



MAI 2025 | LE PLAN DÉTAILLÉ POUR AMÉLIORER LE NOMBRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

RÉSUMÉ

Le Canada doit construire des millions d'habitations supplémentaires – mais pas n'importe lesquelles. Ces habitations doivent être abordables, alignés avec nos objectifs climatiques, et résilientes face aux changements climatiques croissants. Il s'agit d'un chantier ambitieux qui nécessitera des réformes audacieuses par tous les paliers de gouvernement. Pourtant, les gouvernements provinciaux, qui détiennent plusieurs des leviers politiques, accusent un certain retard.

En 2023, un groupe de 15 experts de l'habitation s'est réuni pour former le Groupe de travail pour l'habitation et le climat, avec pour mandat de formuler des recommandations concrètes et applicables à tous les paliers de gouvernement. Leur travail a mené à la publication d'un plan détaillé pour améliorer le nombre et la qualité des logements, avec plus de 140 recommandations politiques. Ces recommandations visent à accroître l'offre de logements, à soutenir à la fois le développement de logements au prix du marché et de logements abordables, à s'aligner sur nos

objectifs climatiques et à garantir que les habitations et les communautés soient préparées aux changements climatiques à venir.

Depuis sa publication en mars 2024, de nombreux gouvernements ont adopté les recommandations inspirées du plan détaillé. Le gouvernement fédéral a, par exemple, introduit des réformes fiscales pour stimuler la construction de logements locatifs, mis des terrains fédéraux à disposition en location pour bâtir de nouvelles habitations, et bonifié ses programmes de financement de l'habitation. Plusieurs municipalités canadiennes ont également réformé leur zonage pour favoriser une densité résidentielle, souvent en réponse aux incitatifs offerts dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements.

Les provinces, toutefois, détiennent la plupart des leviers politiques pour augmenter l'offre d'habitations, notamment parce que les municipalités relèvent des provinces et fonctionnent en vertu de règlements provinciaux, comme la Loi sur les redevances d'aménagement de l'Ontario. Certains progrès ont été observés : la Colombie-Britannique a assoupli les exigences en matière d'issues de secours pour les appartements, et l'Ontario a réduit les seuils minimaux de stationnement, contribuant ainsi à une densification douce.

Cependant, ces réformes provinciales sont souvent accompagnées de conditions dissuasives, allant de hauteurs maximales imposées à des taxes élevées, passant par des délais d’approbation excessivement longs, ce qui les rend inefficaces. En conséquence, les mises en chantier ont chuté de plus de 30 % en Ontario et en Colombie-Britannique, au premier trimestre de 2025, par rapport à 2024, ces réformes ne parvenant pas à compenser les contraintes imposées par les provinces.

Les travaux du Groupe de travail pour l’habitation et le climat se poursuivent, bien que certains membres, dont M. Carney, aient quitté le groupe. Dans ce rapport, nous avons évalué les performances du gouvernement fédéral et de chaque province par rapport au plan détaillé, jusqu’à la fin de 2024, et nous avons formulé des recommandations à leur intention.

Le gouvernement fédéral a obtenu la meilleure note d’ensemble, bien qu’il doive encore améliorer la transparence de certains programmes, comme le Fonds pour accélérer la construction de logements, et mettre en place une initiative nationale de cartographie des aléas afin d’éviter la construction dans des zones à risque d’inondation ou d’incendie de forêt.

Le portrait est moins reluisant pour les gouvernements provinciaux : aucun n’a obtenu une note supérieure à « C », en raison de coûts de développement élevés, de processus

d’approbation lents et de réformes inégales qui freinent les progrès en matière de logement. Parmi les gouvernements provinciaux, l’Île-du-Prince-Édouard, le Québec et la Colombie-Britannique ont obtenu les meilleures notes. L’Île-du-Prince-Édouard a pris des mesures significatives pour augmenter l’offre, mais doit maintenant accorder davantage d’attention à l’efficacité énergétique et à la résilience climatique des habitations. La Colombie-Britannique a adopté les réformes les plus ambitieuses, mais leur impact est affaibli par la montée continue des redevances municipales (en constante augmentation) et des délais d’approbation parmi les plus longs au pays.

C’est l’Alberta qui a reçu la note la plus basse parmi les 11 provinces évaluées. Bien que l’offre de logements y ait fortement augmenté, cela est attribuable surtout aux actions des municipalités plutôt qu’à des réformes du gouvernement provincial. L’Alberta est en retard en matière de densification résidentielle, ainsi qu’en ce qui concerne la résilience climatique et l’efficacité énergétique.

Face à la crise de l’habitation qui sévit au pays, il est plus crucial que jamais que les trois paliers de gouvernement collaborent pour construire des millions d’habitations abordables, à faibles émissions de gaz à effet de serre et résilientes.

Les solutions politiques existent déjà ; ce qu’il faut désormais, c’est la volonté politique, en particulier au niveau provincial, pour les mettre en œuvre.

Government	TOTAL	Permettre la densification	Amélioration des codes du bâtiment	Maisons préfabriquées	Éviter les zones à haut risque	Comblent les lacunes du marché
Fédéral	B	B	B	A-	C+	B+
Québec	C+	D+	D	B	B+	B
Île-du-Prince-Édouard	C+	C	D+	C+	C	A
Colombie Britannique	C+	D+	A	B+	D	D+
New Brunswick	C	C-	B	C	C	C+
Ontario	C	D-	C+	C	A	D-
Saskatchewan	C-	D+	D	F	A	C+
Nouvelle-Écosse	C-	C+	B	F	C	D
Terre-Neuve-et-Labrador	C-	D+	D	F	B-	B
Manitoba	C-	D	D	D	C	B-
Alberta	D+	C-	D	D-	D	C