



2025

Maisons Canada

Guide de sondage du marché



This document is also available in English under the title: Build Canada Homes: Market Sounding guide.

Sauf avis contraire, le contenu de ce document peut, sans frais ni autre permission, être reproduit en tout ou en partie et par quelque moyen que ce soit à des fins personnelles ou publiques, mais non à des fins commerciales. La reproduction et la distribution à des fins commerciales sont interdites sans la permission de Logement, Infrastructures et Collectivités Canada.

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec :

Logement, Infrastructures et Collectivités Canada

180, rue Kent, bureau 1100

Ottawa (Ontario) K1P 0B6

info@infc.gc.ca

© Sa Majesté le Roi du chef du Canada, représenté par le Ministre du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités, 2025.

No de cat. T94-95/2025F-PDF

ISBN 978-0-660-78533-2



1. Introduction

Maisons Canada sera la nouvelle entité fédérale chargée de bâtir des logements abordables, d'offrir du financement aux constructeurs d'habitations abordables et de catalyser une industrie de la construction domiciliaire plus productive. Elle réunira des partenaires clés de l'écosystème du logement afin de bâtir des logements en supprimant les obstacles, en réduisant les risques et en facilitant le processus de construction de logements hors marché.

Ce guide de sondage du marché présente une vision initiale pour Maisons Canada, y compris ses objectifs, ses fonctions, ses instruments, son approche en matière d'investissement et sa mise en œuvre.

L'objectif est de recueillir des commentaires sur l'approche proposée décrite ici afin d'éclairer la conception finale du programme. Tout le contenu, y compris les éléments de conception proposés, pourrait être modifié en fonction des commentaires reçus et de l'évolution des discussions.

2. Objectifs

Bâtir des logements abordables à grande échelle. Pour une grande partie de la population active, les étudiants et les aînés qui vivent avec un revenu fixe, le marché privé ne peut à lui seul offrir des options de logement abordables. Nous devons accroître considérablement le nombre de logements abordables pour créer un ensemble de logements qui répondent aux besoins d'un large éventail de ménages, y compris ceux à faibles revenus, tout en bâtissant des collectivités fortes et résilientes en suivant l'exemple évident des pays qui ont réussi. Maisons Canada formera des partenariats avec des constructeurs et des fournisseurs de logements qui mettent l'accent sur l'abordabilité à long terme, notamment des coopératives, des promoteurs de logements communautaires et des constructeurs faisant la promotion de solutions abordables pour l'accession à la propriété. Maisons Canada accélérera également les délais de mise sur le marché des terrains fédéraux, ce qui réduira les coûts des projets et favorisera la construction de logements abordables.

Bâtir plus vite, mieux et plus intelligemment. Le Canada peut accroître l'offre de logements pour répondre aux besoins de la population en modernisant ses méthodes de construction. Nous devons bâtir des logements en utilisant des matériaux de pointe et des méthodes de fabrication et de construction qui amélioreront la productivité et l'extensibilité afin de réduire les coûts, les délais et les impacts environnementaux de la construction. Maisons Canada soutiendra et accélérera l'adoption par le secteur du logement de méthodes de construction modernes (p. ex. les conceptions standardisées, la modélisation des données du bâtiment (MDB), les matériaux à faibles émissions de carbone, la fabrication hors site, l'approche par kits de pièces, l'assemblage rapide) en s'approvisionnant auprès des principaux fournisseurs canadiens pour ses projets réalisés sur des terrains publics et en comblant les lacunes du marché en matière d'offres de produits financiers.

3. Maisons Canada

Maisons Canada pourrait servir de guichet unique pour les promoteurs à chaque étape du processus de développement, en travaillant en étroite collaboration avec des promoteurs, des investisseurs, des fabricants, d'autres ordres de gouvernement et des partenaires autochtones pour assurer le financement et la construction de logements.

Maisons Canada aura pour objectif d'accroître le nombre de logements abordables, y compris les logements avec services de soutien et les logements de transition qui offrent des services complets pour aider les personnes et les familles en situation d'itinérance, en privilégiant un petit nombre de grands projets plutôt qu'un grand nombre de petits projets. Les grands projets pourront comprendre d'importants projets individuels (p. ex. des projets de 300 unités et plus) ou un ensemble de projets plus petits regroupés au sein d'un portefeuille plus large.



- **Financement** – Maisons Canada pourrait adopter une approche souple pour structurer les ententes et adapter les modalités en fonction des caractéristiques précises des projets et des objectifs d'investissement.
 - Un soutien financier prévisible à long terme pour permettre aux fournisseurs de logements abordables d'élargir leurs portefeuilles. En mettant l'accent sur des projets d'envergure, Maisons Canada sera en mesure d'adapter activement les outils financiers et les partenariats afin de tirer le meilleur parti de chaque occasion.
 - Une stratégie d'investissement qui soutiendra l'utilisation à grande échelle de méthodes de construction modernes qui favoriseront la productivité et accéléreront la construction de logements. Il s'agira probablement de mettre au point des instruments financiers adaptés pour combler les lacunes dans le secteur privé et d'encourager l'utilisation de méthodes de construction modernes.

- **Construction** – Maisons Canada pourrait agir en tant que promoteur à divers titres et travailler en collaboration avec des entrepreneurs, des exploitants, des investisseurs et d'autres promoteurs afin de bâtir des logements, d'aménager des terrains, d'acheter des matériaux, de partager les risques et de fournir une expertise.
 - Un éventail d'approches de développement pourrait être mis à la disposition de Maisons Canada, qu'il s'agisse d'engager directement des constructeurs pour bâtir et louer des logements aux fournisseurs de logements abordables, ou d'agir comme facilitateur en rassemblant les promoteurs de terrains, de financement ou de projets et d'autres ordres de gouvernement pour faire avancer les projets.
 - Maisons Canada pourrait se servir de son pouvoir d'achat pour encourager l'utilisation de technologies et établir une réserve constante de techniques de construction modernes (p. ex. des constructions modulaires/préfabriquées, à faibles émissions de carbone, résilientes au climat et carboneutres) sur les terres qu'elle possède et pour des projets qu'elle aide à faciliter.

4. Instruments financiers et non financiers

Maisons Canada aura besoin d'un éventail d'outils et de la souplesse connexe pour les utiliser afin d'investir dans des projets de logement abordable et de construction résidentielle novatrice.

- **Prêts** – Financement remboursable offert à des taux inférieurs à ceux du marché et/ou à des modalités plus souples (p. ex. un partage des risques plus important ou des périodes d'amortissement plus longues).
- **Placements en actions** – Investissement en capital en échange de participations dans des projets de développement immobilier et/ou auprès de constructeurs de logements novateurs.
- **Investissements immobiliers et dans le logement** – Acquisition, location et développement de terrains et de bâtiments, y compris des terrains fédéraux.
- **Garanties de prêt et autres instruments d'atténuation des risques** – Outils financiers (p. ex. garanties, passifs éventuels, contrats pour différences, accords de sous-traitance) qui réduisent les risques liés à l'investissement et offrent une assurance fédérale pour stimuler les investissements.
- **Contributions** – Financement non remboursable ou à remboursement conditionnel, généralement en combinaison avec d'autres outils financiers.

5. Approche en matière d'investissement



5.1 Principes

Les investissements de Maisons Canada pourraient dépendre des besoins, du profil de risque et de la possibilité d'atteindre les objectifs stratégiques de Maisons Canada.

Les principes clés qui sous-tendent la façon dont ces investissements seront structurés devraient comprendre ce qui suit :

- **Le financement des investissements reflète les résultats en matière de logement** : le niveau des contributions (par le biais de la concessionnalité, du partage des risques et du montant des investissements) devrait refléter l'ampleur des résultats en matière de logement que le projet produit (p. ex. nombre d'unités, niveau d'abordabilité), tout en tenant compte de la diversité des investissements en fonction des objectifs de Maisons Canada.
- **Partage des risques pour stimuler le changement dans le secteur** : Maisons Canada pourrait prendre et partager des risques ciblés afin de stimuler la productivité et d'accroître le potentiel du secteur. De même, Maisons Canada pourrait s'attendre à ce que les partenaires du secteur privé partagent les risques financiers.
- **Partage des retombées des projets réussis** : Maisons Canada pourrait chercher à partager les rendements financiers des projets rentables qu'elle soutient, afin de s'assurer que les investisseurs privés ne profitent pas de façon disproportionnée des investissements publics.
- **Mise à profit de l'expertise sectorielle et mobilisation des partenaires** : Maisons Canada pourrait travailler avec un large éventail d'acteurs de l'industrie pour faciliter l'investissement de capitaux provenant d'investisseurs, de promoteurs, d'organisations à but non lucratif et d'autres ordres de gouvernement.

5.2 Tirer parti des bons instruments

L'approche d'investissement de Maisons Canada permettrait de réunir des objectifs, des fonctions et des instruments pour stimuler l'action.

Le tableau suivant reflète notre vision initiale des investissements de Maisons Canada, selon les objectifs et les fonctions. Il est fourni à titre indicatif seulement :

	Financement	Développement
Abordabilité	<ul style="list-style-type: none">• Combinaison de prêts à faible taux d'intérêt et de contributions pour le début du développement et la construction d'ensembles de logements abordables.• Engagements et partenariats financiers à long terme dans le cadre de projets multiples qui permettent au secteur du logement abordable de planifier et de se développer en toute confiance.• Appuyer des solutions de financement dirigées par le secteur (p. ex. Fonds canadien de protection des loyers).	<ul style="list-style-type: none">• Collaborer avec des entrepreneurs et d'autres promoteurs pour bâtir des logements et les louer à des fournisseurs de logements abordables.• Fournir un soutien foncier ou technique pour les projets détenus ou dirigés par des fournisseurs de logements abordables.• Partenariats de développement dans le cadre desquels Maisons Canada tire parti des placements en actions pour partager divers risques et avantages.



Productivité

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Débloquer l'offre pour des méthodes plus novatrices lorsque des restrictions financières existent (p. ex. garanties, prêts-relais).• Soutenir l'acquisition de technologies et le renforcement des capacités.• Encourager l'utilisation de méthodes de construction modernes et de produits canadiens dans l'ensemble des programmes. | <ul style="list-style-type: none">• Mettre en valeur le potentiel commercial en utilisant des méthodes de construction modernes pour les projets qu'elle développe.• Tirer parti des renseignements sur le marché pour réaliser des gains d'efficacité, par exemple l'approvisionnement en vrac pour ses propres projets et possiblement les projets dans sa filière de financement simultanément. |
|--|---|

5.3 Critères de sélection des investissements

Maisons Canada est bien placée pour chercher des occasions présentant les caractéristiques suivantes :

A. Échelle

- Projets qui permettent la construction d'un nombre important de logements abordables.
- Initiatives qui débloquent un portefeuille ou plusieurs projets d'habitation.

B. Abordabilité/croissance du secteur communautaire

- Accroître l'offre de logements abordables pour les ménages à revenu faible ou à revenu modeste.
- Accroître l'offre de logements gérés par des organismes qui sont axés sur la mission, comme les coopératives, les groupes sans but lucratif, les gouvernements ou les fournisseurs de logements autochtones.

C. Innovation dans la construction d'habitations

- Réduire le temps de construction, les coûts par unité ou la quantité de ressources (matériel/travailleurs) nécessaires.
- Bâtir au Canada en privilégiant les matériaux fabriqués au Canada (p. ex. le bois à valeur ajoutée issu d'une récolte durable, les produits à faibles émissions de carbone et le béton) ainsi que sur les pôles de production régionaux, afin de soutenir les emplois au Canada.
- Utiliser des méthodes de construction modernes comme :
 - Construction modulaire, préfabriquée ou imprimée en 3D.
 - Déploiement d'approches et de technologies à faibles émissions de carbone, résilientes aux changements climatiques ou carboneutres, y compris l'intégration de matériaux à faibles émissions de carbone et d'une conception efficace afin de réduire l'empreinte carbone des projets.

D. Utilisation efficace des fonds publics

- Les propositions permettent aux fonds publics d'aller plus loin qu'ils ne le feraient autrement.
 - Réduire au minimum les coûts pour le Canada en accordant la priorité au financement concessionnel, tout en conservant la souplesse nécessaire pour envisager des mécanismes appropriés de partage des coûts.



-
- Tirer parti du capital privé ou philanthropique, de l'interfinancement ou d'autres moyens pour réduire la dépendance au soutien public
 - Des stratégies appropriées de gestion des risques sont en place pour comprendre et traiter les risques liés aux investissements (p. ex. les risques financiers, les impacts climatiques).

6. Partenariats et mobilisation

Maisons Canada ne sera pas en mesure d'obtenir des résultats sans un effort plus vaste. Le secteur de l'habitation doit être prêt à saisir les occasions offertes par Maisons Canada. De solides partenariats avec les provinces, les territoires, les municipalités et les partenaires autochtones sont nécessaires pour coordonner les mesures visant à produire des résultats clés dans la stratégie d'investissement.

La publication de ce guide de sondage du marché et la mobilisation générale aident à éclairer l'initiative Maisons Canada et à obtenir des renseignements des sources suivantes :

- Les promoteurs de projets, afin de comprendre les possibilités d'investissement dans des projets de grande envergure et les occasions qui permettraient à Maisons Canada de former un partenariat avec des fournisseurs de logements expérimentés pour favoriser la réussite.
- Les promoteurs de logements communautaires, afin de mieux comprendre les modèles de partenariat possibles et la façon dont Maisons Canada peut soutenir les promoteurs tout au long du cycle de vie du projet, éliminer les obstacles à l'aménagement et tirer parti des terres publiques. Les promoteurs de logements communautaires seront mobilisés pour veiller à ce que Maisons Canada soit conçu de manière à accélérer le développement de logements hors marché, tout en favorisant l'abordabilité et d'autres résultats sociaux.
- Les promoteurs utilisant des méthodes de construction modernes et les fabricants, afin de mieux comprendre comment accroître la capacité du secteur et réduire les risques liés à l'innovation dans l'industrie.
- Les gouvernements provinciaux et territoriaux, afin de veiller à ce que la conception de Maisons Canada (y compris les critères d'admissibilité, les partenariats et les modèles de prestation) soit harmonisée avec les programmes de logement provinciaux et territoriaux existants et les réalités des administrations, et afin de veiller à ce que les activités de Maisons Canada qui soutiennent les méthodes de construction modernes soient appuyées par un cadre réglementaire à l'échelle appropriée. Les administrations locales doivent trouver des moyens d'accélérer la planification, l'octroi des permis et la mise en service des projets de Maisons Canada, et ce, dans le but de faciliter et d'encourager l'utilisation des méthodes de construction modernes, et de bâtir des collectivités plus abordables et plus résilientes dans les régions urbaines, rurales et éloignées.
- Les gouvernements autochtones et les partenaires, afin de fournir des conseils quant à la façon dont Maisons Canada peut favoriser l'atteinte des priorités en matière de logement des communautés autochtones. Le gouvernement s'est engagé à collaborer de manière constructive avec les peuples autochtones.
- Les institutions financières, afin de mieux comprendre comment Maisons Canada peut déployer des outils financiers souples qui complètent le financement privé et réduisent les risques liés aux projets ou au financement pour favoriser davantage d'investissements.

De plus, la mobilisation ira au-delà de ces partenaires afin d'obtenir des commentaires d'un grand éventail d'intervenants, notamment des universitaires, des groupes de recherche, des investisseurs institutionnels et d'autres sources potentielles de capitaux privés. Cette approche inclusive vise à garantir une compréhension globale des possibilités d'investissement et des défis dans l'ensemble du système de logement.



Les personnes qui souhaitent partager leur expertise et faire part de leurs commentaires sur la conception de Maisons Canada peuvent envoyer leurs commentaires par écrit à bengagement-mobilisationmc@infoc.gc.ca.

