

PLAN DÉTAILLÉ POUR AMÉLIORER LE NOMBRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

COMMENT LE GOUVERNEMENT FÉDÉRAL,
LES GOUVERNEMENTS PROVINCIAUX ET LES
MUNICIPALITÉS PEUVENT COLLABORER POUR
AJOUTER 5 800 000 HABITATIONS ABORDABLES,
À FAIBLES ÉMISSIONS DE GES ET RÉSILIENTES



**Groupe de travail
pour le logement
et le climat**

REMERCIEMENTS

Le Groupe de travail pour le logement et le climat a été créé en 2023 pour identifier des solutions politiques permettant d'ajouter 5,8 millions de nouvelles habitations abordables, à faibles émissions de carbone et résilientes d'ici 2030. Nous remercions sincèrement les membres, chercheurs, experts et praticiens de partout au Canada qui ont fait don de leur expérience et de leurs idées pour améliorer ces recommandations finales.

habitationetclimat.ca

PARTENAIRES DE RECHERCHE



PARTENAIRES FINANCIERS



MONSIEUR LE PREMIER MINISTRE, MADAME LA PREMIÈRE MINISTRE ET MESSIEURS LES PREMIERS MINISTRES, MESDAMES LES MAIRESSES ET MESSIEURS LES MAIRES, MESDAMES LES MINISTRES ET MESSIEURS LES MINISTRES, MESDAMES LES CONSEILLÈRES MUNICIPALES ET MESSIEURS LES CONSEILLERS MUNICIPAUX DE TOUT LE CANADA :

Le Canada requiert 5,8 millions de nouvelles habitations d'ici 2030 pour rétablir l'abordabilité du logement. Cela implique d'augmenter de plus du tiers notre offre de logement actuelle. Sans aucun doute un défi générationnel, cette situation présente également une occasion historique de construire davantage d'habitations de *meilleure qualité* pour une population en pleine croissance, c'est-à-dire, celle des propriétaires, des locataires, des aînés, des jeunes familles, des étudiants et des personnes en situation précaire sur le plan du logement.

Un leadership coordonné de la part de chacun d'entre vous est essentiel pour saisir cette occasion.

Que signifie construire davantage d'habitations de meilleure qualité ? Pour nous, ainsi que pour au moins 75% des Canadiens, cela implique de veiller à ce que ces habitations soient abordables, à faibles émissions de gaz à effet de serre (GES) et résilientes face aux conséquences de plus en plus importantes des changements climatiques.

Pour bien saisir cette occasion historique, nous avons établi un Groupe de travail indépendant pour l'habitation et le climat. Le Groupe de travail se compose de 15 experts de l'habitation de partout au Canada, dont d'anciens représentants élus, maires et planificateurs en chef, des leaders autochtones, des concepteurs, des architectes, des constructeurs et des promoteurs immobiliers, des défenseurs de l'abordabilité et des experts des secteurs de la finance et de l'assurance. Notre mission : élaborer le plan détaillé d'une politique nationale concertée de l'habitation qui décrit comment le gouvernement fédéral, les gouvernements provinciaux et les municipalités peuvent collaborer afin de construire 5,8 millions d'habitations abordables, à faibles émissions de GES et résilientes.

Après plusieurs mois de discussions, nous sommes fiers de présenter le *Plan détaillé pour améliorer le nombre et la qualité des logements* ci-joint, qui inclut 10 recommandations et 140 mesures stratégiques distinctes pour tous les niveaux de gouvernement. Nous sommes convaincus que si les gouvernements travaillent de concert pour mettre en œuvre ces recommandations, nous pouvons mettre fin à la crise du logement abordable au Canada, en plus d'offrir aux Canadiens des habitations adaptées à la crise climatique et résilientes à ses pires effets.

Notre *Plan détaillé* porte principalement sur les rôles du gouvernement fédéral, des gouvernements provinciaux et des municipalités. En effet, nous croyons que la pénurie de logements du Canada est la conséquence des nombreuses politiques désalignées et n'ayant pas généré assez de résultats au cours des dernières décennies. Ainsi, nous sommes d'avis que des solutions stratégiques mises de l'avant par les gouvernements des ordres fédéral, provincial et municipal peuvent dès maintenant donner lieu à une vague d'innovation et de productivité chez les constructeurs, les promoteurs, les associations, organismes à but non lucratif, coopératifs et communautaires en habitation, les communautés autochtones, les planificateurs, les travailleurs, les professeurs des universités et collèges et les manufacturiers, pour ne nommer que ceux-là, pour combler les besoins criants du Canada en logement.

Pour construire 5,8 millions d'habitations abordables, à faibles émissions de GES et résilientes, il existe cinq facteurs clés de succès :

- (1) **Où on construit.** Concentrer les nouvelles habitations dans les villes et les communautés où l'on trouve des infrastructures existantes peut permettre de réduire les coûts du développement résidentiel, d'accélérer les délais de construction, de diminuer la pollution par les GES et d'empêcher les conséquences catastrophiques attribuées aux menaces climatiques comme les feux de forêt et les inondations. Le « où » représente la plus grande opportunité de construire davantage d'habitations de qualité supérieure. Nous demandons ainsi aux gouvernements d'autoriser la densité, en procédant notamment à l'élimination des maximums d'unités, à l'abolition des minimums de stationnement et à l'adoption de règles audacieuses en matière de densité à proximité des services de transport collectif, ainsi qu'en s'assurant qu'aucune nouvelle habitation ne soit construite dans des zones très susceptibles de subir les conséquences des dangers climatiques de plus en plus importants.
- (2) **Ce qu'on construit.** La forme d'une maison, les matériaux utilisés et les exigences relatives à la conception entraînent tous des répercussions sur les coûts de construction et de fonctionnement d'une maison, sa résilience face aux événements météorologiques extrêmes, son empreinte carbone et notre capacité à construire des habitations en grande quantité. Notre Plan détaillé invite les gouvernements à adopter le niveau le plus élevé des codes modèles nationaux du bâtiment, tout en révisant de toute urgence ces codes pour y intégrer des éléments portant sur la résilience climatique et en autorisant une utilisation plus efficace des espaces de construction.
- (3) **Comment on construit.** Nous n'atteindrons pas nos objectifs de développement résidentiel en continuant de construire des maisons de la même façon dont nous les avons construites depuis les cent dernières. Voilà pourquoi nous demandons aux gouvernements d'augmenter la productivité, d'accélérer les délais de construction, et de doter les habitations de caractéristiques adaptées au climat par l'augmentation des maisons préfabriquées, l'accélération des innovations qui visent à améliorer les matériaux de construction comme le bois d'ingénierie et le béton carboneutre et le rééquilibrage des stratégies d'immigration pour développer et attirer la main-d'œuvre spécialisée.
- (4) **Pourquoi on construit.** Se rappeler que tout le monde au Canada a le droit d'habiter à un endroit où il se sent en sécurité et où il trouve la tranquillité et la dignité est essentiel à la construction des types de maisons dont le Canada a besoin. Les gouvernements, les organismes à but non lucratif, les coopératives et le secteur privé ont tous un rôle à jouer pour contribuer à une augmentation sans précédent de notre offre de logements abordables, accessibles, hors marché et dont le prix est inférieur à ceux du marché, tant avec de nouvelles constructions qu'en faisant appel à des approches innovantes en matière d'acquisition de logements ou terrains déjà abordables.
- (5) **Les fondations pour réussir :** aucun ordre de gouvernement ne peut à lui seul mettre fin à la crise du logement abordable. Il nous faut une approche nationale, émanant d'un Cadre pancanadien pour la croissance résidentielle, qui repose sur de meilleures données, la cartographie des dangers climatiques mise à la disposition du public et des objectifs de développement du logement adaptés à la réalité de chaque gouvernement.

L'urgence de la situation exige de passer rapidement à l'action. D'ici 2030, nous devons tout simplement ajouter 5,8 millions d'habitations à l'offre actuelle, ce qui implique de construire des maisons plus rapidement que jamais auparavant. Cela est non négociable. Et quoique les conditions financières actuelles comportent quelques défis, le Canada a déjà atteint des records de croissance résidentielle dans des contextes de taux d'intérêt élevés. Nous devons le faire à nouveau. La meilleure manière d'y arriver est d'assurer un leadership solide de la part des gouvernements. Les recommandations stratégiques que nous avons proposées dans le plan qui suit fournissent les outils pour prioriser la rapidité et la grande envergure en plus de fixer des cibles audacieuses mais atteignables quant à l'accessibilité et l'adaptation appropriée aux changements climatiques.

Chacun de vos gouvernements a franchi des étapes constructives au cours des derniers mois pour s'attaquer à une crise accablante dans le secteur du logement. Nous vous offrons ce Plan détaillé pour améliorer le nombre et la qualité des logements afin de vous accompagner lors des prochaines étapes, avec des intentions plus audacieuses, une coordination optimale et des innovations stratégiques sans précédent.

Nous sommes là pour vous aider, alors que vous allez de l'avant dans ce dossier important.



L'hon. Lisa Raitt (Co-Chair)
Coalition for a Better Future



Don Iveson (Co-Chair)
Civic Good



Mike Moffatt (Coordinator)
PLACE Centre



Kim Baird
Kwantlen Polytechnic University



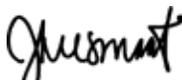
Sheila Boudreau
SpruceLab Inc.



Cherise Burda
Toronto Metropolitan University



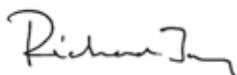
Mark Carney
Canada 2020



Jennifer Keesmaat
Collectdev-Markee Developments



Leila Ghaffari
Concordia University



Richard Joy
Urban Land Institute - Toronto



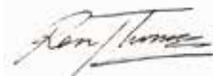
Adam Mongrain
Vivre En Ville



Greg Moore
Icona Properties



Celyeste Power
Insurance Bureau of Canada



Ren Thomas
Dalhousie University



Tsering Yangki
Dream Unlimited Corp.



PLAN DÉTAILLÉ POUR AMÉLIORER LE NOMBRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

ÉLÉMENTS ESSENTIELS À RETENIR

LE GOUVERNEMENT FÉDÉRAL DEVRAIT :

1. Lier tout financement fédéral des infrastructures, du transport collectif et de l'habitation à l'adoption provinciale et municipale des réformes favorables à la densification résidentielle, y compris l'élimination des maximums de logements pour toutes les formes de construction résidentielle, l'abolition des minimums de stationnement en ce qui concerne les immeubles résidentiels, commerciaux et industriels, et en autorisant de plein droit la construction de projets de logements aux plans préapprouvés par la SCHL ou ceux à haute densité à proximité des transports collectifs.
2. Développer une stratégie d'innovation solide pour accélérer l'évolution des logements, allant du bois d'ingénierie et du ciment décarboné à la construction modulaire et à d'autres approches relatives aux habitations préfabriquées. La stratégie doit inclure :
 - Des réformes fiscales, telles que l'élimination de la TPS/TVQ dans le cas des projets de location construits pour clientèles spécialisées (par ex. aînés, étudiants, personnes vulnérables), l'augmentation du seuil du remboursement de la TPS pour habitations neuves, la création d'un crédit d'impôt pour l'investissement dans les technologies résidentielles, la mise en œuvre d'une déduction pour amortissement accéléré dans le cas de constructions de location pour clientèles spécialisées et l'offre d'une exemption totale de la TVH pour les organismes de bienfaisance et les organisations à but non lucratif.
 - Une stratégie d'immigration rééquilibrée qui augmente le nombre de travailleurs des métiers spécialisés et exempte les programmes de métiers spécialisés des plafonds s'adressant aux visas d'étudiants internationaux.
 - Une stratégie de financement qui inclut le financement à faible coût et à taux fixe à long terme pour permettre aux municipalités de faciliter l'acquisition de terrains, le financement pour suivre la croissance du secteur de construction résidentielle à but non lucratif et un fonds pour construire des résidences supplémentaires pour les étudiants dans tout le Canada. La stratégie de financement doit permettre aux organismes de logements à but non lucratif ou coopératifs de cumuler les programmes de financement.
 - Une stratégie d'approvisionnement pour les habitations du catalogue préapprouvé de la SCHL, qui inclut un minimum de commandes garanties.
3. Réviser immédiatement les codes modèles nationaux du bâtiment pour simplifier et harmoniser les exigences, intégrer les mesures physiques pour la résilience climatique et appuyer l'intégration aux normes locales de rendement de l'immeuble en fonction des changements concernant les risques climatiques régionaux.
4. Augmenter la coordination et la prise de décisions fondée sur des données probantes en :
 - Offrant des prévisions annuelles détaillées sur la population, en tenant compte des développements politiques comme les changements apportés aux objectifs en matière d'immigration, ce qui devrait servir de point de départ pour les objectifs en construction résidentielle pour chaque ordre de gouvernement et des mesures incitatives devraient être mises en place pour les gouvernements qui dépassent leurs objectifs annuels.
 - Faisant appel à la SCHL pour développer un Répertoire de données exhaustives sur les habitations.
 - Élaborant et en adoptant des normes nationales pour la modélisation des informations sur le bâtiment, un classement de résilience climatique résidentiel et de résilience communautaire, et en mettant en œuvre un programme national de cartographie des risques.

5. Collaborant avec les Premières Nations, les Inuits et les Métis pour favoriser les projets de développement d'habitations dirigés par les Autochtones et appuyer les solutions résidentielles culturellement appropriées qui assurent l'accès à des logements sécuritaires, adéquats et contribuant à promouvoir l'autodétermination et la réconciliation.
6. Collaborer avec les provinces et les municipalités pour améliorer la cartographie des risques d'inondation et de feux de forêt, tout en s'assurant que les fonds du gouvernement ne soutiennent pas le développement résidentiel et d'infrastructures dans des zones identifiées comme étant à risque élevé dans le cadre d'un futur programme national d'assurance-sinistre.

LES GOUVERNEMENTS PROVINCIAUX DEVRAIENT:

1. Autoriser la densité en éliminant les maximums d'unités pour toutes les formes de logements résidentiels et en abolissant les minimums de stationnement pour les immeubles résidentiels, commerciaux et industriels; en autorisant, de plein droit, la construction de designs d'habitation préapprouvés par la SCHL et en adoptant des permissions de densité de plein droit audacieuses et adjacentes aux services de transport collectif.
2. Créer un régime d'aménagement du territoire plus permissif en ce qui a trait à l'usage, à la planification et à l'approbation des usages autorisés qui prévoit, notamment, l'abrogation de politiques, de zonage ou de plans qui privilégient la conservation de l'aspect physique du quartier et l'exemption de l'approbation d'un plan d'aménagement et de la consultation du public pour tous les projets respectant le plan d'urbanisme et n'exigeant que des dérogations mineures.
3. Accélérer l'innovation en construction résidentielle en créant un fonds d'investissement qui aide les entreprises à développer la construction modulaire, le ciment décarboné, le bois d'ingénierie, la construction par panneaux et d'autres technologies innovantes en développement résidentiel, facilitant la construction à grande échelle, la diminution des coûts et de l'empreinte carbone et l'augmentation de la résilience climatique des habitations.
4. Créer les conditions pour accélérer et accroître l'ampleur de la construction résidentielle en éliminant la TVQ relative à la construction d'immeubles locatifs pour clientèles spécialisées; en exigeant des municipalités qu'elles renoncent aux frais de développement et aux taxes foncières pour toutes les formes de logement abordable dont l'abordabilité est garantie pour 40 ans; en offrant des garanties d'emprunt pour les projets locatifs pour clientèles spécialisées, les projets locatifs abordables et les projets de propriété abordable; en appuyant la conversion des terrains municipaux ou scolaires excédentaires en habitations à but non lucratif; et en assurant une flexibilité et un soutien suffisants pour permettre aux gouvernements municipaux de considérer les terrains d'occupation sous-utilisés et situés dans un endroit stratégique pour des usages multiples, y compris l'habitation.
5. Augmenter la coordination et la prise de décisions fondée sur des données probantes en fixant des objectifs annuels de construction résidentielle pour les municipalités et en présentant des mesures incitatives pour que les municipalités puissent atteindre ces objectifs en s'assurant que ces derniers soient bien définis et atteignables pour l'abordabilité du logement dans la province et en créant des registres publics, universels et gratuits sur les habitations locatives.
6. Mettre à la disposition du public des cartes de risques climatiques, mises à jour régulièrement, pour identifier les zones à risque élevé pour le développement résidentiel, et s'assurer que les nouvelles habitations ne soient pas construites dans des zones susceptibles de subir les conséquences des dangers climatiques de plus en plus critiques comme les inondations et les feux de forêt.
7. Adopter le niveau le plus élevé des codes modèles nationaux du bâtiment, tout en révisant les codes du bâtiment pour soutenir la conception reproductible; adopter les règles de sortie unique suédoises pour les immeubles comportant jusqu'à 16 étages; éliminer toute restriction relative aux plaques de plancher pour permettre les tours à densité élevée plus grandes et plus efficaces; et permettre aux municipalités de dépasser les dispositions du code du bâtiment pour la résilience climatique et l'efficacité énergétique, dans la mesure où elles peuvent fournir rapidement un permis et des économies à l'occupant de l'immeuble.

LES MUNICIPALITÉS DEVRAIENT :

1. Autoriser la densité en éliminant les maximums d'unités pour toutes les formes de logements résidentiels et en abolissant les minimums de stationnement pour les immeubles résidentiels, commerciaux et industriels; en autorisant, de plein droit, la construction de designs d'habitation préapprouvés par la SCHL et en adoptant des permissions de densité de plein droit audacieuses et adjacentes aux services de transport collectif.
2. Créer un régime d'aménagement du territoire plus permissif en ce qui a trait à l'usage, à la planification et à l'approbation des usages autorisés qui prévoit, notamment, l'abrogation de politiques, de zonage ou de plans qui privilégient la conservation de l'aspect physique du quartier et l'exemption de l'approbation d'un plan d'aménagement et de la consultation du public pour tous les projets respectant le plan d'urbanisme et n'exigeant que des dérogations mineures.
3. Réviser et mettre à jour les règlements de zonage pour permettre l'établissement de petits espaces pour commerces de détail dans les zones résidentielles, en priorisant les endroits très accessibles par transport collectif et qui sont vraiment propices à la marche pour les résidents; et déroger aux exigences en matière de locaux à bureaux pour toutes les conversions de bâtiments et réaménagements du centre-ville.
4. Accélérer l'innovation en construction résidentielle en favorisant la collaboration entre les gouvernements locaux, les entreprises de technologie, les établissements de recherche et les constructeurs pour promouvoir l'innovation en matière de pratiques de construction durables; et en facilitant les projets pilotes locaux et les vitrines de nouvelles technologies et méthodes en construction, par la création de plateformes pour la mise à l'essai et l'amélioration.
5. Créer les conditions pour accroître l'ampleur de la construction résidentielle en priorisant l'usage de terrains existants et appartenant à la municipalité, et le financement public, en identifiant et en allouant des terres municipales appropriées au développement d'habitations hors marché, y compris des unités dans des milieux de soutien, des résidences pour étudiants et des immeubles locatifs abordables; en mettant en œuvre des stratégies de réserves foncières pour assurer et conserver les terrains pour les futurs projets d'habitation hors marché; et en collaborant avec les organisations autochtones locales pour favoriser les projets de développement de logement dirigés par les Autochtones et pour offrir des habitations culturellement appropriées qui répondent aux besoins uniques des Premières Nations, des Métis et des Inuits qui demeurent dans des milieux urbains.
6. Augmenter la coordination dans la prise de décisions fondée sur des données probantes en améliorant la collecte de données; en développant des définitions cohérentes des termes comme « abordabilité » et « logement abordable »; en rédigeant des règlements de zonage dans des matrices et des tableaux lisibles par des outils de modélisation des informations de la construction; et en s'assurant que les règlements de zonage soient à jour avec les plans d'urbanisme en vigueur.
7. Utiliser des cartes de risque pour s'assurer que les nouveaux logements ne soient pas construits dans des zones à risque élevé de subir les conséquences des changements climatiques, en particulier les inondations et les feux de forêt.
8. Très tôt dans le processus de développement, consulter les détenteurs des droits autochtones locaux à l'égard des projets d'habitation pour solliciter leur participation afin de mieux comprendre les besoins et les désirs de leurs communautés, et également pour favoriser le partage de connaissances autochtones relatives au climat et à l'écologie.

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|-------|
| INTRODUCTION | P. 2 |
| MESURES QUE DEVRAIT PRENDRE LE GOUVERNEMENT FÉDÉRAL | P. 6 |
| MESURES QUE DEVRAIENT PRENDRE LES GOUVERNEMENTS PROVINCIAUX | P. 23 |
| INITIATIVES QUE DEVRAIENT PRENDRE LES MUNICIPALITÉS | P. 36 |
| ANNEXE A – PROJETS D’HABITATION DIRIGÉS PAR DES AUTOCHTONES | P. 47 |
| ANNEXE B – RECHERCHES EFFECTUÉES | P. 50 |



PLAN DÉTAILLÉ POUR AMÉLIORER LE NOMBRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

INTRODUCTION

*L'écoquartier D'Estimauville, Québec, QC
Crédit : Vivre en Ville*

Tous les Canadiens méritent d'avoir un chez-soi abordable. Toutefois, ce n'est tout simplement pas le cas pour un trop grand nombre d'entre eux. La pénurie de logements s'est fait sentir progressivement au fil des décennies et elle a récemment atteint son point d'ébullition. La crise laisse des centaines de milliers de familles, de travailleurs, d'ânés, de jeunes et de personnes en situation précaire en marge d'un marché aux loyers inaccessibles et sans option abordable. En 2022, la Société canadienne d'hypothèques et de logement a calculé que, pour rétablir l'abordabilité du logement, le Canada aura besoin d'ajouter environ 5,8 millions de nouvelles habitations - soit plus du tiers de notre offre de logement actuelle, d'ici 2030. Quoiqu'il soit nécessaire d'augmenter le nombre de maisons au Canada, ce n'est pas suffisant. Nous devons nous assurer de construire ces maisons *correctement*. Cela signifie de ne pas les construire comme nous l'avons pour les cent dernières années, mais bien pour les cent prochaines. Une maison qui convient au 21^e siècle se doit d'être abordable, à faibles émissions de GES et résiliente face aux conséquences des changements climatiques.

Du mois de septembre 2023 au mois de février 2024, quinze experts et praticiens du secteur de l'habitation, y compris d'anciens maires, représentants élus, planificateurs en chef, constructeurs et promoteurs immobiliers, leaders autochtones, concepteurs, architectes, défenseurs de l'abordabilité et des experts des secteurs de la finance et de l'assurance, ont fait équipe pour former le Groupe de travail pour l'habitation et le climat. Le mandat du Groupe de travail est de développer le « plan détaillé » d'une stratégie nationale qui décrit comment le gouvernement fédéral, les gouvernements provinciaux et les municipalités devraient collaborer afin de construire de toute urgence un plus grand nombre de logements de qualité supérieure.

Le Groupe de travail a établi les quatre objectifs suivants pour la construction d'un plus grand nombre d'habitations de qualité supérieure au Canada :

OBJECTIF 1 – BÂTIR À FAIBLES ÉMISSIONS DE GES : réduire les émissions de GES liées à l'habitation au Canada pour atteindre les objectifs climatiques du Canada pour 2030.

OBJECTIF 2 – BÂTIR RÉSILIENT : chaque maison construite à partir de 2025 doit résister aux dangers climatiques de plus en plus importants, en ligne avec les objectifs de la Stratégie nationale d'adaptation.

OBJECTIF 3 – BÂTIR ABORDABLE : réduire à zéro le nombre de ménages qui dépensent plus de 30 % de leur revenu sur les coûts associés au logement d'ici 2031.

OBJECTIF 4 – BÂTIR MASSIVEMENT : augmenter l'ampleur et la productivité du secteur de la construction d'habitations afin de construire 5,8 millions d'habitations entre 2022 et 2030.

Afin de concevoir le plan détaillé de politiques aussi avisé, pratique et appuyé sur des probantes, le Groupe de travail a suivi un processus rigoureux. Il a commandé une analyse auprès de six partenaires de recherche, a recueilli les perspectives de programmes stratégiques en place dans le secteur de l'habitation dans tout le pays, a consulté différentes parties prenantes du secteur de l'habitation, telles que des leaders autochtones, des concepteurs, des architectes, des constructeurs, des promoteurs, des experts de la finance et de l'assurance et des défenseurs de l'abordabilité. Il a également rencontré des décideurs fédéraux, provinciaux et municipaux. Avec cet ensemble de renseignements, le Groupe de travail a échangé pendant cinq mois afin d'élaborer des recommandations stratégiques précises. Voilà comment le présent *Plan détaillé de politique pour améliorer le nombre et la qualité des logements* a vu le jour.

En ce qui a trait à la construction d'un plus grand nombre de logements de qualité supérieure, le Groupe de travail pour l'habitation et le climat a identifié cinq facteurs clés de succès. Ces facteurs offrent un cadre pour la réflexion sur l'action politique. Les voici :



OÙ ON CONSTRUIT : construire dans les villes et les communautés où l'on trouve des infrastructures existantes, où l'on favorise une utilisation plus efficace des terrains, où l'on réduit les émissions de GES et les coûts fonciers par unité produite. Le tout maintient des taxes foncières à un niveau plus faible grâce à une utilisation efficace des infrastructures, tout en permettant de produire des habitations plus rapidement et à coût inférieur tout en créant des maisons plus écologiques et plus résilientes face aux conséquences des changements climatiques. À elle seule, autoriser l'augmentation de la densité représente la plus importante initiative qui permet de construire un plus grand nombre d'habitations de qualité supérieure.



CE QU'ON CONSTRUIT : la forme d'une maison, les matériaux utilisés et les exigences relatives à la conception entraînent des répercussions sur les coûts de construction et de fonctionnement d'une maison, sa résilience face aux événements météorologiques extrêmes, son empreinte carbone et notre capacité à construire des habitations en grand quantité. Construire des maisons très écoénergétiques implique de les doter de caractéristiques résilientes face aux changements climatiques, tout en éliminant la bureaucratie qui ralentit la croissance du secteur de l'habitation et augmente les coûts de la construction, représente un facteur important quand il s'agit de produire un plus grand nombre d'habitations de qualité supérieure.



COMMENT ON CONSTRUIT : la construction de maisons au Canada doit devenir plus productive pour répondre aux besoins d'augmentation massive de la cadence. Le fait de simplifier les obstacles réglementaires et d'accélérer les innovations touchant au bois d'ingénierie et au ciment décarboné ou la construction par panneaux et autres approches de construction de maisons préfabriquées, peut augmenter la productivité et réduire les coûts, tout en créant des maisons plus résilientes et à plus faibles émissions de GES. Les gouvernements doivent s'assurer que les impôts, les taxes, les frais, les honoraires et la réglementation n'empêchent pas la mise en œuvre de projets intéressants et que nos travailleurs aient les compétences requises pour construire ces maisons.



POURQUOI ON CONSTRUIT : les maisons sont conçues pour les gens. Tout le monde au Canada a le droit d’habiter à un endroit où il se sent en sécurité et où il trouve la tranquillité et la dignité. Pour respecter ce droit, nous devons non seulement construire assez de maisons pour tous, mais aussi pour tous les niveaux de revenus qui sont également à faibles émissions de GES et résilientes face aux effets des changements climatiques.



LES FONDATIONS POUR RÉUSSIR : atteindre ces objectifs exigera l’amélioration des données, des renseignements, des cartes et de la collaboration. Aucun ordre de gouvernement contrôle à lui seul tous les leviers politiques influençant la fourniture, la demande et l’infrastructure qui soutient le logement; les gouvernements doivent coordonner leurs actions.

Chaque ordre de gouvernement possède des leviers politiques qui peuvent influencer ces cinq facteurs clés de succès. Les trois sections qui composent le présent rapport comportent des recommandations stratégiques précises élaborées afin d’aider le gouvernement fédéral, les gouvernements provinciaux et les municipalités à identifier ces leviers politiques et à les utiliser de manière coordonnée.

Même si le rapport est réparti parmi ces trois sections – une pour chacun des ordres de gouvernement – le rapport doit être compris à titre de plan détaillé uniforme et cohérent. En effet, aucune action politique d’un seul ordre de gouvernement ne peut avoir les répercussions les plus importantes sur la construction d’un plus grand nombre de maisons de qualité supérieure sans les actions correspondantes des autres ordres de gouvernement. D’ailleurs, la coordination requise entre les niveaux de gouvernement est telle que chaque section du Plan détaillé présente les mêmes dix recommandations de haut niveau. Ce qui change d’une section à l’autre, ce sont les mesures spécifiques que nous encourageons les gouvernements à adopter pour mettre ces recommandations en œuvre. Au total, le Plan détaillé comporte dix recommandations, appuyées par 50 mesures spécifiques pour le gouvernement fédéral, 50 mesures spécifiques pour les gouvernements provinciaux et 40 mesures spécifiques pour les municipalités.

Quoique ce Plan détaillé mette l’accent sur le rôle des décideurs politiques fédéraux, provinciaux et municipaux dans la production d’un plus grand nombre de logements de qualité supérieure, nous reconnaissons l’importance de la collaboration et du soutien entre gouvernements pour s’attaquer à la pénurie de logements au Canada. Les gouvernements des Premières Nations, des Métis et des Inuits ont toujours œuvré pour répondre aux besoins de leurs membres en matière d’habitation. L’article 23 de la Déclaration des Nations Unies sur les droits des peuples autochtones précise que « [l]es peuples autochtones ont le droit de définir et d’élaborer des priorités et des stratégies en vue d’exercer leur droit au développement. En particulier, ils ont le droit d’être activement associés à l’élaboration et à la définition des programmes de santé, de logement et d’autres programmes économiques et sociaux les concernant, et, autant que possible, de les administrer par l’intermédiaire de leurs propres institutions. » Ainsi, les communautés autochtones méritent l’appui ferme et la bonne volonté du gouvernement fédéral, des gouvernements provinciaux et des municipalités pour rectifier le parcours d’insuffisance de capital, de lois coloniales, d’institutions et d’actions qui ont entraîné une surreprésentation des personnes autochtones parmi les personnes itinérantes. Nous nous sommes inspirés des nombreux excellents projets d’habitation menés par des Autochtones dans tout le pays (voir les exemples dans l’annexe A), des projets porteurs de leçons importantes et d’inspiration remarquable pour mettre fin à la pénurie du logement au Canada.



PLAN DÉTAILLÉ POUR AMÉLIORER LE NOMBRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

MESURES QUE DEVRAIT PRENDRE LE GOUVERNEMENT FÉDÉRAL

*Rose Street Project, Barrie, ON
Crédit : Emmons et Olivier Resources*

POINTS IMPORTANTS À RETENIR

1. Lier tout financement fédéral des infrastructures, du transport collectif et de l'habitation à l'adoption provinciale et municipale des réformes favorables à la densification résidentielle, y compris l'élimination des maximums de logements pour toutes les formes de construction résidentielle, l'abolition des minimums de stationnement en ce qui concerne les immeubles résidentiels, commerciaux et industriels, autorisant ainsi la construction de projets de logements préapprouvés par la SCHL de plein droit et adoptant les règles de la Colombie-Britannique en matière de densité des transports collectifs.
2. Développer une stratégie d'innovation solide pour accélérer l'évolution des logements, allant du bois d'ingénierie et du ciment décarboné à la construction modulaire et à d'autres approches relatives aux habitations préfabriquées. La stratégie doit inclure :
 - a. Des réformes fiscales, telles que l'élimination de la TPS/TVQ dans le cas des projets de location construits dans un but particulier, l'augmentation du seuil du remboursement de la TPS pour habitations neuves, la création d'un crédit d'impôt pour l'investissement dans les technologies résidentielles, la mise en œuvre d'une déduction pour amortissement accéléré dans le cas de constructions de location pour clientèles spécialisées (par ex. aînés, étudiants, personnes vulnérables) et l'offre d'une exemption totale de la TVH pour les organismes de bienfaisance et les associations à but non lucratif¹.
 - b. Une stratégie d'immigration rééquilibrée qui augmente le nombre de travailleurs des métiers spécialisés et exempte les programmes de métiers spécialisés des plafonds s'adressant aux visas d'étudiants internationaux.
 - c. Une stratégie de financement qui inclut le financement à faible coût et à taux fixe à long terme pour permettre aux municipalités de faciliter l'acquisition de terrains, le financement pour suivre la croissance du secteur de construction résidentielle à but non lucratif et un fonds pour construire des résidences supplémentaires pour les étudiants dans tout le Canada. La stratégie de financement doit permettre aux organismes de logements à but non lucratif ou coopératifs de cumuler les programmes de financement².
 - d. Une stratégie d'approvisionnement pour les habitations du catalogue préapprouvé de la SCHL, qui inclut un minimum de commandes garanties.
3. Réviser immédiatement les codes modèles nationaux du bâtiment pour simplifier et harmoniser les exigences, intégrer les mesures physiques pour la résilience climatique et appuyer l'intégration aux normes locales de rendement de l'immeuble en fonction des changements concernant les risques climatiques régionaux³.
4. Augmenter la coordination et la prise de décisions fondée sur des données probantes en :
 - Offrant des prévisions annuelles détaillées sur la population, en tenant compte des développements politiques comme les changements apportés aux objectifs en matière d'immigration,⁴ ce qui devrait servir de point de départ pour les objectifs en construction résidentielle pour chaque ordre de gouvernement⁵ et des mesures incitatives devraient être mises en place pour les gouvernements qui dépassent leurs objectifs annuels⁶.
 - Faisant appel à la SCHL pour développer un Répertoire de données exhaustives sur les habitations.

- Élaborant et en adoptant des normes nationales pour la modélisation des informations sur le bâtiment, un classement de résilience climatique résidentiel et de résilience communautaire, et en mettant en œuvre un programme national de cartographie des risques.
 - Collaborant avec les Premières Nations, les Inuits et les Métis pour favoriser les projets de développement d'habitations dirigés par les Autochtones et appuyer les solutions résidentielles culturellement appropriées qui assurent l'accès à des logements sécuritaires, adéquats et contribuant à promouvoir l'autodétermination et la réconciliation.
5. Collaborer avec les provinces et les municipalités pour améliorer la cartographie des risques d'inondation et de feux de forêt, tout en s'assurant que les fonds du gouvernement ne soutiennent pas le développement résidentiel et d'infrastructures dans des zones identifiées comme étant à risque élevé dans le cadre d'un futur programme national d'assurance-sinistre.⁷

OBJECTIFS

Le Groupe de travail pour l'habitation et le climat a établi les quatre objectifs suivants pour encadrer l'augmentation et la qualité d'habitations au Canada.

OBJECTIF 1 – BÂTIR À FAIBLES ÉMISSIONS DE GES : réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) liées à l'habitation au Canada pour atteindre les objectifs climatiques du Canada pour 2030.

OBJECTIF 2 – BÂTIR RÉSILIENT : chaque maison construite à partir de 2025 doit résister aux dangers climatiques de plus en plus critiques, en ligne avec les objectifs de la Stratégie nationale d'adaptation.

OBJECTIF 3 – BÂTIR ABORDABLE : réduire à zéro le nombre de ménages qui dépensent plus de 30 % de leur revenu sur les coûts associés au logement d'ici 2031.

OBJECTIF 4 – BÂTIR MASSIVEMENT : augmenter l'ampleur et la productivité du secteur de la construction d'habitations afin de construire 5,8 millions d'habitations entre 2022 et 2030.

RECOMMANDATIONS

En gardant ces quatre objectifs en tête, le Groupe de travail pour l'habitation et le climat recommande au gouvernement fédéral de prendre les mesures suivantes.



OÙ ON CONSTRUIT : autoriser la densité permet une utilisation plus efficace du territoire, diminuant à la fois les émissions de GES et les coûts fonciers par unité d'habitation. Cela maintient les impôts fonciers à de faibles niveaux grâce à un emploi efficace des infrastructures, tout en produisant des habitations plus rapidement, à moindre coût et en créant des maisons plus écologiques et plus résilientes devant les conséquences des changements climatiques. À elle seule, autoriser l'augmentation de la densité représente la plus importante initiative qui permet d'améliorer la situation de l'habitation au Canada.

MESURES QUE DEVRAIT PRENDRE LE GOUVERNEMENT FÉDÉRAL DANS CE DOMAINE :

I. Appuyer le développement de quartiers propices à la marche, accessibles, inclusifs, favorisant les transports collectifs et respectueux du climat : dans beaucoup de cas, le zonage existant comme les minimums de stationnement rendent illégale ou non viable économiquement la création de quartiers agréables, à faible impact sur le climat et accessibles pour tous. Tous les niveaux de gouvernements doivent s'assurer que les règles permettent de développer ces excellents quartiers, tout en s'assurant que ces derniers comportent les infrastructures requises pour répondre aux besoins de leurs populations, des égouts aux infrastructures vertes tels que les parcs et les arbres. Dans le cadre de la présente recommandation, le gouvernement fédéral doit :

- 1) Lier tout financement fédéral des infrastructures, du transport collectif et de l'habitation à l'adoption provinciale et municipale des recommandations suivantes :
 - i. Les municipalités doivent :
 1. Éliminer les maximums de logements pour toutes les formes de construction résidentielle et abolir les minimums de stationnement des immeubles résidentiels, commerciaux ou industriels.
 2. Utiliser des cartes de risques pour éviter la construction de toute nouvelle habitation dans des zones à risque élevé de subir les conséquences des changements climatiques, en particulier les inondations et les feux de forêt⁸.
 - ii. Les gouvernements provinciaux doivent :
 1. Exiger que leurs municipalités agissent.
 2. Adopter les règles de la Colombie-Britannique en matière de densité dans les transports collectifs pour les grandes collectivités dans chaque collectivité comportant des services fréquents de transport collectif.
 3. Créer de toute urgence des cartes publiques des risques pour les zones où de nouvelles habitations pourraient être soumises à un risque plus élevé de conséquences climatiques.
 4. Utiliser des cartes de risques pour éviter la construction de toute nouvelle habitation dans des zones à risque élevé de subir les conséquences des changements climatiques, en particulier les inondations et les feux de forêt⁹.
 5. Créer un régime d'aménagement du territoire plus permissif en ce qui a trait à l'usage, à la planification et à l'approbation des usages autorisés, qui prévoit notamment l'abrogation ou le non-respect de politiques, de zonage ou de plans municipaux qui privilégient la conservation de l'aspect physique du quartier.
 6. Exempter de l'approbation d'un plan d'aménagement et de la consultation du public tous les projets respectant le plan d'urbanisme et n'exigeant que des dérogations mineures¹⁰.
 7. Établir, à l'échelle provinciale, des normes de zonage ou des interdictions pour les dimensions minimales de lot, les alignements des constructions maximales, les hauteurs minimales, les plans angulaires, les règles relatives à l'ombre, les portes d'entrée, la profondeur des immeubles, l'aménagement paysager, le rapport plancher-sol et les cônes et plans de vue patrimoniaux.¹¹

- b. Développer une stratégie fédérale pour les logements s’adressant aux aînés, le vieillissement chez soi et la densification rurale pour construire des options d’habitation désirables et proposer des typologies variées pour permettre aux aînés avançant en âge de demeurer dans leurs communautés et afin de mettre à profit l’offre de logement pour la nouvelle génération de familles qui ont des enfants.
- c. Créer un fonds dédié visant à octroyer des subventions aux gouvernements locaux particulièrement pour les projets qui font la promotion des quartiers propices à la marche, accessibles, inclusifs, favorisant les transports collectifs et respectueux du climat. Ce financement doit :
 - i. Favoriser le développement des infrastructures, les améliorations aux transports collectifs et la création d’espaces verts.
 - ii. Exiger des municipalités qu’elles éliminent les maximums de logements pour toutes les formes de construction résidentielle et abolissent les minimums de stationnement des immeubles résidentiels, commerciaux ou industriels.
 - iii. Faciliter les partenariats publics-privés pour mettre à profit l’expertise du secteur privé et les investissements dans le développement de quartiers durables. Il doit encourager les collaborations axées sur les solutions urbaines innovantes, telles que les technologies de ville intelligente et les infrastructures vertes.
 - iv. Représenter un engagement qui se prolonge durant de nombreuses années, offrant la stabilité et la certitude pour la planification à long terme.
 - v. Comporter des cycles de financement réguliers, tels que des versements annuels ou bisannuels, permettant aux gouvernements locaux d’anticiper la disponibilité du financement et de planifier leurs projets en conséquence.
 - vi. Inclure des dispositions pour le suivi du rendement et des résultats des projets financés. La présentation régulière de rapports destinés au public à propos de ces projets permettra d’assurer la responsabilisation et l’évaluation continue de l’efficacité du programme de financement.

II. Valoriser et conserver la nature pour protéger les habitations et réduire les émissions : construire des maisons sur des plaines inondables augmente les coûts pour les résidents, les compagnies d’assurances et les gouvernements, et les milieux humides et autres espaces naturels peuvent souvent diminuer le risque d’inondation et les effets négatifs des conditions météorologiques exceptionnelles de manière moins onéreuse que les infrastructures d’origine humaine. Les gouvernements doivent s’assurer que les maisons ne soient pas construites dans des endroits à risque élevé, tout en préservant les terrains offrant des avantages importants pour l’écosystème. Dans le cadre de la présente recommandation, le gouvernement fédéral doit :

- 1) Accorder la priorité aux infrastructures naturelles : fournir 500 millions \$ sur une période de cinq ans pour mettre sa capacité de gestion des actifs naturels à l’échelle pour les sources de financement du Fonds pour les infrastructures naturelles ou le Fonds municipal vert de la Fédération canadienne des municipalités. Valoriser et intégrer correctement des investissements dans les infrastructures naturelles aux infrastructures grises pour améliorer la protection communautaire¹².
- 2) Créer un code de planification modèle pour la densification afin de s’aligner sur les objectifs climatiques nationaux, en établissant des restrictions sévères pour les zones, les terres agricoles et les milieux humides protégés.

- 3) Repenser les programmes gouvernementaux d'aide financière en cas de catastrophe pour inciter les communautés à donner une nouvelle orientation à l'aménagement du territoire et à se concentrer sur les nouvelles constructions dans des zones présentant moins de risques.
- 4) Réviser les normes de comptabilité du secteur public en matière d'actifs naturels pour permettre aux gouvernements locaux de mieux tenir compte de leurs inventaires d'actifs naturels¹³.
- 5) Mettre en place un Programme national de mesures incitatives pour les services d'écosystème. Développer un programme pour encourager les municipalités et les propriétaires fonciers privés à protéger et à restaurer les espaces naturels offrant des services importants pour l'écosystème, tels que l'atténuation des inondations, la purification de l'air et de l'eau, et la séquestration de carbone. Offrir des subventions, des mesures d'allégement fiscal ou d'autres mesures financières incitatives aux propriétaires fonciers qui s'engagent à préserver et à restaurer les zones naturelles, particulièrement dans ou près des milieux urbains où la pression de la croissance est élevée. Le programme doit aussi inclure des programmes éducatifs et de la formation pour améliorer les compétences et aider les propriétaires fonciers à mieux comprendre ces systèmes et comment s'en occuper à long terme.



CE QU'ON CONSTRUIT : la forme d'une maison, les matériaux utilisés et les exigences relatives à la conception entraînent des répercussions sur les coûts de construction et de fonctionnement d'une maison, la résilience face aux événements météorologiques extrêmes, l'empreinte carbone et notre capacité à construire des habitations en grand nombre. Ainsi, les gouvernements doivent s'assurer que les conditions propices soient en place

MESURES QUE DOIT PRENDRE LE GOUVERNEMENT FÉDÉRAL DANS CE DOMAINE :

III. Réformer le Code national du bâtiment pour créer des maisons abordables, à faibles émissions de GES et résilientes aux changements climatiques :

- les dispositions dans les codes du bâtiment peuvent souvent rendre illégale ou non viable économiquement la création des types de maisons dont nous avons besoin et faisant appel à de nouvelles technologies. La mise à jour des codes du bâtiment doit être effectuée de façon à améliorer l'abordabilité, la réduction des émissions de GES, la résilience climatique et la construction à grande échelle, tout en assurant la sécurité des travailleurs et des résidents. Dans le cadre de la présente recommandation, le gouvernement fédéral doit :
- 1) Remanier immédiatement les codes modèles nationaux du bâtiment pour simplifier et harmoniser les exigences et ajouter de nouvelles dispositions aux codes conçues pour intégrer les mesures physiques pour la résilience climatique, telles que les exigences de climatisation passive/active et les limites sécuritaires de température intérieure maximale¹⁴.
 - 2) S'assurer que les Codes favorisent l'intégration aux normes locales de rendement de l'immeuble en fonction des risques climatiques régionaux appelés à évoluer rapidement comme les inondations, les incendies, la chaleur extrême et la fonte du pergélisol et ajouter la résilience physique à titre d'objectif des codes du bâtiment¹⁵.
 - 3) Investir dans les ressources du Comité canadien de l'harmonisation des codes de construction (CCHCC) pour le développement de nouvelles dispositions relatives à l'atténuation et à l'adaptation aux changements climatiques pour le cycle 2030 du code

- 4) Mettre à profit le pouvoir relatif à l'investissement de la Banque de l'infrastructure du Canada — et son mandat pour les infrastructures vertes — pour s'assurer que les projets et les rénovations suivent des pratiques tournées vers l'avenir en matière de construction et d'énergie et respectent les codes et les normes pour l'énergie zéro et la résilience climatique.¹⁶
- 5) Recapitaliser le Fonds pour accélérer la construction de logements et lier tout financement fédéral des infrastructures, des transports collectifs et de la construction de logements à l'adoption provinciale et municipale du niveau le plus élevé des codes modèles nationaux du bâtiment.
- 6) Consulter les Premières Nations, les Métis et les Inuits pour connaître leurs préférences en ce qui a trait aux modes d'appui par le développement des ressources et/ou le financement pour l'élaboration des modèles, des designs et des codes du bâtiment qui sont inclusifs relativement aux besoins des peuples autochtones et sont culturellement pertinents. Lorsque demandé, soutenir l'acceptation des modèles, des designs et des codes de logements menée par les peuples autochtones dans toutes les juridictions.



COMMENT ON CONSTRUIT : la construction de maisons au Canada doit devenir plus productive pour répondre aux besoins de grande échelle. Le fait de simplifier les obstacles réglementaires et d'accélérer les innovations touchant au bois d'ingénierie et au ciment décarboné ou la construction par panneaux et autres approches de construction de maisons préfabriquées peut augmenter la productivité et réduire les coûts, tout en créant des maisons plus résilientes et à émissions de GES plus faibles. Les gouvernements doivent s'assurer que les impôts, les frais, les honoraires et la réglementation n'empêchent pas la mise en œuvre de projets intéressants et que notre main-d'œuvre ait les compétences requises pour construire ces maisons.

MESURES QUE DEVRAIT PRENDRE LE GOUVERNEMENT FÉDÉRAL DANS CE DOMAINE :

IV. Résoudre les contraintes sur les ressources, la main-d'œuvre et le capital : les politiques gouvernementales doivent assurer une disponibilité adéquate de travailleurs, de matériaux, d'équipement, de terrains et de capital pour permettre la construction de 5,8 millions de logements abordables, résilients face aux changements climatiques et alignés sur des objectifs de construction à zéro émission. En particulier, les gouvernements doivent reconnaître que les familles et les entreprises sont souvent aux prises avec des contraintes d'accès au capital et peuvent ne pas être en mesure de financer des améliorations pour une habitation plus respectueuse du climat. Dans le cadre de la présente recommandation, le gouvernement fédéral doit :

- 1) Créer une stratégie nationale pour la main-d'œuvre et l'immigration en ce qui a trait à la construction résidentielle, comportant des métiers de la construction et autres catégories d'emplois dans le secteur de la production d'habitation en ¹⁷ :
 - i. Mettant en œuvre un programme de formation ciblé pour les organismes à but non lucratif en production et en gestion des constructions résidentielles, qui inclut des compétences essentielles comme la planification de projets, la gestion financière et les pratiques de construction durables.
 - ii. Offrant aux organismes d'habitation à but non lucratif ou coopératifs de l'aide financière, des ressources techniques et un réseau de soutien pour le partage de connaissances et le mentorat dans le but d'améliorer leur efficacité et l'impact au sein du secteur de l'habitation.

- iii. Exemptant les programmes de métiers spécialisés des plafonds de visas d'étudiants internationaux, comme il le fait pour les étudiants des cycles supérieurs.
 - iv. Rééquilibrant le système d'immigration pour augmenter le nombre de travailleurs des métiers spécialisés qui obtiennent leur résidence permanente.
- 2) Offrir un financement à faible coût, à long terme et à taux fixe pour la construction de logements de location pour clientèles spécialisées et le financement de la mise à niveau des parcs de logements actuels pour qu'ils soient plus accessibles, respectueux du climat et écoénergétiques¹⁸.
- 3) Créer une réserve foncière qui coordonne les terres publiques avec un financement fédéral préférentiel et d'autres mesures de soutien des différentes juridictions. Dans le cadre de cette réforme, le gouvernement fédéral doit :
- i. Maintenir ces terres entre les mains du gouvernement fédéral pour que la valeur de l'actif diminue l'effet sur le budget fédéral et pour que les améliorations aux terres soient converties en capital dans le bilan fédéral¹⁹.
 - ii. Repenser et développer l'Initiative des terrains fédéraux pour le logement abordable et les ressources de construction pour gérer la réserve foncière en tant que portefeuille de sites de développement pour des logements à prix variés, y compris des prix inférieurs à ceux du marché.
 - iii. Développer l'Initiative des terrains fédéraux pour le logement abordable et faire un investissement important au départ pour l'acquisition d'un portefeuille d'acquisition d'immeubles à proximité des transports collectifs rapides.
 - iv. Penser à offrir des mesures incitatives dans le cadre du système fiscal pour appuyer les acquisitions de portefeuilles, telles que des reçus de bienfaisance pour les dons d'immeubles ou le roulement de gains en capital pour les vendeurs qui construisent de nouvelles unités sur d'autres sites avec les recettes de vente.
 - v. Louer les terres publiques en surplus ou sous-exploitées aux municipalités et aux organismes communautaires sous condition de construction de logements abordables ou de solutions pour le manque de logement intermédiaire²⁰.
 - vi. Louer les terres de la réserve foncière selon des conditions favorables aux organismes d'habitation à but non lucratif ou coopératifs pour développer les options de logements très abordables ou assortis de services de soutien aux personnes.
 - vii. Collaborer avec les gouvernements et les organismes de logements des Premières Nations, des Métis et des Inuits pour appuyer le développement sur les sites du portefeuille de la réserve foncière dans le cadre des baux, des ventes et des transferts en vertu des processus des droits fonciers issus de traités.
 - viii. Mettre à profit les ressources de la Société immobilière du Canada pour coordonner les projets de développement résidentiel et collaborer avec le secteur privé pour les plus grands sites de la réserve foncière afin de développer des logements à prix variés où les tarifs de location peuvent être ajustés (dans le cadre d'un processus d'attribution concurrentiel) pour favoriser l'inclusion de parts importantes des unités à prix inférieur à ceux du marché²¹.

- ix. Allier les baux à faible coût à d'autres mesures incitatives fédérales et à une Initiative pour la création rapide de logements améliorée pour développer des projets résidentiels innovants à revenus variés avec les immeubles acquis.
 - x. Louer des terrains de la réserve foncière à des organismes d'habitation à but non lucratif ou coopératifs pour développer les options de logements très abordables ou assortis de services de soutien aux personnes.
 - xi. Mettre à profit les ressources de la Société immobilière du Canada pour coordonner les projets de développement d'habitations.
 - xii. Allier les baux à faible coût à d'autres mesures incitatives fédérales et à une Initiative pour la création rapide de logements améliorée pour développer des projets résidentiels innovants à revenus variés avec les immeubles acquis.²²
- 4) Collaborer avec les provinces et les municipalités pour créer un Programme incitatif pour les logements sur les terres publiques où les municipalités et les provinces fournissent des terres à louer, alliées au financement par le gouvernement fédéral de la construction à faible coût pour faciliter la construction de nouvelles habitations sur terrain intercalaire près des transports collectifs.
 - 5) Établir un plan d'accélération de rénovation verte et d'unités d'habitation accessoires (UHA) pour surmonter les obstacles financiers et autres avec lesquels doivent composer les propriétaires effectuant une rénovation respectueuse du climat ou ajoutant une UHA à leur maison. Le plan doit être élaboré en collaboration avec les municipalités pour mettre à l'essai et mener un projet pilote des différentes approches.
 - 6) Établir un plan pour permettre l'utilisation des sites des Forces armées canadiennes et de La Légion royale canadienne, tels que la Réserve navale, afin d'y construire des habitations pour les familles des militaires et les anciens combattants.
 - 7) Favoriser une stratégie de construction résidentielle urbaine, rurale et nordique pour et par les peuples autochtones, et fournir la somme initiale de 4 G\$ sur sept ans allouée par le Budget fédéral 2023 dans le cadre de la collaboration avec Logement Coopératif National Autochtone Inc.²³.
 - 8) Créer des programmes et autres moyens pour promouvoir les occasions d'emploi et d'affaires pour les Premières Nations, les Métis et les Inuits en tant qu'acteurs clés dans l'industrie florissante de l'habitation pour favoriser la réconciliation économique.

V. Simplifier les processus pour accélérer les approbations des projets immobiliers : le temps, c'est de l'argent, alors les longs délais caractérisés par l'incertitude augmentent les risques et les coûts pour les promoteurs immobiliers à but lucratif et non lucratif. Les gouvernements doivent rationaliser les processus d'approbation et réaliser les investissements requis pour permettre aux bons projets d'être mis en valeur et approuvés plus rapidement. Dans le cadre de la présente recommandation, le gouvernement fédéral doit :

- 1) Améliorer les calendriers pour les approbations et l'exécution des ententes de financement fédéral, en assurant notamment le déblocage des fonds pour le Fonds national de co-investissement pour le logement²⁴.
- 2) Offrir des fonds dédiés pour les infrastructures aux gouvernements provinciaux et locaux ayant démontré du dynamisme et un bon sens de l'initiative pour l'accélération du développement résidentiel. Cet appui financier dépendra des preuves manifestes d'actions et de stratégies visant à accroître rapidement la disponibilité et l'abordabilité des logements. Le programme doit être élaboré afin d'assurer une répartition géographique équitable des projets.

VI. Créer les conditions financières pour la construction adaptée au climat : Les politiques gouvernementales doivent offrir les conditions propices pour que les projets intéressants soient viables financièrement. Tant les constructeurs, les promoteurs à but lucratif ou à but non lucratif optent uniquement pour les projets immobiliers rentables. Les revenus de la construction résidentielle doivent dépasser les coûts de manière suffisante, ce qui est particulièrement difficile à faire quand il faut également s'assurer que les maisons soient abordables pour les familles de tous les revenus²⁵. Les gouvernements doivent s'assurer que les taxes, redevances, les honoraires et les frais ne nuisent pas à la viabilité financière de la construction respectueuse du climat, tout en s'assurant que ces gouvernements aient les revenus pour financer les infrastructures qui contribuent à créer des communautés dynamiques et inclusives. Dans le cadre de la présente recommandation, le gouvernement fédéral doit :

- 1) Réformer la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en :
 - i. Favorisant le retour de la SCHL vers son mandat d'agence pour la création de logements plutôt que simplement une compagnie d'assurance des prêts hypothécaires.
 - ii. Examinant le système de points du programme APH Select pour les nouvelles constructions afin d'augmenter le nombre de logements de location construits pour clientèles spécialisées et qui sont abordables, à faibles émissions de GES et résilientes face aux changements climatiques tout au long du cycle de vie du bâtiment²⁶.
 - iii. Effectuant un examen exhaustif de tous les frais de la SCHL et en s'assurant qu'ils ne soient pas fixés à des niveaux exorbitants, particulièrement pour les projets qui sont abordables, accessibles et respectueux du climat.
 - iv. Renforçant l'équipe des marchés, des données et de la recherche sur l'habitation à la SCHL pour fournir des renseignements plus détaillés sur les marchés du logement et les tendances de croissance de la population.
 - v. Confiant à la SCHL le mandat de développer un entrepôt de données complètes sur l'habitation – une plateforme centralisée d'informations accessible aux organismes du secteur public, aux établissements d'enseignement, aux constructeurs, aux promoteurs, au secteur à but non lucratif et aux résidents. Cet entrepôt de données doit inclure un inventaire approfondi de tous logements locatifs et de leurs prix actuels, ainsi que les informations administratives concernant l'habitation qui sont recueillies par les gouvernements.
 - vi. Révisant les programmes existants de la SCHL pour accélérer les processus de soumission de demande et adopter des pratiques de souscription moins prohibitives.
- 2) Apporter les changements suivants aux règles relatives à la souscription du Fonds pour le logement abordable et au Programme de prêts pour la construction d'appartements afin de mieux tenir compte des conditions du marché :
 - i. Réduire l'écart dans la souscription de 100 à 50 points de base.
 - ii. Suivre l'exemple de la Banque de l'infrastructure du Canada et offrir des taux préférentiels aux projets compatibles avec l'objectif de zéro émission nette et qui comprennent plus de logements abordables et de logements très abordables.
 - iii. Réduire l'exigence concernant les ressources de 100 % à 10 % lors de la construction

- iv. Utiliser le loyer prévu dans la souscription d'emprunt.
 - v. Créer une équipe dédiée aux partenaires de confiance pour accélérer et offrir une souscription préférentielle.
- 3) Créer un système fiscal qui favorise la construction de logements abordables, accessibles et respectueux du climat en :
- i. Augmentant la déduction pour amortissement (DPA) relative aux nouveaux immeubles de location construits pour clientèles spécialisées à 10 % et en différant l'impôt sur les gains en capital et la récupération de l'amortissement à recevoir lors de la vente d'un projet existant de construction résidentielle locative pour clientèles spécialisées, à condition que les profits soient réinvestis dans le développement de nouveaux logements locatifs pour clientèles spécialisées²⁷.
 - ii. Pensant à augmenter la DPA à 12 % pour les projets résidentiels locatifs construits pour clientèles spécialisées qui sont abordables, accessibles et respectueux du climat et dont le pointage APH Select est de 100 points ou plus ou dont le pointage du Programme de prêts pour la construction d'appartements est supérieur à 19.
 - iii. Accordant des exceptions aux promoteurs d'immeubles locatifs pour clientèles spécialisées relativement aux règles s'adressant aux sociétés exploitant une entreprise principale, le régime de restriction des dépenses excessives d'intérêts et de financement (RDEIF) et celui sur les partenariats à risque.
 - iv. Offrant un allègement fiscal relatif aux gains en capital aux propriétaires privés d'immeuble locatif à usages multiples quand ils vendent leur immeuble à un exploitant à but non lucratif, une fiducie foncière ou un fonds d'acquisition à but non lucratif, dans la mesure où ils réinvestissent les profits dans la construction de nouveaux logements locatifs pour clientèles spécialisées²⁸, comme un crédit d'impôts pour le maintien des logements locatifs²⁹.
 - v. Présentant une version canadienne du *U.S. Low-Income Housing Tax Credit* pour promouvoir la construction, l'acquisition et la rénovation de logements locatifs abordables construits pour des clientèles spécialisées³⁰.
 - vi. Créer un crédit d'impôt pour les logements abordables s'adressant aux promoteurs qui investissent des capitaux propres dans des projets de logements locatifs communautaires construits pour clientèles spécialisées.³¹
- 4) Augmenter l'efficacité énergétique et la résilience des maisons en :
- i. Développant l'Initiative canadienne pour des maisons plus vertes et le Programme pilote pour des quartiers plus verts afin d'intégrer les objectifs de résilience, de créer une demande vigoureuse pour les améliorations en profondeur³², d'accélérer le rythme et l'ampleur des rénovations et de décarboner plusieurs bâtiments à la fois dans les communautés³³.
 - ii. Investissant 7,5 millions \$ sur une période de cinq ans pour développer une Stratégie nationale sur l'énergie résidentielle abordable comportant des mesures et des objectifs clairs pour résoudre la question d'abordabilité de l'énergie au Canada. Cette stratégie nationale doit être développée en mettant l'accent sur la précarité énergétique, avec

l'avis d'un nouveau groupe consultatif et en coordination avec la Stratégie nationale d'adaptation et la Stratégie canadienne pour les bâtiments verts. Cette nouvelle stratégie établirait des objectifs pour réduire la précarité énergétique à l'échelle du pays, identifier les lacunes à combler et créer de nouveaux programmes pour ce faire dans le cadre de programmes fédéraux ou de programmes conjoints avec les gouvernements provinciaux³⁴.

- iii. Investissant 125 millions \$ sur une période de cinq ans pour offrir un investissement en capital pour la dernière étape à 15 à 20 projets très prometteurs pour la démonstration d'améliorations écoénergétiques en profondeur identifiés par des équipes d'accélérateurs de rénovations en profondeur et de développement de marché³⁵.
- iv. Mettant en place un nouveau programme, en collaboration avec des partenaires locaux, pour offrir des solutions de rénovations gratuites, clés en main, écoénergétiques et résilientes face aux effets des changements climatiques aux propriétaires à faible revenu, en priorisant les maisons plus vieilles, les aînés et les personnes qui vivent avec des problèmes de santé. L'installation à grande échelle de thermopompes, allée à des mises à niveau des maisons pour qu'elles soient plus écoénergétiques, peut améliorer l'abordabilité, offrir une protection face aux vagues de chaleur et réduire les émissions³⁶.
- v. Couvrant les coûts initiaux des nouveaux systèmes urbains d'énergie et de climatisation avec des subventions pour les études de faisabilité et des subventions d'investissement et en offrant un financement à faible coût par l'intermédiaire de la Banque de l'infrastructure du Canada pour soutenir le développement des nouveaux systèmes et des systèmes existants.

VII. Accélérer l'innovation en technologies propres et la productivité pour construire à grande échelle des logements respectueux du climat: le Canada ne pourra pas doubler ou tripler la construction résidentielle tout en réduisant les émissions et en s'assurant que ces maisons soient résilientes face aux phénomènes météorologiques extrêmes avec une approche « faire plus, mais comme avant ». Les gouvernements doivent utiliser les outils des politiques sur l'innovation pour accélérer l'adoption de nouvelles technologies et processus, afin d'améliorer la productivité et de diminuer les coûts pour les acquéreurs de logements et les locataires. Dans le cadre de la présente recommandation, le gouvernement fédéral doit :

- 1) Développer une stratégie d'innovation solide pour l'habitation, qui inclut une politique d'approvisionnement et des centres d'innovation pour la construction résidentielle³⁷.
- 2) S'assurer que les maisons qui sont ajoutées au catalogue préapprouvé de la SCHL soient conçues de façon à avoir de faibles émissions de GES, résilientes aux événements météorologiques extrêmes, à minimiser le nombre de travailleurs qualifiés requis pour leur construction, et à intégrer des innovations créées au Canada. Le catalogue doit inclure des immeubles locatifs de hauteur moyenne, construits pour clientèles spécialisées, écoénergétiques et résilients face aux changements climatiques, utilisant des méthodes innovantes comme la construction par panneaux et le bois d'ingénierie.
- 3) Offrir un nouveau crédit d'impôt remboursable, nommé « Crédit d'impôt d'investissement technologique pour l'habitation », correspondant à 30 % du coût des investissements dans de nouveaux équipements et machineries utilisés pour fabriquer des logements à faibles émissions de GES et résilients face aux changements climatiques, semblable au Crédit d'impôt à l'investissement dans les technologies propres actuel³⁸.

- 4) Développer une stratégie d'acquisition pour les maisons innovantes du catalogue de plans de maisons préapprouvés de la SCHL qui inclut un nombre minimum de commandes garanties. Un engagement contre-cyclique à augmenter les commandes durant les périodes creuses dans le marché plus global est requis pour permettre aux entreprises innovantes de survivre aux récessions et pour assurer la pérennité de celles-ci. Dans le cadre de cette stratégie d'approvisionnement, le gouvernement fédéral doit jouer le rôle d'acheteur de dernier recours, comme la Banque du Canada agit à titre de prêteur de dernier recours durant un ralentissement économique. Tandis que les gouvernements passent leurs commandes pour des résidences étudiantes, ou des habitations pour les familles de militaires, durant les ralentissements, les fluctuations de la demande peuvent être atténuées et l'effet d'éviction des investissements privés pendant les boums d'investissements publics peuvent être évitées.



POURQUOI ON CONSTRUIT : les maisons sont conçues pour les gens. Tout le monde au Canada a le droit d'habiter quelque part où il se sent en sécurité et où il trouve la tranquillité et la dignité. Pour respecter ce droit, nous devons non seulement construire assez de maisons pour tous, mais aussi pour tous les niveaux de revenus, qui sont également à faibles émissions de GES et résilientes face aux effets des changements climatiques.

MESURES QUE DOIT PRENDRE LE GOUVERNEMENT FÉDÉRAL DANS CE DOMAINE :

- VIII. Faciliter l'acquisition ou la construction de 2,3 millions d'habitations dont le prix est inférieur à ceux du marché d'ici 2030 et réduire à zéro le nombre de ménages qui dépensent plus de 30 % de leur revenu sur les coûts associés au logement d'ici 2031** : il y a des besoins de logement auxquels le marché ne peut pas répondre. Ces lacunes incitent les gouvernements et les acteurs du secteur à but non lucratif à construire et à acquérir tout ce qui est nécessaire pour combler ces manques, des logements en milieu de soutien aux résidences étudiantes, et tout cela en nombre suffisant³⁹. Les gouvernements doivent utiliser les ressources nécessaires, du capital aux terrains, de telle sorte que, d'ici 2030, 2,3 millions d'habitations à prix inférieur à ceux du marché seront acquises ou construites, ce qui représente 40 % du nombre d'habitations déterminé par la SCHL, soit 5,8 millions. De plus, les politiques gouvernementales doivent favoriser l'abordabilité dans toute la gamme d'habitations. Le recensement de 2021 a dévoilé que plus de 3 millions de ménages au Canada ont un logement inabordable. Le gouvernement doit chercher à amener ce chiffre aussi près de zéro que possible pour le Recensement de 2031. Dans le cadre de la présente recommandation, le gouvernement fédéral doit :
- 1) Fournir un financement à faible coût, à long terme et à taux fixe pour que les municipalités puissent faciliter l'acquisition de terrains et la conversion d'habitations déjà abordables en logements à but non lucratif ou coopératifs.
 - 2) Travailler avec le gouvernement provincial pour exempter entièrement les organismes de bienfaisance à but non lucratif de la TVH pour les nouveaux projets de logements abordables et de logements locatifs construits pour clientèle spécialisée.
 - 3) Cocréer un plan et un fonds pour construire des résidences étudiantes supplémentaires d'un bout à l'autre du Canada.
 - 4) Offrir un financement plus intéressant pour la croissance du secteur du logement à but non lucratif en :

- i. Utilisant les programmes fédéraux dans le but de limiter les obstacles financiers que doivent affronter les fiducies foncières, les coopératives, les logements de bienfaisance et les sociétés communautaires sans but lucratif engagés à offrir des logements abordables.
 - ii. Augmentant la limite supérieure des contributions non remboursables et en garantissant un faible taux d'intérêt fixe pour les prêts alloués aux projets à but non lucratif dans le cadre du Fonds national de co-investissement pour le logement.
 - iii. Offrant des mesures financières incitatives plus importantes aux projets sans but lucratif à proximité des transports collectifs rapides et répondant aux codes et aux normes de zéro émission nette et résilients face aux effets des changements climatiques.
 - iv. Utilisant le Fonds pour accélérer la construction de logements afin d'encourager les municipalités à éliminer les obstacles, tels que la réglementation régissant le zonage et les permis, pour les projets de logements à but non lucratif près des transports collectifs rapides.⁴⁰
 - v. Permettant aux organismes de logements à but non lucratif ou coopératifs d'accumuler les programmes de financement fédéraux, provinciaux et municipaux pour qu'ils puissent mettre à profit plusieurs possibilités d'appui et en offrant de meilleures mesures incitatives financières aux projets à but non lucratif situés près de transports collectifs rapides et respectant les codes et les normes de zéro émission nette et de résilience face aux effets de changements climatiques.
- 5) Protéger les logements du marché privé à loyer abordable de la « rénovation » et de la conversion avec un programme d'acquisition permettant aux fiducies foncières communautaires, aux organismes à but non lucratif, aux coopératives et aux organismes municipaux d'acquérir et de préserver les logements existants du marché du loyer plus faible au risque d'être achetés par des sociétés d'investissement⁴¹. Le programme d'acquisition pourrait permettre d'acheter des projets de logements locatifs existants et des hôtels et faciliter les conversions bureaux-à-habitations⁴². Le programme pourrait inclure des subventions d'investissement, des provisions de financement par emprunt préapprouvées, des fonds pour le financement par emprunt secondaire et le financement par capitaux propres, ou d'autres leviers innovants qui contribuent à couvrir les coûts initiaux sans surcharger les fournisseurs avec des frais d'exploitation et des coûts importants associés au service de la dette.⁴³
- 6) Augmenter l'appui financier pour le logement offert aux familles à faible revenu, en augmentant, notamment, le financement fourni par l'Allocation canadienne pour le logement ou en le remplaçant par une prestation de logement transférable et adopter une Allocation pour le logement et la prévention de l'itinérance⁴⁴.
- 7) Créer des logements plus abordables en optimisant le Fonds national de co-investissement pour le logement pour favoriser une plus grande abordabilité dans les secteurs commercial et non commercial, et simplifier les processus d'approbation rapide pour les demandeurs municipaux et leurs partenaires du logement communautaires, en plus de lancer et de mettre immédiatement en œuvre le Programme de développement du logement coopératif, financé par le gouvernement fédéral et faisant l'objet d'un engagement dans le Budget fédéral de 2022, et collaborer avec les autres ordres de gouvernement pour donner de l'ampleur au développement de logements coopératifs dans tout le pays⁴⁵.
- 8) Assurer l'accès à des logements sécuritaires et adéquats pour les Premières Nations, les Inuits et les Métis afin de favoriser l'autodétermination et la réconciliation.



LES FONDATIONS POUR RÉUSSIR : atteindre ces objectifs exigera l'amélioration des données, des renseignements, des cartes et de la collaboration. Aucun ordre de gouvernement contrôle à lui seul tous les leviers politiques influençant la fourniture et la demande de logement et l'infrastructure qui soutient le logement; les gouvernements doivent coordonner leurs actions.

MESURES QUE DEVRAIT PRENDRE LE GOUVERNEMENT FÉDÉRAL DANS CE DOMAINE :

IX. Améliorer la coordination des politiques, la collecte et le partage de données, et la cartographie : les trois ordres de gouvernement doivent s'assurer que leurs politiques relatives au logement n'aient pas des effets contradictoires. Pour veiller à ce que les gouvernements, le secteur de l'enseignement supérieur, les constructeurs, les promoteurs, le secteur à but non lucratif et les résidents puissent tous prendre des décisions plus éclairées, des données plus précises doivent être recueillies et partagées, des cartes de risques doivent être créées et des systèmes de classement doivent être développés. Dans le cadre de la présente recommandation, le gouvernement fédéral doit :

- 1) Améliorer la coordination et la planification au sein du système d'information du logement au Canada en :
 - i. Offrant des prévisions annuelles détaillées sur la population à l'échelle municipale, en apportant des améliorations aux politiques, telles que des changements aux objectifs en matière d'immigration, en utilisant ces prévisions sur la population comme base pour établir les objectifs de création de logements dans chaque ordre du gouvernement et en offrant des mesures incitatives aux provinces et aux municipalités qui dépassent leurs objectifs annuels.
 - ii. Mettant en place un Cadre canadien sur la croissance du secteur du logement pour examiner et harmoniser les politiques relatives au logement à tous les niveaux de gouvernement.
 - iii. Créant un plan de mise en œuvre coordonné avec les trois niveaux de gouvernement et en cocréant une stratégie de logement dans le cadre d'une table ronde rassemblant des constructeurs des secteurs public et privé, des acteurs du logement à but non lucratif et coopératif, les investisseurs et les travailleurs. Le plan de mise en œuvre doit adopter les objectifs d'émissions faibles en carbone, de résilience, d'abordabilité et d'augmentation de l'échelle établis par le Groupe de travail pour l'habitation et le climat.
 - iv. Mettant en place un protocole de révision annuel où l'efficacité de ces initiatives est évaluée et les modifications nécessaires sont apportées. Ce protocole doit prévoir des mécanismes de soumission de perspectives par toutes les parties prenantes impliquées dans le secteur du logement, assurant l'amélioration et l'adaptation continues aux besoins et aux conditions en constante évolution.
 - v. Créant un groupe de travail impliquant les trois ordres de gouvernement pour suivre le progrès de la réforme de l'écosystème de production du logement, commander des recherches et offrir des suggestions pour la réforme des politiques⁴⁶.
 - vi. Recueillir et partager les meilleures pratiques mondiales, augmentant ainsi le financement de la recherche en matière d'habitation, et offrant du financement aux municipalités pour l'adoption de nouvelles méthodes et technologies, telles que l'émission de permis en ligne et les méthodes de gestion sans gaspillage (*Lean*) et Six Sigma⁴⁷.

- 2) Créer des normes et définitions cohérentes pour tous les ordres de gouvernement en :
 - i. Élaborant et en adoptant des normes nationales pour la notation de la résilience climatique du logement et de la résilience des collectivités.
 - ii. Mettant en œuvre une initiative de cartographie nationale du risque climatique et demander aux organismes fédéraux et provinciaux concernés de collaborer au développement de cartes de risques détaillées, en se concentrant sur les zones propices aux catastrophes naturelles, aux risques environnementaux et à la congestion urbaine. Ces cartes doivent être mises à la disposition du public et mises à jour annuellement pour favoriser une élaboration de politiques éclairées.
 - iii. Développant et en établissant des systèmes pour les normes de qualité et les pointages en matière de durabilité du logement. Demander à l'autorité nationale sur l'habitation de collaborer avec les experts de l'environnement et de la planification urbaine pour créer des systèmes de classement standardisés pour la qualité et la durabilité du logement. Ces classements doivent être utilisés dans tous les projets de logement futurs et être révisés tous les deux ans pour une mise à jour possible en suivant l'évolution des pratiques en matière de durabilité.
 - iv. Élaborant, adoptant et publiant une norme nationale pour la modélisation des informations sur la construction⁴⁸ avec laquelle les provinces pourront demander des règlements de zonage compatibles avec les modélisations et publier des codes du bâtiment entièrement numériques pour la vérification automatique des règles.
- 3) Améliorer la cartographie du risque en :
 - i. Mettant en œuvre une initiative de cartographie nationale du risque. Demander aux organismes fédéraux et provinciaux pertinents de collaborer pour la création de cartes de risques détaillées, mettant l'accent sur les zones propices aux catastrophes naturelles, aux risques environnementaux et à la congestion urbaine. Ces cartes doivent être mises à la disposition du public et mises à jour annuellement pour favoriser une élaboration de politiques éclairée.
 - ii. Créant immédiatement des cartes des collectivités présentant un risque élevé de feux de forêt et en finançant l'élaboration de Plans locaux d'action contre les feux de forêt dans ces zones⁴⁹.
 - iii. Fournir au public les renseignements sur les risques pour que les Canadiens comprennent mieux les dangers qui entraînent des conséquences pour leur maison et leur communauté⁵⁰.

X. Adapter les mesures incitatives pour minimiser les conséquences imprévues : les acteurs privés pourraient prendre trop de risques, comme celui de pertes financières liées aux événements météorologiques catastrophiques s'ils croient que les gouvernements les tireront d'affaire. Les gouvernements doivent s'assurer que les règles soient établies de façon à minimiser les enjeux moraux associés aux risques, tout en offrant une protection aux résidents. Dans le cadre de la présente recommandation, le gouvernement fédéral doit :

- 1) Définir rapidement des plans de gestion des zones à risque élevé d'inondations dans tout le Canada et mettre en place des leviers financiers et réglementaires afin de décourager, dans ces zones, de futures constructions résidentielles. Par exemple, le gouvernement fédéral doit repenser le programme d'Accords d'aide financière en cas de catastrophe afin qu'il empêche la répétition de décisions prises sans les renseignements pertinents

sur les risques par les provinces, les territoires et les municipalités. Si la reconstruction a lieu dans des zones à risque, les indemnités futures doivent être limitées lorsque des avertissements adéquats ont été donnés⁵¹.

- 2) S'assurer que les nouveaux programmes, politiques et investissements fédéraux sur le logement évitent les mesures incitatives incompatibles pour l'approbation des projets dans des zones à risque par les autres ordres de gouvernement. Le travail en cours au sein de l'ensemble du gouvernement fédéral pour améliorer la cartographie des dangers d'inondation et des dangers/risques de feux de forêt doit permettre de prendre des décisions à court terme éclairées sur l'habitation⁵².
- 3) S'assurer que les nouveaux programmes, politiques et investissements fédéraux sur le logement ne financent pas la construction d'infrastructures pour le logement dans des zones dangereuses identifiées comme étant à risque élevé dans le cadre d'un futur programme national d'assurance en cas de catastrophe.⁵³
- 4) Dans le Budget 2024, investir dans les ressources requises pour établir et gérer un programme national d'assurance abordable en cas d'inondation pour ceux qui font face au risque le plus élevé. Mettre en œuvre un programme de sensibilisation national pour communiquer des conseils sur la protection en cas d'événements météorologiques extrêmes et sur les risques physiques pour les résidences⁵⁴.
- 5) Intégrer la croissance de l'immigration et des résidents non permanents au financement du logement, des transports collectifs et des infrastructures. Le gouvernement fédéral doit établir une politique qui relie directement les niveaux d'immigration et la croissance de la population de résidents non permanents au financement du logement, des transports collectifs et des infrastructures. Cette politique assurerait qu'avec l'augmentation de l'immigration, un financement fédéral supplémentaire serait alloué pour répondre à la demande supplémentaire de logement, de transports collectifs et d'infrastructures au sein des communautés les plus touchées par la croissance de la population induite par l'immigration. Le financement doit :
 - i. Comporter une formule de financement dynamique qui ajuste les contributions fédérales au logement, aux transports collectifs et aux infrastructures en fonction des taux d'immigration et de résidence non permanente. Alors que le nombre d'immigrants augmente, la formule de financement doit permettre l'augmentation automatique des allocations pour les régions qui connaissent une croissance.
 - ii. Identifier et prioriser les collectivités qui comprennent des populations élevées d'immigrants et de résidents non permanents pour les projets de développement des infrastructures et des transports collectifs. Cette mesure contribuera à atténuer la pression subie par les installations et les services locaux en raison de la croissance de la population.
 - iii. Travailler de concert avec les gouvernements provinciaux et locaux pour évaluer les besoins particuliers liés aux tendances en matière d'immigration et de résidence non permanente. Cette collaboration permettra de s'assurer que le financement fédéral soit bien ciblé et utilisé de façon efficace.



PLAN DÉTAILLÉ POUR AMÉLIORER LE NOMBRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

MESURES QUE DEVRAIENT PRENDRE LES GOUVERNEMENTS PROVINCIAUX

Vancouver, BC

POINTS IMPORTANTS À RETENIR

1. Autoriser la densité en éliminant les maximums d'unités pour toutes les formes de logements résidentiels et en abolissant les minimums de stationnement pour les immeubles résidentiels, commerciaux et industriels; en autorisant, de plein droit, la construction de designs d'habitation préapprouvés par la SCHL et en adoptant des permissions de densité de plein droit audacieuses et adjacentes aux services de transport collectif.
2. Créer un régime d'aménagement du territoire plus permissif en ce qui a trait à l'usage, à la planification et à l'approbation des usages autorisés⁵⁵ qui prévoit, notamment, l'abrogation de politiques, de zonage ou de plans qui privilégient la conservation de l'aspect physique du quartier et l'exemption de l'approbation d'un plan d'aménagement et de la consultation du public pour tous les projets respectant le plan d'urbanisme et n'exigeant que des dérogations mineures⁵⁶.
3. Accélérer l'innovation en construction résidentielle en favorisant la collaboration entre les gouvernements locaux, les entreprises de technologie, les établissements de recherche et les constructeurs pour promouvoir l'innovation en matière de pratiques de construction durables; et en facilitant les projets pilotes locaux et les vitrines de nouvelles technologies et méthodes en construction, par la création de plateformes pour la mise à l'essai et l'amélioration.
4. Créer les conditions pour accélérer et accroître l'ampleur de la construction résidentielle en éliminant la TVQ⁵⁷ relative à la construction d'immeubles locatifs pour clientèles spécialisées; en exigeant des municipalités qu'elles renoncent aux frais de développement et aux taxes foncières pour toutes les formes de logement abordable dont l'abordabilité est garantie pour 40 ans⁵⁸; en offrant des garanties d'emprunt pour les projets locatifs pour clientèles spécialisées, les projets locatifs abordables et les projets de propriété abordable; en appuyant la conversion des terrains municipaux ou scolaires excédentaires en habitations à but non lucratif; et en assurant une flexibilité et un soutien suffisants pour permettre aux gouvernements municipaux de considérer les terrains d'occupation sous-utilisés et situés dans un endroit stratégique pour des usages multiples, y compris l'habitation⁵⁹.
5. Augmenter la coordination et la prise de décisions fondée sur des données probantes en fixant des objectifs annuels de construction résidentielle pour les municipalités et en présentant des mesures incitatives pour que les municipalités puissent atteindre ces objectifs en s'assurant que ces derniers soient bien définis et atteignables pour l'abordabilité du logement dans la province et en créant des registres publics, universels et gratuits sur les habitations locatives.
6. Mettre à la disposition du public des cartes de risques climatiques, mises à jour régulièrement, pour identifier les zones à risque élevé pour le développement résidentiel, et s'assurer que les nouvelles habitations ne soient pas construites dans des zones susceptibles de subir les conséquences des dangers climatiques de plus en plus critiques comme les inondations et les feux de forêt.
7. Adopter le niveau le plus élevé des codes modèles nationaux du bâtiment, tout en révisant les codes du bâtiment pour soutenir la conception reproductible; adopter les règles de sortie unique suédoises pour les immeubles comportant jusqu'à 16 étages; éliminer toute restriction relative aux plaques de plancher pour permettre les tours à densité élevée plus grandes et plus efficaces; et permettre aux municipalités de dépasser les dispositions du code du bâtiment pour la résilience climatique et l'efficacité énergétique, dans la mesure où elles peuvent fournir rapidement un permis et des économies à l'occupant de l'immeuble.

OBJECTIFS

Le Groupe de travail pour l'habitation et le climat a établi les quatre objectifs suivants pour encadrer l'augmentation et la qualité d'habitations au Canada.

OBJECTIF 1 – BÂTIR À FAIBLES ÉMISSIONS DE GES : réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) liées à l'habitation au Canada pour atteindre les objectifs climatiques du Canada pour 2030.

OBJECTIF 2 – BÂTIR RÉSILIENT : chaque maison construite à partir de 2025 doit résister aux dangers climatiques de plus en plus critiques, en ligne avec les objectifs de la Stratégie nationale d'adaptation.

OBJECTIF 3 – BÂTIR ABORDABLE : réduire à zéro le nombre de ménages qui dépensent plus de 30 % de leur revenu sur les coûts associés au logement d'ici 2031.

OBJECTIF 4 – BÂTIR MASSIVEMENT : augmenter l'ampleur et la productivité du secteur de la construction d'habitations afin de construire 5,8 millions d'habitations entre 2022 et 2030.

RECOMMANDATIONS

En gardant ces quatre objectifs en tête, le Groupe de travail pour l'habitation et le climat recommande aux gouvernements provinciaux de prendre les mesures suivantes.



OÙ ON CONSTRUIT : autoriser la densité permet une utilisation plus efficace du territoire, diminuant à la fois les émissions de GES et les coûts fonciers par unité d'habitation. Cela maintient les impôts fonciers à de faibles niveaux grâce à un emploi efficace des infrastructures, tout en produisant des habitations plus rapidement, à moindre coût et en créant des maisons plus écologiques et plus résilientes devant les conséquences des changements climatiques. À elle seule, autoriser l'augmentation de la densité représente la plus importante initiative qui permet d'améliorer la situation de l'habitation au Canada.

MESURES QUE DEVRAIENT PRENDRE LES GOUVERNEMENTS PROVINCIAUX DANS CE DOMAINE :

- I. **Appuyer le développement de quartiers propices à la marche, accessibles, inclusifs, favorisant les transports collectifs et respectueux du climat** : dans beaucoup de cas, le zonage existant comme les minimums de stationnement rendent illégale ou non viable économiquement la création de quartiers agréables, à faible impact sur le climat et accessibles pour tous. Les gouvernements provinciaux doivent s'assurer que les règles permettent de développer ces excellents quartiers, tout en s'assurant que ces derniers comportent les infrastructures requises pour répondre aux besoins de leurs populations, des égouts aux infrastructures vertes tels que les parcs et les arbres. Dans le cadre de la présente recommandation, les gouvernements provinciaux doivent :
 - 1) Abolir les minimums de stationnement et les maximums d'unités, et limiter le zonage d'exclusion d'usages résidentiels dans les municipalités avec des mesures provinciales contraignantes dans le but de permettre la construction résidentielle « de plein droit ».

- 2) Permettre, de plein droit, les logements accessoires, les pavillons-jardins⁶⁰, les maisons donnant sur les ruelles, les logements multilocataires (maison de chambres) et les conversions d'immeubles commerciaux sous-utilisés ou redondants à des fins résidentielles ou mixtes (à la fois résidentielles et commerciales)⁶¹.
- 3) Adopter des permissions de plein droit audacieuses pour la densité adjacente aux stations de transport collectif, et considérer adopter les règles de la Colombie-Britannique en matière de densité des transports collectifs s'adressant aux communautés plus importantes dans chaque communauté qui a accès à des transports collectifs très fréquents, en tenant compte de facteurs propres au contexte et des infrastructures pertinentes.
- 4) Créer des zones à densité plus élevée, prévoyant possiblement une hauteur minimum permise de 8 étages et un coefficient d'occupation des sols minimum permis de 3,0, pour les emplacements se trouvant à moins de 800 m d'un campus universitaire ou collégial, pour faciliter la construction de logements étudiants.

II. Valoriser et conserver la nature pour protéger les habitations et réduire les émissions :

construire des maisons sur des plaines inondables augmente les coûts pour les résidents, les compagnies d'assurances et les gouvernements, et les milieux humides et autres espaces naturels peuvent souvent diminuer le risque d'inondation et les effets négatifs des conditions météorologiques exceptionnelles de manière moins onéreuse que les infrastructures d'origine humaine. Les gouvernements doivent s'assurer que les maisons ne soient pas construites dans des endroits à risque élevé, tout en préservant les terrains offrant des avantages importants pour l'écosystème. Dans le cadre de la présente recommandation, les gouvernements provinciaux doivent :

- 1) Créer de toute urgence des cartes publiques des risques pour les zones où de nouvelles habitations pourraient être soumises à un risque plus élevé de conséquences climatiques⁶².

EXEMPLE

La Colombie-Britannique a innové avec sa législation visant à augmenter considérablement la densité près des stations de transport collectif :

- Hauteur minimum admissible de 20 étages et un coefficient d'occupation des sols minimum admissible (COS) de 5,0 pour les sites se trouvant à moins de 200 m d'une station de transport collectif rapide.
- Hauteur minimum admissible de 12 étages, et un coefficient d'occupation des sols minimum admissible (COS) de 4,0, pour les sites se trouvant de 201 à 400 m d'une station de transport collectif rapide.
- Hauteur minimum admissible de 8 étages, et un coefficient d'occupation des sols minimum admissible (COS) de 3,0, pour les sites se trouvant de 401 à 800 m d'une station de transport collectif rapide.
- Hauteur minimum admissible de 12 étages, et un coefficient d'occupation des sols minimum admissible (COS) de 4,0, pour les sites se trouvant à moins de 200 m d'un terminus d'autobus.
- Hauteur minimum admissible de 8 étages, et un coefficient d'occupation des sols minimum admissible (COS) de 3,0, pour les sites se trouvant de 201 à 400 m d'un terminus d'autobus.

- 2) Utiliser des cartes de risques pour éviter la construction de toute nouvelle habitation dans des zones à risque élevé de subir les conséquences des changements climatiques, en particulier les inondations et les feux de forêt⁶³.
- 3) Réviser la réglementation sur l'aménagement du territoire et restreindre l'aide financière dans le cas des catastrophes pour inciter les nouvelles constructions à éviter les zones à risque ou sensibles du point de vue environnemental.
- 4) Permettre, grâce à des normes révisées de comptabilité du secteur public relatives aux actifs naturels, aux gouvernements locaux de mieux tenir compte de leurs inventaires d'actifs naturels⁶⁴.
- 5) Encourager l'aménagement du territoire qui tient compte des bassins hydrographiques, qui prend en considération la topographie naturelle et les schémas hydrologiques antérieurs à la colonisation.



CE QU'ON CONSTRUIT : la forme d'une maison, les matériaux utilisés et les exigences relatives à la conception entraînent des répercussions sur les coûts de construction et de fonctionnement d'une maison, la résilience face aux événements météorologiques extrêmes, l'empreinte carbone et notre capacité à construire des habitations en grande quantité. Ainsi, les gouvernements doivent s'assurer que les conditions propices soient en place pour construire ces maisons.

MESURES QUE DEVRAIENT PRENDRE LES GOUVERNEMENTS PROVINCIAUX DANS CE DOMAINE :

III. Réformer le Code national du bâtiment pour créer des maisons abordables, à faibles émissions de GES et résilientes aux changements climatiques : les dispositions dans les codes du bâtiment peuvent souvent rendre illégale ou non viable économiquement la création des types de maisons dont nous avons besoin et faisant appel à de nouvelles technologies. La mise à jour des codes provinciaux du bâtiment doit être effectuée de façon à améliorer l'abordabilité, la réduction des émissions de GES, la résilience climatique et la construction à grande échelle, tout en assurant la sécurité des travailleurs et des résidents. Dans le cadre de la présente recommandation, les gouvernements provinciaux doivent :

- 1) Exiger des améliorations relatives à la résilience des habitations qui sont éprouvées et prioritaires dans le cadre des codes du bâtiment provinciaux, y compris :
 - i. Le renforcement des toits pour les protéger contre les vents violents et la grêle en utilisant une sous-finition de toiture
 - ii. De meilleurs raccordements d'un mur à l'autre
 - iii. Une toiture résistante aux impacts
 - iv. La protection des bâtiments contre les feux de forêt avec des portes incombustibles, des murs extérieurs, des clôtures et une paroi d'étanchéité.
 - v. Orienter les eaux de ruissellement pour les éloigner des bâtiments vers les infrastructures vertes du terrain (p.ex. jardins de pluie, aires de biorétention).
- 2) Par l'intermédiaire du Comité canadien de l'harmonisation des codes de construction, les provinces et les territoires doivent de toute urgence favoriser la création de nouvelles dispositions de leurs codes du bâtiment pour tenir compte des principes d'adaptation et d'atténuation climatiques.

- 3) Adopter de nouvelles versions des codes de la construction harmonisés dès que possible.
- 4) Adopter le niveau le plus élevé des codes modèles nationaux du bâtiment, tout en révisant les codes du bâtiment afin de promouvoir la conception reproductible, d'adopter les règles de sortie unique suédoises pour les immeubles comportant jusqu'à 16 étages, et d'éliminer toute restriction relative aux plaques de plancher pour permettre des constructions en hauteur à densité élevée plus grandes et plus efficaces⁶⁵.
- 5) Permettre aux municipalités de dépasser les dispositions du code du bâtiment pour la résilience climatique et l'efficacité énergétique, dans la mesure où elles peuvent garantir rapidement l'émission d'un permis et des économies à l'occupant de l'immeuble.
- 6) Réviser les codes du bâtiment afin de promouvoir la conception reproductible et les plaques de plancher et d'adopter les règles de sortie unique suédoises, qui permettent « une sortie pour les immeubles de catégorie 3 (résidentiels) comportant jusqu'à 16 étages, un nombre d'occupants maximum de 50 personnes par étage et une distance de déplacement maximum de 30 m⁶⁶. Des exigences différentes concernant la norme pour le classement de protection contre les incendies/étanchéité à la fumée des fermetures s'appliquent aux immeubles n'ayant pas plus de 8 étages et aux immeubles de plus de 8 étages, mais pas aux immeubles de plus de 16 étages. »
- 7) Permettre les constructions à ossature en bois d'ingénierie comportant jusqu'à 12 étages⁶⁷.
- 8) Prioriser l'élaboration d'un nouvel objectif de résilience physique dans le cadre du cycle de code 2030 du Comité canadien de l'harmonisation des codes de construction.
- 9) Réviser le code provincial du bâtiment pour en assurer la clarté et mieux sensibiliser les gouvernements municipaux, les promoteurs et le public sur la façon de mettre en œuvre le code afin de construire un plus grand nombre de logements sécuritaires et durables⁶⁸.



COMMENT ON CONSTRUIT : la construction de maisons au Canada doit devenir plus productive pour répondre à la hauteur des besoins. Le fait de simplifier les obstacles réglementaires et d'accélérer les innovations touchant au bois d'ingénierie et au ciment décarboné ou la construction modulaire et autres approches de construction de maisons préfabriquées peut augmenter la productivité et réduire les coûts, tout en créant des maisons plus résilientes et à émissions de GES plus faibles. Les gouvernements doivent s'assurer que les impôts, les frais, les honoraires et la réglementation n'empêchent pas la mise en œuvre de projets intéressants et que notre main-d'œuvre ait les compétences requises pour construire ces maisons.

MESURES QUE DEVRAIENT PRENDRE LES GOUVERNEMENTS PROVINCIAUX DANS CE DOMAINE :

IV. Résoudre les contraintes sur les ressources, la main-d'œuvre et le capital : les politiques gouvernementales doivent assurer une disponibilité adéquate de travailleurs, de matériaux, d'équipement, de terrains et de capital pour permettre la construction de 5,8 millions de logements abordables, résilients face aux changements climatiques et alignés sur des objectifs de construction à zéro émission. En particulier, les gouvernements doivent reconnaître que les familles et les entreprises sont souvent aux prises avec des contraintes d'accès au capital et peuvent ne pas être en mesure de financer des améliorations pour une habitation plus respectueuse du climat. Dans le cadre de la présente recommandation, les gouvernements provinciaux doivent :

- 1) Lancer un programme pour le développement des compétences en construction résidentielle, qui doit prévoir :
 - i. D'améliorer le financement pour les cégeps⁶⁹, les écoles de métiers et les formations d'apprenti; d'encourager et de présenter des mesures incitatives aux municipalités, aux syndicats et aux employeurs pour offrir plus de formations en milieu de travail⁷⁰.
 - ii. De faciliter la reconnaissance des titres de compétences pour les immigrants qui possèdent de l'expérience dans des métiers de la construction spécialisés⁷¹.
 - iii. Une campagne d'information publique s'adressant aux jeunes pour promouvoir les occasions d'emploi des métiers de la construction spécialisés⁷².
 - iv. De prioriser les métiers de la construction spécialisés dans les programmes provinciaux de candidats à l'immigration.
 - v. De donner des formations et de permettre le développement de compétences pour les nouvelles formes d'habitations efficaces et rapide à construire comme les maisons modulaires⁷³.
 - vi. D'offrir des formations visant à aider les gouvernements municipaux à augmenter la disponibilité du personnel pour le service de la construction et de la planification⁷⁴.
- 2) Offrir des prêts à faible coût ou des subventions aux propriétaires qui désirent rénover pour :
 - i. Créer de nouvelles unités accessoires conformes aux règlements municipaux⁷⁵.
 - ii. Améliorer la résilience climatique des habitations existantes ou des unités accessoires.
- 3) Financer des projets pilotes qui créent de nouvelles possibilités d'accès à la propriété pour les personnes noires, autochtones et marginalisées et les propriétaires de première génération, ainsi que pour ceux qui ont besoin d'un hébergement accessible⁷⁶.
- 4) Évaluer la faisabilité d'une stratégie de conversion des maisons de soins de longue durée plus anciennes qui feraient l'objet d'une démolition pour un réaménagement en habitations avec services de soutien⁷⁷.
- 5) Augmenter et faciliter l'accès au financement du renforcement des capacités pour aider les communautés autochtones à identifier, explorer et mener des projets de construction résidentielle.

V. Simplifier les processus d'approbation pour accélérer le déroulement des projets intéressants :

le temps, c'est de l'argent, alors les longs délais caractérisés par l'incertitude augmentent les risques et les coûts pour les promoteurs immobiliers à buts lucratif et non lucratif. Les gouvernements doivent rationaliser les processus d'approbation et réaliser les investissements requis pour permettre aux bons projets d'être mis en valeur et approuvés plus rapidement. Dans le cadre de la présente recommandation, les gouvernements provinciaux doivent :

- 1) Créer un régime d'aménagement du territoire plus permissif en ce qui a trait à l'usage, à la planification et à l'approbation des projets⁷⁸ qui prévoit :
 - i. L'abrogation de politiques, de zonage ou de plans municipaux qui privilégient la conservation de l'aspect physique du quartier⁷⁹.

- ii. L'exemption de l'approbation d'un plan d'aménagement et de la consultation du public pour tous les projets de 10 unités ou moins respectant le plan d'urbanisme et n'exigeant que des dérogations mineures⁸⁰.
 - iii. L'établissement à l'échelle provinciale, de normes de zonage ou d'interdictions pour les dimensions minimales de lot, les retraits maximums des bâtiments, les hauteurs minimales, les plans angulaires, les règles relatives à l'ombre, les portes d'entrée, la profondeur des immeubles, l'aménagement paysager, le ratio plancher-sol et les cônes et plans de vue patrimoniaux⁸¹.
 - iv. Éliminer toute restriction relative aux plaques de plancher pour permettre des tours à densité élevée plus grandes et plus efficaces⁸².
- 2) Financer l'adoption de systèmes municipaux cohérents pour l'émission de permis en ligne et encourager le gouvernement fédéral à doubler le financement. Financer le développement de normes communes d'architecture des données pour toutes les municipalités et tous les organismes provinciaux, et exiger des municipalités qu'elles prévoient des normes sur les données ouvertes dans le cadre de leurs règlements administratifs de zonage. Fixer l'objectif d'en terminer la mise en œuvre d'ici 2025 et rendre le financement conditionnel aux objectifs établis⁸³.
 - 3) Légiférer en matière de délais pour chaque étape du processus d'évaluation provincial et municipal, y compris le plan d'aménagement, les dérogations mineures et les évaluations provinciales, et considérer qu'une demande est approuvée si le délai de réponse prévu par la loi est dépassé⁸⁴.
 - 4) Mettre immédiatement en place une approche intégrée à guichet unique qui implique tous les ministères provinciaux responsables pour simplifier les approbations provinciales et le soutien requis des municipalités pour le développement résidentiel⁸⁵.
 - 5) Créer, à l'échelle provinciale, une définition commune de plan de lotissement et un ensemble de conditions standardisées qui clarifient ce qui peut être inclus; exiger l'utilisation d'accords juridiques standardisés provinciaux et, lorsque possible, de plans de lotissement⁸⁶.

VI. Créer les conditions financières pour la construction adaptée au climat : Les politiques gouvernementales doivent offrir les conditions propices pour que les projets intéressants soient viables financièrement. Tant les constructeurs, les promoteurs à but lucratif ou à but non lucratif optent uniquement pour les projets immobiliers rentables. Les revenus de la construction résidentielle doivent dépasser les coûts de manière suffisante, ce qui est particulièrement difficile à faire quand il faut également s'assurer que les maisons soient abordables pour les familles de tous les revenus⁸⁷. Les gouvernements doivent s'assurer que les taxes, redevances, les honoraires et les frais ne nuisent pas à la viabilité financière de la construction respectueuse du climat, tout en s'assurant que ces gouvernements aient les revenus pour financer les infrastructures qui contribuent à créer des communautés dynamiques et inclusives. Dans le cadre de la présente recommandation, les gouvernements provinciaux doivent :

- 1) Créer un fonds d'investissement qui aide les entreprises à développer la construction modulaire, le ciment décarboné, le bois d'ingénierie, la construction par panneaux, les solutions communautaires de générations d'énergie ou de climatisation et d'autres technologies innovantes du développement résidentiel facilitant la construction à grande échelle, la diminution des coûts et de l'empreinte carbone et l'augmentation de la résilience climatique des habitations.

- 2) Renoncer aux frais de développement payables en espèces pour les parcs et demander seulement des frais de connexion aux services municipaux modestes pour tous les projets résidentiels intercalaires comportant jusqu'à 10 unités ou toute construction qui n'exige aucune nouvelle infrastructure importante⁸⁸.
- 3) Travailler de concert avec les municipalités pour développer et mettre en œuvre un modèle de services publics pour la corporation municipale de services d'aqueduc et de traitement des eaux usées selon lequel cette corporation pourrait emprunter et amortir les coûts sur l'ensemble de ses clients plutôt que d'avoir recours à des frais de développement⁸⁹.
- 4) Réaliser une étude sur les répercussions des taxes, redevances, droits et impôts provinciaux et municipaux sur la croissance du secteur du logement et réformer les frais de développement afin que les constructions intercalaires ne subventionnent pas le développement des zones vertes.
- 5) Recommander au gouvernement fédéral et aux gouvernements provinciaux de mettre à jour la remise de TVH en fonction des prix actuels des habitations et de commencer à indexer les seuils sur les prix des habitations; et au gouvernement fédéral de doubler la remise provinciale de 75 % et d'éliminer toute disposition de récupération⁹⁰.
- 6) Accroître l'abordabilité et favoriser l'adaptation et l'atténuation des changements climatiques par la construction de nouvelles maisons à consommation énergétique nette zéro et la rénovation d'habitations existantes qui respectent les normes de maison passive, LEED ou leur équivalent afin de diminuer, au fil du temps, les coûts énergétiques pour les propriétaires et les locataires⁹¹.
- 7) Réviser et mettre à jour toute réglementation provinciale sur les services publics qui interdit ou dissuade l'établissement ou le développement de solutions communautaires de générations d'énergie ou de climatisation.

VII. Accélérer l'innovation propre et la productivité pour construire des logements respectueux du climat à grande échelle : le Canada ne pourra pas doubler ou tripler la construction résidentielle tout en réduisant les émissions de GES et en s'assurant que ces maisons soient résilientes face aux phénomènes météorologiques extrêmes avec une approche « faire plus, mais comme avant ». Les gouvernements doivent utiliser les outils des politiques d'innovation pour accélérer l'adoption de nouvelles technologies et processus, afin d'améliorer la productivité et de diminuer les coûts pour les acquéreurs de logements et les locataires. Dans le cadre de la présente recommandation, les gouvernements provinciaux doivent :

- 1) Créer un fonds d'investissement dans le but d'aider les entreprises innovantes qui mettent à profit la construction modulaire, le bois d'ingénierie, la construction par panneaux et d'autres technologies de construction résidentielle, à atteindre une production de grande échelle et à créer un fonds de l'innovation en développement d'habitations pour favoriser les solutions innovantes et partager les meilleures pratiques.



POURQUOI ON CONSTRUIT : les maisons sont conçues pour les gens. Tout le monde au Canada a le droit d’habiter quelque part où il se sent en sécurité et où il trouve la tranquillité et la dignité. Pour respecter ce droit, nous devons non seulement construire assez de maisons pour tous, mais aussi pour tous les niveaux de revenus, qui sont également à faibles émissions de GES et résilientes face aux effets des changements climatiques.

MESURES QUE DEVRAIENT PRENDRE LES GOUVERNEMENTS PROVINCIAUX DANS CE DOMAINE :

VIII. D’ici 2030, faciliter l’acquisition ou la construction de 2,3 millions d’habitations hors marché et dont le prix est inférieur à ceux du marché et réduire à zéro le nombre de ménages qui dépensent plus de 30 % de leur revenu sur les coûts associés au logement d’ici 2031 : les politiques gouvernementales doivent chercher à favoriser l’abordabilité du logement dans tout le spectre des habitations par des partenariats avec les constructeurs, les organismes d’habitation à but non lucratif, les coopératives et les institutions financières, ainsi qu’en utilisant les terres appartenant aux gouvernements. Le recensement de 2021 a dévoilé que plus de 3 millions de ménages au Canada ont un logement inabordable. Les gouvernements doivent chercher à amener ce chiffre aussi près de zéro que possible pour le recensement de 2031. Dans le cadre de la présente recommandation, les gouvernements provinciaux doivent :

- 1) Renoncer aux frais de développement et à toutes les formes de taxes foncières sur les habitations abordables qui garantissent l’abordabilité pendant 40 ans⁹².
- 2) Offrir des garanties de prêt provinciales pour les projets locatifs pour clientèles spécialisées, les projets locatifs abordables et les projets de propriété abordable⁹³
- 3) Appuyer la conversion des terres municipales et des terrains scolaires (s’il y a lieu) excédentaires pour l’habitation et s’assurer qu’il y ait une flexibilité et du soutien appropriés pour permettre aux municipalités de considérer les terrains sous-utilisés et situés dans un endroit stratégique pour des usages multiples, y compris l’habitation⁹⁴
- 4) Moderniser et rendre le système de taxes foncières des gouvernements locaux plus équitable et adaptatif, particulièrement dans le contexte d’une économie en évolution rapide. Cette modernisation peut s’accomplir en :
 - i. Incitant le gouvernement provincial à collaborer pour évaluer le système fiscal actuel, comprendre les conséquences des nouvelles tendances économiques et explorer les sources de revenu innovantes, ainsi que partager les opportunités de partage de la rentabilité des projets.
 - ii. Développant un système de taxes foncières plus juste et plus adaptatif pour améliorer l’équité et l’adaptabilité. Les réformes pourraient inclure un ajustement des taux d’imposition, la réévaluation des méthodes d’évaluation immobilière ou la création de nouvelles catégories foncières correspondant davantage aux réalités actuelles. Considérer mettre en place des structures fiscales plus progressives qui tiennent compte des niveaux variables de valeur et d’utilisation des biens immobiliers.
 - iii. Explorant de nouvelles sources de revenus qui se présentent dans le contexte d’une économie qui se numérise, telles que les taxes sur les transactions numériques ou les impôts sur les plateformes de l’économie à la demande.

- iv. Développant une structure pour le partage des revenus d'imposition entre les différents ordres de gouvernement, assurant que les ressources soient réparties de manière équitable et efficace.
 - v. Éliminant la TVQ⁹⁵ pour les constructions locatives pour clientèles spécialisées, imitant ainsi l'abolition de la TPS pour de telles constructions par le gouvernement fédéral⁹⁶.
- 5) Collaborer avec les responsables des services municipaux pour la conservation des habitations communautaires et offrant des services de soutien existantes au-delà des expirations imminentes des conventions d'hypothèques; appuyer les gouvernements municipaux sur les enjeux des immeubles vieillissants et de réparations majeures requises; et accroître le nombre d'habitations de l'écosystème d'habitation communautaire afin de répondre aux besoins des personnes à faible revenu et de leurs communautés⁹⁷
 - 6) Augmenter les allocations aux locataires prestataires de l'aide sociale pour que les personnes à faible revenu et celles vivant avec un handicap puissent payer leur loyer⁹⁸.
 - 7) Développer et mettre en œuvre une stratégie provinciale pour l'habitation locative comportant des mesures incitatives comme des crédits d'impôt et des exemptions fiscales pour les promoteurs immobiliers privés et à but non lucratif afin d'encourager la construction de nouvelles habitations locatives pour clientèles spécialisées et les initiatives spéciales visant à répondre aux besoins uniques des communautés rurales et nordiques⁹⁹.



LES FONDATIONS POUR RÉUSSIR : atteindre ces objectifs exigera l'amélioration des données, des renseignements, des cartes et de la collaboration. Aucun ordre de gouvernement contrôle à lui seul tous les leviers politiques influençant la fourniture et la demande de logement et l'infrastructure qui soutient le logement; les gouvernements doivent coordonner leurs actions.

MESURES QUE DEVRAIENT PRENDRE LES GOUVERNEMENTS PROVINCIAUX DANS CE DOMAINE :

IX. Améliorer la coordination des politiques, la collecte et le partage de données, et la cartographie : les trois ordres de gouvernement doivent s'assurer que leurs politiques relatives au logement n'aient pas des effets contradictoires. Pour veiller à ce que les gouvernements, le secteur de l'enseignement supérieur, les constructeurs, les promoteurs, le secteur à but non lucratif et les résidents puissent tous prendre des décisions plus éclairées, des données plus précises doivent être recueillies et partagées, des cartes de risques doivent être créées et des systèmes de classement doivent être développés. Dans le cadre de la présente recommandation, les gouvernements provinciaux doivent :

- 1) Publier et mettre à la disposition du public les cartes des dangers et des risques climatiques mises à jour régulièrement, y compris pour les inondations côtières, fluviales, urbaines et des eaux souterraines, les feux de forêt, les vents violents et la grêle¹⁰⁰.
- 2) Exiger des municipalités qu'elles utilisent les prévisions sur la population produites par le gouvernement fédéral ou le gouvernement provincial comme base pour une analyse des besoins de logement et des exigences connexes en matière d'utilisation du territoire¹⁰¹. Utiliser ces prévisions pour :

- i. Présenter un rapport annuel aux échelles municipale et provinciale sur tout écart entre la demande et l'approvisionnement par type et emplacement d'habitation, et rendre disponible gratuitement les données sources au public¹⁰².
 - ii. Fixer des objectifs annuels de développement résidentiel pour les municipalités et offrir des mesures incitatives pour les municipalités qui réalisent ces objectifs¹⁰³.
 - iii. Définir des objectifs précis et réalisables en matière d'abordabilité du logement dans la province, en tenant compte des secteurs de la construction locative et de la propriété. Ces objectifs doivent reposer sur les conditions économiques régionales et la dynamique du marché du logement¹⁰⁴.
 - iv. Développer un calendrier comportant des étapes importantes bien définies pour l'atteinte des objectifs d'abordabilité. Ce calendrier doit résumer les objectifs immédiats et à long terme, facilitant une approche progressive pour l'amélioration de l'abordabilité du logement¹⁰⁵.
 - v. Mettre en œuvre un système solide pour faire le suivi et rendre compte du progrès réalisé en ce qui a trait aux objectifs fixés. Les indicateurs clés peuvent comprendre les prix moyens des habitations, les niveaux de loyer, la disponibilité des unités de logement abordables et le rapport des coûts du loyer aux revenus.
 - vi. Allouer les ressources et le financement appropriés pour appuyer les projets qui contribuent à l'atteinte des objectifs d'abordabilité. Cette allocation pourrait impliquer l'investissement dans projets de constructions résidentielles abordables, offrant des subventions ou des mesures incitatives fiscales pour les ménages à faible revenu et à revenu moyen, en partenariat avec les promoteurs privés pour la construction de logements abordables.
 - vii. Fixer des objectifs, des étapes clés et des délais en ce qui a trait à l'abordabilité et à l'accessibilité tout au long du cycle de vie du logement, et mesurer les réalisations pour suivre le progrès dans l'atteinte des objectifs et l'évaluation des interventions.
- 3) Collaborer avec les cégeps¹⁰⁶ et les universités pour s'assurer qu'il y ait un nombre suffisant d'habitations disponibles et accessibles près des campus afin de soutenir la réalisation de leurs plans d'inscriptions.
 - 4) Garder l'équité en tête pour s'assurer que les mesures provinciales comportent des solutions qui s'attaquent aux inégalités en matière d'accès au logement avec lesquelles doivent composer les personnes autochtones, noires, racisées, et les autres personnes marginalisées¹⁰⁷.
 - 5) Améliorer la collecte de données, développer des définitions cohérentes des termes comme « abordabilité », et exiger des municipalités qu'elles rédigent des règlements de zonage compatibles avec les matrices et les tableaux de la modélisation des informations sur la construction¹⁰⁸; et créer des registres publics, universels et gratuits sur les habitations locatives.
 - 6) Établir des délais obligatoires pour le traitement et l'approbation des demandes importantes de planification et de développement par les gouvernements locaux. Ces délais seraient en vigueur pour les demandes du plan d'urbanisme en vigueur, les demandes de changement de zonage, les permis de développement et les permis de construction. Ces délais doivent inclure :

- i. L'établissement de délais particuliers par type de demande :
 1. Demande concernant le plan d'urbanisme: fixer une période maximale de traitement, telle que 90 jours, à partir de la date de présentation de la demande jusqu'à la décision.
 2. Demande de changement de zonage : imposer un délai, par exemple, 60 jours, pour le processus d'évaluation et d'approbation.
 3. Permis de développement : Établir un délai, tel que 45 jours, au cours duquel une décision doit être prise après la demande.
 4. Permis de construction : exiger une décision à l'intérieur d'une période plus courte, telle que 30 jours, en considérant le rôle essentiel du permis pour entamer le projet.
- ii. Mettre en place un système de suivis pour s'assurer que les gouvernements locaux respectent ces délais. Ce système pourrait inclure des exigences à l'égard de la production de rapports réguliers et un processus d'évaluation.
- iii. Créer des mesures incitatives pour le traitement rapide, telles que des programmes de reconnaissance ou un financement supplémentaire pour les départements des gouvernements locaux. À l'inverse, établir des pénalités ou des conséquences pour les délais constamment dépassés, comme un financement réduit ou des vérifications de processus obligatoires.
- iv. Établir une exigence selon laquelle les gouvernements locaux doivent rendre compte publiquement de leur rendement en ce qui a trait à ces délais. Cette transparence permettra d'informer les promoteurs et le public à propos des délais de traitement et de tenir les gouvernements locaux responsables.

X. Adapter les mesures incitatives pour minimiser les conséquences imprévues: les acteurs privés pourraient prendre trop de risques, comme celui de pertes financières liées aux événements météorologiques catastrophiques s'ils croient que les gouvernements les tireront d'affaire. Les gouvernements doivent s'assurer que les règles soient établies de façon à minimiser les enjeux moraux associés aux risques, tout en offrant une protection aux résidents. Dans le cadre de la présente recommandation, les gouvernements provinciaux doivent :

- 1) Aligner les taxes foncières des constructions locatives pour clientèles spécialisées sur ceux des condominiums et des maisons de faible hauteur¹⁰⁹.
- 2) Permettre aux municipalités soumises à des chocs économiques externes défavorables, d'obtenir des allocations d'infrastructure pour tout projet autorisé où la construction n'a pas commencé au cours de la période de trois ans suivant l'émission des permis de construction ou de rénovation¹¹⁰.



PLAN DÉTAILLÉ POUR AMÉLIORER LE NOMBRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

INITIATIVES QUE DEVRAIENT PRENDRE LES MUNICIPALITÉS

*Tippett Park Community, North York, ON
Crédit : Collectdev-Markee Developments*

POINTS IMPORTANTS À RETENIR

1. Autoriser la densité en éliminant les maximums d'unités pour toutes les formes de logements résidentiels et en abolissant les minimums de stationnement pour les immeubles résidentiels, commerciaux et industriels; en autorisant, de plein droit, la construction de designs d'habitation préapprouvés par la SCHL et en adoptant des permissions de densité de plein droit audacieuses et adjacentes aux services de transport collectif.
2. Créer un régime d'aménagement du territoire plus permissif en ce qui a trait à l'usage, à la planification et à l'approbation des usages autorisés¹¹¹ qui prévoit, notamment, l'abrogation de politiques, de zonage ou de plans qui privilégient la conservation de l'aspect physique du quartier et l'exemption de l'approbation d'un plan d'aménagement et de la consultation du public pour tous les projets respectant le plan d'urbanisme et n'exigeant que des dérogations mineures¹¹².
3. Réviser et mettre à jour les règlements de zonage pour permettre l'établissement de petits espaces pour commerces de détail dans les zones résidentielles, en priorisant les endroits très accessibles par transport collectif et qui sont vraiment propices à la marche pour les résidents; et déroger aux exigences en matière de locaux à bureaux pour toutes les conversions de bâtiments et réaménagements du centre-ville.
4. Accélérer l'innovation en construction résidentielle en favorisant la collaboration entre les gouvernements locaux, les entreprises de technologie, les établissements de recherche et les constructeurs pour promouvoir l'innovation en matière de pratiques de construction durables; et en facilitant les projets pilotes locaux et les vitrines de nouvelles technologies et méthodes en construction, par la création de plateformes pour la mise à l'essai et l'amélioration.
5. Créer les conditions pour accroître l'ampleur de la construction résidentielle en priorisant l'usage de terrains existants et appartenant à la municipalité, et le financement public, en identifiant et en allouant des terres municipales appropriées au développement d'habitations hors marché, y compris des unités dans des milieux de soutien, des résidences pour étudiants et des immeubles locatifs abordables; en mettant en œuvre des stratégies de réserves foncières pour assurer et conserver les terrains pour les futurs projets d'habitation hors marché; et en collaborant avec les organisations autochtones locales pour favoriser les projets de développement de logement dirigés par les Autochtones et pour offrir des habitations culturellement appropriées qui répondent aux besoins uniques des Premières Nations, des Métis et des Inuits qui demeurent dans des milieux urbains.
6. Augmenter la coordination dans la prise de décisions fondée sur des données probantes en améliorant la collecte de données; en développant des définitions cohérentes des termes comme « abordabilité » et « logement abordable »; en rédigeant des règlements de zonage dans des matrices et des tableaux lisibles par des outils de modélisation des informations de la construction¹¹³; et en s'assurant que les règlements de zonage soient à jour avec les plans d'urbanisme en vigueur.
7. Utiliser des cartes de risque pour s'assurer que les nouveaux logements ne soient pas construits dans des zones à risque élevé de subir les conséquences des changements climatiques, en particulier les inondations et les feux de forêt.
8. Très tôt dans le processus de développement, consulter les détenteurs des droits autochtones locaux à l'égard des projets d'habitation pour solliciter leur participation afin de mieux comprendre les besoins et les désirs de leurs communautés, et également pour favoriser le partage de connaissances autochtones relatives au climat et à l'écologie.

OBJECTIFS

Le Groupe de travail pour l'habitation et le climat a établi les quatre objectifs suivants pour encadrer l'augmentation et la qualité d'habitations au Canada.

OBJECTIF 1 – BÂTIR À FAIBLES ÉMISSIONS DE GES : réduire les émissions liées à l'habitation au Canada pour atteindre les objectifs climatiques du Canada pour 2030.

OBJECTIF 2 – BÂTIR RÉSILIENT : chaque maison construite à partir de 2025 doit résister aux dangers climatiques de plus en plus critiques, en ligne avec les objectifs de la Stratégie nationale d'adaptation.

OBJECTIF 3 – BÂTIR ABORDABLE : réduire à zéro le nombre de ménages qui dépensent plus de 30 % de leur revenu sur les coûts associés au logement d'ici 2031.

OBJECTIF 4 – BÂTIR MASSIVEMENT : augmenter l'ampleur et la productivité du secteur de la construction d'habitations afin de construire 5,8 millions d'habitations entre 2022 et 2030.

RECOMMANDATIONS

En gardant ces quatre objectifs en tête, le Groupe de travail pour l'habitation et le climat recommande au gouvernement fédéral de prendre les mesures suivantes.



OÙ ON CONSTRUIT : autoriser la densité permet une utilisation plus efficace du territoire, diminuant à la fois les émissions de GES et les coûts fonciers par unité d'habitation. Cela maintient les impôts fonciers à de faibles niveaux grâce à un emploi efficace des infrastructures, tout en produisant des habitations plus rapidement, à moindre coût et en créant des maisons plus écologiques et plus résilientes devant les conséquences des changements climatiques. À elle seule, autoriser l'augmentation de la densité représente la plus importante initiative qui permet d'améliorer la situation de l'habitation au Canada.

MESURES QUE DEVRAIENT PRENDRE LES MUNICIPALITÉS DANS CE DOMAINE :

- I. Appuyer le développement de quartiers propices à la marche, accessibles, inclusifs, favorisant les transports collectifs et respectueux du climat** : dans beaucoup de cas, le zonage existant comme les minimums de stationnement rendent illégale ou non viable économiquement la création de quartiers agréables, à faible impact sur le climat et accessibles pour tous. Tous les niveaux de gouvernements doivent s'assurer que les règles permettent de développer ces excellents quartiers, tout en s'assurant que ces derniers comportent les infrastructures requises pour répondre aux besoins de leurs populations, des égouts aux infrastructures vertes tels que les parcs et les arbres. Dans le cadre de la présente recommandation, les municipalités doivent :
 - 1) Apporter les changements suivants au zonage :
 - i. Abolir les maximums d'unités pour toutes les formes d'immeubles résidentiels et abolir les minimums de stationnement pour les immeubles résidentiels, commerciaux et industriels, et limiter le zonage d'exclusion dans les municipalités par des mesures provinciales contraignantes.

- ii. Adopter des permissions de plein droit audacieuses pour la densité adjacente aux stations de transport collectif, et considérer adopter les règles de la Colombie-Britannique en matière de densité des transports collectifs s'adressant aux communautés plus importantes dans chaque communauté qui a accès à des transports collectifs très fréquents, en tenant compte de facteurs propres au contexte et des infrastructures pertinentes.
 - ii. Créer des zones à densité plus élevée, prévoyant possiblement une hauteur minimum permise de 8 étages et un coefficient d'occupation des sols minimum permis de 3,0, pour les emplacements se trouvant à moins de 800 m d'un campus universitaire ou collégial, pour faciliter la construction de logements étudiants.
 - iii. Réviser et mettre à jour les règlements de zonage pour permettre l'établissement de petits espaces pour commerces de détail dans les zones résidentielles, en priorisant les endroits très accessibles par transport collectif et qui sont vraiment propices à la marche pour les résidents. La modification doit comporter des critères spécifiques pour s'assurer que ces établissements des détaillants puissent s'intégrer facilement au quartier.
 - iv. Permettre, de plein droit, les logements accessoires, les pavillons-jardins¹¹⁴, les maisons donnant sur les ruelles, les logements multilocataires (maison de chambres) et les conversions d'immeubles commerciaux sous-utilisés ou redondants à des fins résidentielles ou mixtes (à la fois résidentielles et commerciales)¹¹⁵.
- 2) Renoncer aux frais de développement payables en espèces pour les parcs et demander seulement des frais de connexion aux services municipaux modestes pour tous les projets résidentiels intercalaires comportant jusqu'à 10 unités ou toute construction qui n'exige aucune nouvelle infrastructure importante¹¹⁶.

EXEMPLE

La Colombie-Britannique a innové avec sa législation visant à augmenter considérablement la densité près des stations de transport collectif :

- Hauteur minimum admissible de 20 étages et un coefficient d'occupation des sols minimum admissible (COS) de 5,0 pour les sites se trouvant à moins de 200 m d'une station de transport collectif rapide.
- Hauteur minimum admissible de 12 étages, et un coefficient d'occupation des sols minimum admissible (COS) de 4,0, pour les sites se trouvant de 201 à 400 m d'une station de transport collectif rapide.
- Hauteur minimum admissible de 8 étages, et un coefficient d'occupation des sols minimum admissible (COS) de 3,0, pour les sites se trouvant de 401 à 800 m d'une station de transport collectif rapide.
- Hauteur minimum admissible de 12 étages, et un coefficient d'occupation des sols minimum admissible (COS) de 4,0, pour les sites se trouvant à moins de 200 m d'un terminus d'autobus.
- Hauteur minimum admissible de 8 étages, et un coefficient d'occupation des sols minimum admissible (COS) de 3,0, pour les sites se trouvant de 201 à 400 m d'un terminus d'autobus.

- 3) Prioriser la transformation de rues et de voies existantes pour le transport actif en ajoutant de l'espace supplémentaire qui répond aux besoins des piétons, des cyclistes et des personnes à mobilité réduite, telles que les personnes âgées et celles vivant avec un handicap. Cette transformation peut être réalisée en intégrant des voies protégées pour le vélo et les principes de design universel à un réseau contigu de type de « partout à partout »¹¹⁷ qui fait du cyclisme une option de déplacement sécuritaire pour les personnes de tous âges et de toutes aptitudes et tous les résidents de tous les quartiers.
- 4) Accroître et mettre à jour les infrastructures de recharge pour les véhicules électriques (VE). Collaborer avec les fournisseurs de services publics, les entreprises et les organismes communautaires pour augmenter le nombre de bornes de recharge publiques dans les quartiers, les zones de stationnement public et autres emplacements stratégiques.
- 5) Déroger aux exigences en matière de locaux commerciaux pour tous les réaménagements et les conversions d'immeubles du centre-ville.

II. Valoriser et conserver la nature pour protéger les habitations et réduire les émissions : construire des maisons sur des plaines inondables augmente les coûts pour les résidents, les compagnies d'assurances et les gouvernements. Les milieux humides et autres espaces naturels peuvent souvent diminuer le risque d'inondation et les effets négatifs des conditions météorologiques exceptionnelles de manière moins onéreuse que les infrastructures d'origine humaine. Les gouvernements doivent s'assurer que les maisons ne soient pas construites dans des endroits à risque élevé, tout en préservant les terrains offrant des bénéfices importants pour l'écosystème. Dans le cadre de la présente recommandation, les municipalités doivent :

- 1) Adopter un plan détaillé et suffisamment doté pour créer canopée urbaine de 40 %¹¹⁸.
- 2) Créer des limites à l'étalement urbain où elles sont inexistantes et établir des restrictions sévères relatives à l'agrandissement des limites de développement urbain dans les zones protégées, les terres agricoles et les zones humides.
- 3) Utiliser des cartes de risques pour éviter la construction de toute nouvelle habitation dans des zones à risque élevé de subir les conséquences des changements climatiques, en particulier les inondations et les feux de forêt¹¹⁹.
- 4) Établir une limite de l'étalement urbain pour gérer la croissance urbaine, protéger les milieux humides et les terres agricoles et promouvoir le développement urbain durable. Il est recommandé qu'une limite de l'étalement urbain complète soit mise en place pour les communautés où elle est présentement inexistante. Cette frontière permettra de préciser les limites concernant le développement urbain, au-delà desquelles l'urbanisation serait interdite.



CE QU'ON CONSTRUIT : la forme d'une maison, les matériaux utilisés et les exigences relatives à la conception entraînent des répercussions sur les coûts de construction et de fonctionnement d'une maison, la résilience face aux événements météorologiques extrêmes, l'empreinte carbone et notre capacité à construire des habitations en grande quantité. Ainsi, les gouvernements doivent s'assurer que les conditions propices soient en place pour construire ces maisons.

MESURES QUE DOIVENT PRENDRE LES MUNICIPALITÉS DANS CE DOMAINE :

III. Réformer le Code national du bâtiment pour créer des maisons abordables, à faibles émissions de GES et résilientes aux changements climatiques : les dispositions dans les codes du bâtiment peuvent souvent rendre illégale ou non viable économiquement la création des types de maisons dont nous avons besoin et faisant appel à de nouvelles technologies. La mise à jour des codes provinciaux du bâtiment doit être effectuée de façon à améliorer l'abordabilité, la réduction des émissions de GES, la résilience climatique et la construction à grande échelle, tout en assurant la sécurité des travailleurs et des résidents. Dans le cadre de la présente recommandation, les municipalités doivent :

- 1) Modifier le zonage local afin d'exiger ou d'encourager l'inclusion des infrastructures de recharge pour les VE et des options de micromobilité pour les nouveaux projets résidentiels et commerciaux.
- 2) Développer et mettre en œuvre des programmes incitatifs locaux pour l'énergie propre. Créer des programmes incitatifs tels que des rabais, des subventions ou des demandes accélérées d'utilisation des terres pour les propriétaires et les promoteurs qui installent ces systèmes d'énergie (par ex. panneaux solaires, éoliennes) ou des technologies écoénergétiques dans leurs bâtiments. Offrir des frais de permis réduits ou un traitement accéléré des demandes de permis pour l'installation de systèmes d'énergie propre.



COMMENT ON CONSTRUIT : la construction de maisons au Canada doit devenir plus productive pour répondre à la hauteur des besoins. Le fait de simplifier les obstacles réglementaires et d'accélérer les innovations touchant au bois d'ingénierie et au ciment décarboné ou la construction modulaire et autres approches de construction de maisons préfabriquées peut augmenter la productivité et réduire les coûts, tout en créant des maisons plus résilientes et à émissions de GES plus faibles. Les gouvernements doivent s'assurer que les impôts, les frais, les honoraires et la réglementation n'empêchent pas la mise en œuvre de projets intéressants et que notre main-d'œuvre ait les compétences requises pour construire ces maisons.

MESURES QUE DOIVENT PRENDRE LES MUNICIPALITÉS DANS CE DOMAINE :

IV. Résoudre les contraintes sur les ressources, la main-d'œuvre et le capital : les politiques gouvernementales doivent assurer une disponibilité adéquate de travailleurs, de matériaux, d'équipement, de terrains et de capital pour permettre la construction de 5,8 millions de logements abordables, résilients face aux changements climatiques et alignés sur des objectifs de construction à zéro émission. En particulier, les gouvernements doivent reconnaître que les familles et les entreprises sont souvent aux prises avec des contraintes d'accès au capital et peuvent ne pas être en mesure de financer des améliorations pour une habitation plus respectueuse du climat. Dans le cadre de la présente recommandation, les municipalités doivent :

- 1) Appuyer la conversion des terres municipales et des terrains scolaires (s'il y a lieu) en surplus pour l'habitation et s'assurer qu'il y ait une flexibilité et du soutien appropriés pour permettre aux municipalités de considérer les terrains sous-utilisés et situés dans un endroit stratégique pour des usages multiples, y compris l'habitation¹²⁰.
- 2) Développer des stratégies municipales de gestion de la relève pour s'assurer d'attirer et de retenir les inspecteurs du bâtiment et les employés en planification qualifiés¹²¹.
- 3) Instituer une taxe d'habitation inoccupée¹²² pour surmonter la crise du logement et utiliser les sommes recueillies pour financer des investissements qui permettront de simplifier et de numériser le processus d'approbation.

V. Simplifier les processus d'approbation pour accélérer le déroulement des projets intéressants : le temps, c'est de l'argent, alors les longs délais caractérisés par l'incertitude augmentent les risques et les coûts pour les promoteurs immobiliers à buts lucratif et non lucratif. Les gouvernements doivent rationaliser les processus d'approbation et réaliser les investissements requis pour permettre aux bons projets d'être mis en valeur et approuvés plus rapidement. Dans le cadre de la présente recommandation, les municipalités doivent :

- 1) Créer un régime d'aménagement du territoire plus permissif en ce qui a trait à l'usage, à la planification et à l'approbation des projets¹²³, qui prévoit :
 - i. L'abrogation de politiques, de zonage ou de plans municipaux qui privilégient la conservation de l'aspect physique du quartier¹²⁴.
 - ii. L'exemption de l'approbation d'un plan d'aménagement et de la consultation du public pour tous les projets respectant le plan d'urbanisme et n'exigeant que des dérogations mineures¹²⁵.
 - iii. Garantir un délai court et prévisible pour les changements législatifs et réglementaires pour amender le contexte de construction. Par exemple, en Ontario, garantir un délai inférieur à quatre mois pour les approbations d'une demande concernant le plan d'urbanisme, un délai inférieur à trois mois pour les approbations d'une demande concernant le plan de développement, une durée inférieure à trois mois pour les approbations de changements de zonage, et de permettre que les demandes soient faites simultanément.

VI. Créer les conditions financières pour la construction adaptée au climat : Les politiques gouvernementales doivent offrir les conditions propices pour que les projets intéressants soient viables financièrement. Tant les constructeurs, les promoteurs à but lucratif ou à but non lucratif optent uniquement pour les projets immobiliers rentables. Les revenus de la construction résidentielle doivent dépasser les coûts de manière suffisante, ce qui est particulièrement difficile à faire quand il faut également s'assurer que les maisons soient abordables pour les familles de tous les revenus¹²⁶. Les gouvernements doivent s'assurer que les taxes, redevances, les honoraires et les frais ne nuisent pas à la viabilité de la construction respectueuse et adaptée au climat, tout en s'assurant que ces gouvernements aient les revenus pour financer les infrastructures qui contribuent à créer des communautés dynamiques. Dans le cadre de la présente recommandation, les municipalités doivent :

- 1) Développer et mettre en œuvre un modèle de services publics pour la corporation municipale de services d'aqueduc et de traitement des eaux usées selon lequel cette corporation pourrait emprunter et amortir les coûts sur l'ensemble de ses clients plutôt que d'avoir recours à des frais de développement¹²⁷.

- 2) Mettre en œuvre des programmes incitatifs pour encourager les améliorations prioritaires pour la résilience climatique, comme, par exemple, le programme de la ville de Calgary visant à promouvoir les toitures résistantes à l'impact de la grêle, les rabais sur les attaches de protection de toiture contre les ouragans de Dufferin County¹²⁸ et les subventions pour la prévention des inondations de sous-sol offertes par plus de 30 municipalités canadiennes.
- 3) Offrir le financement et les mesures incitatives pour la conversion des bureaux et renoncer au remplacement des bureaux par de nouvelles constructions.
- 4) Soutenir les nouveaux services d'énergie et de refroidissement urbains dans les zones urbaines denses existantes ou en expansion, particulièrement dans les zones qui présentent des difficultés importantes liées au phénomène d'îlots de chaleur urbains.

VII. Accélérer l'innovation propre et la productivité pour construire des logements respectueux du climat à grande échelle : le Canada ne pourra pas doubler ou tripler la construction résidentielle tout en réduisant les émissions de GES et en s'assurant que ces maisons soient résilientes face aux phénomènes météorologiques extrêmes avec une approche « faire plus, mais comme avant ». Les gouvernements doivent utiliser les outils des politiques d'innovation pour accélérer l'adoption de nouvelles technologies et processus, afin d'améliorer la productivité et de diminuer les coûts pour les acquéreurs de logements et les locataires. Dans le cadre de la présente recommandation, les municipalités doivent :

- 1) Moderniser les politiques et exigences d'approvisionnement municipal pour permettre et favoriser les matériaux et les pratiques de construction faibles en émissions de GES, tout en assurant la sécurité et le rendement.
- 2) Encourager la collaboration entre les gouvernements, les entreprises technologiques, les établissements de recherche et les constructeurs pour promouvoir l'innovation dans les pratiques de construction durable. Faciliter, à l'échelle locale, les projets pilotes et les vitrines de nouvelles technologies et méthodes en construction, en offrant des plateformes pour la mise à l'essai et l'amélioration.
- 3) Fournir des ressources additionnelles pour les permis et inspections des nouvelles constructions. Les services d'inspection des bâtiments doivent avoir les ressources appropriées à leur disposition pour permettre aux inspecteurs qualifiés d'effectuer des visites sur place au moment opportun. Des formations supplémentaires doivent être données pour s'assurer que les inspecteurs soient au courant des changements apportés aux exigences des codes du bâtiment.
- 4) Développer des processus d'approbation accélérés pour les projets d'habitation qui respectent des critères d'avant-garde en matière de durabilité et de résilience. Réduire les obstacles bureaucratiques pour les projets qui contribuent à réaliser les objectifs de respect du climat sans compromettre les normes de sécurité et de qualité.
- 5) Travailler de concert avec les établissements d'enseignement pour offrir des programmes de formation aux constructeurs, aux entrepreneurs et aux inspecteurs locaux sur les nouvelles technologies de la construction et les pratiques de construction vertes. Sensibiliser aux avantages et aux aspects pratiques de l'innovation propre en habitation auprès des professionnels de l'industrie.

- 6) Lancer des campagnes d'éducation pour informer le public à propos des avantages des habitations à faibles émissions de GES et résilientes face aux changements climatiques conçues en fonction des particularités uniques de ses municipalités. Encourager le soutien communautaire aux projets d'habitation innovants.



POURQUOI ON CONSTRUIT : les maisons sont conçues pour les gens. Tout le monde au Canada a le droit d'habiter quelque part où il se sent en sécurité et où il trouve la tranquillité et la dignité. Pour respecter ce droit, nous devons non seulement construire assez de maisons pour tous, mais aussi pour tous les niveaux de revenus, qui sont également à faibles émissions de GES et résilientes face aux effets des changements climatiques.

MESURES QUE DOIVENT PRENDRE LES MUNICIPALITÉS DANS CE DOMAINE :

VIII. D'ici 2030, faciliter l'acquisition ou la construction de 2,3 millions d'habitations hors marché et dont le prix est inférieur à ceux du marché et réduire à zéro le nombre de ménages qui dépensent plus de 30 % de leur revenu sur les coûts associés au logement d'ici 2031 :

les politiques gouvernementales doivent chercher à favoriser l'abordabilité du logement dans tout le spectre des habitations par des partenariats avec les constructeurs, les organismes d'habitation à but non lucratif, les coopératives et les institutions financières, ainsi qu'en utilisant les terres appartenant aux gouvernements. Le recensement de 2021 a dévoilé que plus de 3 millions de ménages au Canada ont un logement inabordable. Les gouvernements doivent chercher à amener ce chiffre aussi près de zéro que possible pour le recensement de 2031. Dans le cadre de la présente recommandation, les municipalités doivent :

- 1) Prioriser l'utilisation des terres municipales existantes et le financement public pour créer des logements abordables et accessibles qui tiennent compte des principes du design universel, demeurent abordables à perpétuité, et permettent la création d'espaces verts publics qui favorisent une densité plus élevée.
- 2) Renoncer aux frais de développement pour tous nouveaux projets locatifs incorporant ¹²⁹ les meilleures pratiques d'atténuation et d'adaptation aux changements climatiques et qui s'engagent à être abordables pour une durée de 40 ans ou plus.
- 3) Identifier et allouer des terres municipales appropriées pour le développement de logements hors marché, y compris des unités dans les résidences avec services de soutien, les résidences étudiantes et les immeubles locatifs abordables. Mettre en œuvre des stratégies de réserves foncières pour assurer et conserver les terrains en vue des projets futurs de logements hors marché.
- 4) Protéger les logements sociaux, avec ou sans service de soutien existants au-delà de la fin des conventions d'hypothèques, résoudre la question des bâtiments vieillissants et des réparations importantes requises et accroître l'offre de logement communautaire pour répondre aux besoins des personnes à revenu modeste et de leurs communautés.
- 5) Offrir des primes aux promoteurs pour la production d'un plus grand nombre d'immeubles locatifs pour clientèle spécialisée comme, par exemple, par l'imposition d'un nombre minimum d'étages pour les résidences étudiantes, imitant ainsi les meilleures pratiques de Dublin en Irlande et d'Austin au Texas.
- 6) Collaborer avec les organisations autochtones locales pour mettre à profit les projets de développement résidentiel dirigés par les Autochtones et pour planifier et offrir des habitations culturellement appropriées qui répondent aux besoins uniques des Premières Nations, des Métis et des Inuits qui résident dans des milieux urbains.



LES FONDATIONS POUR RÉUSSIR : atteindre ces objectifs exigera l'amélioration des données, des renseignements, des cartes et de la collaboration. Aucun ordre de gouvernement contrôle à lui seul tous les leviers politiques influençant la fourniture et la demande de logement et l'infrastructure qui soutient le logement; les gouvernements doivent coordonner leurs actions.

MESURES QUE DOIVENT PRENDRE LES MUNICIPALITÉS DANS CE DOMAINE :

IX. Améliorer la coordination des politiques, la collecte et le partage de données, et la cartographie : les trois ordres de gouvernement doivent s'assurer que leurs politiques relatives au logement n'aient pas des effets contradictoires. Pour veiller à ce que les gouvernements, le secteur de l'enseignement supérieur, les constructeurs, les promoteurs, le secteur à but non lucratif et les résidents puissent tous prendre des décisions plus éclairées, des données plus précises doivent être recueillies et partagées, des cartes de risques doivent être créées et des systèmes de classement doivent être développés. Dans le cadre de la présente recommandation, les municipalités doivent :

- 1) Utiliser les prévisions sur la population produites par le gouvernement fédéral ou le gouvernement provincial comme base pour une analyse des besoins de logement et des exigences connexes en matière d'utilisation des terres. Utiliser ces prévisions pour :
 - i. Présenter annuellement un rapport sur les données municipales concernant la disponibilité des parcs de logements et le taux d'occupation, ainsi que sur tout écart entre la demande et les parcs de logements par type et emplacement; les données sources doivent être mises à la disposition du public gratuitement¹³⁰.
 - ii. Établir des objectifs d'abordabilité, la feuille de route et son calendrier et mesurer les réalisations pour suivre le progrès de l'atteinte des objectifs et évaluer l'efficacité des interventions¹³¹.
- 2) Publier et mettre à la disposition du public les cartes de risques climatiques mises à jour régulièrement, y compris pour les inondations côtières, fluviales, urbaines et des eaux souterraines, les feux de forêt, les vents violents et la grêle¹³².
- 3) Améliorer la collecte de données, développer des définitions cohérentes des termes comme « abordabilité » et « logement abordable » et rédiger des règlements administratifs de zonage compatibles avec des outils de modélisation des informations de la construction¹³³, et s'assurer que les règlements de zonage soient à jour avec les plans d'urbanisme en vigueur.
- 4) S'assurer que les mesures municipales comportent des solutions respectueuses de l'approche ADS+ s'attaquant aux inégalités en matière d'accès au logement avec lesquelles doivent composer les personnes autochtones, noires, racisées, et les autres personnes marginalisées.
- 5) Pour diminuer les risques d'inondation, les nouvelles communautés doivent être conçues en suivant les normes de meilleures pratiques comme CSA W204¹³⁴ et CAN/BNQ 3682-320¹³⁵.
- 6) Améliorer la coordination des stratégies de développement de terrains et d'investissement dans les transports collectifs auprès de nombreux gouvernements locaux pour une zone géographique précise par la planification régionale cohésive et stratégique. Cette coordination peut être réalisée en créant et en désignant une autorité régionale pour la planification. Cet organisme doit inclure des représentants de tous les gouvernements locaux participants, ainsi que des parties prenantes pertinentes, et doit avoir les pouvoirs nécessaires pour assurer la conformité.

X. Adapter les mesures incitatives pour minimiser les conséquences imprévues: les acteurs privés pourraient prendre trop de risques, comme celui de pertes financières liées aux événements météorologiques catastrophiques s'ils croient que les gouvernements les tireront d'affaire. Les gouvernements doivent s'assurer que les règles soient établies de façon à minimiser les enjeux moraux associés aux risques, tout en offrant une protection aux résidents. Dans le cadre de la présente recommandation, les municipalités doivent :

- 1) Se préparer pour les événements météorologiques extrêmes à venir¹³⁶ :
 - i. Limitant les développements futurs dans des zones identifiées comme étant à risque.
 - ii. Utilisant les financements fédéral et municipal disponible pour mieux construire après une catastrophe.
 - iii. Améliorant la capacité à octroyer des permis et à inspecter les nouveaux bâtiments et les reconstructions correctement et rapidement après une catastrophe.
 - iv. Encourageant les rénovations d'immeubles plus exposés aux risques climatiques et autres dangers.
 - v. Protégeant contre de futurs litiges par la prise en considération des renseignements actuels sur le climat, l'atténuation et les meilleures pratiques en adaptation.
 - vi. Établissant des lignes directrices claires pour l'aide et le soutien aux sinistrés. Définir des critères et lignes directrices explicites pour l'aide et le soutien municipaux aux sinistrés afin de clarifier quand et comment l'aide sera offerte. Ces lignes directrices doivent résumer la portée du soutien et les conditions dans lesquelles il est offert, limitant les attentes d'aide inconditionnelle, sans égard à des efforts préalables de mitigation des risques climatiques et autres dangers reliés.
 - vii. Promouvant l'atténuation des risques et la bonne préparation. Mettre en œuvre et encourager les programmes qui incitent les résidents et les entreprises à prendre des mesures proactives contre les risques liés aux événements météorologiques catastrophiques, telles que la protection contre les inondations, la protection des bâtiments contre les vents violents et les stratégies d'atténuation des incendies.
 - viii. Investissant dans des infrastructures et la planification résilientes. Allouer des fonds au développement et au maintien des infrastructures pouvant tolérer les événements météorologiques extrêmes, réduisant l'impact global et les coûts de ces événements. Intégrer la résilience climatique aux approbations de la planification et du développement urbains pour s'assurer que les nouveaux projets soient conçus en tenant compte de l'atténuation des risques.
- 2) Aligner les taxes foncières des constructions locatives pour clientèle spécialisées (par ex. étudiant, aînés, avec services particuliers) sur ceux des condominiums et des maisons de faible hauteur¹³⁷.
- 3) Appuyer les projets de stockage d'énergie et de microréseaux électriques. Encourager l'installation de systèmes de stockage d'énergie, tels que les blocs-batteries, qui peuvent entreposer de l'énergie en surplus produite par des sources renouvelables pour un usage lors des périodes de pointe ou les pannes d'électricité.
- 4) Faciliter le développement de microréseaux électriques communautaires pouvant fonctionner de manière autonome par rapport au réseau électrique principal, améliorant la résilience énergétique locale



PLAN DÉTAILLÉ POUR AMÉLIORER LE NOMBRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

ANNEXES

*Inspire Jericho Project (rendering), BC
Crédit : Canada Lands Company*

PROJETS D'HABITATION DIRIGÉS PAR DES AUTOCHTONES

Partout sur l'Île de la Tortue, les communautés autochtones développent des projets innovants en réponse à la demande dans le marché du logement, tout en assurant la prospérité à long terme pour leurs Nations. Voici trois exemples de projets inspirants en cours, dans ces cas dirigés par les Premières Nations elles-mêmes.

Señákw

Depuis la rétrocession réussie des terres Señákw par le gouvernement en 2003 — seulement une fraction des terres originales ayant été retournée à la réserve— la Nation Squamish a entrepris un nouveau projet de développement qui favorisera l'indépendance économique de la communauté. Élaboré en partenariat entre Nch' Ʒaý (l'agence de développement économique de la Nation Squamish) et Westbank Projects Corp., Señákw est un complexe d'habitation de 10,5 acres à Vancouver, sur les terres Squamish traditionnelles. Nch' Ʒaý a été établi à titre d'agence économique de la Nation Squamish en 2018 pour bien isoler les projets économiques de la politique. Le projet en 4 phases permettra de créer plus de 6000 habitations locatives, dont 20 % seront abordables. Le projet représente bien les valeurs et les traditions du peuple Squamish, tels que le respect de l'environnement et l'accès universels à des espaces culturels et publics. Il souligne également les racines historiques du lieu. L'initiative sera le plus important projet de construction résidentielle à viser zéro émission nette au Canada. De plus, ce projet met en valeur l'art et les traditions des Salishes de la côte ouest dans ses choix architecturaux.

Terrains de la rue Heather et terrains de Jericho (partenariat Société immobilière du Canada (SIC)-MST)

Le SIC-MST est un partenariat historique entre les x^wməθk^wəy' əm (la bande de Musqueam), les SƷwx^w wú7mesh Úxwumixw (Nation Squamish) et les sə1i1wətaɪ (Nation Tsleil-Waututh), et la Société immobilière du Canada (SIC) pour le réaménagement des terres partagées en Colombie-Britannique. Les terres communes où les Nations MST ont habité, grandi et partagé des traditions culturelles sont développées pour favoriser la prospérité économique et cultiver l'esprit communautaire. Le partenariat SIC-MST a vu le jour en 2014 pour le développement des terrains de la rue Heather à Vancouver. Le projet est un site de 21 acres qui doit faire l'objet d'un plan de révision exhaustif par le Service de l'urbanisme et de l'immobilier de la Ville. Les partenaires ont des droits égaux en ce qui concerne la propriété de la terre et prennent toutes les décisions importantes ensemble. La SIC agit en tant que directrice de projet sur place. Les agents de liaison culturelle MST s'impliquent à chaque étape du projet, offrant leur avis et commentaires tout au long du processus de planification. Un élément essentiel de la conception et de la planification est l'intégration des traditions et des valeurs de la Nation MST à ce travail.

Les Terrains de la rue Heather. Le projet prévoit rassembler plus de 2600 habitations, des magasins, une garderie et un centre culturel MST. Le plan d'aménagement comporte aussi des parcs et des sentiers intégrés dans tout le site, s'inspirant des trajectoires empruntées par les ancêtres des Nations MST.

Les Terrains de Jericho. Dans le cadre d'un autre partenariat SIC-MST, il se développe 88 acres de terrains dans la ville de Vancouver. Un peu plus de 50 acres sont détenues en co-propriété par SIC-MST, alors que MST est propriétaire unique des 38 acres résiduels. Le projet est dirigé par des Autochtones et s'inspire des valeurs et des traditions des Nations MST qui seront intégrées dans toutes les formes de la construction et la conception du projet.

Naawi-Oodena

Naawi-Oodena est une initiative marquante et digne de mention, née de la collaboration et de la reconnaissance mutuelle. Elle est située dans la ville de Winnipeg où le territoire des sept Premières Nations signataires du Traité no 1¹³⁸ et la SIC ont créé un plan d'urbanisme pour le développement de 160 acres sur le site de l'ancienne caserne Kapyong. Ce projet inclut divers types d'habitations pour accueillir des personnes de différents niveaux de revenu, des espaces communautaires et culturels ainsi qu'un plan de développement durable. Le projet Naawi-Oodena prévoit mettre en valeur les connaissances des Autochtones et leurs approches concernant l'utilisation et la gestion des terres, en mettant l'accent sur le lien entre les aînés, les gardiens des savoirs et les jeunes.

L'entente Gaawijjigemangit, une entente municipale de développement et de services¹³⁹ entre les Premières Nations du Traité n° 7 et la Ville de Winnipeg, présente une approche innovante offrant le respect mutuel des pouvoirs et compétences de chacune des parties et un aperçu d'un processus modèle pour les relations intergouvernementales. L'entente permet également aux sept Premières Nations signataires du Traité no 1 de percevoir des taxes commerciales et foncières comme le ferait la Ville de Winnipeg, la majeure partie des fonds étant remise à la Ville pour des services et le reste étant conservé par les sept Premières Nations signataires du Traité no 1 pour leur permettre d'occuper et mettre en œuvre leurs compétences en tant qu'ordre de gouvernement distinct.

RECHERCHES EFFECTUÉES

En plus de consulter un large éventail de recherches et d'analyses existantes, dont une grande partie est citée dans les notes de fin de ce document, le Groupe de travail sur le logement et le climat a spécifiquement commandé sept nouveaux travaux de recherche prenant en compte les quelques lacunes en recherche restantes afin de soutenir l'élaboration de ses recommandations politiques.

Sondage d'opinion publique sur le logement et le climat – septembre 2023

Données Abacus.

Le Groupe de travail a commandé cette recherche pour sonder l'opinion publique sur trois sujets : les perceptions du changement climatique, l'abordabilité du logement, le changement climatique et l'abordabilité. Les résultats ont révélé qu'une majorité significative des répondants, 76 %, ont exprimé des inquiétudes concernant le changement climatique, avec seulement 8 % déclarant ressentir aucun souci du tout. L'abordabilité du logement est une préoccupation majeure pour près de 9 Canadiens sur 10. Et 78 % souhaitent que les nouveaux logements soient écologiques et résilients au changement climatique.

Construire pour demain : Rendre l'offre de nouveaux logements du Canada hautement performante et adaptée au climat.

Kevin Lockhart et Sharane Simon, Efficacité Canada.

Cette recherche modélise les émissions de GES associées à la performance énergétique de la construction de 5,8 millions de nouvelles maisons d'ici 2030 selon trois scénarios : un scénario de statu quo dans lequel la mise en œuvre provinciale du Code national du bâtiment 2020 continue d'être limitée ; un deuxième scénario dans lequel toutes les provinces passeraient au niveau 3 du Code national du bâtiment et au niveau 2 du Code national de l'énergie pour les bâtiments en 2025 ; et un troisième scénario dans lequel les conditions du deuxième scénario sont complétées par l'électrification de tous les nouveaux bâtiments à partir de 2025. La recherche constate que le scénario de statu quo produit 12,9 Mt d'émissions annuelles de GES en 2030 alors que des actions plus ambitieuses réduisent ces émissions de 4,2 Mt tout en réduisant les dépenses des ménages d'environ 5 milliards de dollars par an.

Un futur modèle de croissance des infrastructures pour construire davantage de logements qui généreront moins de gaz à effet de serre.

Keagan Rankin, Shoshanna Saxe, Centre pour l'environnement bâti durable.

Cette recherche modélise les émissions de GES associées aux matériaux utilisés pour ajouter 5,8 millions de nouveaux logements, y compris les infrastructures de soutien telles que les routes et la gestion de l'eau, selon différents scénarios. Dans le scénario où tous les nouveaux logements sont des maisons unifamiliales construites dans des zones vierges en utilisant les méthodes de construction actuelles à forte intensité de GES, 94,2 Mt d'émissions annuelles de GES sont générées en 2030. Dans le scénario où tous les nouveaux logements sont construits dans des immeubles à logements multiples construits dans les limites urbaines existantes, il n'y aura que 8,0 Mt en 2030 en raison des émissions intrinsèques, soit une économie de 86,2 Mt/an.

Moins c'est plus : l'endroit où nous construisons 5,8 millions de logements est important.
Jesse Helmer, Centre PLACE, Institut pour l'IntelliProsperité.

Cette recherche modélise les émissions de GES associées à l'ajout de 5,8 millions de nouveaux logements d'ici 2030. Elle examine un scénario de statu quo dans lequel nous poursuivons des modèles de croissance expansifs ainsi qu'un scénario qui cible le remplissage, où la construction de nouveaux logements qui aurait été un étalement à forte intensité terrestre se construit au sein des zones de peuplement existantes. Il constate que le scénario intercalaire évitera la perte de centaines de milliers d'hectares de terres et évitera 4,5 Mt d'émissions annuelles de GES par an d'ici 2030.

Recherche sur la composition de l'offre de logements
Novembre 2023. Cherise Burda, Karen Chapple, Claire Pfeiffer, School of Cities and City Building, Toronto Metropolitan University.

Cette recherche consolide l'ensemble de la littérature et de l'expertise sur l'offre de logements en un seul article concis. Le rapport final se concentre sur les gammes de types d'offres de logements pour répondre aux besoins d'abordabilité et d'offre du Canada. Chaque estimation est étayée par la littérature actuelle et par des consultations d'experts.

Meilleures politiques et pratiques internationales pour des logements à faibles émissions de carbone, résilients et abordables
Novembre 2023. Cherise Burda, Karen Chapple, Claire Pfeiffer, School of Cities and City Building, Toronto Metropolitan University.

Ce rapport examine une sélection de meilleures pratiques politiques nationales et internationales pour soutenir les objectifs d'abordabilité, de faible émission de carbone et de résilience dans les nouveaux logements.

Augmenter la résilience des nouveaux logements canadiens : rôles provinciaux et municipaux
Octobre 2023. Dan Sandink, Institut de réduction des sinistres catastrophiques (ICLR).

Ce rapport résume les risques climatiques liés à la construction de nouvelles maisons au Canada et identifie les principales façons dont les gouvernements provinciaux et municipaux peuvent utiliser l'une ou l'autre des juridictions pour améliorer la résilience et réduire les risques dans les nouveaux logements.

ENDNOTES

- 1 Recommandation adaptée du rapport de l'Association des municipalités de l'Ontario "Blueprint for Action: An Integrated Approach to Address the Ontario Housing Crisis" (en anglais).
- 2 Recommandation adaptée du rapport de l'Accord national sur le logement : Une approche multisectorielle pour mettre fin à la crise du logement locatif au Canada.
- 3 Recommandation adaptée des Recommandations du dernier Sommet national sur l'adaptation au climat de 2023.
- 4 Recommandation adaptée du rapport de l'Accord national sur le logement : Une approche multisectorielle pour mettre fin à la crise du logement locatif au Canada.
- 5 Les gouvernements de l'Ontario et de la Colombie-Britannique le font déjà.
- 6 Cela fait partie du Fonds pour l'accélération de la construction du gouvernement de l'Ontario, ainsi que du projet de loi C-356 émanant du député Pierre Poilievre.
- 7 Recommandation adaptée des Recommandations du dernier Sommet national sur l'adaptation au climat de 2023.
- 8 Recommandation adaptée des Recommandations du dernier Sommet national sur l'adaptation au climat de 2023.
- 9 Recommandation adaptée des Recommandations du dernier Sommet national sur l'adaptation au climat de 2023.
- 10 Recommandation adaptée du Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable.
- 11 Recommandation adaptée du Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable.
- 12 Recommandation adaptée des Recommandations du dernier Sommet national sur l'adaptation au climat de 2023.
- 13 Recommandation adaptée de la Norme nationale sur les inventaires d'actifs naturels de l'Association canadienne de normalisation.
- 14 Recommandation adaptée des Recommandations du dernier Sommet national sur l'adaptation au climat de 2023.
- 15 Recommandation adaptée des Recommandations du dernier Sommet national sur l'adaptation au climat de 2023.
- 16 Recommandation adaptée du Relance du logement abordable : Rétablir le leadership fédéral par le Conseil d'action sur l'abordabilité.
- 17 Recommandation adaptée du rapport de l'Accord national sur le logement : Une approche multisectorielle pour mettre fin à la crise du logement locatif au Canada.
- 18 Recommandation adaptée du rapport de l'Accord national sur le logement : Une approche multisectorielle pour mettre fin à la crise du logement locatif au Canada.
- 19 Recommandation adaptée du rapport de l'Accord national sur le logement : Une approche multisectorielle pour mettre fin à la crise du logement locatif au Canada.
- 20 Le concept de « manque de logement intermédiaire » réfère au concept de « missing middle housing » désignant l'absence d'échelon de logement entre la maison individuelle et l'immeuble de logements en hauteur (source : Wikipedia). Cette recommandation est adaptée du rapport de l'Association des municipalités de l'Ontario "Blueprint for Action: An Integrated Approach to Address the Ontario Housing Crisis" (en anglais).
- 21 Recommandation adaptée du Relance du logement abordable : Rétablir le leadership fédéral par le Conseil d'action sur l'abordabilité.
- 22 Recommandation adaptée du Relance du logement abordable : Rétablir le leadership fédéral par le Conseil d'action sur l'abordabilité.
- 23 Mieux connu sous son acronyme anglais NICHU, *National Indigenous Housing Collaborative Inc.* Il s'agit d'une recommandation adaptée du rapport de l'Accord national sur le logement : Une approche multisectorielle pour mettre fin à la crise du logement locatif au Canada.
- 24 Recommandation adaptée du rapport de l'Association des municipalités de l'Ontario "Blueprint for Action: An Integrated Approach to Address the Ontario Housing Crisis" (en anglais).
- 25 Recommandation adaptée de Working Together to Build 1.5 Million Homes.
- 26 Recommandation adaptée du rapport de l'Accord national sur le logement : Une approche multisectorielle pour mettre fin à la crise du logement locatif au Canada.
- 27 Recommandation adaptée du rapport de l'Accord national sur le logement : Une approche multisectorielle pour mettre fin à la crise du logement locatif au Canada.
- 28 Recommandation adaptée du rapport de l'Accord national sur le logement : Une approche multisectorielle pour mettre fin à la crise du logement locatif au Canada.

- 29 Recommandation d'un *Rental Retention Vendor Tax Credit* adaptée du [mémoire](#) de la Canadian Homebuilders' Association au Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées sur le développement des ressources humaines, des compétences et social de la Chambre des communes et de l'Étude sur la situation des personnes vivant avec une incapacité sous l'angle de la financiarisation de l'habitation.
- 30 Recommandation adaptée de [Building Affordable Rental Housing in Unaffordable Cities: A Canadian Low-Income Housing Tax Credit](#) par le C.D. Howe Institute.
- 31 Recommandation adaptée du [rapport de l'Accord national sur le logement : Une approche multisectorielle pour mettre fin à la crise du logement locatif au Canada](#).
- 32 En anglais : *deep retrofits*.
- 33 Recommandation adaptée des [Recommandations du dernier Sommet national sur l'adaptation au climat de 2023](#).
- 34 Recommandation adaptée des [Recommandations relatives au budget fédéral 2024](#) de la Coalition pour un budget vert.
- 35 Recommandation adaptée des [Recommandations relatives au budget fédéral 2024](#) de la Coalition pour un budget vert.
- 36 Recommandation adaptée du [Relance du logement abordable : Rétablir le leadership fédéral](#) par le Conseil d'action sur l'abordabilité.
- 37 Recommandation adaptée du [rapport de l'Accord national sur le logement : Une approche multisectorielle pour mettre fin à la crise du logement locatif au Canada](#).
- 38 Recommandation adaptée de la [Sector Transition Strategy](#) de la Canadian Homebuilders' Association.
- 39 Recommandation adaptée de [Working Together to Build 1.5 Million Homes](#)
- 40 Recommandation adaptée du [Relance du logement abordable : Rétablir le leadership fédéral](#) par le Conseil d'action sur l'abordabilité.
- 41 Recommandation adaptée du rapport de l'Association des municipalités de l'Ontario "[Blueprint for Action: An Integrated Approach to Address the Ontario Housing Crisis](#)" (en anglais).
- 42 Recommandation adaptée du [rapport de l'Accord national sur le logement : Une approche multisectorielle pour mettre fin à la crise du logement locatif au Canada](#).
- 43 Recommandation adaptée du [rapport de l'Accord national sur le logement : Une approche multisectorielle pour mettre fin à la crise du logement locatif au Canada](#).
- 44 Recommandation adaptée du [rapport de l'Accord national sur le logement : Une approche multisectorielle pour mettre fin à la crise du logement locatif au Canada](#).
- 45 Recommandation adaptée du rapport de l'Association des municipalités de l'Ontario "[Blueprint for Action: An Integrated Approach to Address the Ontario Housing Crisis](#)" (en anglais).
- 46 Recommandation adaptée du [rapport de l'Accord national sur le logement : Une approche multisectorielle pour mettre fin à la crise du logement locatif au Canada](#).
- 47 Recommandation adaptée du rapport de l'Association des municipalités de l'Ontario "[Blueprint for Action: An Integrated Approach to Address the Ontario Housing Crisis](#)" (en anglais).
- 48 Ou, en anglais, *Building information modeling*, mieux connu sous son acronyme BIM.
- 49 Recommandation adaptée des [Recommandations du dernier Sommet national sur l'adaptation au climat de 2023](#).
- 50 Recommandation adaptée des [Recommandations du dernier Sommet national sur l'adaptation au climat de 2023](#).
- 51 Recommandation adaptée des [Recommandations du dernier Sommet national sur l'adaptation au climat de 2023](#).
- 52 Recommandation adaptée des [Recommandations du dernier Sommet national sur l'adaptation au climat de 2023](#).
- 53 Recommandation adaptée des [Recommandations du dernier Sommet national sur l'adaptation au climat de 2023](#).
- 54 Recommandation adaptée des [Recommandations du dernier Sommet national sur l'adaptation au climat de 2023](#).
- 55 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 56 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 57 TVP dans les autres provinces que le Québec.
- 58 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 59 Recommandation adaptée du rapport de l'Association des municipalités de l'Ontario "[Blueprint for Action: An Integrated Approach to Address the Ontario Housing Crisis](#)" (en anglais).
- 60 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 61 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 62 Recommandation adaptée des [Recommandations du dernier Sommet national sur l'adaptation au climat de 2023](#).

- 63 Recommandation adaptée des [Recommandations du dernier Sommet national sur l'adaptation au climat de 2023](#).
- 64 Recommandation adaptée de la [Norme nationale sur les inventaires d'actifs naturels](#) de l'Association canadienne de normalisation.
- 65 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 66 Recommandation adaptée de l'article de Conrad Speckert, « [The curse of the double-egress](#) », publié dans *Urban progress magazine* en 2023.
- 67 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 68 Recommandation adaptée du rapport de l'Association des municipalités de l'Ontario "[Blueprint for Action: An Integrated Approach to Address the Ontario Housing Crisis](#)" (en anglais).
- 69 Les collègues pour les provinces autres que le Québec.
- 70 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 71 Recommandation adaptée du rapport [Exemples de réussites en habitation à l'échelle mondiale : un guide pour stimuler la construction résidentielle au Canada](#).
- 72 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 73 Recommandation adaptée du rapport de l'Association des municipalités de l'Ontario "[Blueprint for Action: An Integrated Approach to Address the Ontario Housing Crisis](#)" (en anglais).
- 74 Recommandation adaptée du rapport de l'Association des municipalités de l'Ontario "[Blueprint for Action: An Integrated Approach to Address the Ontario Housing Crisis](#)" (en anglais).
- 75 Recommandation adaptée du rapport de l'Association des municipalités de l'Ontario "[Blueprint for Action: An Integrated Approach to Address the Ontario Housing Crisis](#)" (en anglais).
- 76 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 77 Recommandation adaptée du rapport de l'Association des municipalités de l'Ontario "[Blueprint for Action: An Integrated Approach to Address the Ontario Housing Crisis](#)" (en anglais).
- 78 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 79 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 80 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 81 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 82 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 83 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 84 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 85 Recommandation adaptée du rapport de l'Association des municipalités de l'Ontario "[Blueprint for Action: An Integrated Approach to Address the Ontario Housing Crisis](#)" (en anglais).
- 86 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 87 Recommandation adaptée de [Working Together to Build 1.5 Million Homes](#).
- 88 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 89 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 90 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 91 Recommandation adaptée du rapport de l'Association des municipalités de l'Ontario "[Blueprint for Action: An Integrated Approach to Address the Ontario Housing Crisis](#)" (en anglais).
- 92 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 93 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 94 Recommandation adaptée du rapport de l'Association des municipalités de l'Ontario "[Blueprint for Action: An Integrated Approach to Address the Ontario Housing Crisis](#)" (en anglais).
- 95 TVP dans les autres provinces que le Québec.
- 96 Recommandation adaptée du [rapport de l'Accord national sur le logement : Une approche multisectorielle pour mettre fin à la crise du logement locatif au Canada](#).
- 97 Recommandation adaptée du rapport de l'Association des municipalités de l'Ontario "[Blueprint for Action: An Integrated Approach to Address the Ontario Housing Crisis](#)" (en anglais).
- 98 Recommandation adaptée du rapport de l'Association des municipalités de l'Ontario "[Blueprint for Action: An Integrated Approach to Address the Ontario Housing Crisis](#)" (en anglais).
- 99 Recommandation adaptée du rapport de l'Association des municipalités de l'Ontario "[Blueprint for Action: An Integrated Approach to Address the Ontario Housing Crisis](#)" (en anglais).
- 100 Recommandation adaptée des [Recommandations du dernier Sommet national sur l'adaptation au climat de 2023](#).

- 101 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 102 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 103 Recommandation adaptée du [Fonds ontarien pour accélérer la construction](#).
- 104 Recommandation adaptée du rapport de l'Association des municipalités de l'Ontario "[Blueprint for Action: An Integrated Approach to Address the Ontario Housing Crisis](#)" (en anglais).
- 105 Recommandation adaptée du rapport de l'Association des municipalités de l'Ontario "[Blueprint for Action: An Integrated Approach to Address the Ontario Housing Crisis](#)" (en anglais).
- 106 Collèges dans les provinces autres que le Québec.
- 107 Recommandation adaptée du rapport de l'Association des municipalités de l'Ontario "[Blueprint for Action: An Integrated Approach to Address the Ontario Housing Crisis](#)" (en anglais).
- 108 Ou, en anglais, *Building information modeling*, mieux connu sous son acronyme BIM.
- 109 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 110 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 111 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 112 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 113 Ou, en anglais, *Building information modeling*, mieux connu sous son acronyme BIM.
- 114 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 115 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 116 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 117 "From everywhere-to-everywhere" ou FETE.
- 118 Recommandation adaptée de la [Déclaration de 2020 pour la résilience des villes canadiennes](#).
- 119 Recommandation adaptée des [Recommandations du dernier Sommet national sur l'adaptation au climat de 2023](#).
- 120 Recommandation adaptée du rapport de l'Association des municipalités de l'Ontario "[Blueprint for Action: An Integrated Approach to Address the Ontario Housing Crisis](#)" (en anglais).
- 121 Recommandation adaptée du rapport de l'Association des municipalités de l'Ontario "[Blueprint for Action: An Integrated Approach to Address the Ontario Housing Crisis](#)" (en anglais).
- 122 Recommandation adaptée du rapport de l'Association des municipalités de l'Ontario "[Blueprint for Action: An Integrated Approach to Address the Ontario Housing Crisis](#)" (en anglais).
- 123 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 124 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 125 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 126 Recommandation adaptée de [Working Together to Build 1.5 Million Homes](#).
- 127 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 128 En Ontario.
- 129 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 130 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 131 Recommandation adaptée du rapport de l'Association des municipalités de l'Ontario "[Blueprint for Action: An Integrated Approach to Address the Ontario Housing Crisis](#)" (en anglais).
- 132 Recommandation adaptée des [Recommandations du dernier Sommet national sur l'adaptation au climat de 2023](#).
- 133 Ou, en anglais, *Building information modeling*, mieux connu sous son acronyme BIM.
- 134 [Normes de conception résiliente aux inondations pour les nouveaux secteurs de développement résidentiel](#).
- 135 [Normes d'atténuation des risques de captage et d'infiltration dans les nouveaux réseaux d'égout sanitaire](#).
- 136 Recommandation adaptée des [Recommandations du dernier Sommet national sur l'adaptation au climat de 2023](#).
- 137 Recommandation adaptée du [Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable](#).
- 138 Les sept Premières Nations qui sont représentées par la Treaty One Nation sont les suivantes : la Première Nation de Peguis, la Première Nation de Sagkeeng, la Nation ojibway de Brokenhead, la Première Nation anishinaabe de Roseau River, la Première Nation de Long Plain, la Première Nation ojibway de Sandy Bay et la Première Nation de Swan Lake.
- 139 Adopté en anglaise comme étant le « Municipal Development and Services Agreement ».



**Task Force for
Housing & Climate**

housingandclimate.ca



**Groupe de travail
pour l'habitation
et le climat**

habitationetclimat.ca