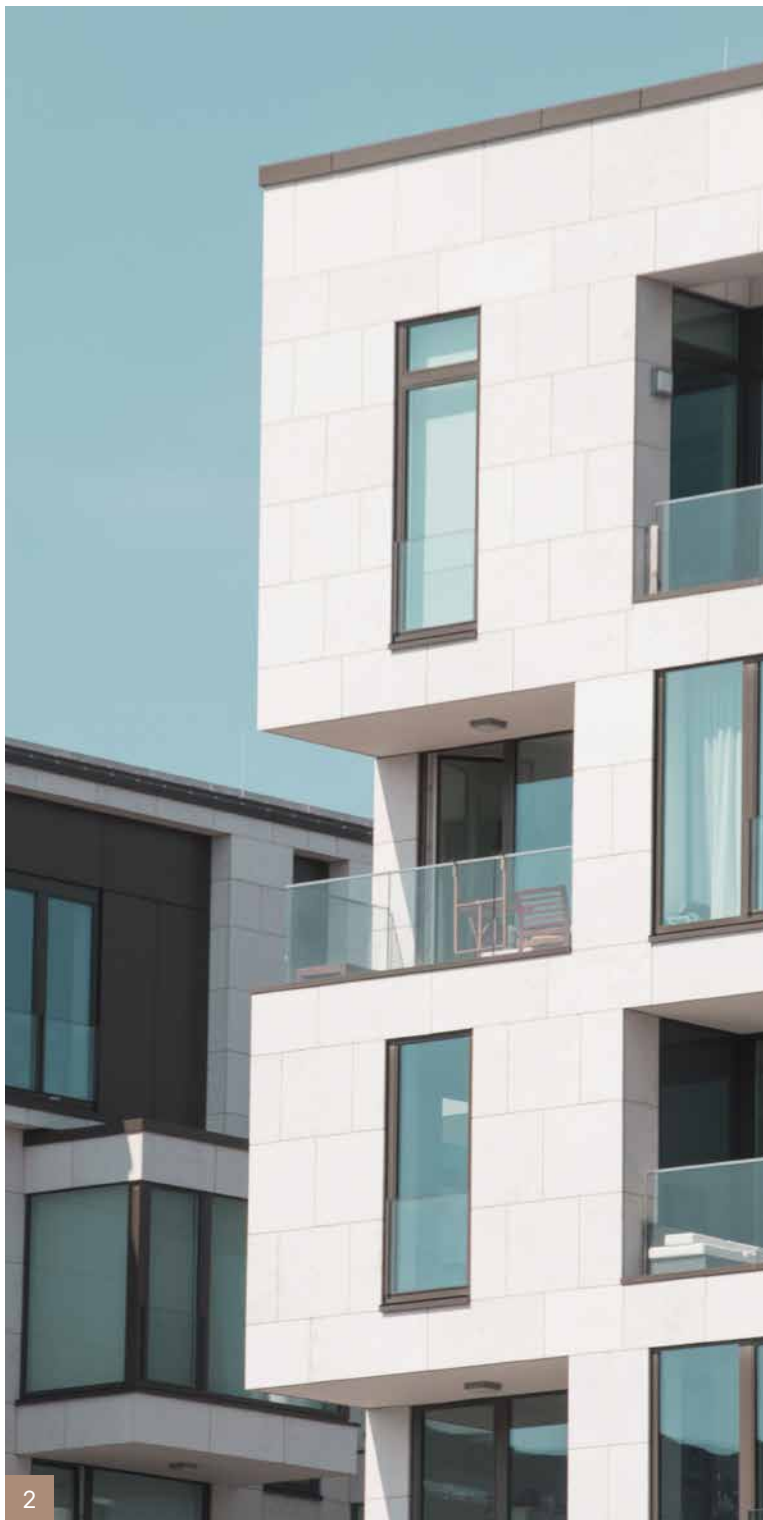
ÉNONCÉ DE POLITIQUE PUBLIQUE DU CBDCA ➤ AOÛT 2026

Une valeur à bâtir

Maisons Canada : un catalyseur de la performance
à long terme de l'habitation

CAGBC

Conseil du
Bâtiment
Durable du
Canada



01. INTRODUCTION

La qualité l'emporte sur la quantité

Maisons Canada a comme mission de créer des millions de nouveaux logements accessibles à des personnes de tous les paliers de revenu et à toutes les étapes de la vie, à un rythme et à une échelle qui reflètent la réalité du moment.

Mais il ne suffit pas de simplement mettre des logements sur le marché. Les nouvelles habitations doivent non seulement offrir un toit, mais aussi répondre aux besoins des Canadiens qui y vivront pendant des années à venir. Il doit s'agir d'habitations plus performantes, favorisant de meilleures conditions en matière de qualité, de résilience, de santé publique et de confort.

L'accessibilité au logement ne se résume pas au loyer mensuel ni au paiement hypothécaire. Les factures d'énergie, les coûts d'entretien et de rénovation, la qualité de l'environnement intérieur et la durabilité sont tous des facteurs qui influencent le coût réel d'une maison au fil du temps. Des maisons plus performantes réduisent ces coûts et améliorent l'accessibilité pour les Canadiens, tout en protégeant l'investissement public.

01. INTRODUCTION

Bon nombre des caractéristiques qui génèrent cette valeur à long terme nécessitent un investissement supplémentaire modeste dès les premières étapes du processus de développement. En pratique, le coût différentiel est souvent minime par rapport aux autres facteurs qui jouent sur le coût du logement, notamment les longs processus d'approbation, les frais et redevances du gouvernement, ainsi que les pénalités financières liées aux retards dans les projets.

Le gouvernement a mandaté Maisons Canada pour financer, construire et industrialiser la production de logements. La première de ces trois priorités, le financement, représente une mesure incitative à la construction de logements de qualité plus performants en appuyant les investissements qui améliorent l'abordabilité à long terme.

Ce document présente des recommandations sur la manière dont Maisons Canada peut utiliser ses outils de financement pour mieux planifier, mieux bâtir, vérifier et reconnaître la performance.



Principales recommandations

Ces mesures peuvent être intégrées aux processus de financement et de production de rapports de Maisons Canada sans créer de fardeau administratif excessif.

1. Mieux prévoir



Financer les analyses préliminaires.

Offrir des prêts à remboursement conditionnel ou du financement à faible taux d'intérêt pour la modélisation énergétique, l'analyse climatique, la mise en service et d'autres études préalables au développement.

2. Mieux bâtir



Financer des mesures qui réduisent les coûts sur toute la durée de vie des bâtiments.

Mettre en place un financement qui couvre le coût différentiel lié aux enveloppes de bâtiment à haute performance, aux thermopompes, à la géothermie, aux systèmes énergétiques collectifs et à d'autres mesures similaires par l'entremise de financement renouvelable plutôt que de subventions ponctuelles.

3. Vérifier la performance



Mesurer les résultats après l'occupation.

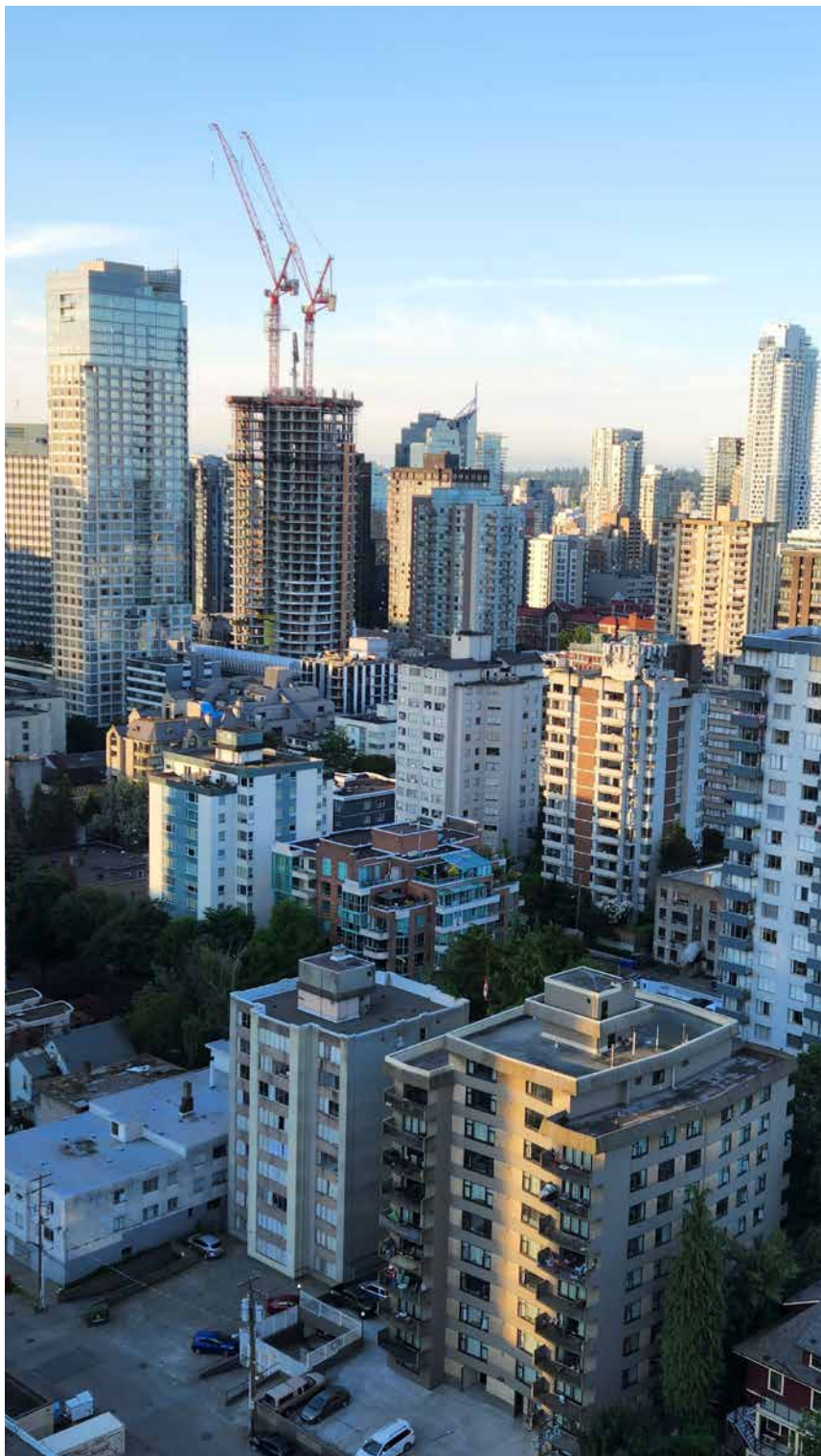
Mettre en place un cadre commun de vérification post-occupation en s'appuyant sur des rapports énergétiques, des données relatives aux services publics et des analyses comparatives normalisées.

4. Reconnaître la performance



S'appuyer sur des résultats attestés pour améliorer le financement.

Élaborer un produit de financement fondé sur la performance énergétique qui s'appuie sur des résultats attestés pour orienter la souscription, améliorer les modalités de financement et permettre le réinvestissement des fonds fédéraux dans d'autres projets de logement.



02. LE DÉFI

La performance à long terme n'est (toujours) pas reconnue par le marché

Bon nombre des caractéristiques qui améliorent l'accessibilité financière à long terme, la résilience, la santé et la qualité d'un logement nécessitent un investissement initial supplémentaire modeste. Bien que ces investissements réduisent souvent les coûts d'exploitation et améliorent la valeur à long terme, le financement conventionnel évalue généralement les projets principalement en fonction des coûts en capital initiaux plutôt qu'en fonction de leur performance sur toute leur durée de vie.

Par conséquent, les fournisseurs de logements sont souvent peu incités d'un point de vue financier à investir dans des logements plus performants, même lorsque ces investissements profiteront aux futurs occupants tout en réduisant les coûts d'exploitation et en protégeant l'investissement public.

Maisons Canada peut contribuer à combler cette lacune en liant le financement à des résultats mesurables. À titre de société d'État, Maisons Canada peut inciter les projets à générer une valeur durable — et non pas simplement à offrir le coût initial le plus bas — tout en maintenant la rapidité et l'ampleur de la construction de logements dont les Canadiens ont besoin.

03. L'OCCASION À SAISIR

Le financement peut changer la donne



La fonction de financement de Maisons Canada offre l'occasion de favoriser la construction de logements dont les coûts d'exploitation sont moins élevés, qui sont plus résilients face aux changements climatiques et qui offrent des lieux de vie plus sains et plus durables.

Plutôt que de considérer une hausse de la performance des bâtiments comme un coût supplémentaire, Maisons Canada peut la considérer comme un investissement améliorant l'abordabilité à long terme. Grâce à un financement qui reconnaît les résultats mesurables, on peut assurer que le soutien fédéral apporte une valeur durable tant aux propriétaires et aux locataires qu'aux contribuables et aux gouvernements.

Le logement abordable et à revenus mixtes ne doit pas être considéré comme une dépense gouvernementale récurrente, mais plutôt comme un outil d'investissement : des fonds fédéraux déployés sous forme d'instruments liés à la performance qui préservent l'argent public, mobilisent les co-investissements privés et accroissent la capacité de construire des logements au fil du temps. Un rapport complémentaire à paraître prochainement fournira davantage de détails sur la mise en œuvre et les coûts.

En quoi la performance est importante

Selon des données issues de projets de logement canadiens et de programmes fédéraux, une meilleure performance des bâtiments peut améliorer l'accessibilité financière, protéger l'investissement public et produire des résultats mesurables.

Les coûts énergétiques pèsent lourdement sur les Canadiens

Un récent sondage d'Abacus Data commandé par le CBDCA indique que plus du tiers des Canadiens (38 %) ont dû faire des compromis entre le paiement de leurs factures d'énergie et celui d'autres dépenses ménagères essentielles.¹ Le coût de la vie domine désormais les décisions des ménages, conclut Abacus, et les factures d'énergie sont devenues un enjeu central en matière d'accessibilité financière.

La performance des logements est également un enjeu de santé publique

De nombreuses études ont établi des liens entre la précarité énergétique, les conditions de logement inadéquates et une santé physique et mentale plus fragile. Elles montrent également que l'amélioration de la performance des logements peut contribuer à une meilleure santé publique.² Les vagues de chaleur représentent également un risque croissant. Les directives de Santé Canada indiquent que passer trop de temps à l'intérieur à des températures supérieures à 26°C pourrait entraîner des maladies liées à la chaleur, voire la mort, en particulier chez les personnes âgées de plus de 60 ans.³



04. LE RAISONNEMENT

De meilleures performances peuvent générer des économies substantielles

Une étude récente du CBDCA portant sur quatre immeubles résidentiels à logements multiples certifiés comme bâtiment durable a mis en évidence des économies d'exploitation de 17 à 37 % par rapport aux immeubles conventionnels. De nombreux projets ont démontré que les mesures de durabilité peuvent être mises en œuvre avec des coûts initiaux supplémentaires aussi faibles que 1 à 3 % lorsqu'elles sont intégrées dès les premières étapes du processus de conception et de développement.⁴

Les investissements fédéraux dans le logement portent déjà leurs fruits

Une évaluation réalisée en 2025 par la SCHL portant sur 1 453 projets de la Stratégie nationale sur le logement a révélé que ceux-ci s'engageaient, en moyenne, à améliorer l'efficacité énergétique de 25,6 % et à réduire les émissions de gaz à effet de serre de 33,6 %.⁵ Pour près de 229 000 logements et lits d'hébergement, la SCHL a estimé les économies d'énergie annuelles à environ deux millions de gigajoules.

L'efficacité énergétique est une ressource proprement canadienne

La réduction des besoins énergétiques des ménages canadiens permet d'en libérer davantage pour d'autres secteurs (par exemple, le secteur manufacturier et industriel), tout en réduisant notre dépendance à l'égard des importations.

Le Plan d'action de Montréal souligne le pouvoir de l'efficacité « pour renforcer la compétitivité économique et la résilience à long terme aux niveaux national et mondial, améliorer la qualité de vie des gens en réduisant les factures d'énergie, [et] accroître la sécurité énergétique.⁶ » De même, la Stratégie nationale d'électrification fait référence à l'efficacité énergétique comme un atout essentiel.



04. LE RAISONNEMENT

Les Canadiens appuient les mesures visant à améliorer la performance des logements

Les Canadiens considèrent déjà l'efficacité énergétique et la réduction des coûts d'exploitation comme des priorités importantes en matière de logement. Dans le sondage d'Abacus Data mentionné plus haut, 54 % des Canadiens associent les logements écoénergétiques à une baisse des factures de services publics, tandis que 65 % d'entre eux estiment que vivre dans un immeuble écoénergétique améliorerait leur qualité de vie. Une immense majorité de Canadiens (91 %) estime que Maisons Canada devrait viser à construire des logements plus écoénergétiques et plus résilients.

Les recommandations qui suivent présentent des moyens concrets permettant à Maisons Canada d'utiliser ses outils de financement pour favoriser de meilleures performances, vérifier les résultats et reconnaître les projets qui apportent une valeur mesurable à long terme.



05. LES RECOMMANDATIONS

Les logements abordables vont bien au-delà du chantier

Maisons Canada peut améliorer le rendement des investissements publics en appuyant la construction de logements hautement performants à chaque étape du développement.

1. Mieux prévoir



Prendre de meilleures décisions avant le début des travaux

Une analyse précoce permet de déterminer la voie la plus économique vers l'abordabilité, la résilience et la performance du bâtiment avant que des décisions coûteuses ne soient définitives.

➤ **Offrir des prêts à remboursement conditionnel ou du financement à faible taux d'intérêt pour la modélisation énergétique, l'analyse climatique, la mise en service et d'autres études préalables au développement.**

2. Mieux bâtir



Financer les investissements qui réduisent les coûts sur toute la durée de vie

Le financement conventionnel néglige souvent les investissements qui réduisent les coûts d'exploitation et améliorent l'abordabilité à long terme.

➤ **Mettre en place un financement qui couvre le coût différentiel lié aux enveloppes de bâtiment à haute performance, aux thermopompes, à la géothermie, aux systèmes énergétiques collectifs et à d'autres mesures similaires par l'entremise de financement renouvelable plutôt que de subventions ponctuelles.***

**Les méthodes de construction modernes (MCM) peuvent contribuer à accélérer la réalisation de projets d'habitation tout en améliorant leur efficacité énergétique. Le bois massif permet une préfabrication hors site de haute précision, offre des propriétés matérielles de grande qualité et facilite les processus de conception numériques.*



3. Vérifier la performance



Confirmer les résultats après l'occupation

Les investissements publics devraient être évalués à l'aune d'un ensemble d'indicateurs de performance et en fonction de la performance réelle des bâtiments pour offrir un rendement aux occupants et aux exploitants — et non simplement en fonction de la performance prévue lors de leur conception*

➤ **Mettre en place un cadre commun de vérification post-occupation en s'appuyant sur des rapports énergétiques, des données relatives aux services publics et des analyses comparatives normalisées. L'outil ENERGY STAR^{MD} Portfolio Manager^{MD} offre une infrastructure existante à exploiter.**

**En ce qui concerne les indicateurs de performance, le gouvernement fédéral pourrait soit adopter le palier 2 du Code national du bâtiment de 2025, soit les cibles sélectionnées du programme APH Select de la SCHL.*

4. Reconnaître la performance



S'appuyer sur des résultats attestés pour améliorer le financement

La performance attestée des bâtiments réduit le risque d'investissement et renforce la confiance des prêteurs et des gouvernements.

➤ **Élaborer un produit de financement fondé sur la performance énergétique qui s'appuie sur des résultats* attestés pour orienter la souscription, améliorer les modalités de financement et permettre le réinvestissement des fonds fédéraux dans d'autres projets de logement.**

** Dans une évaluation réalisée en 2024 des dispositions relatives à la durabilité de la Stratégie nationale sur le logement, la SCHL a conclu que le fait de se fonder sur des performances modélisées limitait la capacité du gouvernement à déterminer si les projets atteignaient les résultats promis après leur mise en service. De même, lier le financement à une performance vérifiée permettrait à Maisons Canada de récompenser les projets réussis, d'améliorer l'évaluation des risques futurs et de démontrer le rendement à long terme des investissements fédéraux.*

6. CONCLUSION

Un héritage durable

Maisons Canada a pour mission de financer, de bâtir et d'industrialiser la prestation de logements. Le financement lui permet de s'assurer que ces logements offrent également une valeur ajoutée pendant des décennies.

En reconnaissant les améliorations mesurables de la performance des logements plutôt que de se contenter de réduire les coûts initiaux, le gouvernement fédéral peut livrer des logements plus rapidement et réduire les frais d'exploitation ainsi que les dépenses liées au coût de la vie. Il peut également garantir que ces logements offrent une meilleure valeur à long terme pour le Canada.



RÉFÉRENCES

- ¹ Conseil du bâtiment durable du Canada et Abacus Data (2026). Sondage sur l'énergie, l'abordabilité, et la réalité canadienne. <https://www.cagbc.org/news-resources/research-and-reports/le-nergielabordabiliteet-la-realite-canadienne>.
- ² Kantamneni, A., Haley, B., et Tozer, L. (2024). Efficiency+: Policy Recommendations for Making Energy Poverty Initiatives Work for Those Most in Need. Efficacité énergétique Canada. <https://www.efficiencycanada.org/efficiency-report>
- ³ Santé Canada (2026). Directives sur les limites supérieures de température intérieure : Protéger la santé des personnes âgées. <https://www.canada.ca/fr/sante-canada/services/publications/vie-saine/directives-limites-superieures-temperature-interieure-prote-ger-personnes-agees.html>
- ⁴ Conseil du bâtiment durable du Canada (2026). Repenser la valeur: les retombées d'affaires des bâtiments durables. <https://www.cagbc.org/fr/news-resources/research-and-reports/re-penser-la-valeur/>
- ⁵ Société canadienne d'hypothèques et de logement (2024). Évaluation de la durabilité environnementale dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement. <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/about-cmhc/corporate-reporting/program-evaluation/2025/evaluation-of-environmental-sustainability-in-the-nhs-fr.pdf>
- ⁶ Agence internationale de l'énergie (29 juin 2026). 11^e Conférence mondiale sur l'efficacité énergétique: Déclaration sur les résultats : Le Plan d'action de Montréal. <https://www.iea.org/news/outcome-statement-of-the-iea-s-11th-annual-conference-on-energy-efficiency?language=fr>
- ⁷ Société canadienne d'hypothèques et de logement (2024). Évaluation de la durabilité environnementale dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement. <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/about-cmhc/corporate-reporting/program-evaluation/2025/evaluation-of-environmental-sustainability-in-the-nhs-fr.pdf>

PAGE COUVERTURE: Le projet Vienna House de BC Housing comptant 123 logements tire à sa fin à Vancouver. Le bâtiment a largement recours aux méthodes de construction modernes dont le bois massif et la préfabrication pour offrir un rendement énergétique exceptionnel.

La prochaine étape

Le CBDCA demeure ouvert aux discussions portant sur ces recommandations et les façons de les intégrer à la conception et à la mise en œuvre des projets de Maisons Canada.

Pour de plus amples renseignements:

advocacy@cagbc.org



Adresse du CBDCA:

100, rue Murray, bureau 400

Ottawa (Ontario) K1N 0A1

www.cagbc.org



CAGBC

Conseil du
Bâtiment
Durable du
Canada