



Soumission prébudgétaire 2025-2026 :

Bâtir une économie canadienne
unique qui renforce nos collectivités

Recommandations

1. Donner la priorité à l'utilisation des fonds et des terres fédéraux pour développer les logements les plus difficiles à construire, à savoir les segments non marchands et avec des services de soutien de notre système de logement.
2. Développer les technologies de construction préfabriquée et modulaire afin d'accélérer le processus de construction et de contribuer de manière importante à l'économie.
3. Donner la priorité aux modèles adaptés au climat, en particulier dans les initiatives fédérales de logement et de construction nationale, afin de garantir des logements résilients et des collectivités durables qui protègent les Canadiens et maximisent le rendement à long terme des investissements fédéraux.
4. Créer un inventaire national, alimenté par l'intelligence artificielle, des règlements d'urbanisme et des processus d'octroi de permis pour les municipalités afin de réduire les doubles emplois, d'accroître la normalisation et d'accélérer l'approbation de produits et de processus innovants qui permettent de fournir des logements plus rapidement et mieux dans tout le pays.
5. S'engager à mettre en place un « New Deal » pour les municipalités afin d'élargir leurs possibilités de revenus et de mieux aligner leurs sources de revenus sur leurs responsabilités en matière de logement et d'infrastructures de soutien pour des collectivités saines.
6. Impliquer les urbanistes à toutes les étapes de la conception des programmes, de l'évaluation des projets et de la mise en œuvre des initiatives fédérales en matière de logement et de construction nationale.
7. Fournir des fonds pour soutenir l'urbanisme dans les collectivités rurales, nordiques, éloignées et autochtones qui sont les moins équipées, et souvent les plus touchées, par le développement rapide du logement et les grands projets d'infrastructure fédéraux.

Introduction

En tant que porte-parole national des urbanistes et des aménageurs professionnels, l'Institut canadien des urbanistes (ICU) représente près de 10 000 professionnels diversifiés et soutient la communauté des urbanistes du Canada depuis 1919. Nos membres travaillent dans des collectivités de toutes tailles à travers le pays, apportant une expertise cruciale sur le terrain qui façonne nos régions et nos quartiers.

Aujourd'hui plus que jamais, l'urbanisme est important. Il influence notre lieu de vie, nos modes de déplacement, notre façon de travailler, la croissance de notre économie, ainsi que la santé et le bien-être de nos villes, de nos collectivités et de nos régions. Les urbanistes sont en première ligne pour relever les défis urgents auxquels le Canada est confronté. Ce sont des visionnaires qui apportent les idées et les solutions nécessaires à l'épanouissement des collectivités.

Si certains peuvent suggérer qu'il existe des tensions entre les recommandations suivantes, par exemple, entre la rationalisation des processus pour accélérer les délais et la mise en place de normes plus strictes en matière de résilience climatique et de collectivités saines, il s'agit là en grande partie de fausses dichotomies. Les urbanistes sont particulièrement bien placés pour concevoir de meilleurs processus et développer de nouveaux outils qui permettent de résoudre les goulots d'étranglement et de réduire les doublons à court terme, tout en établissant des normes élevées pour pérenniser nos collectivités. Le rôle de l'urbaniste est de veiller à ce qu'un large éventail d'objectifs, par exemple, l'accessibilité financière, la qualité de vie, la résilience et l'efficacité, soient atteints ensemble.



Donner la priorité aux fonds et aux terrains fédéraux pour les logements les plus difficiles à construire

Pour résoudre la crise du logement, il faut adopter une approche multidimensionnelle. Ce n'est pas seulement le nombre de logements qui compte, mais aussi leur type, leur taille et leur emplacement qui permettront de réduire le plus efficacement l'impact de la crise. S'il faut encourager la construction de logements à la valeur marchande, il est également urgent d'augmenter l'offre de logements non marchands et de logements avec services de soutien.

Le Canada doit construire 5,8 millions de logements au cours de la prochaine décennie pour combler son déficit en matière de logement, mais le marché privé ne peut pas répondre à la demande de logements très abordables, avec services de soutien et non marchands. Les logements non marchands représentent actuellement moins de 4 % du parc immobilier canadien, ce qui est bien inférieur aux moyennes de l'OCDE et du G7. Il est essentiel de doubler ce chiffre pour le porter à 8 % afin de garantir que tous les Canadiens, en particulier ceux qui ont des besoins complexes, de faibles revenus ou qui sont confrontés à des obstacles systémiques, aient accès à un logement sûr et stable. Le marché privé ne répondra pas et ne peut pas répondre à ce besoin. Un leadership fédéral immédiat et coordonné est nécessaire pour augmenter la part du logement non marchand au Canada.

L'ICU a élaboré des recommandations supplémentaires pour faire face à la crise du logement, notamment des mesures incitatives visant à accélérer la construction de logements marchands, qui peuvent être consultées [ici](#).



Augmenter les maisons préfabriquées et modulaires

Les innovations en matière de préfabrication et de modularité permettent non seulement d'accélérer la construction, mais aussi d'améliorer le contrôle de la qualité, de créer des emplois dérivés et de contribuer à l'intégration des considérations climatiques. Elles offrent des solutions très prometteuses pour réduire les coûts de conception et de construction tout en accélérant la livraison, en particulier pour les formes de logement à faible et moyenne densité telles que les multiplexes et les maisons mitoyennes. Cependant, le Canada ne dispose actuellement pas d'une capacité de production nationale suffisante ni d'une réglementation cohérente pour développer cette approche. L'ICU recommande donc de :

Réduire les risques et augmenter la construction modulaire/préfabriquée grâce à des investissements stratégiques dans la fabrication nationale et à des projets pilotes dans les grands centres urbains.

Financer des programmes nationaux d'éducation et de développement industriel afin de former les travailleurs canadiens à la construction préfabriquée et de soutenir la croissance des chaînes d'approvisionnement nationales.

Recommandation n° 3



Donner la priorité aux modèles adaptés au climat

Les projets fédéraux de logement et de construction nationale devraient montrer l'exemple et établir des normes minimales pour un développement adapté au climat afin de garantir des collectivités plus saines et plus résilientes pour les générations futures. L'ICU recommande de :

Créer un inventaire national des données climatiques et établir des normes de rapports afin que les futurs ensembles de données soient cohérents et que les lacunes puissent être identifiées. Les provinces et les territoires disposent souvent d'ensembles de données plus riches et plus localisés qui devraient être rassemblés dans le cadre d'un effort national. Davantage d'outils de formation devraient être développés pour aider les urbanistes professionnels à accéder à ces données et à les appliquer. Un meilleur accès aux données climatiques réduit les risques, favorise les investissements fondés sur des preuves et améliore la cohérence de la planification.

Offrir des programmes de formation ciblés pour soutenir la formation des urbanistes en matière d'adaptation au climat. Le programme de formation continue de l'ICU pourrait être élargi en partenariat avec des organismes de formation sur le climat afin d'offrir des programmes spécialisés aux urbanistes à toutes les étapes de leur carrière, avec des modules adaptés à des contextes spécifiques (par exemple, le Nord, les communautés rurales ou éloignées).

Veiller à ce que le programme Maisons Canada intègre un mandat en faveur de logements résilients aux changements climatiques et à faibles émissions de carbone. Cela implique notamment d'exiger des normes minimales de développement cohérentes afin de réduire les coûts à long terme des services publics, de limiter le recours à des rénovations coûteuses et de favoriser la construction de logements résilients dans un contexte de changements climatiques, en particulier dans le nord du Canada. L'ICU peut apporter son expertise pour accélérer les délais de construction tout en intégrant les principes de résilience aux changements climatiques.



Créer un inventaire national des codes du bâtiment et des processus d'octroi de permis basé sur l'intelligence artificielle

Pour répondre aux besoins du Canada en matière de logement, nous devons passer d'une approche réglementaire lourde à une approche qui permet de construire rapidement et à grande échelle. Le Code national du bâtiment, dans sa forme actuelle, est de plus en plus complexe, et les délais d'approbation varient considérablement d'une municipalité à l'autre. Une transparence et une normalisation accrues réduiraient considérablement les retards. L'ICU recommande de :

Réviser et moderniser le Code national du bâtiment afin d'identifier les possibilités d'accessibilité, d'efficacité et de compatibilité modulaire sans compromettre la sécurité. Modéliser publiquement les répercussions financières des changements proposés pour les maisons traditionnelles et préfabriquées.

Harmoniser les règlements de zonage à l'échelle nationale, dans la mesure du possible, afin de faciliter l'augmentation des maisons préfabriquées.

Supprimer les obstacles fédéraux à l'offre en simplifiant les codes, les évaluations environnementales et les réglementations redondantes, en coordination avec les provinces, les territoires et les municipalités. La normalisation des mandats pour les études dans toutes les juridictions permettrait aux urbanistes, aux constructeurs et aux ingénieurs de travailler plus efficacement.

Créer des incitations pour les provinces, les territoires et les municipalités afin de rationaliser et d'harmoniser les permis et les autorisations. Récompenser les juridictions qui soutiennent les logements modulaires, préapprouvés et préfabriqués à grande échelle.

Développer un dépôt de documents centralisé, alimenté par l'intelligence artificielle, contenant des plans des administrations locales, des évaluations des codes et des règles de zonage afin de réduire les doubles emplois et d'accélérer les approbations.



S'engager en faveur d'une « nouvelle offre » pour les municipalités

Les municipalités sont confrontées à des défis croissants pour trouver un équilibre entre la viabilité financière et les exigences liées à la croissance démographique, au vieillissement des infrastructures et aux nouvelles pressions telles que la résilience climatique et la congestion. Les sources de revenus actuelles, qui dépendent fortement des impôts fonciers et des transferts limités des niveaux supérieurs de gouvernement, sont insuffisantes.

La diversification des sources de revenus est essentielle pour combler les déficits de financement, maintenir les services essentiels et soutenir les investissements dans les infrastructures. Des revenus durables permettent d'accroître la capacité fiscale, de promouvoir la croissance économique et de réduire les disparités régionales, tout en s'alignant sur les priorités fédérales dans le cadre de l'initiative « Une économie canadienne unique ». L'ICU recommande :

La création de fonds de prospérité communautaire pour aider les municipalités à se préparer à investir dans des projets d'envergure.

L'élargissement du Fonds d'accélération pour le logement (FAL), en accordant la priorité aux logements multifamiliaux et en utilisant des outils tels que les approbations prioritaires, les permis de conciergerie, les partenariats pour les terrains excédentaires et les incitations en matière de zonage.

L'alignement des investissements dans les infrastructures sur les résultats en matière de logement en accordant la priorité au financement des communautés qui atteignent les objectifs en matière de logement et démontrent des efforts de rationalisation efficaces.

L'engagement à réaliser des évaluations coordonnées, à plusieurs niveaux et à long terme des infrastructures, la réévaluation de l'impact de la réduction des frais d'aménagement et l'exploration des alternatives pour un financement municipal durable.

L'exploration des moyens d'élargir et de diversifier les outils de recettes municipales (par exemple, la taxe sur les ventes, l'impôt sur le revenu, la tarification de la congestion, les redevances d'utilisation des routes). Les transferts basés sur les demandes sont imprévisibles; des sources de revenus stables et récurrentes sont essentielles pour la planification à long terme et la résilience.



Impliquer les urbanistes à toutes les étapes

Les urbanistes professionnels jouent un rôle essentiel dans la concrétisation des politiques en comblant le fossé entre les aspirations fédérales et la mise en œuvre sur le terrain. En tirant parti de cette expertise, le gouvernement fédéral peut lutter plus efficacement contre la crise du logement, favoriser la résilience climatique, construire des infrastructures essentielles et soutenir le développement économique régional. L'ICU recommande de :

Inviter les urbanistes à se joindre à la table pour identifier les obstacles dans le processus réglementaire et rationaliser la mise en œuvre des programmes fédéraux.

De nommer des urbanistes professionnels certifiés (UPC) pour aider à l'évaluation, à l'analyse des opportunités/contraintes et à la consultation pour les grands projets de construction nationale tels que les corridors énergétiques, les pipelines et les infrastructures de transport.

Mettre en place des plateformes de planification intergouvernementales officielles afin de coordonner les efforts de planification urbaine, rurale, éloignée et nordique entre les différentes juridictions.

De financer des initiatives régionales qui favorisent la collaboration entre les municipalités, les communautés autochtones et les provinces/territoires. Les défis en matière de planification dépassent les frontières juridictionnelles, et une planification régionale coordonnée est essentielle pour traiter les questions relatives aux marchés, aux infrastructures et aux écosystèmes communs.



Fournir des fonds pour améliorer l'accès à des urbanistes professionnels

Une croissance durable nécessite une expertise en matière d'utilisation des sols, d'offre et de demande de logements et de prestation de services communautaires. De nombreuses communautés rurales, nordiques, éloignées et autochtones n'ont pas accès à des urbanistes professionnels, ce qui limite leur capacité à participer aux programmes fédéraux et à répondre à leurs besoins en matière d'infrastructures. L'ICU recommande :

La création d'un service externe de conseil en urbanisme afin de fournir un soutien rentable en matière de planification aux communautés disposant de ressources insuffisantes.

Cela pourrait inclure la planification de l'utilisation des terres, l'adaptation aux changements climatiques, l'évaluation des infrastructures et des services et la gestion des actifs. Ce service pourrait également soutenir la conception, la mise en œuvre et l'évaluation des programmes fédéraux.

La création d'un corps national de jeunes urbanistes, soutenu par des mentors chevronnés, afin de déployer de nouveaux urbanistes dans les communautés à travers le pays. Ce programme permettrait d'accroître les capacités tout en offrant aux jeunes urbanistes une expérience précieuse et en garantissant aux communautés de profiter d'un soutien direct en matière de personnel.



Pour plus de renseignements, veuillez contacter :

Kristen Harrison
Directrice, Politiques et relations gouvernementales
policy@cip-icu.ca

401-141, avenue Laurier, Ottawa (Ontario) K1P 5J3, Canada

Site Web : cip-icu.ca

© 2025 Institut canadien des urbanistes