CHAMBRE DES COMMUNES
HOUSE OF COMMONS
CANADA



LES MISES EN CHANTIER AU CANADA

Rapport du Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées

Robert Morrissey, président

NOVEMBRE 2026
45e LÉGISLATURE, 1re SESSION

Publié en conformité de l'autorité du Président de la Chambre des communes

PERMISSION DU PRÉSIDENT

Les délibérations de la Chambre des communes et de ses comités sont mises à la disposition du public pour mieux le renseigner. La Chambre conserve néanmoins son privilège parlementaire de contrôler la publication et la diffusion des délibérations et elle possède tous les droits d'auteur sur celles-ci.

Il est permis de reproduire les délibérations de la Chambre et de ses comités, en tout ou en partie, sur n'importe quel support, pourvu que la reproduction soit exacte et qu'elle ne soit pas présentée comme version officielle. Il n'est toutefois pas permis de reproduire, de distribuer ou d'utiliser les délibérations à des fins commerciales visant la réalisation d'un profit financier. Toute reproduction ou utilisation non permise ou non formellement autorisée peut être considérée comme une violation du droit d'auteur aux termes de la *Loi sur le droit d'auteur*. Une autorisation formelle peut être obtenue sur présentation d'une demande écrite au Bureau du Président de la Chambre.

La reproduction conforme à la présente permission ne constitue pas une publication sous l'autorité de la Chambre. Le privilège absolu qui s'applique aux délibérations de la Chambre ne s'étend pas aux reproductions permises. Lorsqu'une reproduction comprend des mémoires présentés à un comité de la Chambre, il peut être nécessaire d'obtenir de leurs auteurs l'autorisation de les reproduire, conformément à la *Loi sur le droit d'auteur*.

La présente permission ne porte pas atteinte aux privilèges, pouvoirs, immunités et droits de la Chambre et de ses comités. Il est entendu que cette permission ne touche pas l'interdiction de contester ou de mettre en cause les délibérations de la Chambre devant les tribunaux ou autrement. La Chambre conserve le droit et le privilège de déclarer l'utilisateur coupable d'outrage au Parlement lorsque la reproduction ou l'utilisation n'est pas conforme à la présente permission.

Aussi disponible sur le site Web de la Chambre des communes à
l'adresse suivante : www.noscommunes.ca

LES MISES EN CHANTIER AU CANADA

Rapport du Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées

Le président
Robert Morrissey

NOVEMBRE 2026

45e LÉGISLATURE, 1re SESSION

AVIS AU LECTEUR

Rapports de comités présentés à la Chambre des communes

C'est en déposant un rapport à la Chambre des communes qu'un comité rend publiques ses conclusions et recommandations sur un sujet particulier. Les rapports de fond portant sur une question particulière contiennent un sommaire des témoignages entendus, les recommandations formulées par le comité et les motifs à l'appui de ces recommandations.

COMITÉ PERMANENT DES RESSOURCES HUMAINES, DU DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES, DU DÉVELOPPEMENT SOCIAL ET DE LA CONDITION DES PERSONNES HANDICAPÉES

PRÉSIDENT

Robert Morrissey

VICE-PRÉSIDENTS

Rosemarie Falk

Andréanne Larouche

MEMBRES

Caroline Desrochers

Garnett Genuis

Emma Harrison

Natilien Joseph

Annie Koutrakis

Shelby Kramp-Neuman

Colin Reynolds

Gurbux Saini

Louis Villeneuve

AUTRES DÉPUTÉS QUI ONT PARTICIPÉ

Scott Aitchison

Burton Bailey

Steven Bonk

Larry Brock

Wade Chang

Maggie Chi

Leslie Church

Serge Cormier

Nathaniel Erskine-Smith

Jessica Fancy
Marilyn Gladu
Laila Goodridge
Aaron Gunn
Lisa Hepfner
Randy Hoback
Grant Jackson
Eric Lefebvre
Richard Martel
Danielle Martin
David Mckenzie
Dan Muys
Chi Nguyen
Ginette Petitpas Taylor
Anna Roberts
Sherry Romanado
Abdelhaq Sari
Kyle Seeback
Sonia Sidhu
Jagsharan Singh Mahal
Kristina Tesser Derksen

GREFFIER DU COMITÉ

Alexandre Longpré

BIBLIOTHÈQUE DU PARLEMENT

Alexander Cheung, analyste
Antoine Dedewanou, analyste
Eleni Kachulis, analyste
Vanessa Preston, analyste

LE COMITÉ PERMANENT DES RESSOURCES HUMAINES, DU DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES, DU DÉVELOPPEMENT SOCIAL ET DE LA CONDITION DES PERSONNES HANDICAPÉES

a l'honneur de présenter son

TREIZIÈME RAPPORT

Conformément au mandat que lui confère l'article 108(2) du Règlement, le Comité a étudié les mises en chantier dans le cadre des programmes fédéraux et a convenu de faire rapport de ce qui suit :

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE 1

LISTE DES RECOMMANDATIONS 3

LES MISES EN CHANTIER AU CANADA 5

- Introduction 5
- État actuel des mises en chantier 6
- Obstacles aux mises en chantier 9
  - Coûts élevés de construction et d'achat 9
    - Coûts de construction des immeubles 10
      - Codes du bâtiment 12
    - Aide aux acheteurs 15
  - Autres obstacles à la construction 17
    - Pénuries de main-d'œuvre 18
    - Incertitude du marché 18
- Programmes fédéraux en matière de logement 19
  - Avenir de la Stratégie nationale sur le logement 19
    - Programmes de la Stratégie nationale sur le logement 20
      - Programme de prêts pour la construction d'appartements 20
      - Fonds pour le logement abordable 21
      - Fonds pour accélérer la construction de logements 21
    - Priorités pour le renouvellement de la Stratégie nationale sur le logement 22
    - Cibles fédérales en matière de logement 23
  - Autres programmes fédéraux 26
    - Maisons Canada 26
    - APH Select 28
    - Logement des Premières Nations 29

Préservation des logements abordables 29
Prévisibilité du financement 30
Mesures, données et rapports 31
Les mises en chantier comme indicateur de progrès 31
Autres indicateurs de progrès 33
Meilleures données, meilleurs rapports 37
Collecte de données 37
Rapports et reddition de comptes 38
Conclusion 40

ANNEXE A : LISTE DES TÉMOINS 41

ANNEXE B : LISTE DES MÉMOIRES 43

DEMANDE DE RÉPONSE DU GOUVERNEMENT 45

OPINION COMPLÉMENTAIRE DU BLOC QUÉBÉCOIS 47

SOMMAIRE

Le Canada manque de logements. Il faudrait plus de quatre millions de logements supplémentaires d'ici 10 ans. Même si les mises en chantier ont récemment affiché une tendance générale à la hausse, certaines données laissent entrevoir un ralentissement à court terme. Le nombre de logements construits est important, mais le type de logement compte tout autant. Les investissements fédéraux, y compris par l'entremise de la Stratégie nationale sur le logement, ont visé à accroitre l'offre de logements. Or, l'abordabilité du logement est, elle aussi, essentielle pour bien répondre aux besoins des Canadiens.

Le rapport qui suit résume les témoignages entendus au sujet des mises en chantier au Canada. Les témoins ont parlé des difficultés à l'utilisation du nombre de mises en chantier comme indicateur de la santé du secteur et proposé d'autres moyens de mesurer les progrès accomplis en vue des objectifs fixés du Canada en matière de logement. Il a aussi été question des obstacles auxquels se heurtent les constructeurs et les acheteurs et qui finissent par empêcher la construction de logements, notamment les coûts élevés attribuables aux taxes et aux frais, l'accès à la main d'œuvre et l'incertitude du marché. Les témoins ont aussi discuté de la Stratégie nationale sur le logement, notamment du rendement de certains programmes, comme le Programme de prêts pour la construction d'appartements, le Fonds pour le logement abordable et le Fonds pour accélérer la construction de logements, ainsi que des priorités de la Stratégie pour l'avenir. Les discussions ont aussi porté sur divers autres mécanismes de soutien, dont ceux qui sont offerts par Maisons Canada. Enfin, selon les témoins, il faudrait de meilleures cibles pour les investissements fédéraux, davantage de données sur le logement, un suivi plus serré des résultats obtenus par les programmes fédéraux et de meilleurs rapports en la matière.

À l'intention du gouvernement du Canada, le Comité propose huit recommandations visant à remédier aux coûts élevés de construction, à accroître l'abordabilité du logement, à rendre plus efficaces les programmes fédéraux en la matière et à améliorer la reddition de comptes à ce sujet. Il demande également au gouvernement de présenter une réponse à ce rapport. Il espère que ces recommandations aideront à d'accroître le nombre de logements que compte le Canada.

LISTE DES RECOMMANDATIONS

À l'issue de leurs délibérations, les comités peuvent faire des recommandations à la Chambre des communes ou au gouvernement et les inclure dans leurs rapports. Les recommandations relatives à la présente étude se trouvent énumérées ci-après.

Recommandation 1

Que le gouvernement du Canada, en collaboration et en consultation avec les provinces et les territoires :

- **en fasse plus pour encourager la réduction du temps nécessaire pour délivrer les permis de construction requis pour bâtir des immeubles domiciliaires; et**

- **accélère les initiatives de réduction des droits d'aménagement.** **14**

Recommandation 2

Que le gouvernement du Canada accélère la réalisation des initiatives visant à simplifier la réglementation, à rendre le marché plus abordable et, en collaboration avec les provinces et territoires, et à réduire les redondances dans le Code national du bâtiment. **14**

Recommandation 3

Que le gouvernement du Canada, en collaboration avec les provinces et les territoires, prenne d'autres mesures semblables au Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves et au Remboursement de la TPS/TVH pour immeubles d'habitation locatifs neufs pour réduire les taxes applicables aux habitations neuves. **17**

Recommandation 4

Que le gouvernement du Canada prenne d'autres mesures pour aider les acheteurs d'une propriété, notamment l'ajustement des critères à remplir pour avoir droit à un prêt hypothécaire. **17**

Recommandation 5

Que le gouvernement du Canada publie des cibles claires et mesurables pour Maisons Canada et d'autres programmes fédéraux de logement portant sur le nombre de logements créés ou préservés, ainsi que sur le type d'habitation et le niveau d'abordabilité; et que, pour l'ensemble des programmes, ces cibles s'appuient sur une définition uniforme de la notion d'abordabilité. **31**

Recommandation 6

Que le gouvernement du Canada fasse le nécessaire pour que l'ensemble des programmes fédéraux de logement soient plus prévisibles pour les bénéficiaires de financement, notamment en prolongeant la durée des programmes et en assurant la stabilité des critères d'admissibilité. **31**

Recommandation 7

Que le gouvernement du Canada, pour évaluer l'état du marché du logement et établir ses politiques en la matière, tienne compte de divers indicateurs en plus des mises en chantier, y compris, mais sans s'y limiter, des indicateurs précoces comme les permis et les excavations, ainsi que la composition des mises en chantier, les achèvements de logements, les stocks de logement et l'abordabilité. **36**

Recommandation 8

Que le gouvernement du Canada améliore la reddition de comptes des programmes de logement fédéraux en axant leurs rapports sur l'obtention de résultats concrets, notamment en ce qui concerne les niveaux d'abordabilité. **39**

LES MISES EN CHANTIER AU CANADA

INTRODUCTION

Le Canada manque cruellement de logements, et le prix de ces derniers est souvent très élevé, à tel point qu'il faudrait jusqu'à 4,8 millions de logements supplémentaires d'ici 10 ans pour ramener l'abordabilité à son niveau d'avant la pandémie[1]. Les investissements fédéraux, à commencer par la Stratégie nationale sur le logement, ont visé jusqu'ici à préserver le parc de logements existant et à accroitre l'offre de logements dont les Canadiens ont besoin. Pour mesurer les progrès réalisés par rapport aux objectifs fixés par le Canada, les données sur les mises en chantier – lesquelles sont censées indiquer le début de la construction d'une nouvelle unité de logement – permettent de dresser une partie du portrait global.

Le 5 février 2026, le Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées de la Chambre des communes (le Comité) a adopté la motion suivante :

> Que, conformément à l'article 108(2) du Règlement, le Comité entreprenne une étude d'au moins six réunions sur les mises en chantier dans le cadre des programmes fédéraux au Canada; que le Comité invite le ministre du Logement et le président et chef de la direction de la Société canadienne d'hypothèques et de logement à comparaître séparément pendant au moins deux heures chacun; que le Comité invite d'autres témoins choisis par ses membres à comparaître; que le Comité fasse rapport de ses conclusions et recommandations à la Chambre et que, conformément à l'article 109 du Règlement, le gouvernement dépose une réponse globale au rapport[2].

Le 30 avril 2026, le Comité a convenu de consacrer quatre réunions à cette étude[3].

1 Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), *Pénurie de logements au Canada : un nouveau cadre d'analyse*, juin 2025.

2 Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées de la Chambre des communes (HUMA), *Procès-verbal*, 5 février 2026.

3 HUMA, *Procès-verbal*, 23 avril 2026.

En mai et juin 2026, le Comité a entendu 17 témoins, dont des spécialistes des politiques sur le logement et des représentants de regroupements du secteur, d'organismes communautaires et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Il a également reçu 12 mémoires. Le rapport qui suit résume les témoignages entendus par le Comité et recommande au gouvernement fédéral divers moyens de faire tomber les obstacles à la construction domiciliaire, notamment en s'attaquant aux coûts élevés; de maximiser l'incidence et l'efficacité des programmes fédéraux de logement, à commencer par la Stratégie nationale sur le logement; et d'améliorer la mesure de l'état du marché du logement et du rendement des programmes fédéraux; ainsi que la production de rapports en la matière.

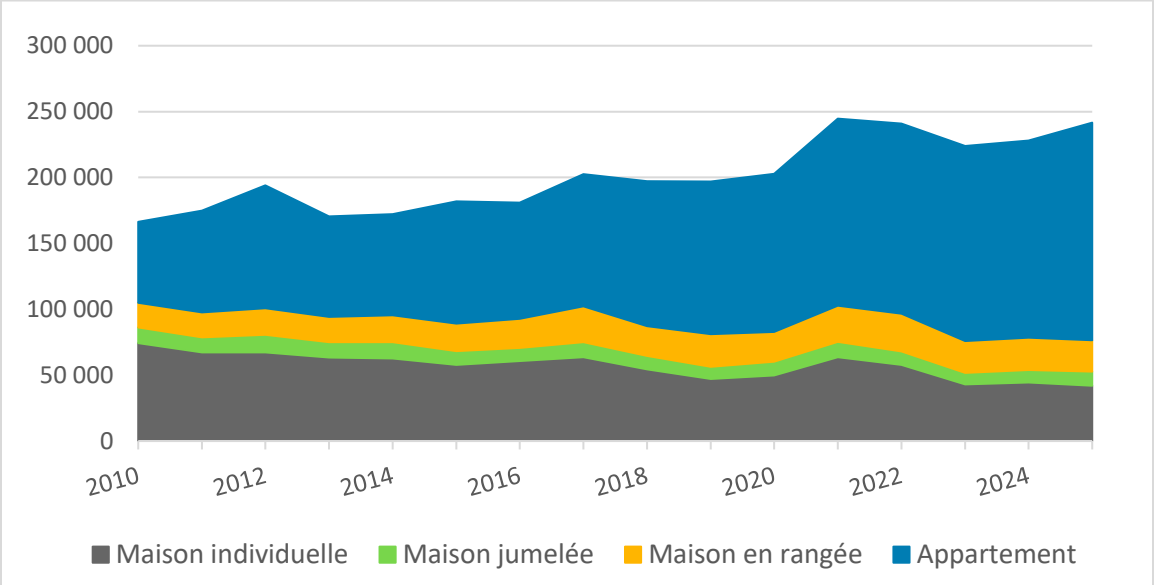
ÉTAT ACTUEL DES MISES EN CHANTIER

La SCHL donne la définition suivante de « mise en chantier » : « [L]e début des travaux de construction d'un immeuble. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les bâtiments sans sous-sol[4]. » Il ressort des données de la SCHL que, globalement, les mises en chantier annuelles sont en hausse, puisqu'elles sont passées de 166 356 en 2010 à 241 552 en 2025 (figure 1). Selon l'économiste en chef et premier vice-président, Connaissance du marché, de la SCHL, Mathieu Laberge, les indicateurs portant sur les étapes précédentes du processus de construction domiciliaire laissent présager un ralentissement des mises en chantier dans un avenir proche. Il a déclaré ceci : « Par contre, quand nous regardons les permis de bâtir, nous constatons que la décélération des mises en chantier devrait se poursuivre pour le reste de l'année 2026 et en 2027. » Il ajoute aussi : « [N]ous remarquons également que, dans le marché des condos, par exemple, les préventes sont à un niveau historiquement bas. Ça nous indique que la modération des mises en chantier devrait se poursuivre au-delà de 2027, du moins pour les condos[5]. »

4 SCHL, *Méthodes d'enquête – logements écoulés, mises en chantier et achèvements*.

5 HUMA, *Témoignages*, 8 juin 2026, 1650 (Mathieu Laberge, économiste en chef et premier vice-président, Connaissance du marché, SCHL).

Figure 1 — Nouvelles mises en chantier au Canada, par type d'habitation et année



Note : Ne comprend que les habitations situées dans les municipalités comptant au moins 10 000 habitants.

Source : Tableau créé par la Bibliothèque du Parlement à partir de données tirées de : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Portail de l'information sur le marché de l'habitation : Marché du neuf*, base de données, consultée le 7 mai 2026.

Mathieu Laberge a aussi parlé de l'évolution de la composition des mises en chantier :

> Ce que nous voyons, c'est que les unités les plus grandes – que nous appelons le chaînon manquant, mais je préfère l'expression anglaise *missing middle* –, soit des multiplex avec de grandes unités, des maisons en rangées ou, évidemment, des maisons unifamiliales, composaient la vaste majorité des mises en chantier au Canada jusqu'en 2012. À partir de 2012, les immeubles à logements multiples sont devenus l'objet de la majorité des mises en chantier, et ça a crû dans le temps. Dans un premier temps, jusqu'en 2025, c'était des condos. Depuis 2025, ce sont les unités locatives qui représentent la plus grande part des mises en chantier[6].

D'autres témoins ont fait écho à ses propos et souligné que, bien que les mises en chantier soient en hausse, cette tendance est largement attribuable à l'augmentation du nombre d'appartements, et que les types d'immeubles qui sont mis en chantier ne sont plus les mêmes qu'avant. Comme le montre la figure 1, de 2010 à 2025, les mises en chantier d'unifamiliales ont diminué considérablement (passant de 74 338 à 41 951),

6 *Ibid*.

tandis que les mises en chantier de jumelés ont connu une baisse plus modérée (passant de 11 903 à 10 799). De leur côté, les mises en chantier de maisons en rangées ont connu une hausse modérée (passant de 18 685 à 23 750) et les mises en chantier d'appartements ont augmenté de manière substantielle (passant de 61 430 à 165 052).

Selon le directeur général de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, Kevin Lee, cette évolution de la composition des mises en chantier « rend l'abordabilité à long terme, la stabilité économique et l'accession à la propriété encore plus inaccessibles pour les Canadiens[7] ». L'Association canadienne de l'immobilier écrit ceci dans son mémoire :

> Le problème est que le Canada ne construit pas le bon type de logements. Le défi des mises en chantier d'habitations au Canada est fondamentalement une question de typologie, et tant que la politique fédérale ne sera pas explicitement conçue pour [favoriser] une offre généralisée de logements intermédiaires manquants, les mises en chantier continueront d'augmenter sur papier, tandis que le taux d'accession à la propriété continuera de diminuer, laissant les logements dont les Canadiens ont réellement besoin hors de portée.

Selon l'Association canadienne de l'immeuble, il faut construire plus de petits immeubles à logements multiples pour combler les lacunes actuelles, car selon le sondage qu'elle a commandé en 2024, 61 % des répondants estiment que, parmi les logements bâtis, trop peu correspondent à leurs besoins, par exemple en ce qui a trait à la taille ou à l'aménagement des logements[8].

Certains témoins ont aussi rappelé l'importance du marché ciblé, car « les mises en chantier de logements de propriétaires enregistrent une forte baisse[9] ». Le directeur fondateur de Missing Middle Initiative, Mike Moffat, reconnait que le pays a autant besoin de logements locatifs que de maisons destinées à la propriété privée[10]. Selon le président-directeur général de l'Association canadienne de l'immeuble, Michael Brooks, il pourrait y avoir trop de projets locatifs en chantier[11]. Le dirigeant principal du développement de Wesgroup Properties, Brad Jones, a abondé dans le même sens en parlant d'« une offre excédentaire de logements dans certaines zones et certaines

---

7 HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1545 (Kevin Lee, directeur général, Association canadienne des constructeurs d'habitations).

8 HUMA, *Mémoire*, Association canadienne de l'immeuble.

9 HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1600 (Lee).

10 HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1600 (Mike Moffatt, directeur fondateur, Missing Middle Initiative).

11 HUMA, *Témoignages*, 25 mai 2026, 1655 (Michael Brooks, président-directeur général, Real Property Association of Canada).

régions urbaines due à l'immigration massive et aux programmes ciblés visant à créer des logements locatifs ». Il continue toutefois de croire qu'il manquera de logements à long terme[12].

Le directeur général de la West End Home Builders' Association, Mike Collins-Williams, voit d'un bon œil hausse du nombre de logements construits expressément pour la location. Toutefois, selon lui, « le logement locatif ne devrait pas remplacer les possibilités d'accession à la propriété », car « [l]a plupart des Canadiens aspirent encore à devenir propriétaires d'une maison[13] ». Selon les témoignages, « [l]a construction d'un plus grand nombre de logements hors marché est certes importante, mais il est essentiel que, parallèlement, des efforts considérables soient déployés […] pour régler le problème de l'abordabilité des logements; il faut doubler le nombre de mises en chantier des logements aux taux du marché, où résident 95 % des Canadiens[14] ».

OBSTACLES AUX MISES EN CHANTIER

Coûts élevés de construction et d'achat

Les témoins ont évoqué les coûts élevés, notamment ceux liés aux codes du bâtiment, et les autres obstacles qui nuisent à la construction de nouveaux immeubles. Kevin Lee a résumé ainsi la question : « Les taxes de vente et les taxes d'aménagement élevées, les politiques hypothécaires restrictives, les formalités administratives municipales entraînant des retards, les modifications excessives au Code du bâtiment et la hausse des coûts des matériaux et de la main-d'œuvre ont considérablement fait grimper le coût de la construction et réduit la viabilité des projets de logements à vendre. » En somme, selon lui, « [s]i les acheteurs ne peuvent pas acheter, les constructeurs ne peuvent tout simplement pas construire[15] ». Mike Moffatt a abondé dans le même sens : « Je dirais que le plus gros obstacle à l'heure actuelle est le coût de la construction. Le prix des reventes a chuté, mais le coût de la construction est resté au même niveau dans la plupart des cas[16]. »

12 HUMA, *Témoignages*, 25 mai 2026, 1735 (Brad Jones, dirigeant principal du développement, Wesgroup Properties).

13 HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0820 (Mike Collins-Williams, directeur général, West End Home Builders' Association).

14 HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1545 (Lee).

15 *Ibid*.

16 HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1605 (Moffatt).

Coûts de construction des immeubles

De nombreux témoins ont parlé des principaux facteurs qui font augmenter les coûts de construction, à commencer par les droits d'aménagement et le temps nécessaire pour obtenir les permis requis. Ils ont été nombreux à affirmer que les coûts de construction élevés ont un effet sur les mises en chantier de tous les types d'habitation.

Les droits d'aménagement municipaux, qui s'appliquent généralement aux nouvelles constructions et servent à financer les infrastructures liées à la croissance, ont été très souvent évoqués. Mike Collins-Williams a mentionné qu'à Hamilton, en Ontario, les droits d'aménagement ont augmenté de 87 % depuis 2021, et s'élèvent en moyenne 100 000 $ pour une maison unifamiliale[17]. À propos des frais et des taxes du gouvernement, le président-directeur général de la Building Industry and Land Development Association, David Wilkes, a déclaré que « [c]ertaines municipalités ont augmenté ces coûts de 1 000 % au cours des dernières années[18] ».

Selon la présidente-directrice générale du Keesmaat Group, Jennifer Keesmaat, au fil du temps, « les municipalités misent trop sur les droits d'aménagement, au point où elles ont ajouté des coûts scandaleux – presque absurdes – pour la construction de nouveaux logements », ce qui a une forte incidence sur le coût des nouvelles habitations[19]. Kevin Lee a toutefois rappelé au Comité que les municipalités ont des problèmes de financement :

> [L]es municipalités en sont venues à compter sur ces droits d'aménagement pour financer beaucoup de choses autres que ce qu'elles sont censées financer, et c'est en faisant cela qu'elles se sont retrouvées piégées. Il est vraiment important, à l'avenir, que le gouvernement fédéral et les provinces collaborent avec les municipalités pour trouver d'autres mécanismes de financement afin d'éviter que ces dernières ne fassent porter ce fardeau fiscal par les nouveaux acheteurs[20].

La SCHL a expliqué au Comité l'effet que la baisse des droits d'aménagement pourrait avoir sur les mises en chantier, selon ce qu'il ressort d'un rapport publié en 2025[21]. Selon Mathieu Laberge, les conséquences d'une réduction ou même d'une suppression de ces

17 HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0835 (Collins-Williams).

18 HUMA, *Témoignages*, 7 mai 2026, 0940 (David Wilkes, président-directeur général, Building Industry and Land Development Association).

19 HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0840 (Jennifer Keesmaat, présidente-directrice générale, The Keesmaat Group). Voir aussi : HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0835 (Collins-Williams).

20 HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1620 (Lee). Voir aussi : HUMA, *Témoignages*, 11 juin 2026, 0935 (Carolyn Whitzman, chercheuse principale sur le logement, School of Cities, Université de Toronto, à titre personnel).

21 Mathieu Laberge, « Construire les villes : analyse des droits d'aménagement », *SCHL*, 4 décembre 2025.

droits ne seraient pas les mêmes partout au pays. La SCHL estime que, là où ces frais sont particulièrement élevés, « une réduction significative ou une élimination des frais d'aménagement aurait un impact important sur la viabilité des projets », c'est-à-dire une réduction des coûts associés à la construction et à l'achat. Par exemple, si les droits d''aménagement étaient éliminés à Toronto, cela pourrait permettre de combler du tiers à la moitié du déficit de logements[22].

Le président et chef de la direction de Logement locatif Canada, Tony Irwin, a aussi abordé la possibilité d'amortir le coût des droits d'aménagement « sur la durée de vie de l'infrastructure » au lieu de les assumer au moment de la construction[23].

Selon les témoins, bien que les droits d'aménagement ne relèvent pas du gouvernement fédéral, il faut que « le gouvernement fédéral assure ce leadership[24] ». Les témoins se sont dits favorables à certaines initiatives actuelles s'intéressant aux droits d'aménagement. Le Programme de réduction des redevances d'aménagement, qui a été annoncé en 2026 par le gouvernement fédéral et l'Ontario, constitue par exemple une avancée notable, mais selon les témoins, il devrait s'agir d'un « modèle » qui devrait être repris dans l'ensemble des provinces, et non d'une initiative ponctuelle[25]. David Wilkes a invité le gouvernement à continuer de trouver divers moyens d'encourager les municipalités, par l'entremise des provinces, à réduire les droits d'aménagement[26]. L'Association des résidences pour aînés du Canada et la Fédération canadienne des municipalités recommandent dans leurs mémoires que le Fonds pour bâtir des collectivités fortes, qui vise à faciliter la création de nouvelles infrastructures publiques et le renouvellement de celles qui existent déjà, serve à inciter les promoteurs à bâtir davantage de logements pour aînés et à mieux soutenir les municipalités, notamment en ce qui concerne les droits d'aménagement[27].

---

22 HUMA, *Témoignages*, 8 juin 2026, 1700 (Laberge).

23 HUMA, *Témoignages*, 11 juin 2026, 1015 (Tony Irwin, président et chef de la direction, Logement locatif Canada).

24 HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1625 (Lee).

25 HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0925 (Richard Lyall, président, Residential Construction Council of Ontario); HUMA, *Témoignages*, 7 mai 2026, 0940 (Wilkes); HUMA, *Témoignages*, 11 juin 2026, 0930 (Irwin). Pour de plus amples renseignements, voir : Logement, Infrastructures et Collectivités Canada (LICC), *Le Canada et l'Ontario acceptent les demandes dans le cadre du nouveau Programme de réduction des redevances d'aménagement*, communiqué, 1er juin 2026.

26 HUMA, *Témoignages*, 7 mai 2026, 0955 (Wilkes).

27 HUMA, *Mémoire*, Association des résidences pour aînés du Canada; HUMA, *Mémoire*, Fédération canadienne des municipalités. Voir aussi : LICC, *Fonds pour bâtir des collectivités fortes*.

Le temps nécessaire pour obtenir les permis requis contribue lui aussi à la hausse des coûts de construction. Selon les témoins, les temps d'attente extrêmement longs avant d'obtenir un permis ont « une incidence considérable sur le coût de la construction de nouveaux logements[28] ». L'Alberta a été citée en exemple pour ce qui est du temps qu'il faut pour délivrer les permis : « [Cette province est] en mesure de répondre à la demande beaucoup plus rapidement parce qu'[elle peut] lancer les travaux plus rapidement… parce qu'[elle peut] délivrer les permis plus rapidement. Il y a moins de réglementation. Le système d'approbation est beaucoup plus rapide[29]. »

Selon le président-directeur général de l'Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance, Tim Richter, le gouvernement fédéral a un rôle important à jouer à cet égard, bien que les permis de construction ne relèvent pas de son champ de compétences. De son côté, le président du Residential Construction Council of Ontario, Richard Lyall, a parlé de l'utilité du Fonds pour accélérer la construction de logements, qui « a contribué à soutenir la réforme du zonage municipal, ainsi qu'à la délivrance de plus de 330 000 permis de construire dans les communes participantes[30] ». Selon Richard Lyall, le gouvernement fédéral devrait continuer de soutenir activement les initiatives de ce genre, notamment les initiatives de délivrance numérique des permis, à l'exemple du modèle de l'outil « One Ontario », qui vise à réduire les démarches qui se répètent inutilement et à améliorer l'efficacité du processus d'approbation[31].

Enfin, certains témoins ont proposé de miser sur les nouvelles méthodes de construction, comme les maisons modulaires, les composantes préfabriquées et la construction hors chantier, pour réduire les temps et les coûts de construction[32].

Codes du bâtiment

Le Code national du bâtiment définit les balises techniques encadrant la conception et la construction d'immeubles neufs, de même que les exigences relatives à la sécurité, à la santé, à l'accessibilité, à la protection des structures, à la protection contre les incendies

28 HUMA, *Témoignages*, 7 mai 2026, 0940 (Tim Richter, président-directeur général, Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance).

29 HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1650 (Lee). Voir aussi : HUMA, *Témoignages*, 11 juin 2026, 0955 (Irwin).

30 HUMA, *Témoignages*, 7 mai 2026, 0955 (Richter); HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0925 (Lyall).

31 HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0925 (Lyall). Pour de plus amples renseignements, voir : One Ontario, Our purpose [DISPONIBLE EN ANGLAIS SEULEMENT].

32 HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 1000 (Isabelle Demers, vice-présidence, Développement stratégique, Affaires publiques et innovation, Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec); HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0955 (Lyall); HUMA, *Témoignages*, 8 juin 2026, 1725 (Laberge).

et à l'environnement. Il est mis à jour tous les cinq ans par le Conseil national de recherches Canada. L'édition 2025 a été réalisée par des représentants des gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux, sur l'avis du Conseil consultatif sur l'harmonisation des codes de construction[33]. Selon de nombreux témoins, si l'on veut stimuler la construction et réduire au minimum les hausses de coûts, il faut simplifier les codes du bâtiment et limiter l'ampleur des changements. Notons que, dans la Mise à jour économique du printemps 2026, le gouvernement proposait des fonds visant notamment à simplifier la réglementation, à rendre le marché plus abordable et à uniformiser l'interprétation des exigences du Code national du bâtiment[34].

Selon les témoins, les nombreux codes (y compris le code national, les codes provinciaux et les codes municipaux) doivent être simplifiés et harmonisés. La vice-présidente, Développement stratégique, Affaires publiques et innovation, de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, Isabelle Demers, estime que les exigences de construction varient d'une municipalité à l'autre, ce qui constitue « autant d'obstacles à la mise en œuvre à grande échelle de projets résidentiels[35] ». Richard Lyall a donné l'explication suivante : « À l'échelle provinciale, on a repris une partie du code fédéral, puis on y a ajouté ses propres dispositions et tout le reste. » Résultat, les codes du bâtiment sont lourds et difficiles à appliquer[36]. Selon les témoins, « l'idée d'harmoniser les codes du bâtiment est bonne, à condition de s'aligner sur un code du bâtiment de bonne tenue[37] ».

En outre, certains témoins ont réclamé que les changements apportés aux codes du bâtiment soient mis sur pause, ou du moins, qu'ils se fassent à un rythme moins soutenu. Le Comité a appris que, tandis que le Code national du bâtiment est mis à jour tous les cinq ans, les provinces attendent de voir les modifications qui y sont apportées pour adapter le leur en conséquence, et qu'à certains endroits, ceux des municipalités sont ajustés par la suite. Brad Jones a fait remarquer qu'au cours de la dernière décennie, son organisation a rarement construit deux bâtiments selon la même série de

33 Gouvernement du Canada, *Code national du bâtiment : Canada : 2025*; gouvernement du Canada, *Nouveau modèle de gouvernance pour l'élaboration de codes de construction harmonisés*.

34 Gouvernement du Canada, *Un Canada fort pour tous*, Mise à jour économique du printemps de 2026, p. 109.

35 HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0920 (Demers).

36 HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0930 (Lyall).

37 HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1610 (Lee).

codes[38]. Ces très nombreux ajustements finissent par ralentir le processus et par coûter de l'argent[39].

Enfin, certains témoins estiment que le code du bâtiment devrait faire de l'abordabilité une priorité. Selon Kevin Lee, lorsque le Code national du bâtiment de 2025 a été publié, il a entraîné, par exemple, « une augmentation estimée entre 50 000 $ et plus de 100 000 $ du coût d'une maison typique de 2 500 pieds carrés[40] ». Selon Isabelle Demers, le Code national du bâtiment est important, mais « [n]ous sommes en ce moment dans un contexte où nous additionnons et ajoutons des couches au code parce que nous voulons limiter tous les risques[41] ». Brad Jones estime que, « dans pratiquement tous les aspects du code », les bâtiments sont construits selon des normes excessives, ce qui entraîne une augmentation importante du coût de construction. Selon lui, pour respecter certaines exigences du Code national du bâtiments, les constructeurs pourraient devoir se procurer des matériaux ailleurs qu'en Amérique du Nord[42].

Compte tenu des témoignages entendus, le Comité recommande ce qui suit :

Recommandation 1

Que le gouvernement du Canada, en collaboration et en consultation avec les provinces et les territoires :

- **en fasse plus pour encourager la réduction du temps nécessaire pour délivrer les permis de construction requis pour bâtir des immeubles domiciliaires; et**

- **accélère les initiatives de réduction des droits d'aménagement.**

Recommandation 2

Que le gouvernement du Canada accélère la réalisation des initiatives visant à simplifier la réglementation, à rendre le marché plus abordable et, en collaboration avec les provinces et territoires, et à réduire les redondances dans le Code national du bâtiment.

---

38 HUMA, *Témoignages*, 25 mai 2026, 1735 (Jones).

39 *Ibid*. Voir aussi : HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1635 (Lee).

40 HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1550 (Lee).

41 HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 1010 (Demers).

42 HUMA, *Témoignages*, 25 mai 2026, 1735, 1750 (Jones).

Aide aux acheteurs

Les témoins ont aussi évoqué divers moyens d'aider les acheteurs à absorber le coût élevé du logement, ce qui permettrait de faire augmenter le nombre d'acheteurs sur le marché et stimulerait la construction d'habitations neuves. Parmi les mesures abordées, ils ont parlé des effets du remboursement de la taxe sur les produits et services ou de la taxe de vente harmonisée (TPS/TVH) et du test de résistance hypothécaire.

De nombreux témoins se sont dits favorables au Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves, qui permet aux acheteurs d'une première maison de se faire rembourser la TPS, ou la part fédérale de la TVH, si l'immeuble vaut 1 million de dollars ou moins, ou de payer un montant de taxe moins élevé s'il vaut de 1 à 1,5 million de dollars. Cette initiative s'applique aux maisons achetées entre le 20 mars 2025 et la fin de 2030, pourvu que la construction en soit achevée avant 2036[43]. Selon David Wilkes, cette initiative a déjà entraîné « une hausse incroyable des activités » sur le marché de l'habitation[44]. Mike Moffat a insisté sur l'importance de cette initiative et demandé au gouvernement fédéral de continuer à encourager les provinces à lui emboîter le pas[45].

D'autres témoins se sont aussi montrés favorables au Remboursement de la TPS/TVH pour immeubles d'habitation locatifs neufs, qui fait passer de 36 à 100 % le remboursement de la TPS ou de la part fédérale de la TVH pour les constructions entamées après le 13 septembre 2023, mais avant 2031, et achevées en grande partie avant 2036, dans le cas des logements admissibles dont la valeur marchande est inférieure à 450 000 $[46]. Selon Richard Lyall et Michael Brooks, cette initiative devrait être prolongée ou devenir permanente[47].

Il a aussi été question du test de résistance hypothécaire, qui oblige les acheteurs à prouver qu'ils peuvent se permettre des paiements hypothécaires équivalents soit à un taux d'intérêt de 5,25 %, soit au taux négocié plus 2 %, selon la plus élevée des deux

---

43 Gouvernement du Canada, *Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves*; Agence du revenu du Canada, *Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves*. D'autres critères d'admissibilité s'appliquent.

44 HUMA, *Témoignages*, 7 mai 2026, 1000 (Wilkes).

45 HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1605 (Moffatt). Voir aussi : HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1615 (Lee); HUMA, *Témoignages*, 7 mai 2026, 0955 (Wilkes).

46 Gouvernement du Canada, *Remboursement de la TPS/TVH pour immeubles d'habitation locatifs neufs*. D'autres critères d'admissibilité s'appliquent.

47 HUMA, *Témoignages*, 25 mai 2026, 1715 (Brooks); HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0925 (Lyall).

éventualités, pour avoir droit à un prêt hypothécaire[48]. Selon les témoignages, il faudrait revoir cette exigence « afin que les acheteurs admissibles puissent accéder plus facilement à un prêt hypothécaire[49] ». Mike Collins-Williams estime qu'il s'agit d'un outil approprié, dans un contexte de taux d'intérêt très bas. Toutefois, dans un contexte de taux d'intérêt élevés, cette mesure devrait être revue, parce qu'« il est possible que de nombreux acheteurs qualifiés soient inutilement exclus du marché », ce qui nuit aux mises en chantier[50]. Brad Jones, de son côté, réclame que les banques aient davantage de latitude pour déterminer les risques qu'elles sont prêtes à prendre quand vient le temps d'accorder un prêt hypothécaire, mentionnant la durée de la période d'amortissement comme l'une des options possibles[51].

Pour sa part, la SCHL a affirmé que c'est l'assurance prêt hypothécaire qui génère le plus grand nombre de mises en chantier par dollar investi : « L'an dernier, nos produits d'assurance prêt hypothécaire ont facilité le financement de plus de 360 000 logements. Plus de 30 % de ces logements étaient neufs. De nombreux promoteurs nous ont dit que sans ces produits, ils n'auraient pas pu mener à bien leurs projets[52]. »

D'autres options permettant de mieux soutenir les acheteurs ont aussi été évoquées, dont les suivantes :

- Modifier la taxe imposée aux acheteurs étrangers afin que ces derniers puissent acheter des habitations neuves, mais non des habitations existantes (reventes), ce qui permettrait de stimuler la construction de nouvelles habitations[53].

- Permettre aux parents de contribuer aux comptes enregistrés de leurs enfants, que ce soit par l'entremise d'un compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP) ou d'un régime enregistré d'épargne-retraite (afin de pouvoir ensuite se prévaloir du Régime d'accession à la propriété). Le CELIAPP est un compte d'épargne enregistré destiné expressément à l'achat d'une première propriété, tandis que le Régime d'accession à la propriété permet aux acheteurs de

48 Gouvernement du Canada, *Outil d'évaluation d'admissibilité à un prêt hypothécaire*.

49 HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1550 (Lee). Voir aussi : HUMA, *Mémoire*, National Apartment Council.

50 HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0845 (Collins-Williams).

51 HUMA, *Témoignages*, 25 mai 2026, 1740 (Jones).

52 HUMA, *Témoignages*, 8 juin 2026, 1615 (Coleen Volk, présidente et première dirigeante, SCHL).

53 HUMA, *Témoignages*, 25 mai 2026, 1740 (Jones).

puiser dans leur régime enregistré d'épargne-retraite pour acheter ou bâtir une première maison.

- Rétablir l'Incitatif à l'achat d'une première propriété (qui, avant son expiration, permettait aux acheteurs d'obtenir une subvention pouvant atteindre 10 % du prix d'achat pour se constituer une mise de fonds) en l'assortissant de critères d'admissibilité plus souples et de modalités de remboursement révisées (plus précisément, en excluant l'augmentation de la valeur de la propriété attribuable à certaines rénovations)[54].

Compte tenu des témoignages entendus, le Comité formule les recommandations suivantes :

Recommandation 3

Que le gouvernement du Canada, en collaboration avec les provinces et les territoires, prenne d'autres mesures semblables au Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves et au Remboursement de la TPS/TVH pour immeubles d'habitation locatifs neufs pour réduire les taxes applicables aux habitations neuves.

Recommandation 4

Que le gouvernement du Canada prenne d'autres mesures pour aider les acheteurs d'une propriété, notamment l'ajustement des critères à remplir pour avoir droit à un prêt hypothécaire.

Autres obstacles à la construction

Les témoins ont aussi parlé des autres éléments qui nuisent aux mises en chantier, ce que Mike Moffat a décrit comme « une combinaison de facteurs à la fois économiques et réglementaires ». Selon ce dernier, « [l]es constructeurs et les promoteurs ne construiront pas si ce n'est pas suffisamment rentable[55] ». Les témoins ont insisté plus particulièrement sur les pénuries de main-d'œuvre qui frappent le secteur de la construction et le caractère imprévisible du marché du logement.

54 HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0920 (Demers); HUMA, *Mémoire*, Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec. Pour de plus amples renseignements sur ce programme, voir : SCHL, *L'Incitatif à l'achat d'une première propriété*.

55 HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1625 (Moffatt).

Pénuries de main-d'œuvre

De nombreux témoins ont associé le déclin du nombre de mises en chantier aux risques de futures pénuries de main-d'œuvre dans le secteur de la construction domiciliaire. Dans un contexte où le secteur connaît, selon Mike Collins-Williams, « la plus grave crise que le secteur de la construction ait connue depuis une génération[56] », certains témoins estiment que les pertes d'emplois actuelles pourraient entraîner le départ permanent de travailleurs qualifiés de ce secteur, et que les débouchés limités qui s'offrent actuellement aux nouveaux diplômés des métiers spécialisés pourraient pousser ceux-ci à faire carrière dans d'autres secteurs[57]. Selon les témoins, les investissements fédéraux ont tout ce qu'il faut pour changer la donne. Ils ont donné les exemples de l'initiative Maisons Canada ainsi que de l'engagement pris dans la Mise à jour économique du printemps 2026 de recruter, de former et d'embaucher jusqu'à 100 000 nouveaux travailleurs qualifiés des métiers désignés Sceau rouge[58].

Selon certains témoins, il faudrait élaborer une stratégie permettant de retenir les travailleurs qualifiés qui œuvrent déjà dans le secteur, de faire venir au pays le bon type de travailleurs étrangers et de soutenir les travailleurs du secteur de la construction domiciliaire qui ne sont pas visés par les mesures annoncées dans la Mise à jour économique du printemps 2026 (notamment ceux qui ne sont pas syndiqués et dont le métier n'est pas certifié Sceau rouge)[59]. De plus, le président et chef de la direction de la Société de logement communautaire de Toronto, Sean Baird, estime que la mobilité de la main-d'œuvre favorisée par la construction de logements fait partie des facteurs qui pourraient avoir des effets positifs sur l'économie[60].

Incertitude du marché

Le Comité a appris que l'incertitude des consommateurs et des constructeurs de même que le manque de confiance ralentissaient les mises en chantier. Kevin Lee a évoqué la « guerre commerciale » avec les États-Unis, les pertes d'emplois qu'elle a occasionnées

---

56 HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0905 (Collins-Williams); HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0910 (Keesmaat).

57 *Ibid*.; HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1655 (Moffatt).

58 Voir par exemple : HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0910 (Keesmaat); HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1650 (Lee). Voir aussi : Gouvernement du Canada, *Un Canada fort pour tous*, Mise à jour économique du printemps de 2026, p. 100.

59 HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1655 (Moffatt); HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1650, 1655 (Lee).

60 HUMA, *Témoignages*, 25 mai 2026, 1745 (Sean Baird, président et chef de la direction, Société de logement communautaire de Toronto).

et ses répercussions sur le marché en général; selon lui, tous ces facteurs dissuadent les gens de faire de gros achats, comme une maison[61]. Michael Brooks a parlé d'« effet yo-yo lié à l'immigration » pour expliquer la baisse importante qu'a connue le nombre d'immigrants, de travailleurs temporaires et d'étudiants étrangers arrivant au Canada par rapport aux années précédentes[62]. Jennifer Keesmaat a précisé les risques que cette situation entraîne pour les constructeurs, qui peuvent hésiter à se lancer dans de nouveaux projets compte tenu de l'incertitude entourant la demande[63]. Selon Mike Moffat, le secteur a besoin d'une plus grande certitude, notamment « quant aux orientations futures en matière de résidence permanente et temporaire », ce qui permettrait aux constructeurs et aux promoteurs de mieux planifier[64].

PROGRAMMES FÉDÉRAUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Avenir de la Stratégie nationale sur le logement

La Stratégie nationale sur le logement du Canada, un plan décennal « qui permettra à un plus grand nombre de personnes au Canada d'avoir un chez-soi », se terminera en 2028[65]. Le Comité a entendu divers témoins s'exprimer sur des programmes particuliers de la Stratégie, notamment sur leurs répercussions et les possibilités d'amélioration, sur les priorités futures de la Stratégie, ainsi que sur des recommandations concernant les cibles fédérales en matière de logement. Dans l'ensemble, de nombreux témoins ont souligné que le gouvernement fédéral ne peut pas résoudre la crise du logement à lui tout seul et qu'il doit agir de concert et collaborer avec les provinces, les territoires et les municipalités. Raymond Sullivan a d'ailleurs déclaré que la « coordination intergouvernementale est absolument essentielle[66] ».

---

61 HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1630 (Lee). Voir aussi : HUMA, *Témoignages*, 11 juin 2026, 0935 (Whitzman).

62 HUMA, *Témoignages*, 25 mai 2026, 1655 (Brooks).

63 *Ibid*., 1710; HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0840 (Keesmaat).

64 HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1620 (Moffatt). Voir aussi : HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0830 (Keesmaat).

65 Gouvernement du Canada, *Stratégie nationale sur le logement du Canada*.

66 Voir par exemple : HUMA, *Témoignages*, 7 mai 2026, 0950 (Richter); HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1625 (Lee); HUMA, *Témoignages*, 7 mai 2026, 0950 (Raymond Sullivan, directeur général, Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine); HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0820 (Collins-Williams).

Programmes de la Stratégie nationale sur le logement

Programme de prêts pour la construction d'appartements

Le Programme de prêts pour la construction d'appartements (PPCA), lancé initialement dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement sous le nom d' « initiative Financement de la construction de logements locatifs[67] », offre des prêts à faible coût pour la construction de logements locatifs classiques, pour aînés et pour étudiants[68]. Selon la présidente et première dirigeante de la SCHL, Coleen Volk, le PPCA est le « programme phare » de l'organisation pour ce qui est du volet « logement » de son mandat[69]. Les témoins ont relevé l'importance de ce programme pour ce qui est des mises en chantier. L'organisme WoodGreen Community Services écrit dans son mémoire que le PPCA et le programme APH Select de la SCHL[70] « ont été des leviers essentiels pour permettre aux organismes sans but lucratif et aux promoteurs de logements communautaires de concrétiser des projets à revenus mixtes[71] ». Selon le directeur économique de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, David Goulet, le PPCA est populaire auprès des promoteurs. Il « limite la croissance des coûts de financement des projets, parce que la SCHL apporte le financement dans les moments les plus risqués pour les prêteurs[72] ». Tony Irwin se dit en faveur de ce programme et voit d'un bon œil que le gouvernement se soit engagé dans la Mise à jour économique du printemps 2026 à accélérer l'accès au financement qui en découle[73].

Toutefois, David Goulet a souligné les problèmes de prévisibilité à long terme qui sont associés au PPCA, « parce que, pour beaucoup d'entrepreneurs, il est très difficile de

67 SCHL, *Stratégie nationale sur le logement du Canada : Un chez-soi d'abord*, novembre 2017, p. 41.

68 SCHL, *Programme de prêts pour la construction d'appartements*.

69 HUMA, *Témoignages*, 8 juin 2026, 1640 (Volk).

70 Le programme APH Select permet de profiter de primes réduites d'assurance prêt hypothécaire pour immeubles collectifs ainsi que de périodes d'amortissement plus longues en fonction des niveaux d'engagement envers l'abordabilité, l'accessibilité et l'efficacité énergétique. SCHL, *APH Select*.

71 HUMA, *Mémoire*, WoodGreen Community Services. Voir aussi : HUMA, *Témoignages*, 11 juin 2026, 0930 (Irwin); HUMA, *Mémoire*, National Apartment Council.

72 HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0940 (David Goulet, directeur économique, Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec). Voir aussi : HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0920 (Demers); HUMA, *Mémoire*, Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec.

73 HUMA, *Témoignages*, 11 juin 2026, 0930 (Irwin). Pour de plus amples renseignements sur cet engagement, voir : ministère des Finances du Canada, *Un Canada fort pour tous*, Mise à jour économique du printemps de 2026, p. 110.

savoir s'ils vont être admissibles et comment ils vont arriver à l'être[74] ». De plus, selon Carolyn Whitzman, chercheuse principale sur le logement, School of Cities, Université de Toronto, et témoin comparaissant à titre personnel, seulement 3 % des logements locatifs achevés dans le cadre du PPCA « étaient réellement abordables pour les ménages à faible revenu les plus susceptibles d'avoir des besoins en logement. Ces unités étaient en grande partie des studios, souvent inadéquats pour les couples et les familles[75]. »

Fonds pour le logement abordable

Il a aussi été question du Fonds pour le logement abordable, qui offre des prêts à faible taux d'intérêt, des prêts-subventions et des contributions pour les logements abordables et communautaires neufs. Le budget du Fonds étant maintenant entièrement engagé, il n'accepte plus de nouvelles demandes[76]. Dans son mémoire, l'organisme WoodGreen Community Services soutient que de nombreux promoteurs à but non lucratif auront quand même besoin de subventions pour bâtir des logements véritablement abordables et recommande au gouvernement fédéral et à Maisons Canada de remplacer le Fonds pour le logement abordable par un programme comparable[77]. De son côté, la Fédération canadienne des municipalités a reconnu que ce programme « a permis de financer la création de plus de 56 000 nouveaux logements abordables ainsi que les travaux de rénovation et de remise en état de plus de 174 000 logements sociaux », mais selon cet organisme, « l'aide financière n'a pas eu d'incidence notable sur l'augmentation de la part des logements hors marché dans le parc immobilier national » parce qu'elle n'a produit qu'une très faible part des nouvelles constructions annuelles et que « [l]e Canada perd environ neuf logements locatifs abordables d'origine naturelle pour chaque logement abordable créé par la Stratégie nationale sur le logement[78] ».

Fonds pour accélérer la construction de logements

La Fédération canadienne des municipalités et la SCHL se sont intéressées aux retombées du Fonds pour accélérer la construction de logements, qui a été créé en 2023 dans le but d'offrir du financement fédéral aux municipalités qui s'engageaient à

74 HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0940 (Goulet).

75 HUMA, *Mémoire*, Carolyn Whitzman.

76 SCHL, *Fonds pour le logement abordable*; Premier ministre du Canada, *Bâtir plus de logements, plus rapidement*, communiqué, 17 mars 2023.

77 HUMA, *Mémoire*, WoodGreen Community Services.

78 HUMA, *Mémoire*, Fédération canadienne des municipalités.

apporter certains changements bien précis (comme des changements de zonage) afin d'accélérer la construction de logements[79]. La Fédération canadienne des municipalités recommande dans son mémoire d'investir dans les programmes qui renforcent les capacités des municipalités, notamment le Fonds pour accélérer la construction de logements, l'Initiative pour la création rapide de logements et le volet communautaire du Fonds pour bâtir des collectivités fortes. Selon Coleen Volk, pour un programme comme celui-là, il faut souvent du temps avant d'obtenir des résultats, car la construction prend du temps : « Maintenant, nous sommes rendus à l'étape du programme où l'offre de logements commence à s'accroître. Les résultats sont très bons[80]. »

Priorités pour le renouvellement de la Stratégie nationale sur le logement

La Stratégie nationale sur le logement devant prendre fin en 2028, les témoins ont discuté des programmes qui pourraient voir le jour ultérieurement, de l'avenir même de la Stratégie et des aspects auxquels il faudrait accorder la priorité.

Selon Tim Richter et la Fédération canadienne des municipalités, la Stratégie offre au gouvernement fédéral l'occasion de faire montre de leadership et de collaborer avec les provinces et les territoires. Selon la Fédération canadienne des municipalités, « [l]e renouvellement de la Stratégie nationale sur le logement (SNL) offre une occasion importante aux trois paliers de gouvernement de collaborer afin d'enrichir les programmes en place et d'adopter de nouvelles initiatives, dont Maisons Canada, en vue d'obtenir des résultats en matière de logement au profit de la population canadienne[81] ».

Les témoins se sont aussi prononcés sur les aspects du marché de l'habitation auxquels la Stratégie devrait s'intéresser en priorité. Kevin Lee a déclaré ceci : « Ce qui manquait à la Stratégie nationale sur le logement, c'était une solution pour le reste du marché… c'est-à-dire les 95 % du marché où vivent les autres Canadiens et où ceux-ci souhaitent pouvoir s'offrir un logement sans avoir recours à des subventions ou autres. » Selon lui,

79 SCHL, *Fonds pour accélérer la construction de logements*.

80 HUMA, *Témoignages*, 8 juin 2026, 1710 (Volk).

81 HUMA, *Témoignages*, 7 mai 2026, 1000 (Richter); HUMA, *Mémoire*, Fédération canadienne des municipalités.

la Stratégie doit couvrir l'ensemble du continuum du logement. Il a réclamé un plan exhaustif en matière de logement qui comprenne le volet propriété[82].

De son côté, Carolyn Whitzman recommande que la prochaine version de la Stratégie finance seulement les projets qui sont abordables pour la plupart des Canadiens, car « [l]es Canadiens à revenu très faible ou médian représentent 60 % des ménages ». Pour ce faire, elle fait la suggestion suivante : « Le coût des logements abordables pour les ménages à revenu faible ou médian peut être établi selon un principe de recouvrement des coûts par des fournisseurs hors marché, sur des terrains publics, au moyen d'instruments de financement à faible taux renouvelable à long terme, » comme une obligation canadienne pour le logement. Afin de favoriser l'abordabilité pour les ménages à faible revenu, elle propose également « des subventions locatives permanentes ciblant des fournisseurs de logements hors marché et à dividendes limités, dont les loyers demeurent stables au fil du temps[83] ».

La Fédération canadienne des municipalités recommande dans son mémoire que le gouvernement envisage, dans le cadre de l'exercice de renouvellement de la Stratégie, « de répartir équitablement les investissements entre les nouvelles constructions, l'entretien et l'abordabilité à long terme[84] ».

Enfin, Carolyn Whitzman a jugé important que la Stratégie conserve son aspect intersectionnel et continue de prendre en compte les besoins variés de divers segments de la population, comme les femmes fuyant la violence, qui doivent pouvoir compter sur un endroit sûr où se loger, comme un refuge d'urgence ou une maison de transition[85].

Cibles fédérales en matière de logement

Bon nombre de témoins ont insisté sur le fait qu'il faut des cibles nationales claires en matière de logement. Tim Richter a déclaré ceci :

> L'arrivée à échéance de la Stratégie nationale sur le logement et le prochain budget fédéral offrent au gouvernement fédéral l'occasion de prendre du recul et d'énoncer

82 HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1635 (Lee).

83 HUMA, *Mémoire*, Carolyn Whitzman; HUMA, *Témoignages*, 11 juin 2026, 0930, 1005 (Whitzman). Dans la *Loi nationale sur l'habitation*, (L.R.C. (1985), ch. N-11), art. 2, « société immobilière à dividendes limités » s'entend d'une « personne morale constituée pour construire, détenir et administrer un ensemble d'habitation HLM et dont les dividendes ne peuvent, aux termes de ses statuts ou de son acte constitutif, être supérieurs à cinq pour cent l'an ».

84 HUMA, *Mémoire*, Fédération canadienne des municipalités.

85 HUMA, *Témoignages*, 11 juin 2026, 1005 (Whitzman).

précisément les résultats qu'il veut obtenir, d'établir des priorités claires et de concevoir la nouvelle Stratégie nationale sur le logement et les programmes de logement connexes en fonction de ces résultats escomptés[86].

Le Comité a aussi appris témoins ont aussi dit que le plan fédéral doit être assorti « d'un objectif clair, d'un calendrier raisonnable et d'un ensemble d'objectifs quantifiables[87] ». L'organisme More and Better Housing Canada recommande de fixer un objectif « clair, précis et assorti d'un échéancier[88] ». Selon Richard Lyall, il faut impérativement se doter d'un plan visant à atteindre les cibles fixées : « Nous fixons ces objectifs sans véritable plan et sans perspective mesurable de les atteindre réellement[89]. »

Selon les témoins, les cibles du gouvernement fédéral en ce qui concerne la Stratégie nationale sur le logement ou le logement en général doivent tenir compte d'autres facteurs que le nombre total de mises en chantier, comme le type de logement (notamment le fait de privilégier les logements intermédiaires manquants, comme les maisons en rangée et les immeubles de quelques étages, et le fait qu'un simple objectif quantitatif ne tient pas compte du type, de la taille et de l'emplacement des logements nécessaires)[90], la marge excédentaire du marché, ou un excédent suffisant de logements par rapport aux ménages[91], et l'abordabilité des nouveaux logements[92]. Ils ont d'ailleurs été nombreux à insister sur la nécessité de se doter de cibles axées sur l'abordabilité :

- « [U]ne cible en matière d'abordabilité du logement afin que le ratio entre les coûts du logement et les revenus ne dépasse pas un certain seuil[93] »;
- Des cibles fondées sur l'achèvement de projets de construction de logements abordables, tant sur le marché que hors marché[94];

86 HUMA, *Témoignages*, 7 mai 2026, 0925 (Richter). Voir aussi : HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 1010 (Lyall).

87 HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1550 (Moffatt).

88 HUMA, *Mémoire*, More and Better Housing Canada.

89 HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0955 (Lyall).

90 HUMA, *Mémoire*, Association canadienne de l'immeuble; HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1550 (Moffatt).

91 HUMA, *Mémoire*, More and Better Housing Canada.

92 HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1550 (Moffatt).

93 HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0950 (Lyall).

94 HUMA, *Mémoire*, Carolyn Whitzman; HUMA, *Témoignages*, 11 juin 2026, 0925 (Whitzman).

- Une cible en matière de logements hors marché inscrite dans la loi[95];
- Un objectif de « 200 000 logements abordables hors marché; la moitié de ces logements devraient être très abordables et destinés aux ménages à très faible et faible revenu. L'objectif ultime devrait être que 20 % de l'ensemble du parc immobilier soit constitué de logements hors marché[96] »;
- Une cible visant à au moins doubler la part des logements hors marché[97].

Les témoins ont aussi recommandé des façons de définir la notion d'abordabilité. Isabelle Demers a parlé des problèmes que crée l'utilisation de plusieurs définitions selon les différents échelons de gouvernement : « En ce moment, nous avons des cas où des projets se qualifieraient difficilement, parce qu'on n'utilise pas la même définition. » Elle a en outre proposé d'harmoniser les définitions[98]. Carolyn Whitzman a relevé que, dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, la SCHL a utilisé « au moins six définitions différentes du logement abordable selon les programmes[99] ». Le directeur général de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, Raymond Sullivan, a déclaré ceci : « En l'absence de définition, le terme "abordabilité" n'a aucun sens[100]. »

Raymond Sullivan, a insisté sur le fait que l'abordabilité devrait varier selon le revenu, plus précisément selon le revenu médian ou moyen dans une localité donnée[101]. Dans le même ordre d'idées, Carolyn Whitzman recommande l'adoption, pour tous les programmes de la Stratégie, d'une définition unique du logement abordable « fondée sur un plafond de 30 % du revenu avant impôt d'un ménage » et « sur les tranches de revenu médian des ménages par région[102] ».

---

95 HUMA, *Mémoire*, Calgary Housing Company.

96 HUMA, *Mémoire*, Carolyn Whitzman.

97 HUMA, *Mémoire*, Fédération canadienne des municipalités.

98 HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0945 (Demers). Voir aussi : HUMA, *Témoignages*, 11 juin 2026, 0925 (Whitzman).

99 HUMA, *Mémoire*, Carolyn Whitzman.

100 HUMA, *Témoignages*, 7 mai 2026, 0950 (Sullivan).

101 *Ibid.*, 1010.

102 HUMA, *Mémoire*, Carolyn Whitzman.

Autres programmes fédéraux

Maisons Canada

L'organisme Maisons Canada, qui a été créé en septembre 2025 à titre d'organisme de services spéciaux et constitué en société d'État en 2026, a pour but de favoriser la construction de logements abordables : « L'organisme tirera parti de terrains publics, offrira des incitatifs financiers flexibles, mobilisera des capitaux privés, facilitera la conclusion d'importantes transactions de portefeuille et aidera les fabricants d'aujourd'hui[103]. » Maisons Canada collabore avec les provinces, les territoires, les municipalités et les gouvernements autochtones, de même qu'avec des organismes privés et sans but lucratif[104]. Le Comité a appris que, bien que la mise en œuvre d'une série de programmes fédéraux dans le domaine du logement relevait auparavant de la responsabilité de la SCHL, c'est désormais Maisons Canada qui joue le rôle de chef de file au niveau fédéral pour la création d'un parc de logements hors marché très abordables, la SCHL se concentrant de son côté sur les logements du marché[105]. Maisons Canada disposera aussi « d'une souplesse allant au-delà d'un programme individuel » régi par un ensemble de règles. Il sera plutôt doté « d'une réserve de capitaux que ses représentants pourront affecter aux projets qu'ils jugeront valables[106] ».

De nombreux témoins se sont montrés favorables aux objectifs de l'organisme Maisons Canada, notamment le fait qu'il puisse favoriser « la construction de logements abordables[107] ». Les témoins ont formulé diverses recommandations : que cet organisme lie par exemple « l'investissement en capital à l'infrastructure de services requise pour assurer la stabilité résidentielle à long terme des locataires en situation de

---

103 LICC, *Maisons Canada*; Premier ministre du Canada, *Le premier ministre Carney lance l'organisme Maisons Canada pour accélérer la construction résidentielle au pays*, communiqué, 14 septembre 2025; LICC, *Le gouvernement du Canada souligne la sanction royale de la* Loi sur Maisons Canada, communiqué, 19 juin 2026.

104 Maisons Canada, *Cadre de politique d'investissement*.

105 HUMA, *Témoignages*, 8 juin 2026, 1615, 1640 (Volk). L'expression « très abordable » signifie généralement qu'un logement demeure abordable même pour les ménages à faible ou à très faible revenu ou pour ceux dont le revenu est égal ou inférieur à 50% du revenu médian des ménages. Voir : LICC, *Maisons Canada – Abordabilité du logement selon le niveau de revenu*.

106 HUMA, *Témoignages*, 8 juin 2026, 1640 (Volk).

107 Voir par exemple : HUMA, *Témoignages*, 11 juin 2026, 0945 (Irwin); HUMA, *Témoignages*, 7 mai 2026, 1005 (Richter); HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0850 (Keesmaat); HUMA, *Témoignages*, 25 mai 2026, 1700 (Baird).

vulnérabilité[108] »; qu'il s'attaque aux obstacles structurels à l'offre de logements[109]; qu'il consacre 1 % de son financement à l'avancement des technologies propres au secteur de la construction, comme les composantes préfabriquées[110]; et qu'il se dote d'un cadre autorisant les projets à combiner les investissements afin d'inciter les promoteurs (privés ou à but non lucratif) à construire ensemble des logements abordables à revenus mixtes[111]. Coleen Volk a d'ailleurs affirmé que la SCHL et Maisons Canada travailleraient ensemble à différents projets de logements mixtes[112]. Tim Richter a également noté qu'il « est évident que le gouvernement fédéral ne peut y parvenir seul. Maisons Canada ne peut y parvenir seul. » Il a précisé que les ordres de gouvernement doivent en venir à des ententes pour bâtir des logements abordables[113].

Les témoins estimaient aussi primordial que Maisons Canada se dote d'indicateurs de rendement clés. La Fédération canadienne des municipalités s'est inquiétée du fait que Maisons Canada n'ait pas de cible visant l'augmentation de la part de logements hors marché à l'échelle nationale[114]; selon elle, rien ne laisse croire, à voir les prévisions actuelles, que Maisons Canada réussira à créer suffisamment de logements abordables pour les ménages à faible revenu[115]. Mike Moffat a insisté sur l'importance des indicateurs de rendement comme le nombre de mises en chantier auquel Maisons Canada aura contribué sur une période donnée, le tout ventilé selon les fourchettes de prix selon la répartition entre logements du marché et logements hors marché[116]. Raymond Sullivan partageait ce point de vue. Selon lui, Maisons Canada doit se doter de cibles concernant le nombre de logements qu'il va créer, par tranche de revenu, et plus

108 HUMA, *Mémoire*, WoodGreen Community Services.

109 HUMA, *Mémoire*, National Apartment Council.

110 HUMA, *Mémoire*, Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec.

111 HUMA, *Mémoire*, WoodGreen Community Services.

112 HUMA, *Témoignages*, 8 juin 2026, 1640 (Volk).

113 HUMA, *Témoignages*, 7 mai 2026, 0950 (Richter).

114 HUMA, *Mémoire*, Fédération canadienne des municipalités.

115 *Ibid*. La directrice parlementaire du budget a estimé en décembre 2025 que Maisons Canada disposait de suffisamment d'argent pour créer environ 26 000 logements neufs sur 5 ans, dont 13 000 logements abordables destinés aux ménages à faible revenu. Ben Segel-Brown, *Maisons Canada et perspectives entourant les programmes de logement dans le cadre du budget de 2025*, Bureau de la directrice parlementaire du budget, 2 décembre 2025.

116 HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1550, 1645 (Moffatt).

particulièrement concernant le nombre de logements pour les gens à faible ou à très faible revenu[117].

Dans le même ordre d'idées, More and Better Housing Canada écrit ceci dans son mémoire : « Maisons Canada devrait être tenu de publier, chaque année, des indicateurs de rendement clés explicitement liés aux résultats en matière de logement, désagrégé par catégorie de revenus, et incluant la contribution annuelle projetée aux mises en chantier d'habitations[118]. » Selon Richard Lyall, il faut doter Maisons Canada d'un système de responsabilité mesurable « grâce à une contribution annuelle bien définie en termes de mises en chantier, à des indicateurs clés de performance publiés, et à des rapports clairs transmis au Comité[119] ». Selon Tim Richter, Maisons Canada « peut jouer un rôle très important si l'on définit clairement ses objectifs[120] ».

Mathieu Laberge, de la SCHL, a déclaré ce qui suit : « [N]ous fournissons de l'information à nos collègues de Maisons Canada […] Nous avons également des discussions pour avoir accès à certaines informations afin de bonifier nos données en matière de mises en chantier et d'activité sur le marché[121]. »

APH Select

Le Comité a aussi été informé de la nécessité de mettre à jour les critères du programme d'assurance-prêt hypothécaire (APH Select) pour immeubles à logements multiples[122]. L'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec a par exemple indiqué que les seuils d'abordabilité étaient trop restrictifs. L'Association des résidences pour aînés du Canada recommande que ce programme permette une plus grande flexibilité pour les résidences pour aînés construites à cette fin, « notamment en ajustant le seuil minimal de 50 unités, ainsi que les délais d'atteinte du taux d'occupation », parce que ces projets « nécessitent souvent une période progressive de stabilisation de l'occupation et sont déployés dans des marchés où des projets de plus

117 HUMA, *Témoignages*, 7 mai 2026, 0935, 0950 (Sullivan). Maisons Canada a publié une série de tranches de revenu, dont « très faible », « faible », « moyen » et « médian », qui s'adaptent au revenu médian avant impôt des ménages présenté en fonction de la subdivision de recensement et de la taille de la famille. Voir : LICC, *Maisons Canada – Abordabilité du logement selon le niveau de revenu*.

118 HUMA, *Mémoire*, More and Better Housing Canada.

119 HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0925 (Lyall).

120 HUMA, *Témoignages*, 7 mai 2026, 1005 (Richter).

121 HUMA, *Témoignages*, 8 juin 2026, 1645 (Laberge).

122 HUMA, *Mémoire*, Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec.

petite envergure sont requis pour répondre aux besoins des collectivités[123] ». Dans le même ordre d'idées, Tony Irwin a parlé de réformes possibles de l'assurance hypothécaire pour les constructeurs, qui débloqueraient « le financement pour des logements de trois à huit logements, y compris des logements locatifs à plus petite échelle[124] ». Dans son mémoire, Hôtels Canada affirme que l'assurance-prêt hypothécaire devrait pouvoir s'appliquer aux projets à usage mixte où les logements occuperaient la moitié de l'espace (le reste étant réservé aux hôtels)[125].

Logement des Premières Nations

Dans son mémoire, Gail Maiangowi a présenté au Comité des recommandations sur le logement des Premières Nations. À l'heure actuelle, le financement fédéral servant à aider les membres des Premières Nations à se loger, que ce soit dans une réserve ou non, est divisé entre plusieurs programmes et institutions, comme la SCHL et Services aux Autochtones Canada[126]. Gail Maiangowi recommande qu'il y ait des enveloppes de financement intégrées et pluriannuelles pour le logement des Premières Nations, au lieu de flux de financement fragmentés et ponctuels; que ce financement couvre les immobilisations, l'exploitation et l'entretien, ainsi que les réparations importantes; que, pour ce financement, on accorde la priorité aux collectivités éloignées et ayant des besoins élevés; que « les normes fiduciaires et d'égalité réelle » soient intégrées dès leur conception à tous les programmes fédéraux en matière de logement, et que leurs critères soient soumis « à une évaluation de leur capacité à éliminer le surpeuplement chronique et les conditions dangereuses ». Dans son mémoire, elle recommande également que toute modification apportée aux programmes en matière de logement ayant une incidence sur les Premières Nations se fasse avec la participation significative de celles-ci[127].

Préservation des logements abordables

Les témoins ont parlé de la nécessité de préserver le parc immobilier actuel, notamment par la rénovation. Isabelle Demers a d'ailleurs rappelé au Comité que « [l]es logements

123 HUMA, *Mémoire*, Association des résidences pour aînés du Canada.

124 HUMA, *Témoignages*, 11 juin 2026, 0930 (Irwin).

125 HUMA, *Mémoire*, Hôtels Canada.

126 Voir par exemple : SCHL, *Financement du logement des Autochtones*; Services aux Autochtones Canada, *Logement des Premières Nations*.

127 HUMA, *Mémoire*, Gail Maiangowi.

les plus abordables sont ceux qui existent déjà[128] ». Sean Baird a déclaré : « Nous avons déjà résolu ce problème par le passé. En 2019, le gouvernement fédéral s'est engagé à verser 1,34 milliard de dollars dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, et ensemble, nous avons redonné à des milliers de logements un cycle de vie équivalent à celui d'un logement neuf[129]. » Il a été recommandé au Comité que le gouvernement poursuive les programmes qui financent l'acquisition et la préservation des logements, comme le Fonds canadien de protection des loyers[130].

Prévisibilité du financement

Selon les témoins, les programmes fédéraux dans le domaine du logement gagneraient à être plus stables et plus prévisibles. Ils ont notamment évoqué l'idée de programmes de longue durée, assortis de critères stables.

Selon certains, les constructeurs ne savent pas vraiment ce qui va se produire lorsque la Stratégie nationale sur le logement prendra fin[131]. Carolyn Whitzman a ajouté ceci : « Le manque de continuité a posé problème, et le fait est que le gouvernement fédéral est le dernier intervenant, alors qu'il devrait être le premier. » Elle a aussi insisté sur le fait que le financement à long terme a un impact réel, surtout le financement à long terme et à faible taux[132].

Jennifer Keesmaat a parlé des difficultés associées au fait que les programmes changent fréquemment. Selon elle, « nous sommes trop pressés de les remplacer par quelque chose de nouveau[133] ». Kevin Lee a aussi critiqué le fait que le financement de certains programmes de la SCHL s'est épuisé ou que certains volets ont dû être modifiés à mesure que les fonds s'épuisaient. Selon lui, davantage de clarté et de prévisibilité « favoriserait la mise en œuvre d'un plus grand nombre de projets[134] ». Selon les témoins, il faut « simplifier les façons de faire ». Le gouvernement fédéral doit aussi

128 HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0920 (Demers).

129 HUMA, *Témoignages*, 25 mai 2026, 1700 (Baird).

130 *Ibid*.; HUMA, *Mémoire*, Calgary Housing Company.

131 HUMA, *Témoignages*, 7 mai 2026, 0950 (Sullivan).

132 HUMA, *Témoignages*, 11 juin 2026, 0940, 1015 (Whitzman).

133 HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0815 (Keesmaat).

134 HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1640 (Lee).

avoir une « vision globale » de la façon dont chacun des programmes se répercute sur les autres et se coordonne avec les programmes municipaux et provinciaux[135].

Compte tenu des témoignages entendus, le Comité formule les recommandations suivantes :

Recommandation 5

Que le gouvernement du Canada publie des cibles claires et mesurables pour Maisons Canada et d'autres programmes fédéraux de logement portant sur le nombre de logements créés ou préservés, ainsi que sur le type d'habitation et le niveau d'abordabilité; et que, pour l'ensemble des programmes, ces cibles s'appuient sur une définition uniforme de la notion d'abordabilité.

Recommandation 6

Que le gouvernement du Canada fasse le nécessaire pour que l'ensemble des programmes fédéraux de logement soient plus prévisibles pour les bénéficiaires de financement, notamment en prolongeant la durée des programmes et en assurant la stabilité des critères d'admissibilité.

MESURES, DONNÉES ET RAPPORTS

Les mises en chantier comme indicateur de progrès

Mathieu Laberge a présenté la façon dont la SCHL mesure les mises en chantier. Elle les mesure « en fonction de la semelle de fondation, ou de la base des fondations qui sont coulées ». Il explique ensuite pourquoi :

> C'est parce qu'une fois les fondations coulées, on a la confirmation claire qu'un bâtiment va effectivement être construit à cet endroit et qu'il va suivre le plan des unités résidentielles prévues. C'est aussi parce que, tant qu'on n'en est pas au stade de l'excavation, on pourrait revoir le projet et en changer la vocation.
>
> Généralement, une fois que la base des fondations est coulée, 99 % des unités sont construites et livrées sur le marché. Donc, c'est une étape où on a vraiment un bon

135 HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0935 (Demers). Voir aussi : HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1640 (Moffatt).

> degré de certitude que les unités qui ont été promises dans le permis de bâtir seront réellement du logement comportant le nombre et la taille d'unités envisagés[136].

Selon Coleen Volk, les mises en chantier constituent un indicateur important, car elles sont directement liées à l'achèvement des projets. Elle rappelle en outre qu'il existe des données historiques permettant d'observer les tendances au fil des ans[137].

Parallèlement, les témoins ont aussi insisté sur les inconvénients de la méthode actuellement utilisée par la SCHL pour mesurer les mises en chantier, notamment lorsqu'il est question d'immeubles en hauteur : « [D]ans le cas des […] tours d'habitation dotées d'un stationnement souterrain, la SCHL recense les mises en chantier seulement lorsque le stationnement souterrain est achevé. C'est au-dessus de ces quatre, cinq ou six étages sous terre que se construit la structure de logements[138]. » Selon Mike Collins-Williams et Brad Jones, ce processus peut prendre jusqu'à deux ans à lui seul[139].

Beaucoup étaient d'avis que les mises en chantiers ne sont pas le meilleur indicateur de la vigueur du secteur domiciliaire. Il s'agit selon eux d'un indicateur retardé qui, lorsqu'il sert à évaluer l'état actuel du secteur, peut en donner une image déformée[140]. Voici par exemple ce que Michael Brooks a déclaré au Comité :

> Ce que je dirais à propos des mises en chantier en général, c'est qu'elles constituent un indicateur décalé de l'activité économique. Une mise en chantier est le résultat d'une décision prise il y a deux, quatre ou cinq ans sur la base d'un budget que le promoteur souhaitait voir se matérialiser[141].

Dans le même ordre d'idées, Coleen Volk a donné l'explication suivante :

> Au moment où les fondations sont coulées, un projet est probablement en cours depuis plusieurs années, compte tenu des démarches pour obtenir les autorisations, les permis d'événement, les questions de zonage et de toutes les étapes à franchir avant de couler les fondations. Il s'est déjà passé beaucoup de choses. Les mises en chantier sont un bon

136 HUMA, *Témoignages*, 8 juin 2026, 1625 (Laberge).

137 HUMA, *Témoignages*, 8 juin 2026, 1700 (Volk).

138 HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1555 (Moffatt); HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1600 (Lee).

139 HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0835 (Collins-Williams); HUMA, *Témoignages*, 25 mai 2026, 1705 (Jones).

140 Voir par exemple : HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1550 (Moffatt); HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1600 (Lee); HUMA, *Témoignages*, 7 mai 2026, 0930 (Sullivan); HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0835 (Collins-Williams); HUMA, *Témoignages*, 7 mai 2026, 1010 (Richter).

141 HUMA, *Témoignages*, 25 mai 2026, 1655 (Brooks).

> indicateur de ce qui sera achevé, mais à l'heure actuelle, elles ne sont pas nécessairement un bon indicateur des projets qui s'achèveront dans trois ans[142].

Selon Brad Jones, lorsque les données sur les mises en chantier telles qu'elles sont actuellement définies sont utilisées comme des données en temps réel, « cela conduit à des mesures politiques malavisées ou à l'inaction ». Il a déclaré ceci : « Nous ne pouvons pas gérer efficacement une crise du logement en utilisant des données qui montrent la situation qui existait sur le marché il y a 12 à 24 mois plutôt que celle qui existe à l'heure actuelle[143]. »

Mike Moffat a rappelé que les mises en chantier sont mesurées différemment ailleurs dans le monde : « L'Australie et les États-Unis définissent [le début d'une construction] comme le moment où les travaux d'excavation commencent sur le chantier. Cela compte comme étant le début d'une construction. Au Royaume-Uni, c'est lorsque l'on commence à couler les fondations[144]. »

Autres indicateurs de progrès

Les témoins ont évoqué une série d'autres indicateurs qui pourraient servir à mesurer les progrès accomplis pour répondre aux besoins du Canada en matière de logement.

Le Comité a par exemple appris qu'au-delà du nombre de mises en chantier, la composition de ces mises en chantier est importante[145]. L'Association canadienne de l'immeuble écrit ceci : « [L]es mises en chantier peuvent sembler saines dans l'ensemble tout en dissimulant des dysfonctionnements graves au niveau de la typologie. Le Canada a construit des logements, mais il n'a pas construit les bons logements, et comprendre pourquoi exige une vision systémique du continuum du logement[146]. »

Bon nombre de témoins ont recommandé que les travaux d'excavation soient recensés[147]. Selon Mike Moffat, ce recensement fournirait « un meilleur indicateur en temps réel des nouvelles activités de construction[148] ». Mathieu Laberge a expliqué que

142 HUMA, *Témoignages*, 8 juin 2026, 1645 (Volk).

143 HUMA, *Témoignages*, 25 mai 2026, 1705 (Jones).

144 HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1550 (Moffatt).

145 HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0820 (Collins-Williams); HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1545 (Lee).

146 HUMA, *Mémoire*, Association canadienne de l'immeuble.

147 HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1600 (Lee); HUMA, *Témoignages*, 25 mai 2026, 1725 (Jones); HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0925 (Lyall).

148 HUMA, *Témoignages*, 4 mai 2026, 1550 (Moffatt).

la SCHL s'emploie actuellement à obtenir des données comparables sur les excavations dans différents centres urbains; il a en outre rappelé que, bien que les excavations constituent un autre moyen de mesurer les mises en chantier, les données actuelles sur les permis d'excavation sont fragmentées et ne permettent pas de comparaisons entre municipalités[149].

De son côté, Coleen Volk a expliqué que les données sur les permis, y compris les permis d'excavation, constituent d'importants indicateurs précoces du sentiment du marché, ce que ne reflètent pas les données. Selon elle, elles « donnent une bonne idée des intentions actuelles et de l'évolution du volume de construction souhaité par les promoteurs[150] ». Elle a toutefois fait remarquer qu'il n'y a pas de corrélation parfaite entre les permis et les mises en chantier parce que l'état des projets dépend de différents facteurs, comme la husse des coûts de construction ou des taux d'intérêt, ou encore l'opposition de la population locale : « [T]ant qu'un projet n'a pas démarré, il peut être abandonné, modifié ou reporté[151] ». La SCHL publie également « de nouvelles données sur le délai qui s'écoule entre l'obtention d'un permis de construction et le début des travaux ». Selon Mathieu Laberge, si ce délai s'allonge, cela peut être le signe que le marché est soumis à des pressions[152].

Coleen Volk estime en outre que les taux de chômage et les prêts hypothécaires en souffrance constituent aussi des indicateurs du sentiment du marché, notamment sur le marché des propriétaires[153]. Selon Mathieu Laberge, le nombre de prêts en souffrance a augmenté dans certaines régions, dont le Sud-Ouest de l'Ontario, Toronto, dans une certaine mesure, Vancouver[154].

Plusieurs témoins ont affirmé que les ventes constituent aussi un bon indicateur, y compris les préventes et les nouvelles mises en vente. Selon David Wilkes : « Si les ventes sont en baisse, comme c'est le cas actuellement, on se heurtera à des problèmes avec les mises en chantier dans deux ou trois ans, et vous devrez les régler de manière proactive[155]. » La SCHL s'emploie actuellement, en collaboration avec les intervenants du

149 HUMA, *Témoignages*, 8 juin 2026, 1625 (Laberge).

150 HUMA, *Témoignages*, 8 juin 2026, 1645 (Volk).

151 HUMA, *Témoignages*, 8 juin 2026, 1615, 1620 (Volk).

152 *Ibid.*, 1615; HUMA, *Témoignages*, 8 juin 2026, 1625 (Laberge).

153 HUMA, *Témoignages*, 8 juin 2026, 1705 (Volk).

154 HUMA, *Témoignages*, 8 juin 2026, 1705 (Laberge).

155 HUMA, *Témoignages*, 7 mai 2026, 1015 (Wilkes); HUMA, *Témoignages*, 25 mai 2026, 1655, 1720 (Brooks); HUMA, *Témoignages*, 25 mai 2026, 1725, 1735 (Jones); HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0825 (Collins-Williams).

milieu, à obtenir des données sur les préventes et les intentions de construction pour le marché locatif[156].

De nombreux témoins ont aussi recommandé d'utiliser le nombre de logements achevés comme indicateur, parce que « [p]ersonne ne peut habiter un chantier de construction, et trop de projets au Canada sont paralysés[157] ». Coleen Volk a rappelé que, grâce à son Initiative de modernisation des données sur le logement, la SCHL publie des données sur les logements dont la construction est terminée pour tous les centres urbains[158].

Le Comité a entendu qu'il fallait mettre l'accent sur l'abordabilité. Tim Richter a d'ailleurs recommandé qu'elle soit mesurée par quintile de revenu, tandis que, selon Sean Baird, le succès doit être mesuré en fonction « du nombre de logements [abordables] préservés, du niveau d'accessibilité financière et du nombre de Canadiens ne consacrant pas plus de 30 % de leur revenu au logement[159] ». Selon Steve Pomeroy, le gouvernement devrait produire des rapports publics sur différents indicateurs, comme le parc de logements abordables, le nombre de logements hors marché parachevés par année, la préservation des logements hors marché existants, le nombre de ménages aidés, les niveaux d'abordabilité en fonction du ratio du loyer au revenu, les populations visées et l'évolution des besoins fondamentaux en matière de logement[160]. Selon Tim Richter, il est « essentiel » de « savoir si l'abordabilité du logement s'est améliorée pour les personnes que l'on tente d'aider[161] ». De plus, selon Raymond Sullivan, un nombre élevé de mises en chantier n'est pas nécessairement un signe d'abordabilité parce que, ces derniers temps, « [l]a hausse des loyers et des prix d'achat a stimulé la construction[162] ».

156 HUMA, *Témoignages*, 8 juin 2026, 1625 (Laberge).

157 HUMA, *Témoignages*, 11 juin 2026, 0925 (Whitzman); HUMA, *Témoignages*, 7 mai 2026, 1010 (Richter); HUMA, *Témoignages*, 25 mai 2026, 1755 (Jones); HUMA, *Mémoire*, Carolyn Whitzman; HUMA, *Mémoire*, More and Better Housing Canada.

158 HUMA, *Témoignages*, 8 juin 2026, 1615 (Volk).

159 HUMA, *Mémoire*, More and Better Housing Canada; HUMA, *Témoignages*, 7 mai 2026, 1010 (Richter); HUMA, *Témoignages*, 25 mai 2026, 1700 (Baird).

160 HUMA, *Mémoire*, Steve Pomeroy.

161 HUMA, *Témoignages*, 7 mai 2026, 1010 (Richter).

162 HUMA, *Témoignages*, 7 mai 2026, 0930 (Sullivan).

David Wilkes et l'organisme More and Better Housing Canada ont proposé d'utiliser comme indicateur les stocks de logements[163], car une augmentation des stocks pourrait être le signe d'un problème d'abordabilité et qu'« à mesure que les stocks augmentent, il faut les écouler pour pouvoir relancer la construction à l'avenir[164] ».

Parmi les autres indicateurs mentionnés figurent les projets locatifs (y compris les engagements de construction de logements bâtis expressément pour la location par le truchement des programmes de prêts de la SCHL), les taux de formation des ménages, les taux d'inoccupation, le prix des propriétés, les loyers, l'occupation des logements, l'accessibilité des logements et l'efficacité des programmes (coût par unité et coût par ménage aidé)[165].

Enfin, selon Jennifer Keesmaat, divers d'indicateurs sur les différentes étapes du processus de logement devraient faire l'objet d'un suivi, et l'indicateur approprié dépend du résultat que l'on cherche à mesurer[166]. Brad Jones a recommandé de suivre l'état du logement comme un système plutôt que de tenir uniquement compte des mises en chantier : « La prise en compte de tous ces éléments donne une bonne idée, sur une certaine période, de ce qui est entré dans le système, de ce qui en est sorti et des résultats obtenus[167]. »

Compte tenu des témoignages entendus, le Comité recommande :

Recommandation 7

Que le gouvernement du Canada, pour évaluer l'état du marché du logement et établir ses politiques en la matière, tienne compte de divers indicateurs en plus des mises en chantier, y compris, mais sans s'y limiter, des indicateurs précoces comme les permis et les excavations, ainsi que la composition des mises en chantier, les achèvements de logements, les stocks de logement et l'abordabilité.

163 Selon la définition de la SCHL, « [l]es stocks de logements correspondent au nombre d'unités achevées et non écoulées à une date donnée. Une unité est considérée comme "écoulée" lorsqu'une entente d'achat a été conclue. » SCHL, *Méthode de l'Évaluation du marché de l'habitation (EMH)*.

164 HUMA, *Témoignages*, 7 mai 2026, 1015 (Wilkes); HUMA, *Mémoire*, More and Better Housing Canada.

165 HUMA, *Témoignages*, 25 mai 2026, 1735 (Jones); HUMA, *Témoignages*, 25 mai 2026, 1655 (Brooks); HUMA, *Mémoire*, More and Better Housing Canada; HUMA, *Témoignages*, 7 mai 2026, 1010 (Richter); HUMA, *Mémoire*, Steve Pomeroy.

166 HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0845 (Keesmaat).

167 HUMA, *Témoignages*, 25 mai 2026, 1755 (Jones).

Meilleures données, meilleurs rapports

Collecte de données

Beaucoup de témoins ont recommandé d'améliorer la collecte de données afin d'avoir « une meilleure compréhension du marché du logement à l'échelle nationale[168] ». Selon David Wilkes, ce serait une erreur de penser « que le Canada a un marché immobilier monolithique et homogène »; il faut plutôt de meilleures données qui permettent de se concentrer sur les solutions « qui sont adaptées aux conditions du marché et aux besoins des différentes régions[169] ». De plus, Gail Maiangowi écrit qu'il faut « des données à l'échelle des collectivités sur les mises en chantier de logements, les réparations, les retards et les allocations de financement », ainsi qu'une comparaison des données relatives aux Premières Nations par rapport à celles qui se rapportent aux collectivités non autochtones[170]. L'organisme More and Better Housing Canada a recommandé que des données sur le logement des Autochtones soient recueillies et suivies de manière à respecter la souveraineté des données autochtones[171].

Les témoins ont aussi évoqué différentes sources de données. Dans son mémoire, l'Association des résidences pour aînés du Canada réclame que l'Enquête sur les résidences pour personnes âgées de la SCHL soit rétablie afin que l'on dispose de données sur l'offre, la demande et l'abordabilité dans ce secteur. Elle recommande en outre que cette enquête contienne des données sur les taux d'inoccupation, les loyers et les nouveaux projets[172]. Selon l'Association canadienne de l'immeuble, il faudrait que les décisions qui seront prises au cours des prochaines années concernant les politiques sur le logement, dont la prochaine Stratégie nationale sur le logement, tiennent compte des données tirées du recensement de 2026[173]. Steve Pomeroy recommande au gouvernement d'améliorer la collecte de données dans le cadre de l'Enquête sur les

168 HUMA, *Témoignages*, 7 mai 2026, 1015 (Wilkes).

169 *Ibid.*, 0920. Dans la Mise à jour économique du printemps de 2026, le gouvernement s'est engagé à moderniser « la manière dont les données sur le logement sont recueillies, suivies, surveillées et communiquées partout au pays ». Gouvernement du Canada, *Un Canada fort pour tous*, Mise à jour économique du printemps de 2026, p. 110.

170 HUMA, *Mémoire*, Gail Maiangowi.

171 HUMA, *Mémoire*, More and Better Housing Canada.

172 HUMA, *Mémoire*, Association des résidences pour aînés du Canada. Voir aussi : SCHL, *Méthode de l'Enquête sur les résidences pour personnes âgées*. On peut lire ce qui suit sur la page Web : « Par suite d'un examen récent de nos enquêtes et publications, nous avons décidé d'interrompre la collecte de données sur les loyers, les taux d'inoccupation et les services pour l'Enquête sur les résidences pour personnes âgées. Ces données ne seront plus disponibles. »

173 HUMA, *Mémoire*, Association canadienne de l'immeuble.

logements sociaux et abordables, qui « devrait devenir l'inventaire national faisant autorité sur les logements sociaux et abordables[174] ».

More and Better Housing Canada recommande d'« élaborer des prévisions démographiques annuelles détaillées au niveau municipal, qui serviront de fondement aux cibles de logement à chaque ordre de gouvernement[175] ». L'organisme recommande aussi de soutenir les ententes intergouvernementales de partage de données et de renforcer les capacités internes de la SCHL en matière de marchés du logement, de données et de recherche[176].

Rapports et reddition de comptes

Les témoins ont aussi souligné la nécessité d'améliorer les rapports sur les investissements du gouvernement fédéral dans le domaine du logement. Steve Pomeroy écrit que l'amélioration de la production de rapports améliorerait la responsabilisation, favoriserait la prise de meilleures décisions stratégiques, permettrait des évaluations indépendantes et renforcerait la confiance du public[177].

Bon nombre de témoins estiment qu'il faut lier les dépenses en logement aux résultats obtenus. Jennifer Keesmaat affirme par exemple qu'il manque d'information sur l'effet réel des programmes fédéraux sur la construction de logements[178]. Elle a déclaré ceci : « Nous devrions tenir compte du nombre de maisons livrées et de mises en chantier, et pas seulement de l'argent dépensé ou engagé », puis mettre à l'échelle ce qui fonctionne[179]. La Calgary Housing Company a fait écho à ces propos et recommandé que les programmes fédéraux de logement soient tenus rendre compte des résultats obtenus par rapport à une cible contraignante en matière de logements hors marché[180].

Steve Pomeroy a formulé une série d'autres recommandations visant à améliorer la production de rapports sur les investissements en matière de logement. Il recommande, par exemple, que le gouvernement fédéral rétablisse la production de rapports sur le

174 HUMA, *Mémoire*, Steve Pomeroy; SCHL, *Enquête sur les logements sociaux et abordables – immeubles locatifs (ELSA-IL)*.

175 HUMA, *Mémoire*, More and Better Housing Canada.

176 HUMA, *Mémoire*, More and Better Housing Canada.

177 HUMA, *Mémoire*, Steve Pomeroy.

178 HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0825 (Keesmaat).

179 *Ibid.*, 0815. Voir aussi : HUMA, *Mémoire*, Steve Pomeroy.

180 HUMA, *Mémoire*, Calgary Housing Company.

logement abordable dans les données sur les mises en chantier et les parachèvements de logements; que le gouvernement fédéral instaure des identifiants de projet uniques qui permettraient d'éliminer le double dénombrement et de mieux faire le suivi des projets et des résultats; et que les gouvernements fédéral et provinciaux créent un inventaire national commun sur les logements abordables[181]. Il recommande également la production de rapports publics annuels sur une série d'indicateurs relatifs au logement « organisés et maintenus dans les Centres de données de recherche universitaires de Statistique Canada », afin de permettre l'accès aux chercheurs[182].

Dans le même ordre d'idées, l'organisme More and Better Housing Canada recommande que la SCHL soit chargée de créer un répertoire exhaustif de données sur le logement, « une plateforme centralisée et accessible au public contenant un inventaire complet de tous les logements locatifs et de leurs prix, ainsi que des données administratives liées au logement recueillies par les gouvernements[183] ».

Dans le cadre d'un régime de reddition de comptes sur les politiques fédérales en matière de logement, More and Better Housing Canada recommande aussi de mettre sur pied un groupe de travail intergouvernemental chargé de « suivre les progrès de la réforme du logement, commander des recherches et proposer des ajustements politiques »; et de créer « un protocole d'examen annuel […] intégrant la rétroaction de tous les intervenants du secteur du logement[184] ».

Enfin, Richard Lyall estime qu'il faudrait un indice d'abordabilité du logement dont l'importance serait comparable à celle de la cible d'inflation de la Banque du Canada[185].

Compte tenu des témoignages entendus, le Comité recommande :

Recommandation 8

Que le gouvernement du Canada améliore la reddition de comptes des programmes de logement fédéraux en axant leurs rapports sur l'obtention de résultats concrets, notamment en ce qui concerne les niveaux d'abordabilité.

181 HUMA, *Mémoire*, Steve Pomeroy.

182 *Ibid*.

183 HUMA, *Mémoire*, More and Better Housing Canada.

184 *Ibid.*

185 HUMA, *Témoignages*, 4 juin 2026, 0950 (Lyall).

CONCLUSION

Tout au long de son étude, le Comité a appris que, même si le nombre général de mises en chantier est en hausse depuis quelques années, on ne peut pas en dire autant pour tous les types d'habitation dont les Canadiens ont besoin, et que les mises en chantier ne sont qu'un indicateur parmi tant d'autres qui permettent d'avoir une idée de l'état du marché du logement. Le Comité est conscient qu'il faut tenir compte d'autres indicateurs pour évaluer la santé du marché et définir la politique du logement.

En plus de lui suggérer toute une variété d'indicateurs permettant d'avoir un portrait plus complet du secteur du logement, les témoins ont proposé au Comité différents moyens de faire tomber les obstacles qui se dressent sur le chemin des constructeurs et des acheteurs. Bien qu'ils reconnaissent l'importance des mesures prises jusqu'à présent par le gouvernement fédéral, comme les remboursements de TPS et de TVH et les initiatives relatives aux droits d'aménagement, ils croient qu'il faut en faire davantage pour encourager le raccourcissement des délais de délivrance des permis de construction, simplifier la réglementation et les codes du bâtiment et aider les acheteurs. Les témoins ont aussi parlé des priorités des programmes fédéraux en matière de logement, dont la Stratégie nationale sur le logement, et le Comité a pu faire des recommandations au gouvernement fédéral sur la prévisibilité des programmes pour les bénéficiaires de financement, sur la publication de cibles claires pour les programmes fédéraux de logement et sur l'amélioration des rapports concernant les résultats concrets.

ANNEXE A :
LISTE DES TÉMOINS

Le tableau ci-dessous présente les témoins qui ont comparu devant le Comité lors des réunions se rapportant au présent rapport. Les transcriptions de toutes les séances publiques reliées à ce rapport sont affichées sur la page Web du Comité sur cette étude.

Organismes et individus	Date	Réunion
Association canadienne des constructeurs d'habitations Kevin Lee, directeur général	2026/05/04	35
Missing Middle Initiative Mike Moffatt, directeur fondateur	2026/05/04	35
Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance Tim Richter, président-directeur général	2026/05/07	36
Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine Raymond Sullivan, directeur général	2026/05/07	36
Building Industry and Land Development Association David Wilkes, président et directeur général	2026/05/07	36
Real Property Association of Canada Michael Brooks, président-directeur général	2026/05/25	37
Société de logement communautaire de Toronto Sean Baird, président et chef de la direction	2026/05/25	37
Wesgroup Properties Brad Jones, dirigeant principal du développement	2026/05/25	37
Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec Isabelle Demers, vice-présidente, Développement stratégique, Affaires publiques et innovation David Goulet, directeur économique	2026/06/04	40
Residential Construction Council of Ontario Richard Lyall, président	2026/06/04	40

Organismes et individus	Date	Réunion
The Keesmaat Group	2026/06/04	40
Jennifer Keesmaat, présidente et directrice générale		
West End Home Builders' Association	2026/06/04	40
Mike Collins-Williams, directeur général		
Société canadienne d'hypothèques et de logement	2026/06/08	41
Mathieu Laberge, économiste en chef et premier vice-président, Connaissance du marché		
Coleen Volk, présidente et première dirigeante		
À titre personnel	2026/06/11	42
Mme Carolyn Whitzman, chercheuse principale sur le logement, University of Toronto School of Cities		
Logement Locatif Canada	2026/06/11	42
Tony Irwin, président et chef de la direction		

ANNEXE B :
LISTE DES MÉMOIRES

Ce qui suit est une liste alphabétique des organisations et des personnes qui ont présenté au Comité des mémoires reliés au présent rapport. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez consulter la page Web du Comité sur cette étude.

Association canadienne de l'immeuble

Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec

Association des résidences pour aînés du Canada

Calgary Housing Company

Fédération canadienne des municipalités

Hôtels Canada

Maiangowi, Gail

More and Better Housing Canada

National Apartment Council

Pomeroy, Steve

Whitzman, Carolyn

WoodGreen Community Services

DEMANDE DE RÉPONSE DU GOUVERNEMENT

Conformément à l'article 109 du Règlement, le Comité demande au gouvernement de déposer une réponse globale au présent rapport.

Un exemplaire des *procès-verbaux* pertinents (réunions n^{os} 35 à 37, 40 à 43, 45 et 49) est déposé.

Respectueusement soumis,

Le président,
Robert Morrissey

Opinion complémentaire du Bloc Québécois

Rapport du Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées (HUMA) — [Les mises en chantier]

27 oct. 2026

Introduction

Le Bloc Québécois remercie les témoins qui ont participé à l'étude du Comité sur les mises en chantier, ainsi que les analystes et le personnel du Comité.

Le Bloc Québécois appuie l'ensemble des huit recommandations du rapport. La crise du logement frappe durement les familles, les jeunes, les aînés et les régions du Québec, et toute mesure qui permet de bâtir plus vite et à moindre coût mérite d'être soutenue.

Cet appui est néanmoins assorti d'une condition non négociable : le logement, l'aménagement du territoire, le zonage et l'urbanisme relèvent exclusivement du Québec et de ses municipalités. Le 9 octobre 2019, l'Assemblée nationale a d'ailleurs exigé à l'unanimité qu'Ottawa transfère, sans ajout de conditions, les sommes fédérales prévues en habitation vers les programmes québécois, afin que le Québec les utilise selon ses propres priorités.

La présente opinion complémentaire précise la lecture que fait le Bloc Québécois de chacune des recommandations et met de l'avant des solutions concrètes pour aller plus loin.

1. Bâtir plus vite, mais dans le respect des compétences du Québec (recommandations 1 et 2)

Recommandation 1 — délais de permis et droits d'aménagement

Le Bloc Québécois partage l'objectif de cette recommandation : chaque mois d'attente pour un permis et chaque dollar de redevance s'ajoutent au prix final d'un logement. Encore faut-il rappeler qui tient les leviers. La délivrance des permis de construction et la fixation des droits d'aménagement sont des responsabilités municipales, encadrées par les lois du Québec. Ce sont le Québec et ses municipalités qui sont maîtres d'œuvre en la matière. Le rôle d'Ottawa n'est pas de dicter ces choix, mais de verser au Québec les sommes qui lui reviennent pour qu'il puisse soutenir ses municipalités comme il l'entend.

Recommandation 2 — simplification réglementaire et Code national du bâtiment

Le Bloc Québécois appuie la simplification de la réglementation et l'élimination des redondances. Le Québec dispose toutefois de son propre Code de construction, administré par la Régie du bâtiment du Québec. Toute harmonisation doit donc se faire à son initiative, à son rythme et selon ses priorités.

Surtout, la simplification ne doit pas servir de prétexte à la politique de la carotte et du bâton. Conditionner des fonds fédéraux à l'adoption de règles de zonage ou d'urbanisme constitue de l'ingérence pure et simple, et chaque condition ajoutée se traduit par des mois de négociations pendant lesquels rien ne se construit. L'expérience récente le montre d'ailleurs. Le Québec a dû négocier une entente distincte pour que les sommes du Fonds pour accélérer la construction de logements transitent par lui, et l'entente sur le Fonds canadien pour les infrastructures liées au logement n'a été conclue qu'en janvier 2026, alors que les autres provinces l'avaient signée dès 2024.

C'est pourquoi le Bloc Québécois réclame le transfert sans condition au Québec de toutes les sommes fédérales investies en logement. D'ici là, nous croyons qu'il est primordial de simplifier des programmes fédéraux et les arrimer avec ceux du Québec.

2. Alléger le fardeau fiscal et corriger l'iniquité intergénérationnelle (recommandations 3 et 4)

Recommandation 3 — réduction des taxes sur les habitations neuves

Le Bloc Québécois appuie cette recommandation. Il salue l'élimination de la TPS pour les premiers acheteurs d'une habitation neuve d'une valeur maximale de 1 million de dollars, confirmée dans le budget de 2025, une mesure qu'il appuyait. Il faut maintenant aller plus loin en abolissant la TPS pour les premiers acheteurs sur les services afférents à l'achat d'une propriété, comme les services de notaires, d'inspecteurs en bâtiment et d'arpenteurs-géomètres. Ces frais s'additionnent au moment précis où le budget d'un jeune ménage est le plus serré, et ils s'appliquent autant à l'achat d'une maison existante qu'à celui d'une maison neuve.

Recommandation 4 — aide aux acheteurs

Le Bloc Québécois appuie la recommandation, mais estime que l'effort doit d'abord cibler les premiers acheteurs. Les jeunes générations font face à une iniquité criante. Leurs parents ont pu accéder à la propriété avec quelques années

d'économies, alors qu'aujourd'hui, réunir la mise de fonds peut prendre plus d'une décennie.

Les critères hypothécaires ont déjà été assouplis : depuis le 15 décembre 2024, les premiers acheteurs ont accès à l'amortissement sur 30 ans et le plafond des prêts assurés est passé de 1 million à 1,5 million de dollars. Ces mesures allègent les paiements mensuels, mais ne règlent pas le principal obstacle, qui demeure la mise de fonds. Le Bloc Québécois propose donc une aide fédérale majeure aux acheteurs d'une première propriété de valeur raisonnable pour les aider à la finaliser.

En parallèle, il faut freiner la spéculation qui fait grimper les prix. Depuis 2023, les profits tirés de la revente d'une propriété résidentielle détenue moins de 12 mois sont imposés comme un revenu d'entreprise. Le Bloc Québécois propose de porter à deux ans la période durant laquelle un propriétaire doit conserver une propriété pour bénéficier de l'exemption de gain en capital sur les profits de la vente, en maintenant les exceptions existantes, afin de serrer davantage la vis aux « flips » immobiliers.

3. Programmes fédéraux : des cibles, de la prévisibilité et des résultats (recommandations 5 à 8)

Recommandation 5 — cibles claires pour Maisons Canada

Le Bloc Québécois appuie sans réserve cette recommandation. Lancée le 14 septembre 2025 avec un financement initial de 13 milliards de dollars, Maisons Canada a surtout multiplié les annonces : six projets pilotes de construction directe sur des terrains fédéraux, censés générer environ 4 000 logements, puis, au Québec, un protocole d'entente signé en janvier 2026 et l'annonce conjointe d'environ 865 logements abordables en avril. Pour le moment, le bilan demeure un échec. Aucune cible publique et mesurable ne permet d'évaluer ce que les contribuables obtiennent pour leur argent.

Une définition uniforme de l'abordabilité est par ailleurs essentielle. Elle doit refléter la capacité réelle de payer des ménages en fonction de la régionalité, et non un pourcentage du loyer médian du marché qui exclut les ménages les plus vulnérables.

Recommandation 6 — prévisibilité des programmes

La prévisibilité est primordiale. Les promoteurs, les OBNL, les coopératives et les offices d'habitation planifient leurs projets sur plusieurs années. Concrètement, un

OBNL qui monte un projet de logement communautaire doit souvent combiner plusieurs sources de financement fédérales et québécoises dont les calendriers et les critères ne concordent pas. Si l'une d'elles change ou prend fin en cours de route, c'est tout le montage financier qui s'effondre, et le chantier avec lui. Le Bloc Québécois appuie donc la prolongation de la durée des programmes et la stabilité des critères d'admissibilité.

Recommandation 7 — une vue d'ensemble du marché

Le Bloc Québécois salue cette approche holistique. Les mises en chantier ne disent rien de la qualité ni de l'abordabilité des logements construits, ni de l'état du parc existant. Or, ce parc comprend notamment des HLM vieillissants. Le Bloc Québécois propose d'augmenter et d'indexer le seuil des coûts de rénovation permis par porte pour les HLM sous convention, afin que des rénovations majeures puissent être faites en cours de route et que les projets puissent s'autofinancer à la fin de la convention.

Recommandation 8 — reddition de comptes axée sur les résultats

Des indicateurs clairs et efficaces sont indispensables pour juger de l'efficacité des programmes. Annoncer des milliards ne suffit pas : il faut pouvoir dire combien de ménages ont réellement été logés à un coût qu'ils peuvent assumer. Le Bloc Québécois demande que les rapports fédéraux mesurent notamment la part de logements hors marché créés et la répartition des investissements par province.

4. Aller plus loin : les propositions du Bloc Québécois

Au-delà des recommandations du Comité, le Bloc Québécois estime que le marché privé ne réglera pas seul la crise. Il propose d'augmenter substantiellement, grâce aux transferts fédéraux sans condition, la proportion de logements hors marché pour atteindre au minimum 20 % du parc.

Ottawa doit aussi faciliter le transfert de terrains et de bâtiments fédéraux sous le prix du marché. Maisons Canada mise déjà sur les terrains fédéraux pour ses propres projets, mais ce sont souvent de plus petits organismes, enracinés dans leur milieu, qui sont les mieux placés pour les mettre en valeur. Il faut leur permettre d'en faire l'acquisition.

Le logement étudiant est un autre levier pour réduire la pression sur le parc locatif. Le Bloc Québécois demande qu'Ottawa appuie financièrement, sans condition, toute initiative québécoise en matière de logement étudiant, notamment dans les régions et à l'initiative des cégeps et des universités.

Enfin, aucun logement ne peut être habité sans aqueduc, égouts ni électricité. Ottawa a créé le Fonds pour bâtir des collectivités fortes, doté de 51 milliards de dollars, et conclu avec le Québec une entente de près de 1 milliard de dollars sur les infrastructures liées au logement. Ces sommes demeurent toutefois négociées à la pièce, programme par programme. Le Bloc Québécois propose que chaque investissement fédéral en logement soit automatiquement accompagné d'une hausse du financement des infrastructures municipales requises, comme le traitement des eaux usées et l'électricité.

Conclusion

Le Bloc Québécois appuie les recommandations du Comité parce qu'elles vont dans le bon sens : réduire les délais et les coûts, aider les premiers acheteurs, fixer des cibles et rendre des comptes. Mais la solution la plus efficace demeure la plus simple : qu'Ottawa transfère au Québec, sans condition, les sommes qui lui reviennent. Le Québec connaît ses besoins, dispose déjà de ses propres outils et est le mieux placé pour loger sa population.