



Le logement, c'est là où les emplois dorment la nuit

Réponse au guide d'analyse du
marché de Maisons Canada

Introduction

En tant que porte-parole national des urbanistes, des aménageurs communautaires et des planificateurs de l'utilisation des terres, l'Institut canadien des urbanistes (ICU) représente près de 10 000 professionnels de l'urbanisme issus de divers horizons et soutient la communauté des urbanistes du Canada depuis 1919. Nos membres exercent leurs activités dans des collectivités de toutes tailles à travers le pays, offrant une expertise unique et concrète qui peut renforcer le programme Maisons Canada (MC).

Aujourd'hui plus que jamais, l'urbanisme est important. Il influence notre lieu de vie, nos déplacements, notre façon de travailler, ainsi que la santé et le bien-être général de nos collectivités, de nos villes et de nos régions. Les urbanistes sont en première ligne pour relever les défis urgents auxquels notre pays est confronté. Ce sont des visionnaires qui peuvent apporter des solutions pour aider les collectivités à prospérer aujourd'hui et dans les décennies à venir.

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. Comme vous, nous pensons qu'il est possible de construire plus rapidement, mieux et plus intelligemment.

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 dédoublements 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.

L'ICU est donc heureux de fournir des commentaires sur le guide d'analyse du marché de Maisons Canada.

Construire des logements abordables à grande échelle

Les urbanistes professionnels reconnaissent que la crise de l'offre de logements au Canada nécessite une approche holistique et multiforme pour débloquer tous les types de logements. Bien que nous reconnaissons les efforts déployés par le gouvernement pour remédier à la pénurie grâce à diverses initiatives, nous sommes convaincus que le gouvernement fédéral doit concentrer ses terres et ses ressources sur les logements les plus difficiles à fournir, à savoir les logements non marchands et les logements avec services de soutien. Nous sommes encouragés par le fait que ce sera l'objectif principal du programme Maisons Canada, y compris le soutien financier aux constructeurs et aux fournisseurs de logements abordables.

L'ICU soutient également l'inclusion d'outils financiers pour le développement à grande échelle de logements avec services de soutien et de transition (par exemple, traitement de la santé mentale et de la toxicomanie, travail social et aide aux sans-abri). Ceux-ci serviront les populations les plus vulnérables du Canada, y compris les personnes sans domicile fixe. Parallèlement, des mécanismes appropriés doivent être mis en place pour garantir l'accessibilité financière à long terme de tous les logements construits dans le cadre de ce programme et de ce financement.

En plus des logements non marchands et les logements avec services de soutien, il est essentiel de moderniser le financement des logements locatifs et la politique fiscale. Les logements locatifs ne sont mentionnés qu'une seule fois dans le guide d'analyse du marché de Maisons Canada, alors que le Canada a un besoin urgent de logements locatifs supplémentaires. Les promoteurs, les organismes à but non lucratif et les particuliers sont confrontés à d'importants obstacles financiers et fiscaux pour construire ou réinvestir dans des logements locatifs. Le Canada a besoin d'outils de financement audacieux et modernes pour soutenir les secteurs locatifs marchands et à but non lucratif, ainsi que de politiques qui stimulent la productivité, les revenus des ménages et les options de logement abordable pour les locataires et les aspirants propriétaires.

Recommandations

Recommandations pour moderniser le financement locatif et la politique fiscale :

- Création d'une obligation et d'un crédit d'impôt en vertu de Maisons Canada
- Moderniser la réglementation en matière de finance sociale et réduire les charges fiscales qui nuisent à l'accessibilité financière
- Fournir des fonds pour les suppléments de loyer provinciaux (par exemple, une allocation canadienne au logement remaniée)
- Étendre les options d'amortissement sur 40 ans à tous les nouveaux projets de logements locatifs

- Permettre aux propriétaires fonciers de reporter l'impôt sur les gains en capital lorsqu'ils réinvestissent dans de nouveaux logements locatifs
- Encourager le réinvestissement dans le développement de logements locatifs à but non lucratif et commerciaux
- Rétablir les allègements fiscaux pour les promoteurs de bâtiments résidentiels à logements multiples (BRLM) afin d'accélérer la construction de logements locatifs intercalaires à petite échelle
- S'aligner sur les changements de zonage municipal afin de permettre la construction de logements locatifs de 4 à 6 étages
- Étendre les subventions fiscales foncières aux logements locatifs dans tout le pays
- Lutter contre l'inflation des coûts d'exploitation qui entraîne des augmentations annuelles des loyers

Construire plus intelligemment : Modernisation de la construction résidentielle

Nous sommes encouragés de voir que les sciences et les technologies modernes du bâtiment font partie des priorités de Maisons Canada. Comme pour toutes les innovations, un financement initial important est nécessaire pour développer des méthodes de fabrication telles que les logements préfabriqués et modulaires et pour élargir le catalogue canadien de conception de logements. Les investissements fédéraux dans ces approches permettront non seulement d'augmenter le parc immobilier, mais aussi d'améliorer le contrôle de la qualité, de créer des emplois, de réduire les impacts environnementaux et de positionner le Canada comme un leader mondial dans le domaine de la construction durable.

Les logements préfabriqués et modulaires offrent un potentiel particulièrement élevé pour réduire les coûts et accélérer la livraison de formes à plus forte densité, telles que les multiplexes et les maisons mitoyennes. Cependant, le Canada manque actuellement de capacités de fabrication nationales suffisantes et d'une cohérence réglementaire.

Recommandations

- Réduire les risques et développer 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 des travailleurs et des chefs de projet et d'étendre les chaînes d'approvisionnement nationales.
- Soutenir les systèmes de logements préfabriqués prêts à l'exportation afin de créer des emplois, générer des recettes fiscales et assurer un leadership mondial en matière d'innovation dans le domaine du logement durable.

Le financement fédéral doit soutenir l'ensemble de l'écosystème nécessaire à ces technologies, y compris les matériaux, les programmes, les machines, les incitations et une main-d'œuvre qualifiée, afin de garantir une adoption efficace à grande échelle.

Rationaliser les processus et les réglementations

L'ICU soutient l'objectif de Maisons Canada de rationaliser les systèmes, notamment par la mise en place d'un « processus de développement à guichet unique ». Les urbanistes sont bien placés pour réduire les retards et les formalités administratives tout en garantissant des résultats durables.

Pour atteindre ses objectifs en matière de logement, le Canada doit passer d'une approche fortement réglementée à une approche qui permette une construction rapide et à grande échelle. Le Code national du bâtiment, en particulier, est devenu de plus en plus complexe.

Recommandations

- La révision et la modernisation du Code national du bâtiment afin d'améliorer l'accessibilité financière, la rapidité et la compatibilité modulaire sans compromettre la sécurité
- L'inclusion des exigences en matière de protection contre les incendies de forêt et les inondations dans les nouveaux aménagements
- La simplification des codes de construction fédéraux, des évaluations environnementales et des réglementations redondantes en coordination avec les provinces/territoires et les municipalités
- La création des incitations fédérales pour les juridictions qui rationalisent les permis et les autorisations, en particulier pour les logements modulaires et préapprouvés à grande échelle
- Le développement d'un répertoire centralisé des plans locaux, des ajustements de zonage et des évaluations des codes afin de réduire le dédoublement des efforts

La rationalisation de la réglementation doit trouver un équilibre entre la rapidité et la durabilité environnementale, sociale et économique. Il est tout aussi important que Maisons Canada assure une stabilité pluriannuelle, tant en matière de financement que d'exigences du programme, afin de garantir la cohérence et la prévisibilité.

Autres recommandations

Construire des collectivités complètes

Construire des logements sans infrastructures et équipements appropriés risque de créer des collectivités incomplètes et non durables. Cela inclut à la fois les infrastructures matérielles (par exemple, les routes, les eaux usées, les parcs et les espaces verts) et les infrastructures immatérielles (par exemple, les soins de santé, les écoles et les aides communautaires). Bien que Maisons Canada fasse référence à la « construction de collectivités fortes et résilientes », ce principe doit être au cœur de tous les nouveaux développements et de la densification.

Les urbanistes peuvent accélérer les délais tout en garantissant l'alignement sur les objectifs en matière de santé, d'équité et de résilience climatique.

Recommandations

L'introduction d'une prime « collectivités saines » pour les municipalités qui :

- Regroupent les logements avec les services de santé et sociaux et les centres communautaires
- Développent les espaces verts et les réseaux de transport actif
- Intègrent la santé, l'équité et la résilience climatique dans leur planification
- Créent un programme de subventions pour les infrastructures communautaires reliant la fourniture de logements aux :
 - Parcs, espaces verts et transports actifs
 - Espaces publics gérés par les Autochtones
 - Infrastructures sociales (par exemple, les soins de santé, les services d'établissement)
 - Projets de résilience climatique (par exemple, des initiatives de prévention des incendies, la gestion des eaux pluviales)
- Requiring Health and Equity Impact Assessments (HEIAs) for federally supported housing, using scalable, tiered approaches based on existing models
- Developing a Federal Well-Being Housing Framework aligned with Canada's Quality-of-Life Framework to ensure housing investments support health, equity, cohesion, and climate resilience

Tenir compte du climat

Maisons Canada doit donner la priorité aux modèles et aux considérations adaptés au climat afin de garantir la résilience des collectivités pendant des décennies. Les investissements fédéraux dans le logement ne devraient pas être réalisés dans des zones à haut risque d'inondation ou d'incendie de forêt.

Nous soutenons l'utilisation proposée par Maisons Canada d'approches à faible émission de carbone, à zéro émission nette et résilientes aux changements climatiques, et recommandons d'établir des exigences minimales cohérentes en matière de durabilité dans tout le Canada. Des normes de base plus élevées réduiront le besoin de rénovations ou de reconstructions coûteuses et garantiront la résilience des logements dans un climat en mutation.

Il est également essentiel de conserver et de moderniser les logements abordables existants. Les investissements devraient donner la priorité à la rénovation climatique des logements anciens, afin de garantir leur résilience et de réduire les coûts des services publics et des assurances pour les résidents.

Développer le logement urbain géré par les Autochtones pour faire progresser l'équité et la réconciliation

La crise du logement au Canada touche de manière disproportionnée les Peuples autochtones, en particulier ceux qui vivent hors réserve. En 2021, plus de 171 000 ménages autochtones avaient des besoins impérieux en matière de logement, soit 6,5 % du total, alors qu'ils ne représentent que 5 % de la population. Sans une action urgente, ces inégalités vont s'aggraver.

L'ICU soutient l'engagement de Maisons Canada à impliquer les gouvernements et les partenaires autochtones et demande que des mesures supplémentaires soient prises.

Recommandations

- L'intégration d'une approche gérée par les Autochtones qui tire parti des organisations à but non lucratif, des réseaux et des infrastructures de logement autochtones existants.
- L'élaboration de stratégies distinctes en matière de logement urbain, rural et nordique pour les Autochtones, conçues en collaboration avec les dirigeants autochtones, afin de refléter les besoins spécifiques des diverses populations autochtones.

Une plus grande implication des urbanistes

Nous avons été surpris que les urbanistes n'aient pas été identifiés comme des parties prenantes clés dans l'élaboration de Maisons Canada. Les principes d'urbanisme doivent guider chaque étape, de la conception du programme et l'évaluation du projet à la consultation, la mise en œuvre et l'évaluation. Une plus grande implication des urbanistes aux niveaux fédéral et municipal aiderait à identifier les obstacles réglementaires et à rationaliser la mise en œuvre.

Les urbanistes sont particulièrement bien placés pour évaluer et favoriser l'efficacité des projets, leur viabilité à long terme, leur résilience climatique et le bien-être des collectivités. Cependant, de nombreuses juridictions, en particulier les petites collectivités isolées et autochtones, n'ont pas accès à des ressources professionnelles en matière d'urbanisme, ce qui limite leur capacité à répondre aux critères du programme.

Recommandations

- La mise en place d'un service externe de conseil en urbanisme (en partenariat avec l'ICU) afin de fournir un soutien rentable en matière d'urbanisme aux collectivités disposant de ressources insuffisantes et d'aider les ministères fédéraux à concevoir, mettre en œuvre et évaluer les programmes.
- La création d'un corps national de jeunes urbanistes supervisé par des mentors chevronnés, éventuellement dans le cadre du service consultatif, afin de déployer de jeunes professionnels dans les collectivités qui ont besoin d'un soutien en matière d'urbanisme.

Le logement, c'est là où les emplois dorment la nuit

Nous félicitons le gouvernement d'avoir fait du logement une priorité en tant que moteur de la croissance économique et de la prospérité. Les urbanistes reconnaissent que le logement abordable est essentiel pour stimuler le développement local et régional. Une planification communautaire judicieuse garantit non seulement que les besoins en matière de logement soient satisfaits, mais aussi que les infrastructures et les services nécessaires soient en place pour maintenir des collectivités saines et prospères.

L'ICU a formulé une série de recommandations pour aider à mettre en œuvre plus efficacement la stratégie de logement de la Colombie-Britannique et du Canada. Nous saluons l'ampleur et la rapidité avec lesquelles le programme Maisons Canada aspire à répondre aux besoins des Canadiens, et nos membres sont prêts à veiller à ce que ces investissements reflètent les besoins distincts des collectivités, la durabilité et la résilience à long terme.



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