



Rapport  
sur la paperasserie

# RÉDUIRE LA PAPERASSERIE POUR LUTTER CONTRE LA PÉNURIE DE LOGEMENTS

Progrès des administrations canadiennes

JANVIER 2025

**FCEI**

# Introduction

Dans son rapport [\*Noyé dans la paperasse? Analyse des exigences municipales en matière de permis de rénovation\*](#), publié en 2024, la FCEI souligne l'inefficacité des processus de délivrance de permis municipaux, qui freine la construction de logements. À partir de l'exemple d'une simple rénovation de salle de bain, le rapport illustre les obstacles que pose aux entrepreneurs le processus d'obtention d'un permis de construction : paperasserie excessive, longs délais de traitement, manque d'uniformité des normes de service, etc.

C'est sur ce rapport que s'est appuyée la FCEI pour lancer son Défi paperasserie 2024, qui appelait tous les gouvernements à alléger leurs formalités administratives pour lutter contre la pénurie de logements, en s'attardant en particulier aux délais et aux normes de service.

Le présent rapport décrit les mesures qu'ont prises les administrations fédérale<sup>1</sup>, provinciales et municipales en réponse à notre défi. Il recense les progrès accomplis sur quatre fronts - la numérisation, la simplification des processus, les modifications du zonage et les modifications des politiques - pour faciliter la conformité en matière de construction de logements (voir le tableau 1 de l'annexe pour en savoir plus sur les conclusions par région). Notre travail s'est appuyé sur la consultation des sites Web des administrations et l'analyse de la correspondance avec des représentants des pouvoirs publics. Les données sont exactes en date du 26 novembre 2024.

La présente analyse a pour objet de recenser les approches, et non d'en mesurer les résultats. Il faudrait donc approfondir le travail pour mesurer l'impact réel de ces initiatives sur l'efficacité de la réglementation, l'accélération de la construction de logements et l'atteinte des cibles du Canada en la matière.

---

<sup>1</sup> L'analyse du palier municipal exclut les initiatives municipales financées par le Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL) de la SCHL, classé comme une initiative fédérale.

## Logement et réformes réglementaires : tour d’horizon des progrès

### Colombie-Britannique

#### Simplification des processus

##### Palier municipal

- Dès juillet 2024, la Ville de Vancouver a apporté des changements<sup>2</sup> simplifiant et accélérant l’obtention de permis pour les particuliers et les entreprises. En octobre 2024, le conseil municipal a encore accéléré<sup>3</sup> le processus en numérisant et en simplifiant la réglementation, et en adoptant le cadre d’approbation de permis 3.3.3.1, applicable notamment aux immeubles multilogements, qui favorisera la construction d’immeubles d’habitation à densité moyenne et contribuera à l’abordabilité du logement. Ces mesures cadrent avec l’engagement de la province, exprimée dans son plan d’action *Homes for People*<sup>4</sup>, à promouvoir le traitement numérique des demandes de permis de construction.

#### Modifications du zonage

##### Palier provincial

- Le plan d’action *Homes for People* vise à accroître l’offre de logements et à améliorer l’abordabilité grâce à des réformes du zonage favorisant la construction d’immeubles multilogements de petite taille tels que des duplex et des maisons en rangée.
- Depuis l’adoption du projet de loi 44<sup>5</sup>, les municipalités de plus de 5 000 résidents doivent modifier leurs règlements de zonage pour permettre la construction de trois à quatre unités sur des terrains jadis réservés aux maisons unifamiliales, et jusqu’à six unités sur les grands terrains situés près des lignes fréquentes de transport en commun. La loi exige aussi la mise à jour régulière des plans d’urbanisme et de zonage pour simplifier l’octroi de permis et répondre efficacement aux besoins futurs en matière de logement.

#### Numérisation

##### Palier provincial

- En mai 2024, le gouvernement de la Colombie-Britannique a lancé le *Building Permit Hub*<sup>6</sup>, un portail conçu pour simplifier l’obtention de permis en harmonisant les critères et en vérifiant si les demandes sont complètes et conformes au code du bâtiment de la province. Cette initiative vise à réduire la paperasserie, à accélérer l’approbation et à réduire les coûts pour les promoteurs.
- Le gouvernement provincial investit dans les solutions numériques pour moderniser le logement et la construction. Il propose notamment une version Web interactive du code du bâtiment de la Colombie-Britannique. Cet outil améliore l’accessibilité et la conformité aux normes de construction, en accord avec les objectifs du plan d’action *Homes for People* de simplifier les processus liés aux permis et à la construction partout dans la province.

##### Palier municipal

- Pour simplifier les démarches liées aux permis de construction et aux demandes de renseignements sur le logement, la Ville de Kelowna a mis en place des outils

---

<sup>2</sup> Ville de Vancouver, 26 juin 2024, *Status Update: Progress Toward 3-3-3-1 Permitting Targets*.

<https://council.vancouver.ca/20240709/documents/r1a.pdf>

<sup>3</sup> Ville de Vancouver, non daté, Permitting Improvement Program. <https://vancouver.ca/home-property-development/permitting-improvement-program.aspx>

<sup>4</sup> Gouvernement de la Colombie-Britannique, 2023, *Homes for people: An action plan to meet the challenges of today and deliver more homes for people, faster*. [https://news.gov.bc.ca/files/Homes\\_For\\_People.pdf](https://news.gov.bc.ca/files/Homes_For_People.pdf)

<sup>5</sup> Gouvernement de la Colombie-Britannique, 18 juin 2024, *De nouvelles règles pour produire des logements plus vite en Colombie-Britannique*. [https://govbcnews.azureedge.net/translations/releases/2024HOUS0100-000943/NewRulesHousing\\_French.pdf](https://govbcnews.azureedge.net/translations/releases/2024HOUS0100-000943/NewRulesHousing_French.pdf)

<sup>6</sup> Gouvernement de la Colombie-Britannique, 27 mai 2024, *Lancement d’un nouveau portail de permis de construire destiné à accélérer la construction résidentielle*. [https://govbcnews.azureedge.net/translations/releases/2024HOUS0028-000817/BuildingPermitHub\\_French.pdf](https://govbcnews.azureedge.net/translations/releases/2024HOUS0028-000817/BuildingPermitHub_French.pdf)

numériques, dont des robots conversationnels (récompensés par des prix<sup>7</sup>) capables d'assister en temps réel les particuliers et les promoteurs. Ces mesures font suite aux commentaires que la municipalité recevait au sujet des délais et des lourdeurs administratives, qui entravaient depuis longtemps la construction résidentielle. En adoptant des technologies modernes et conviviales et en revoyant ses cadres réglementaires, Kelowna cherche à éliminer les étapes superflues et à accélérer le traitement des demandes pour rendre plus efficace son système de permis. Cette initiative cadre avec la volonté de la Ville d'améliorer l'abordabilité du logement et de faciliter un développement urbain durable par l'innovation en réglementation.

## Modifications des politiques

### Palier provincial

- Des modifications apportées au code du bâtiment de la Colombie-Britannique<sup>8</sup> autorisent la construction d'immeubles de faible et de moyenne hauteur à une seule cage d'escalier de secours, ce qui offre une souplesse accrue pour la densification sur les petits terrains.

### Palier municipal

- La Ville de Vancouver a présenté des mesures visant à alléger la paperasserie pour les entreprises locales. Elle a notamment proposé des modifications à la réglementation<sup>9</sup> en réponse aux commentaires reçus sur le caractère restrictif des règles encadrant les entreprises à domicile. En 2024, le conseil municipal a recommandé la rédaction de modifications qui autoriseraient les propriétaires d'entreprise à domicile à accueillir sur place un nombre limité d'employés et de clients, ce qui les dispenserait d'obtenir divers permis. La Ville estime que la réglementation actuelle, qui interdit les visites de clients et limite les activités de l'entreprise au bureau à domicile, freine la croissance et crée de l'incertitude pour les entrepreneurs. Les changements proposés visent à éliminer des barrières inutiles et à moderniser les règles applicables aux entreprises à domicile à Vancouver. Ils cadrent avec le *Vancouver Plan* de 2020, qui mise sur la simplification des règles et la souplesse opérationnelle pour soutenir la croissance des entreprises de la région.

---

<sup>7</sup> Ville de Kelowna, 2024, *Meet Kelowna's Chatbots: Your Award-Winning Digital Sidekicks*. <https://www.kelowna.ca/our-community/community-stories/meet-kelowna%E2%80%99s-chatbots-your-award-winning-digital-sidekicks>

<sup>8</sup> *Ibid.*

<sup>9</sup> Ville de Vancouver, 11 juin 2024, *Referral report: Modernizing Home-Based Business Regulations*. <https://council.vancouver.ca/20240709/documents/rr1.pdf>

## Alberta

### Simplification des processus

#### Palier provincial

- En février 2024, le ministère des Affaires municipales a mis à jour l'indice *Municipality Measurement Index (MMI)*, qui permet au public de comparer des informations telles que le délai moyen de traitement d'une demande de permis d'aménagement ou d'exploitation d'un commerce, d'une municipalité à l'autre. Cette initiative, qui permet aux résidents et aux parties prenantes de surveiller et de comparer l'efficacité des municipalités, assure une transparence qui favorise le resserrement des normes de service et contribue à la simplification des processus liés aux permis.

#### Palier municipal : Calgary

- La Ville de Calgary s'est engagée à améliorer ses processus d'octroi de permis en réponse à la crise du logement. Sa stratégie *Home is Here*<sup>10</sup>, approuvée par le conseil municipal, vise à accroître l'offre de logements et à soutenir les fournisseurs de logements abordables.
- En septembre 2024, Calgary a lancé un programme pilote d'examen accéléré autorisant des permis de construction préapprouvés pour certains modèles de maison. Cette initiative accélère les autorisations, raccourcissant le traitement des demandes pour les promoteurs.
- Calgary a aussi instauré un dispositif accéléré<sup>11</sup> pour l'examen des projets proposant des logements abordables. Ouvert d'abord aux organismes sans but lucratif, ce système a ensuite été offert aux promoteurs privés pour accélérer la construction de ce type de logements.

#### Palier municipal : Ville d'Edmonton

- Edmonton publie<sup>12</sup> les délais d'approbation des permis, des licences et des demandes d'aménagement afin d'apporter transparence, prévisibilité et constance aux promoteurs pour faciliter la planification des projets et la gestion du risque.
- Edmonton a entrepris d'abroger<sup>13</sup> une multitude de documents de planification et d'aménagement du territoire qui dataient et se recoupaient (3 700 pages) pour les réunir dans 16 plans d'aménagement simplifiés (moins de 500 pages). Cette réduction simplifie l'examen des projets d'aménagement, réduit les conflits entre politiques et favorise une construction résidentielle efficace, harmonisée avec le *City Plan* d'Edmonton.
- Par le biais d'un processus de permis pour logements abordables<sup>14</sup>, l'unité de liaison avec la clientèle<sup>15</sup> de la Ville d'Edmonton priorise désormais les demandes de permis d'aménagement visant les logements abordables hors marché, simplifiant les examens et accélérant les approbations des projets admissibles.
- Edmonton a lancé en septembre 2024 un système d'autoexamen<sup>16</sup> permettant aux demandeurs de permis d'aménagement visant des maisons unifamiliales ou jumelées de recevoir leur permis le jour même si leur demande respecte le règlement de zonage (*Zoning Bylaw 20001*). Les délais d'approbation sont ainsi raccourcis de deux à trois semaines.

---

<sup>10</sup> Ville de Calgary, 2024, *Calgary's Housing strategy*. <https://www.calgary.ca/communities/housing-in-calgary/housing-strategy.html>

<sup>11</sup> Ville de Calgary, 2024, *Calgary's Housing strategy*. <https://www.calgary.ca/communities/housing-in-calgary/housing-strategy.html>

<sup>12</sup> Ville d'Edmonton, 2024, *Development and Construction Application Processing Times*. [https://www.edmonton.ca/business\\_economy/processing-times](https://www.edmonton.ca/business_economy/processing-times)

<sup>13</sup> Ville d'Edmonton, 2024, *Plans in Effect: The District Policy and Plans*. [https://www.edmonton.ca/city\\_government/urban\\_planning\\_and\\_design/plans-in-effect](https://www.edmonton.ca/city_government/urban_planning_and_design/plans-in-effect)

<sup>14</sup> Ville d'Edmonton, 2024, *Standards and guidelines*. [https://www.edmonton.ca/city\\_government/city\\_organization/standards](https://www.edmonton.ca/city_government/city_organization/standards)

<sup>15</sup> Ville d'Edmonton, 2024, *Client Liaison Unit*. Consulté au [https://www.edmonton.ca/business\\_economy/client-liaison-unit](https://www.edmonton.ca/business_economy/client-liaison-unit)

<sup>16</sup> Ville d'Edmonton, 2024, *Application Requirements for House Permits*. [https://www.edmonton.ca/residential\\_neighbourhoods/application-requirements-house-permits](https://www.edmonton.ca/residential_neighbourhoods/application-requirements-house-permits)

Réduire la paperasserie pour lutter contre la pénurie de logements : progrès des administrations canadiennes

## Modifications du zonage

### Palier municipal : Calgary

- En mai 2024, Calgary a modifié le zonage de faible densité à l'échelle de son territoire (*Rezoning for Housing*<sup>17</sup>) pour autoriser la construction de divers types d'habitations - maisons unifamiliales, maisons jumelées, maisons en rangée - dans tous les quartiers. Ce changement élimine la nécessité de faire approuver des rezonages pour des immeubles précis, ce qui fait gagner entre trois et six mois aux demandeurs et peut leur fait économiser jusqu'à 4 738 \$ en frais.
- Calgary actualise son *City Building Program*<sup>18</sup> pour simplifier la réglementation. Les changements de zonage proposés regrouperaient les zones d'habitation, réduiraient le nombre d'utilisations résidentielles, élimineraient l'aménagement obligatoire d'un nombre minimal d'espaces de stationnement et fixeraient des critères clairs pour les entreprises à domicile, afin de réduire les coûts et de faciliter l'aménagement.

### Palier municipal : Ville d'Edmonton

- En janvier 2024, Edmonton a adopté un règlement de zonage révisé<sup>19</sup> qui améliore l'efficacité et l'accessibilité en matière d'aménagement du territoire. Ce nouveau règlement :
  - simplifie les règles et en réduit le nombre, ce qui clarifie les attentes pour toutes les parties prenantes;
  - offre plus de souplesse pour adapter la conception des habitations au contexte de chaque quartier;
  - réduit le nombre de demandes incomplètes (les règles étant plus claires), réduit le nombre de cas nécessitant un rezonage et autorise jusqu'à huit unités par terrain dans la zone résidentielle des petits immeubles, pour favoriser la densification.

## Numérisation

### Palier provincial

- En mai 2024, le gouvernement de l'Alberta a proposé la *Municipal Affairs Statutes Amendment Act* (projet de loi 20)<sup>20</sup>, qui oblige les municipalités à fournir un accès électronique aux audiences publiques afin que les résidents puissent facilement participer aux décisions qui touchent leur milieu de vie. Les municipalités devront aussi restreindre les audiences publiques inutiles afin d'accélérer les décisions sur les projets de logements. Par ailleurs, la loi élargit le programme *Community Revitalization Levy (CRL)* afin que les municipalités puissent financer les coûts d'investissement de projets privés de logements abordables, y compris des conversions d'immeubles de bureaux en immeubles résidentiels. Ces changements visent à favoriser la construction de logements abordables et à réduire les obstacles réglementaires.

### Palier municipal : Ville d'Edmonton

- Le guide interactif des permis de construction résidentielle<sup>21</sup> d'Edmonton aide les propriétaires et les entrepreneurs à déterminer de quels permis ils ont besoin, accélérant le traitement des demandes concernant des logements accessoires et d'autres types de rénovations.

## Modifications des politiques

### Palier provincial

- L'Alberta a modifié les chartes des villes de Calgary et d'Edmonton pour améliorer l'abordabilité et la transparence en matière de logement. Les trois principales modifications sont les suivantes : le retrait de dispositions d'inclusion inutilisées, pour

<sup>17</sup> Ville de Calgary, 2024, *Rezoning for Housing*. Consulté au <https://www.calgary.ca/planning/projects/rezoning-for-housing.html>

<sup>18</sup> Ville de Calgary, 2024, *City Building Program*. Consulté au <https://www.calgary.ca/planning/city-building-program.html>

<sup>19</sup> Ville d'Edmonton, 2024, *Zoning Bylaw Renewal*. Consulté au <http://edmonton.ca/ZoningBylawRenewal>

<sup>20</sup> Gouvernement de l'Alberta, 8 mai 2024, *Paving the way for more local housing options*.

<https://www.alberta.ca/release.cfm?xID=9031679BEADB0-DAAF-AEBA-1F83AA545E170235>

<sup>21</sup> Ville d'Edmonton, 2024, demandes de permis en libre-service. Consulté au [https://selfserve.edmonton.ca/Default.aspx?PossePresentation=SelfServeWizard&PosseObjectDef=s\\_Users](https://selfserve.edmonton.ca/Default.aspx?PossePresentation=SelfServeWizard&PosseObjectDef=s_Users)

prévenir l'insuffisance de l'offre et les hausses de prix; l'élimination du pouvoir des villes d'imposer des normes d'efficacité énergétique plus strictes que celles du code du bâtiment de la province, ce qui pourrait réduire les coûts de construction; la clarification des règles relatives aux taxes hors site, pour une transparence et une responsabilisation accrues dans la gestion des frais d'aménagement.

- Le ministère Service Alberta and Red Tape Reduction (SARTR) mène un examen pangouvernemental des lois, règlements et permis touchant la construction de logements. L'exercice a pour but d'éliminer des barrières réglementaires, d'évaluer les règles ayant une incidence sur l'aménagement du territoire et d'évaluer les risques qui nuisent aux progrès en matière de logement.

#### **Palier municipal : Calgary**

- Dans le cadre de son programme de plans régionaux d'aménagement<sup>22</sup>, Calgary collabore avec plus de 80 collectivités afin de définir des directives claires pour assurer la croissance. Les plans facilitent le réaménagement tout en prévoyant des investissements en installations et espaces publics dans les projets d'aménagement, en accord avec les grands objectifs municipaux et provinciaux pour une construction de logements efficiente.

#### **Palier municipal : Ville d'Edmonton**

- En août 2024, Edmonton a adopté une politique relative aux séparations coupe-feu (*Policy B23-01*<sup>23</sup>) dans les maisons en rangée comportant plus de deux logements accessoires, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> mai 2024. Cette solution, qui respecte le code de prévention des incendies, réduit les coûts de conception et de construction et protège les occupants, ce qui améliore directement l'abordabilité du logement.

---

<sup>22</sup> Ville de Calgary, 2024, *Local Area Planning*. <https://www.calgary.ca/planning/local-area.html>

<sup>23</sup> Ville d'Edmonton, 2024, *Policy B23-01: Secondary Suites in Row Houses*. <https://www.edmonton.ca/sites/default/files/public-files/Policy-B23-01-Secondary-Suites-in-Row-houses.pdf>

## Saskatchewan

Dans son budget de 2024<sup>24</sup>, le gouvernement de la Saskatchewan a proposé une série de mesures visant à réduire le coût du logement pour les nouveaux propriétaires et les propriétaires actuels. Voici les principales mesures proposées :

- Le *PST Rebate on New Home Construction Program*, qui offre une remise de la TVP sur les maisons neuves et facilite l'accèsion à la propriété.
- Le *Saskatchewan First-Time Homebuyers Tax Credit*, un crédit d'impôt qui allège le fardeau financier des primo-accédants.
- La fin de la perception, par SaskEnergy et SaskPower, de la taxe carbone sur le chauffage résidentiel au gaz naturel et à l'électricité, qui s'ajoute à la réduction de 8 % du taux de SaskEnergy entrée en vigueur en octobre 2023, afin de réduire les coûts des services publics pour les clients résidentiels de l'ensemble de la province.

*À noter que le gouvernement de la Saskatchewan a proposé des mesures fiscales et autres destinées à réduire les coûts et à rendre le logement plus abordable dans son budget de 2024, mais que ni la province ni les grandes villes n'ont annoncé d'initiatives importantes de réduction de la paperasserie liées au logement.*

---

<sup>24</sup> Gouvernement de la Saskatchewan, *Supporting affordable housing*, budget provincial 2024.  
<https://budget.saskatchewan.ca/communities/supporting-affordable-housing>

## Manitoba

### Modifications du zonage

#### Palier provincial

- En octobre 2024, le gouvernement du Manitoba a proposé des mesures législatives (projet de loi 40)<sup>25</sup> qui facilitent la procédure d'appel en cas de modifications de zonage, afin d'accélérer la construction de logements. L'une des principales mesures touche le nombre d'opposants requis pour déclencher une procédure d'appel public auprès de la Commission municipale du Manitoba, qui passera de 25 à 300 dans les grandes villes telles que Winnipeg et Brandon. Dans les petites municipalités, ce nombre devra correspondre à 5 % de la population recensée. Ces changements visent à réduire les délais et les coûts ainsi qu'à accroître l'autonomie des municipalités en matière de construction de logements. Ils s'inscrivent dans le cadre d'un vaste examen des lois sur l'aménagement. Des consultations additionnelles sont prévues.

#### Palier municipal

- En septembre 2024, la Ville de Winnipeg a modifié ses règlements afin de simplifier le processus de demande de permis pour certains petits projets de rénovation domiciliaire (spas, terrasses, remises, etc.). Les modifications, pilotées par le comité d'orientation permanent des biens et de l'aménagement, exempteront d'un permis d'aménagement 25 types de projets, ce qui réduira la paperasserie et accélérera les approbations. Il s'agissait d'une première phase de mise à jour des règlements municipaux sur le zonage de Winnipeg. La Ville en prévoit trois autres<sup>26</sup> d'ici 2027. Tout cet exercice vise à simplifier le processus d'aménagement, à raccourcir les délais d'exécution des projets et à réduire les formalités administratives. D'autres modifications seront proposées en 2024 pour favoriser la construction de logements, dont des logements abordables, sur le territoire de la Ville. Les modifications aux règlements sur le zonage s'inscrivent dans l'objectif de la Ville d'augmenter l'offre de logements et d'éliminer des obstacles à la construction résidentielle rapide.
- En novembre 2024, la Ville de Winnipeg a aussi annoncé des révisions à son règlement de zonage pour les terrains de 10 acres ou plus situés en zone urbaine, dans les corridors régionaux à usage mixte et en zone centrale. Parmi les changements :
  - Autorisation des usages résidentiels, y compris les logements multifamiliaux, sans densité maximale.
  - Utilisation d'une approche fondée sur la forme pour guider la conception des sites et des bâtiments (volumétrie, échelle et paysagement).

### Simplification des processus

#### Palier provincial

- Le Manitoba a lancé un portail sur le logement<sup>27</sup> afin de simplifier l'accès à un programme de subventions d'immobilisations de 26 millions de dollars pour les organismes sans but lucratif, les gouvernements autochtones et les municipalités. L'initiative vise la construction de 350 logements sociaux en 2024-2025. Elle offre des prêts-subventions, permet de faire des demandes de supplément au loyer et propose des services de soutien aux personnes à risque d'itinérance.

---

<sup>25</sup> Gouvernement du Manitoba, 16 octobre 2024, *Le gouvernement manitobain propose des mesures législatives pour accélérer la construction de nouveaux logements* [communiqué]. <https://news.gov.mb.ca/news/index.fr.html?item=65597&posted=2024-10-16>

<sup>26</sup> Ville de Winnipeg, 22 mars 2024, *La Ville accorde maintenant des exemptions relatives aux permis d'aménagement pour 25 projets et activités de construction* [communiqué]. <https://www.winnipeg.ca/fr/communiques/2024-03-22-ville-accorde-maintenant-exemptions-relatives-aux-permis-damenagement-25-projets-activites>

<sup>27</sup> Gouvernement du Manitoba, 7 novembre 2024, *La Province simplifie la démarche des organismes qui luttent contre l'augmentation des loyers et l'itinérance chronique* [communiqué]. <https://news.gov.mb.ca/news/index.fr.html?item=65997>

## Ontario

### Simplification des processus

#### Palier provincial

- Le gouvernement de l'Ontario a publié sa nouvelle Déclaration provinciale sur la planification, qui simplifie l'aménagement du territoire et réduit la paperasserie en fournissant un cadre stratégique rationalisé d'aménagement du territoire pour l'ensemble de la province<sup>28</sup>. Cette politique est entrée en vigueur le 20 octobre 2024. Selon la province, elle a éliminé plus de 100 pages et 30 000 mots de fardeau administratif et fera économiser environ 6 600 heures au personnel municipal.
- L'Ontario a publié un nouveau Code du bâtiment, dans l'objectif de réduire le fardeau réglementaire qui pèse sur le secteur de la construction, de renforcer la sécurité et la qualité des bâtiments, et de faciliter la construction de logements<sup>29</sup>. Le Code du bâtiment de 2024 simplifie les processus et élimine au moins 1 730 différences techniques entre les exigences provinciales et les exigences nationales. Il entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2025. Il y aura une période de transition de trois mois, jusqu'au 31 mars 2025, pour certaines conceptions déjà en cours.
- La *Loi de 2022 sur les normes de service* fournit un cadre pour l'établissement des normes de service auxquelles peuvent s'attendre les entreprises quand elles demandent des licences et des permis dans tous les ministères de l'Ontario, y compris le ministère des Affaires municipales et du Logement<sup>30</sup>. Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2025, la province devra publier sur une page Web les normes de service aux entreprises applicables au traitement des demandes de licence et de permis, qu'elles soient faites en ligne, par téléphone ou en personne.

#### Palier municipal : Ville de Toronto

- La Ville de Toronto a mis en place un système de services rapides (*Express Services stream*) visant les permis de construction<sup>31</sup>. Objectifs : simplifier la préparation des demandes de permis et accélérer leur approbation pour les petits projets résidentiels (p. ex., conversion d'un immeuble à un logement en immeuble à deux logements, permis individuel pour plomberie et drains) et les petits projets commerciaux (p. ex., rénovations intérieures pour certains types d'entreprise).

#### Palier municipal : Ville d'Ottawa

- La Ville d'Ottawa a mis à jour sa page Web Renseignements et documents devant accompagner les demandes de planification<sup>32</sup> afin de mieux communiquer avec le public, le secteur et le personnel municipal.
- De nouveaux processus internes<sup>33</sup> centrés sur les demandes liées aux modifications du règlement de zonage et à la réglementation des plans d'implantation ont été proposés pour améliorer les délais de traitement.
- Les formulaires et listes de contrôle préconsultation ont été révisés pour permettre une approche de préconsultation graduelle, harmonisée avec les informations qui pourraient être demandées dans le cadre d'une demande complète en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

---

<sup>28</sup> Gouvernement de l'Ontario, 20 août 2024, *Déclaration provinciale sur la planification, 2024*.

<https://www.ontario.ca/fr/page/declaration-provinciale-sur-la-planification-2024>

<sup>29</sup> Gouvernement de l'Ontario, 4 juillet 2024, *Code du bâtiment de l'Ontario de 2024*. <https://www.ontario.ca/fr/page/code-du-batiment-de-lontario-de-2024>

<sup>30</sup> *Ibid.*

<sup>31</sup> Ville de Toronto, 2024, *Express Building Permits*. <https://www.toronto.ca/services-payments/building-construction/apply-for-a-building-permit/express-building-permits/>

<sup>32</sup> Ville d'Ottawa, 2024, *Renseignements et documents devant accompagner les demandes de planification*.

<https://ottawa.ca/fr/urbanisme-amenagement-et-construction/reglementation-entourant-les-proprietes-residentielles/le-processus-dexamen-dune-demande-damenagement/depot-de-la-demande/reenseignements-et-documents-devant-accompagner-les-demandes-de-planification>

<sup>33</sup> Ville d'Ottawa, 2024, *Étape 2 de la mise en œuvre du projet de loi 109*. <https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=127703>

Réduire la paperasserie pour lutter contre la pénurie de logements : progrès des administrations canadiennes

- Les systèmes internes de suivi des étapes préalables aux demandes et des demandes formelles ont été harmonisés avec les délais provinciaux.

## Numérisation

### Palier provincial

- L'Ontario a lancé un « outil de navigation des permis » qui aide les entreprises à trouver les permis dont elles ont besoin et à en faire le suivi. L'outil fait l'objet de tests bêta et englobe maintenant les permis de construction et d'aménagement<sup>34</sup>.

## Modifications des politiques

### Palier provincial

- L'Ontario a adopté le projet de loi 185 (*Loi de 2024 pour réduire les formalités administratives afin de construire plus de logements*) afin de réduire les obstacles à la construction de logements et d'accélérer les approbations en matière d'aménagement<sup>35</sup>. Parmi les changements apportés : il ne sera plus obligatoire de prévoir un nombre minimal d'espaces de stationnement dans les nouveaux projets résidentiels près des transports en commun, les municipalités pourront prioriser les projets de logement prêts à réaliser en leur réattribuant des infrastructures attribuées à des aménagements bloqués, et sept municipalités de palier supérieur deviendront des municipalités sans responsabilités en matière de planification.
- L'Ontario a adopté le projet de loi 227 (*Loi de 2024 visant à réduire les formalités administratives et à favoriser l'essor de l'Ontario*) dans le cadre du Programme de réduction des formalités administratives de l'automne 2024<sup>36</sup>. Ce programme comprend la réduction des obstacles au réaménagement des friches industrielles pour accélérer la construction de logements, de même que des modifications autorisant des responsables du bâtiment du Manitoba à exercer en Ontario, pour pallier la pénurie de responsables du bâtiment municipaux dans des communautés du nord de l'Ontario.

---

<sup>34</sup> Gouvernement de l'Ontario, 27 septembre 2024, *Rapport 2024 sur la réduction du fardeau réglementaire : Communautés ontariennes améliorées - parcours vers l'efficacité et la connexion*. <https://www.ontario.ca/fr/page/rapport-2024-sur-la-reduction-du-fardeau-reglementaire-communautés-ontariennes-améliorées>

<sup>35</sup> Assemblée législative de l'Ontario, 2024, *Projet de loi 185, Loi de 2024 pour réduire les formalités administratives afin de construire plus de logements*. <https://www.ola.org/fr/affaires-legislatives/projets-loi/legislature-43/session-1/projet-loi-185>

<sup>36</sup> Gouvernement de l'Ontario, 2024, *Programme de réduction des formalités administratives de l'automne 2024*. <https://www.ontario.ca/fr/page/programme-de-reduction-des-formalites-administratives-de-lautomne-2024>

## Québec

### Simplification des processus

#### Paliers provincial et municipal

- En août 2024, le gouvernement du Québec et la Ville de Montréal ont créé une voie rapide (dispositif accéléré) pour les « développeurs qualifiés<sup>37</sup> » afin d'accélérer les mises en chantier de logements abordables. Le programme soutient financièrement des projets de logements abordables menés par des groupes de développeurs expérimentés et reconnus pour leur efficacité par la Société d'habitation du Québec (SHQ). La SHQ accordera le statut de « Développeur qualifié » à des promoteurs ou à des organismes afin qu'ils puissent procéder à la mise en chantier de leurs projets plus rapidement. Pour ce faire, la SHQ prévoit un allègement administratif important lors d'une demande d'aide financière pour la construction de logements abordables, soit écourter l'étape de la « qualification du demandeur ».

### Modifications des politiques

#### Palier provincial

- En février 2024, la province de Québec a adopté le projet de loi 31, *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*, qui prévoit des dispositions temporaires visant à accélérer la réalisation de projets d'habitation<sup>38</sup>. Selon cette loi, les municipalités de plus de 10 000 habitants affichant un taux d'inoccupation des logements locatifs inférieur à 3 % pourront autoriser la construction de projets de trois logements ou plus sur leur territoire, peu importe la réglementation d'urbanisme en vigueur. La loi introduit aussi un régime, valide pour cinq ans à compter du 21 août 2024, qui autorisera un propriétaire à aménager un logement accessoire dans un bâtiment principal résidentiel même si la réglementation d'urbanisme l'interdit.
- En mai 2024, la province de Québec a adopté le projet de loi 51, *Loi modernisant l'industrie de la construction*, qui modifie diverses réglementations destinées à accroître la productivité en réduisant la paperasserie dans le secteur de la construction<sup>39</sup>. Cette loi augmente la polyvalence dans les 25 métiers de la construction : un compagnon pourra exercer des tâches additionnelles si elles sont reliées à celles prévues dans la définition de son métier, s'inscrivent dans une même séquence de travail et sont de courte durée. Elle assouplit aussi des règles qui limitaient la mobilité d'une région à l'autre dans le secteur de la construction au Québec.

---

<sup>37</sup> Gouvernement du Québec, 2024, *Construire plus de logements abordables, partout au Québec - 1 001 logements sociaux et abordables seront construits au Québec grâce à la création d'une voie rapide pour les développeurs qualifiés*. <https://www.quebec.ca/nouvelles/actualites/details/construire-plus-de-logements-abordables-partout-au-quebec-1-001-logements-sociaux-et-abordables-seront-construits-au-quebec-grace-a-la-creation-dune-voie-rapide-pour-les-developpeurs-qualifies-57986>

<sup>38</sup> Assemblée nationale du Québec, 2024, *Projet de loi n° 31 (2024, chapitre 2) Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*. [https://www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/fileadmin/Fichiers\\_client/lois\\_et\\_reglements/LoisAnnuelles/fr/2024/2024C2F.PDF](https://www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/fileadmin/Fichiers_client/lois_et_reglements/LoisAnnuelles/fr/2024/2024C2F.PDF)

<sup>39</sup> Assemblée nationale du Québec, 2024, *Projet de loi n° 51 (2024, chapitre 19) Loi modernisant l'industrie de la construction*. [https://www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/fileadmin/Fichiers\\_client/lois\\_et\\_reglements/LoisAnnuelles/fr/2024/2024C19F.PDF](https://www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/fileadmin/Fichiers_client/lois_et_reglements/LoisAnnuelles/fr/2024/2024C19F.PDF)

Réduire la paperasserie pour lutter contre la pénurie de logements : progrès des administrations canadiennes

## Nouveau-Brunswick

### Simplification des processus

#### Palier provincial

- Le Nouveau-Brunswick a adopté un système d'attestation signée pour son Programme de logement locatif abordable<sup>40</sup>. En réduisant le nombre de documents requis, le nouveau système allégera le fardeau réglementaire pour les demandeurs et simplifiera le processus d'examen pour les concepteurs.

### Modifications du zonage

#### Palier provincial

- La stratégie de 2023 du Nouveau-Brunswick *Un logement pour tous* présente plusieurs moyens que prendra la province, en collaboration avec les collectivités, pour réduire la paperasserie liée au logement<sup>41</sup>. Le gouvernement veillera à modifier des règlements de zonage pour favoriser la densification, ainsi qu'à éliminer des « goulots d'étranglement » dans les procédures d'approbation provinciales et municipales.
- Pour réduire les obstacles au logement, le gouvernement consultera aussi les municipalités sur des projets de règlements de zonage, afin qu'elles puissent adopter des règlements sur le logement abordable.

### Modifications des politiques

#### Palier provincial

- Le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux a étudié la *Loi sur l'urbanisme* en vue d'y apporter des changements qui autoriseront la construction d'un nombre accru de logements et de proposer des échéances pour le processus d'examen de la réglementation.

### Simplification des processus

#### Palier municipal

- En février 2024, la Ville de Moncton a apporté des modifications<sup>42</sup> à son Plan municipal et à son règlement de zonage qui ont converti tous les usages résidentiels « conditionnels » en usages résidentiels « autorisés ». Ce changement permettra l'approbation de nouveaux projets par des employés municipaux (et non obligatoirement par le comité consultatif d'urbanisme) et pourrait retrancher jusqu'à trois mois<sup>43</sup> du processus d'obtention d'un permis de construction. La Ville indique que l'octroi de permis pourrait prendre aussi peu qu'une à deux semaines pour les projets respectant la réglementation municipale. Ce changement visait spécifiquement à réduire la paperasserie et à accélérer les démarches des promoteurs et des organismes sans but lucratif pour répondre à la pénurie de logements abordables dans cette ville en croissance.

---

<sup>40</sup> Randy Kaye, décembre 2024, courriel envoyé à SeoRhin Yoo ayant pour objet « NB & CFIB Red Tape Discussion Follow-up ».

<sup>41</sup> Gouvernement du Nouveau-Brunswick, mai 2023, *Stratégie de logement du Nouveau-Brunswick : Un logement pour tous*. <https://www2.gnb.ca/content/dam/gnb/Corporate/Promo/housing-habitation/logement-pour-tous.pdf>

<sup>42</sup> Alan Cochrane, février 2024, *Bylaw changes will speed up housing developments: city*. <https://tj.news/moncton-miramichi/bylaw-changes-will-speed-up-housing-developments-city>

<sup>43</sup> Shane Magee, novembre 2023, *Moncton plan to speed housing approvals would cut some public notices, hearings*. <https://www.cbc.ca/news/canada/new-brunswick/moncton-housing-bylaw-conditional-approvals-1.7034674>

## Nouvelle-Écosse

### Simplification des processus

#### Paliers provincial et municipal (Municipalité régionale d'Halifax)

- La Nouvelle-Écosse a annoncé récemment qu'elle compte faire équipe avec la Municipalité régionale d'Halifax (MRH) pour réduire les délais d'approbation de permis grâce à un programme de partenaires de confiance en habitation (*Trusted Housing Partner Program*)<sup>44</sup>. Le programme proposé s'adresse aux grands et aux petits constructeurs qui ont de bons antécédents en matière de qualité et de respect des échéanciers. Il vise à éliminer les examens superflus et à accélérer le traitement des demandes de permis de construction pour tous les types de logements.
- Le programme raccourcirait considérablement les délais. Selon un scénario fourni à titre d'exemple<sup>45</sup>, le processus d'accord d'aménagement avec rezonage prendrait de 12 à 18 mois de moins qu'auparavant.
- La MRH aurait<sup>46</sup> fait un premier pas dans l'élaboration du programme en lançant un programme de partenaires de confiance en habitation (*Trusted Housing Partner Program*) pour des projets dans un nombre donné de lotissements.

### Modifications des politiques

#### Palier provincial

- La Nouvelle-Écosse a aussi apporté une série de modifications à la charte de la Municipalité régionale d'Halifax, notamment pour permettre la construction de logements préfabriqués (p. ex., conteneurs d'expédition modifiés) dans toutes les zones résidentielles, et pour autoriser des logements provisoires dans toutes les zones afin que des employés puissent habiter sur un site de travail ou à proximité pendant une affectation.

#### Palier municipal (Municipalité régionale du Cap-Breton)

- En avril 2024, la Municipalité régionale du Cap-Breton (MRCB) a modifié son règlement sur l'aménagement du territoire pour autoriser les logements accessoires sur les terrains résidentiels où sont construites des maisons unifamiliales<sup>47</sup>. Ce changement s'inscrit dans la stratégie d'aménagement de la MRCB pour 2023, qui vise à pallier la pénurie de logements en autorisant la densification<sup>48</sup>, par exemple la construction de maisons en rangée de six unités dans la plupart des zones résidentielles.

---

<sup>44</sup> Gouvernement de la Nouvelle-Écosse, août 2024, *New Regulations Remove Barriers, Create More Opportunities for Housing in HRM*. <https://news.novascotia.ca/en/2024/08/21/new-regulations-remove-barriers-create-more-opportunities-housing-hrm>

<sup>45</sup> Deloitte et gouvernement de la Nouvelle-Écosse, avril 2024, *HRM Trusted Housing Partner Program: Housing Task Force*. [https://allnovascotia.com/headlines?lineup=politics&story\\_key=MTgxOTg5](https://allnovascotia.com/headlines?lineup=politics&story_key=MTgxOTg5)

<sup>46</sup> Zane Woodford, *HRM Tries Trusted Partners in Select Subdivisions*, AllNovaScotia.

[https://allnovascotia.com/headlines?lineup=politics&story\\_key=MTgxOTg5](https://allnovascotia.com/headlines?lineup=politics&story_key=MTgxOTg5)

<sup>47</sup> Ryan MacDonald, avril 2024, *Cape Breton housing bylaw change could help people living with disabilities*.

<https://atlantic.ctvnews.ca/more/cape-breton-housing-bylaw-change-could-help-people-living-with-disabilities-1.6860865>

<sup>48</sup> Tom Ayers, juillet 2023, *CBRM council majority votes to move ahead with changes to planning, land-use rules*.

<https://www.cbc.ca/news/canada/nova-scotia/cbrm-council-votes-in-changes-to-planning-and-land-use-rules-1.6913437>

## Île-du-Prince-Édouard

### Simplification des processus

#### Palier provincial

- En février 2024, le gouvernement de l'Île-du-Prince-Édouard a publié sa stratégie quinquennale pour le logement, *Building Together*<sup>49</sup>. Cette stratégie présente plusieurs initiatives lancées récemment pour réduire les coûts et la paperasserie liés au logement, ainsi que des mesures à venir pour faciliter la construction d'habitations.
- Pour simplifier le processus d'octroi de permis, la province a créé des postes de coordonnateur des permis. Ces personnes faciliteront tous les aspects du processus de demande de permis de construction et d'aménagement et pourront répondre directement aux demandes de renseignements sur les permis. Comme toutes les demandes de permis de construction doivent passer par le gouvernement provincial sauf dans quatre grandes villes, ce nouveau poste contribuera grandement à accélérer le traitement pour les projets en région rurale.
- La province a aussi modifié le processus afin que les demandes de permis de routine soient approuvées en moins de 30 jours.

### Modifications des politiques

#### Palier provincial

- Le gouvernement provincial a instauré une remise sur la taxe de vente harmonisée (TVH) pour la construction d'immeubles locatifs à densité élevée. Les promoteurs se verront rembourser 10 % du coût de la TVH, jusqu'à concurrence de 35 000 \$ par unité. La province a aussi créé le *Housing Development Challenge Fund*, qui fournira du financement à faible taux d'intérêt pour divers projets de construction de logements. Ces mesures visent à stimuler la construction d'ensembles résidentiels à densité élevée en offrant des incitatifs et un soutien financier aux promoteurs privés et sans but lucratif.
- La province a également entrepris une évaluation comparative des pouvoirs législatifs en matière d'aménagement du territoire, pour trouver des éléments à améliorer d'un ministère à l'autre.
- La province travaille à moderniser ses lois et règlements relatifs à la division territoriale pour autoriser une diversité accrue des types de logements et accélérer l'octroi de permis. Les changements consistent, par exemple, à autoriser la construction de mini-maisons sur des terrains résidentiels existants, ou à permettre la densification de lots résidentiels par l'ajout de logements accessoires.

---

<sup>49</sup> Gouvernement de l'Île-du-Prince-Édouard, février 2024, *Building Together - Prince Edward Island Housing Strategy, 2024-2029*. [https://www.princeedwardisland.ca/sites/default/files/publications/pei\\_housing\\_strategy\\_2024-2029.pdf](https://www.princeedwardisland.ca/sites/default/files/publications/pei_housing_strategy_2024-2029.pdf)

## Terre-Neuve-et-Labrador

### Modifications des politiques

#### Palier provincial

- Vers la fin de 2023, le gouvernement de Terre-Neuve-et-Labrador a publié un plan en cinq points<sup>50</sup> visant à accroître l'offre de logements abordables dans la province. Tandis que certaines mesures offrent du financement aux promoteurs, deux initiatives visent principalement à accélérer les investissements et les mises en chantier et à accroître l'offre de logements abordables.
  - Le premier point du plan consiste à accorder une remise de 100 % de la taxe sur les produits et services (TPS) et de la taxe de vente harmonisée (TVH) sur tout logement construit spécialement pour la location (l'Ontario et la Nouvelle-Écosse offrent aussi cette remise de la portion provinciale de la TVH). Cette initiative allégera les obstacles financiers à la construction de logements en réduisant directement les coûts d'exploitation des promoteurs.
  - Les promoteurs auront aussi un incitatif à suivre les normes de construction de ce type de logements, ce qui favorisera l'aménagement d'espaces de vie à densité élevée.

### Modifications du zonage

#### Palier provincial

- Des terres publiques inutilisées qui sont jugées convenables pour l'aménagement seront rendues disponibles dans le cadre d'un processus ouvert d'appel d'offres. Comme certaines sont éloignées des services publics et municipaux, l'évaluation foncière de celles qui avoisinent des pôles régionaux sera prioritaire.

---

<sup>50</sup> Gouvernement de Terre-Neuve-et-Labrador, 2023, *Building More Housing that is Affordable*. <https://www.nlhc.nl.ca/building-more-housing-that-is-affordable/>

## Yukon

### Numérisation

#### Palier provincial

- Le Yukon a l'un des systèmes de permis les plus efficaces et abordables au pays. Les permis de construction y sont généralement approuvés dans un délai de cinq à dix jours ouvrables, ce qui comprend l'examen et l'approbation de tous les plans requis. La province va encore plus loin en explorant activement de nouvelles solutions logicielles et en adoptant des systèmes en ligne efficaces pour le suivi des permis et le traitement des demandes.

### Modifications des politiques

#### Palier provincial

- En 2023, le Yukon a déposé le projet de loi 27<sup>51</sup>, qui vise à réduire la paperasserie. Cette loi modernise divers aspects de la conduite des affaires, notamment dans le domaine du logement, en éliminant des restrictions désuètes à l'obtention des permis.

### Simplification des processus et modifications de zonage

#### Palier municipal

- Le plan d'action de la Ville de Whitehorse<sup>52</sup> ajoute à ces mesures en répondant à divers besoins liés au logement dans le territoire. Il promeut différentes formes et densités de logements, améliore le processus de délivrance des permis et encourage la construction de logements de densité moyenne, comme les maisons en rangée et les multiplex, pour répondre à la demande croissante pour des logements abordables au Yukon.

---

<sup>51</sup> Gouvernement du Yukon, 3 juin 2024, *Dépôt du projet de loi 27 pour réduire les formalités administratives*.

<https://yukon.ca/fr/news/depot-du-projet-de-loi-27-pour-reduire-les-formalites-administratives>

<sup>52</sup> Société canadienne d'hypothèques et de logement, 26 octobre 2024, *Aider à construire plus de logements plus rapidement à Whitehorse*. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/salle-de-presse/news-releases/2024/aider-a-construire-plus-de-logements-plus-rapidement-a-whitehorse>

## Territoires du Nord-Ouest\*

- Le budget 2024-2025<sup>53</sup> des Territoires du Nord-Ouest comprend d'importants investissements en matière de logement. Par exemple, il accorde 1 million de dollars à Habitation TNO à l'appui de l'Allocation pour le logement Canada-TNO et injecte 1,4 million de dollars pour soutenir le Programme de logements de transition destinés au rétablissement des dépendances à Inuvik et à Yellowknife. Ces initiatives visent à améliorer l'abordabilité et la disponibilité des logements dans l'ensemble du territoire<sup>54</sup>.
- De plus, dans le cadre du Fonds pour le développement des collectivités du Canada (FDCC), renouvelé pour les 10 prochaines années, les Territoires du Nord-Ouest recevront 94,5 millions de dollars au cours des 5 premières années, somme qui pourra soutenir des projets d'infrastructures comprenant la construction de logements abordables<sup>55</sup>. Ces mesures montrent la détermination du gouvernement territorial à améliorer l'accès au logement et à réduire les obstacles bureaucratiques qui freinent souvent les démarches d'aménagement.
- Par ailleurs, la Ville de Yellowknife a fait savoir qu'elle travaillera à répondre aux besoins de divers segments du marché (ménages à faible revenu, ménages à revenu moyen, étudiants) grâce aux 8,4 millions de dollars provenant du Fonds pour accélérer la construction de logements. Ces fonds visent à moderniser ses politiques et ses processus réglementaires liés à l'habitation pour diversifier l'offre et accroître l'abordabilité.

## Nunavut\*

- En 2024, la Société d'habitation du Nunavut (SHN) a lancé le Programme d'aide aux propriétaires du Nunavut<sup>56</sup> pour soutenir l'autoconstruction de maisons. Le programme offre un prêt-subvention de 250 000 \$ couvrant le coût de matériaux de construction et propose des modèles de maison approuvés. La SHN peut aussi conseiller les résidents admissibles, notamment en matière de gestion de projet, afin que leur construction réponde aux normes de sécurité et qualité. Cette initiative cadre avec le programme Nunavut 3000, qui vise à lutter contre la pénurie de logements dans le territoire en en construisant 3 000 d'ici 2030.

*\* Bien que les initiatives de financement des Territoires du Nord-Ouest et du Nunavut représentent des pas dans la bonne direction pour améliorer l'offre et l'abordabilité, on constate des investissements comparables dans d'autres régions. Les besoins critiques et uniques de ces territoires en matière d'habitation nécessiteront un ensemble de solutions allant au-delà du financement. Le fait qu'il n'existe pas, à l'heure actuelle, d'exemples concrets de solutions de cet ordre montre la nécessité de trouver des approches innovantes adaptées à ces régions.*

<sup>53</sup> Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest, 24 mai 2024, *Points saillants du budget 2024-2025*.

[https://www.fin.gov.nt.ca/sites/fin/files/resources/points\\_saillants\\_du\\_budget\\_2024-25\\_-\\_2024-05-24.pdf](https://www.fin.gov.nt.ca/sites/fin/files/resources/points_saillants_du_budget_2024-25_-_2024-05-24.pdf)

<sup>54</sup> Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest, 2024, *Discours sur le budget 2024-25*.

<https://www.fin.gov.nt.ca/fr/services/budget-de-2024/discours-sur-le-budget-2024-25>

<sup>55</sup> Gouvernement du Canada, 4 septembre 2024, *Le gouvernement fédéral et les Territoires du Nord-Ouest annoncent le renouvellement du Fonds pour le développement des collectivités du Canada*. <https://www.canada.ca/fr/logement-infrastructures-collectivites/nouvelles/2024/09/le-gouvernement-federal-et-les-territoires-du-nord-ouest-annoncent-le-renouvellement-du-fonds-pour-le-developpement-des-collectivites-du-canada.html>

<sup>56</sup> Société d'habitation du Nunavut, programmes d'accession à la propriété.

<https://www.nunavuthousing.ca/fr/programs/homeownership>

## Gouvernement fédéral

### Politiques

- Le gouvernement fédéral a lancé en mars 2023 le Fonds pour accélérer la construction de logements<sup>57</sup>, un programme de 4 milliards de dollars créé pour inciter les administrations locales à mettre en œuvre des réformes structurelles qui accroîtront l'offre de logements. Les municipalités participantes éliminent ou ont éliminé des obstacles courants<sup>58</sup> à la construction de logements : mettre fin au zonage d'exclusion, simplifier les processus d'octroi de permis, accroître l'efficacité grâce à des solutions numériques, notamment pour faciliter l'accès aux fonds fédéraux. Jusqu'ici, 178 accords de financement ont été conclus avec des municipalités de partout au Canada.
- Dans le budget de 2024<sup>59</sup>, le gouvernement propose de verser 409,6 millions de dollars sur quatre ans, à compter de 2025-2026, à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour l'établissement d'un programme canadien de prêt pour la construction d'un logement accessoire, ce qui permettra aux propriétaires d'avoir accès à 40 000 \$ en prêts à faible intérêt pour ajouter des logements accessoires à leur maison.
- La Banque de terrains publics du Canada répertorie 83 terrains se prêtant à la construction de logements un peu partout au Canada, d'une superficie totale de 430 hectares<sup>60</sup>.

### Simplification des processus

- Le gouvernement fédéral a invité des entreprises qui construisent des logements modulaires, à panneaux et imprimés en 3D à soumettre des conceptions de logements préfabriqués existantes, afin de contribuer à l'élaboration du Catalogue de conception de logements<sup>61</sup>. Ce catalogue vise à fournir des conceptions normalisées, ainsi qu'à accélérer le processus de conception, d'approbation et de construction de nouveaux logements. Il est toujours en cours d'élaboration.

---

<sup>57</sup> Société canadienne d'hypothèques et de logement, mai 2024, *Progrès relatifs au Fonds pour accélérer la construction de logements*. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire/programmes-de-financement/toutes-les-opportunités-de-financement/fonds-pour-accelerer-la-construction-de-logements/fonds-pour-accelerer-la-construction-de-logements>

<sup>58</sup> Société canadienne d'hypothèques et de logement, juillet 2024, *Les 10 pratiques exemplaires du Fonds pour accélérer la construction de logements : Stratégies pour accroître l'offre et l'abordabilité*. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-du-logement/2023/10-pratiques-exemplaires-fonds-pour-accelerer-construction-logements>

<sup>59</sup> Gouvernement du Canada, avril 2024, *Budget de 2024*. <https://budget.canada.ca/2024/report-rapport/toc-tdm-fr.html>

<sup>60</sup> Gouvernement du Canada, novembre 2024, *Construire des logements sur des terrains publics - Banque de terrains publics du Canada*. <https://www.canada.ca/fr/services-publics-approvisionnement/services/infrastructure-immeubles/terrains-publics-logements/banque-outil-cartographie.html>

<sup>61</sup> Gouvernement du Canada, octobre 2024, *Catalogue de conception de logements : le gouvernement fédéral présente une mise à jour*. <https://www.canada.ca/fr/logement-infrastructures-collectivites/nouvelles/2024/10/catalogue-de-conception-de-logements--le-gouvernement-federal-presente-une-mise-a-jour.html>

## Conclusions et recommandations

Si la pénurie de logements au Canada force les gouvernements dans l'ensemble du pays à agir pour améliorer les processus de construction résidentielle, les provinces, les territoires et les municipalités s'y prennent de diverses manières pour atteindre leur objectif commun d'accélérer et de multiplier les mises en chantier. Certaines municipalités, encouragées par les provinces ont proposé des modifications du zonage et des politiques qui favorisent la densification. Parallèlement, des progrès sont réalisés pour simplifier les processus d'octroi de permis, tirer profit des outils numériques et éliminer des obstacles à la construction de logements. Enfin, des solutions innovantes mises à l'essai à divers endroits offrent des perspectives prometteuses quant à la capacité des provinces de résoudre les problèmes liés au logement.

Des programmes de financement fédéraux devraient soutenir les administrations travaillant à accélérer le traitement des demandes de permis et à simplifier les processus. Ces fonds additionnels renforceront la capacité des provinces et des municipalités à mettre en œuvre des solutions pour le logement. La FCEI encourage tous les paliers de gouvernement à proposer des solutions pratiques allant dans le sens de ses recommandations :

### Municipalités :

- Lancer un examen du processus d'approbation des demandes de permis et de licence; se pencher notamment sur la pertinence et la portée des exigences dans une optique de simplification.
- Établir des normes de service pour le traitement des demandes de permis et de licences, rendre ces normes publiques et faire rapport aussi souvent que possible (tous les trimestres ou tous les mois, voire toutes les semaines ou tous les jours si le processus est automatisé) sur les niveaux de service fournis.
- Améliorer l'accès à l'information sur les conditions d'octroi d'un permis de construction.
- Numériser les processus de demande et d'examen de permis et de licence; proposer notamment le paiement en ligne. Envisager de suivre l'exemple de la Colombie-Britannique et de la Ville de Toronto et d'adopter l'IA lorsque les risques sont faibles.
- Affecter des ressources suffisantes pour véritablement réduire les délais de traitement.
- Instaurer un mécanisme permanent de rétroaction permettant aux entreprises et aux particuliers de signaler les irritants liés à la réglementation et à la paperasserie ayant trait au logement.

### Gouvernements provinciaux :

- Lorsque les normes de service pour le traitement des demandes de permis sont fixées au niveau provincial, veiller à ce que les exigences de déclaration le soient également.
- Réduire la paperasserie dans le domaine de l'aménagement du territoire.
- Comme pour les municipalités, instaurer un mécanisme permanent de rétroaction permettant aux entreprises et aux particuliers de signaler les irritants liés à la réglementation et à la paperasserie ayant trait au logement.

### Gouvernement fédéral :

- Maintenir le Fonds pour accélérer la construction de logements.
- Promouvoir des pratiques exemplaires.

## Annexe : Résumé des conclusions par région

Tableau 1

*Initiatives provinciales/territoriales et municipales visant à améliorer le logement et l'aménagement du territoire au Canada*

**Légende :**

« • » : initiative présente; « -- » : initiative absente

	NUMÉRISATION	SIMPLIFICATION DES PROCESSUS	MODIFICATIONS DU ZONAGE	MODIFICATIONS DES POLITIQUES
<b>C.-B.</b>	•	--	•	•
VANCOUVER	--	•	--	•
KELOWNA	•	--	--	--
<b>ALB.</b>	•	•	--	•
CALGARY		•	•	•
EDMONTON	•	•	•	•
<b>SASK.</b>	--	--	--	--
SASKATOON	--	--	--	--
<b>MAN.</b>	--	•	•	--
WINNIPEG	--	--	•	--
<b>ONT.</b>	•	•	--	•
TORONTO	--	•	--	--
OTTAWA	--	•	--	--
<b>QC</b>	--	•	--	•
MONTRÉAL	--	•	--	--
<b>N.-B.</b>	--	--	•	--
MONCTON	--	•	--	•
<b>N.-É.</b>	--	•	--	•
HALIFAX	--	•	--	--
CAP-BRETON	--	--	--	•
<b>Î.-P.-É.</b>	--	•	--	•
CHARLOTTETOWN	--	--	--	--
<b>T.-N.-L.</b>	--	--	•	•
ST. JOHN'S	--	--	--	--
<b>YN</b>	•	--	--	•
WHITEHORSE	--	•	•	--
<b>T.N.-O.</b>	--	--	--	--
YELLOWKNIFE	--	--	--	--
<b>NT</b>	--	--	--	--
IQALUIT	--	--	--	--
<b>FÉD.</b>	--	•	--	•

**Remarque :** Nous reconnaissons que certaines de ces catégories peuvent se chevaucher et ne pas être mutuellement exclusives, comme certaines questions peuvent toucher à plus d'un domaine.

## À propos de la FCEI et de la Semaine de sensibilisation à la paperasserie

La FCEI (Fédération canadienne de l'entreprise indépendante) est le plus grand regroupement de PME au pays, comptant 100 000 membres dans tous les secteurs d'activité et toutes les régions. À l'occasion de la Semaine de sensibilisation à la paperasserie, notre objectif est de sensibiliser les politiciens et les décideurs aux problèmes causés par la paperasserie et d'encourager des changements positifs pour stimuler la productivité, améliorer l'abordabilité et créer un environnement où les petites entreprises peuvent prospérer.

### Ressources supplémentaires

Questions ou demandes de données : [recherche@fcei.ca](mailto:recherche@fcei.ca)

Intégralité de la recherche de la FCEI : [cfib-fcei.ca/fr/rapports-de-recherche](https://cfib-fcei.ca/fr/rapports-de-recherche)

X: [@CFIB\\_FCEI\\_Stats](https://twitter.com/CFIB_FCEI_Stats)

## Auteurs



**Juliette Nicolaj**

Analyste des politiques bilingue

[Bio complète](#) [LinkedIn](#)



**Joseph Falzata**

Analyste des politiques

[LinkedIn](#)



**Francesca Basta**

Analyste de la recherche

[Bio complète](#) [LinkedIn](#)

