

Cadre de politique d'investissement

Novembre 2025 (révisé)

Que fait Maisons Canada (MC)?

Financer : alloue des fonds publics et attire des investissements du secteur privé, du secteur caritatif ainsi que des autres ordres de gouvernement à l'appui d'importants projets de logements abordables et destinés à des ménages aux revenus variés proposés par des promoteurs publics, sans but lucratif, autochtones et privés.

Bâtir : Accélère le développement des terrains fédéraux et structure les transactions qui réduisent les coûts de construction et raccourcissent les délais de livraison, notamment grâce à des activités de développement direct et des partenariats public-privé.

Industrialiser : Favorise l'adoption, par le secteur du logement, de méthodes de construction modernes, entre autres la fabrication de logements en usine, les conceptions normalisées, l'utilisation de bois massif, la modélisation des données du bâtiment, les matériaux à faible empreinte carbone, la préfabrication et l'assemblage rapide.

Qui sont les partenaires de MC?

MC accueille les propositions d'un large éventail d'organismes de l'écosystème du logement, notamment :

- **Secteur des logements hors marché, des organismes sans but lucratif ou des coopératives d'habitation.** MC travaille avec des promoteurs de logements hors marché qui disposent de capitaux propres (p. ex. contributions en espèces, dons de terrains ou soutien non financier) et de chantiers prêts à démarrer, et qui s'engagent à travailler avec les autres pour bâtir une réserve pluriannuelle de projets.
- **Promoteurs privés :** MC collabore avec des promoteurs pour bâtir des logements adaptés aux familles et abordables à long terme. Les partenaires du secteur privé sont fortement encouragés à établir des coentreprises avec des organismes publics, des organismes sans but lucratif ou des coopératives d'habitation. Ces partenariats seront obligatoires dans le cas des propositions du secteur privé qui comprennent des logements avec services de soutien ou des logements de transition.
- **Entreprises de fabrication de logements préfabriqués :** MC collabore avec des fabricants de logements préfabriqués qui ont fait leurs preuves et qui peuvent augmenter leur production, créer un carnet de commandes et fournir des outils de gestion des risques financiers.

- **Institutions financières** : MC fournit des outils financiers souples pour atténuer les risques liés aux projets et au financement et créer des réserves prévisibles de projets afin d'attirer plus de capitaux du secteur privé.
- **Gouvernements et organisations autochtones** : MC travaille en collaboration avec les gouvernements des Premières Nations, des Inuits et des Métis, les fournisseurs de logement pour les Autochtones et les organisations autochtones urbaines à des propositions de logements abordables qui offrent des résultats communs en ce qui a trait à la situation en matière de logement . Il s'agit notamment d'aménagements qui tiennent compte des priorités autodéterminées des Autochtones en matière de logement et qui offrent des modèles de logement adaptés sur le plan culturel. On appuiera ainsi les réserves de projets autochtones pour permettre la planification et la capacité à long terme.
- **Provinces et territoires (PT)** : MC cherche à établir une collaboration et une coordination solides en matière de construction de logements abordables dans le cadre d'un modèle commun d'implication financière et sociale avec des résultats prévisibles pour la population. Les PT contribueront à identifier les projets prioritaires avec MC et à les faire avancer, notamment en fournissant des terrains, en accélérant le processus d'approbation et en renonçant aux frais applicables.
- **Municipalités** : MC travaille avec les municipalités et les gouvernements régionaux pour les aider à identifier les projets prioritaires et à les faire progresser, notamment en fournissant des terrains, en accélérant les approbations, en renonçant aux frais et en simplifiant les processus de délivrance de permis et de construction.
- **Logements abordables et fonds de bienfaisance** : MC collabore avec des fournisseurs de capitaux motivés par leur mission, y compris le Fonds pour le logement abordable et des organismes caritatifs. L'objectif est de trouver des solutions de financement innovantes qui favorisent les logements abordables, qui réduisent les risques liés aux étapes préliminaires des projets et qui catalysent les investissements à long terme qui correspondent aux objectifs de répercussions sociales.

À quoi les partenaires de MC peuvent-ils s'attendre?

MC collabore avec ses partenaires pour déterminer et mettre en œuvre les options de financement les plus efficaces et les mieux adaptées, pour favoriser des résultats solides et maximiser les répercussions des investissements publics. MC dispose de la souplesse nécessaire pour investir dans des projets de logements abordables et de construction

résidentielle novatrice à l'aide d'un éventail d'outils financiers, notamment des prêts et du financement sous forme de contributions. Les investissements dans une proposition donnée dépendront des besoins financiers du projet, de la gravité et de l'urgence des besoins en matière de logement dans la collectivité, de l'efficacité des stratégies d'atténuation des risques et de la capacité du projet à générer des résultats stratégiques mesurables.

Quels types d'investissements MC offre-t-elle?

MC investit dans des projets qui font croître l'offre de logements abordables au Canada. Les projets et les portefeuilles doivent livrer de nouveaux logements par l'entremise :

- de nouvelles constructions;
- de l'acquisition, de la conversion et de la réaffectation de bâtiments non résidentiels en logements résidentiels;
- la réalisation de conversions, de rénovations et d'ajouts à des bâtiments existants et de constructions intercalaires;
- dans les cas de projets en cours, augmentation et/ou approfondissement des cibles d'abordabilité.

MC soutient un éventail de types de logements :

- les immeubles à revenus mixtes et à usage mixte, combinant à la fois des logements locatifs hors marché abordables et des logements du marché (avec un espace commercial ou de détail au rez-de-chaussée pouvant représenter jusqu'à 30 %);
- les logements à revenus mixtes dans les collectivités rurales, éloignées, nordiques et autochtones, y compris des options d'accession à la propriété lorsque le marché locatif est limité;
- les logements locatifs étudiants sur et hors campus;
- les logements pour personnes âgées autonomes;
- les logements supervisés et les logements de transition pour les personnes en situation d'itinérance ou à risque imminent de le devenir;
- les modèles de propriété abordables d'organismes qui offrent l'accession à la propriété grâce à des contributions communautaires et à un financement adapté au revenu;
- les solutions de logements coopératifs.

Les établissements de soins de longue durée, les refuges d'urgence, les propriétés commerciales et l'accession à la propriété individuelle ne sont pas admissibles.

Comment MC contribue-t-elle à des logements plus verts et plus durables?

MC bâtira des logements de haute qualité, abordables et assurables tout au long de leur durée de vie. MC accordera la priorité aux matériaux de construction à faible émission de carbone, résilients au climat et innovants (p. ex. béton et acier à faible émission de carbone, bois massif et bois d'œuvre résineux) ainsi qu'à la conception efficace, tant dans ses achats directs de matériaux que dans les projets financés. Par l'entremise du Fonds canadien de protection des loyers, dans le cadre d'acquisitions, MC investira également dans la préservation et, le cas échéant, le prolongement de la durée de vie de logements locatifs existants par des réparations et des rénovations, ce qui pourrait favoriser la résilience climatique et la réduction des émissions.

Les décisions d'investissement de MC favoriseront des projets qui démontrent une efficacité énergétique et un bon rendement au chapitre de la lutte contre les changements climatiques, notamment en ce qui a trait à la sélection de sites tenant compte des changements climatiques et de caractéristiques de conception adaptées qui atténuent les dangers locaux, dont les inondations, les feux de forêt, la grêle et la chaleur extrême. Lorsque c'est possible et rentable, MC encouragera les promoteurs à respecter les niveaux supérieurs du Code national de l'énergie pour les bâtiments du Canada. Les promoteurs de MC devraient également suivre une séquence claire d'actions visant à protéger la nature : prévenir les effets négatifs lorsque cela est possible, réduire et corriger ceux qui subsistent, et appliquer des mesures compensatoires pour les impacts résiduels après ces étapes.

Comment MC renforce-t-elle les chaînes d'approvisionnement canadiennes grâce à ses investissements dans le logement ?

Maisons Canada adhère à la politique « Achetez canadien » en priorisant les projets bâtis en utilisant des matériaux produits au Canada, et elle met l'accent sur le bois d'œuvre de résineux canadiens. En effet, MC encourage les promoteurs à s'approvisionner en bois d'œuvre canadien dans la mesure du possible et reconnaît que c'est important pour l'économie nationale, le secteur forestier et les pratiques durables de construction. Une telle approche aide à soutenir l'emploi au Canada, à promouvoir l'industrie locale et à favoriser l'utilisation de ressources renouvelables dans le domaine de la construction de logements.

Comment MC appuie-t-elle les projets à grande échelle?

Au fil du temps, nous avons l'intention de nous concentrer sur le financement de projets de plus grande envergure et de portefeuille qui ont une incidence mesurable sur l'offre de logements abordables au Canada. Grâce à cette approche, nous avons pour objectif de renforcer les capacités des fournisseurs de logements et de contribuer à une industrie du bâtiment robuste et dynamique, en préparant progressivement le terrain pour des projets de plus en plus importants et ambitieux.

MC appuie les approches de portefeuille, ce qui permet à un ou à plusieurs partenaires de soumettre plusieurs projets en même temps. Les gouvernements, les organisations autochtones et les organisations non gouvernementales peuvent ainsi agir à titre d'agrégateurs pour aider les petits fournisseurs à accéder au financement. D'ailleurs, la taille des projets sera adaptée aux besoins des collectivités (p. ex. les projets peuvent être de plus petite envergure dans les collectivités rurales, nordiques ou autochtones). On évaluera l'abordabilité pour l'ensemble du portefeuille, et non uniquement en fonction d'un projet particulier, ce qui permettra de combiner divers niveaux d'abordabilité. La méthode a pour objectif de permettre la construction à grande échelle, l'accélération de la livraison et la confirmation du financement en simplifiant les processus d'approbation et en soutenant les promoteurs immobiliers compétents.

À court terme, MC est à la recherche de projets prêts à démarrer qui augmenteront considérablement le parc de logements abordables dans les collectivités concernées. Un « projet prêt à démarrer » est défini comme un projet entièrement planifié et pour lequel la construction peut débuter dans un délai de 12 mois ou moins.

Comment MC soutient-t-elle l'industrie de la construction résidentielle moderne?

MC utilise son mandat de financement et d'aménagement pour stimuler la demande de méthodes de construction modernes (MCM).

« MCM » est un terme générique désignant des méthodes et des technologies innovantes de construction résidentielle qui peuvent réduire les coûts, le temps et l'apport de main-d'œuvre par logement livré, si elles sont mises en œuvre à grande échelle. Les MCM comprennent une gamme de méthodes et de technologies, comme la fabrication en usine de composants ou de modules

(des panneaux aux unités volumétriques); des conceptions reproductibles et normalisées (mais potentiellement personnalisables en masse); l'intégration de technologies de conception et de production numériques (p. ex. modélisation des données du bâtiment); et des environnements de production plus contrôlés, qui réduisent les déchets, améliorent la qualité et réduisent les risques liés aux pénuries de main-d'œuvre. MC ne privilégie aucune technologie et se concentre sur l'évolutivité des méthodes et leur capacité à accroître la productivité, à rendre la construction plus durable et à réduire les coûts de construction au fil du temps.

MC encourage les promoteurs à utiliser le Catalogue de conception de logements lorsque c'est pertinent. Ce catalogue propose plus de 50 plans normalisés et adaptés à chaque région, qui sont abordables, efficaces, accessibles et durables, ce qui contribue à simplifier la réalisation des projets et à réduire les coûts de conception.

- **Étendue des investissements MCM admissibles :** MC n'examine les investissements que dans la mesure où ils soutiennent son mandat principal, qui consiste à augmenter le nombre de logements abordables au Canada. À ce titre, le soutien aux entreprises pour la technologie ou d'autres besoins en immobilisations n'est pas visé par la portée de ce mandat, à moins qu'il ne soit nécessaire pour soutenir directement une proposition de construction de logements abordables ou un portefeuille de projets. On encourage les promoteurs qui cherchent à obtenir de l'aide en matière de croissance générale des affaires, d'innovation technologique ou de développement des investissements à mobiliser leurs organismes de développement régional ou à explorer les possibilités qu'offre le nouveau Fonds de réponse stratégique d'Innovation, Sciences et Développement économique Canada. En effet, il s'agit de deux avenues qui conviennent davantage pour appuyer ces types d'initiatives.

Quels sont les coûts admissibles aux fins d'un financement de MC?

Le financement sera utilisé pour soutenir la création de nouveaux logements abordables, en mettant l'accent sur l'élimination des écarts financiers qui empêcheraient autrement un projet d'aller de l'avant, et sur l'augmentation du nombre de logements abordables ou l'amélioration de l'abordabilité.

Le financement peut être utilisé pour couvrir divers coûts, notamment :

- les coûts de construction (main-d'œuvre, matériaux, fournitures);

- l'acquisition de terrains ou de bâtiments pour les nouvelles constructions et le réaménagement de bâtiments existants;
- les propositions de projets qui intègrent l'utilisation de méthodes ou de technologies de construction modernes, comme les logements fabriqués en usine;
- les investissements d'entreprise dans la capacité de construction de logements en usine, dans la mesure où ils sont directement nécessaires dans le cadre d'un aménagement résidentiel à grande échelle ou d'une possibilité à l'échelle du portefeuille.

Les propositions doivent démontrer la viabilité et la durabilité financières des projets. Pour leur part, les projets, qu'ils soient présentés individuellement ou qu'ils fassent partie d'un portefeuille, doivent être réalisables dans les limites du budget et doivent être soutenus par une stratégie de financement crédible et réaliste. La durabilité financière fait référence à des modèles qui réduisent la dépendance envers les subventions d'exploitation publiques continues. Pour ce faire, on peut intégrer un mélange de logements du marché et de logements hors marché, obtenir des mesures globales de soutien pour des logements supervisés et les logements de transition, et attirer des capitaux privés et philanthropiques. MC est prête à fournir, au besoin, des subventions non remboursables, à l'appui de modèles financièrement durables et capables d'atteindre des niveaux plus élevés d'abordabilité. Ces subventions ont pour but de compenser les coûts de construction initiaux, de réduire les risques financiers à long terme et de promouvoir la résilience opérationnelle.

Comment l'abordabilité sera-t-elle définie au sein de MC?

Tous les projets soutenus par MC doivent indiquer les ménages auxquels les logements sont destinés et démontrer que le projet comprend des logements abordables. Les modèles à revenus mixtes qui mettent l'accent sur l'intégration communautaire et l'inclusion sociale sont encouragés; ils doivent offrir des logements abordables pour les ménages de différents niveaux de revenu afin d'assurer la viabilité financière à long terme.

MC utilisera une définition de l'abordabilité fondée sur le revenu qui s'applique à la réalité de diverses régions et catégories de revenu. Selon cette définition, le logement est abordable lorsque le loyer ne dépasse pas 30 % du revenu avant impôt (revenu médian du ménage dans une région donnée). L'échelle des loyers serait évaluée en fonction des niveaux de revenu médian des ménages locaux.

Revenu médian des ménages de la région (2026)	Exemple de loyer abordable maximum selon la taille du logement*			
	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres
Très faible revenu (0 % à 25 % du revenu médian)	293 \$	377 \$	598 \$	781 \$
Faible revenu (26 % à 50 % du revenu médian)	586 \$	754 \$	1,197 \$	1,563 \$
Revenu moyen (51 % à 75 % du revenu médian)	878 \$	1,131 \$	1,795 \$	2,344 \$
Revenu médian (76 % à 100 % du revenu médian)	1,171 \$	1,508 \$	2,293 \$	3,125 \$

* Les chiffres sont fournis à titre indicatif seulement. Les valeurs réelles doivent être calculées en fonction de la municipalité concernée et des variations du revenu médian au fil du temps.

La définition de l'abordabilité de MC repose sur une approche territoriale qui tient compte des différences régionales liées au revenu des ménages. Cela permettra de veiller à ce que MC bâtisse des logements réellement abordables pour les ménages de diverses catégories de revenu, et ce, dans l'ensemble du Canada. Le tableau ci-dessous démontre la souplesse que le cadre offre aux régions, en illustrant les loyers maximaux considérés comme abordables pour les Canadiens à faible revenu qui louent un logement d'une chambre à coucher.

Subdivision de recensement	Loyer abordable maximal pour un logement d'une chambre à coucher pour les Canadiens à faible revenu (2026)
Vancouver (Colombie-Britannique)	838 \$
Toronto (Ontario)	803 \$
Sarnia (Ontario)	750 \$
Brandon (Manitoba)	738 \$

Prince Albert (Saskatchewan)	717 \$
Montréal (Québec)	683 \$
Amherst (Nouvelle-Écosse)	548 \$

Le site Web de Maisons Canada renferme des renseignements supplémentaires à ce sujet : bch-mc.ca

Comment MC évalue-t-elle les propositions?

MC examine les projets et les portefeuilles de logements abordables en fonction de leur capacité à:

- démontrer le potentiel d'augmentation considérable de l'offre de logements abordables au sein des collectivités, tout en tenant compte de l'extensibilité future grâce à des projets de plus grande envergure et de portefeuille qui engendrent des répercussions mesurables;
- accroître de façon significative le degré, la portée et la durée de l'abordabilité, tout en maximisant les retombées de l'investissement public en tirant parti efficacement d'autres sources de financement publiques ou privées;
- renforcer le potentiel dans le secteur du logement hors marché en établissant des partenariats collaboratifs de haute qualité avec des organisations axées sur l'accomplissement d'une mission, comme les fournisseurs de logements pour les Autochtones et les groupes de soutien aux femmes, aux personnes handicapées et aux autres groupe méritant l'équité;
- démontrer l'état de préparation financière et de construction (zonage et approbations en place, etc.);
- tirer parti de l'utilisation de méthodes de construction modernes, telles que la construction de logements en usine, afin d'améliorer l'efficacité et réduire les coûts;
- démontrer des approches intégrées liées à la conception durable, et aux matériaux à faible émissions de carbone qui permettent la réduction de l'empreinte écologique, renforcent la résilience aux changements climatiques et optimisent le rendement opérationnel à long terme;
- renforcer les chaînes d'approvisionnement canadiennes et locales et améliorer la résilience du secteur;

- démontrer clairement que le projet a besoin du soutien financier de MC pour aller de l'avant, et présenter un modèle financier viable qui ne repose pas sur un financement opérationnel continu; accroître le nombre de logements accessibles, tout en permettant une certaine souplesse pour tenir compte du type de projet, des contraintes de coûts et du contexte régional.

Ces considérations visent à orienter l'évaluation des projets et ne constituent pas des critères obligatoires d'admissibilité au financement.

Comment MC appuie-t-elle les logements supervisés et les logements de transition?

MC octroie 1 milliard de dollars en fonds d'immobilisations pour la construction de logements supervisés et de logements de transition pour les personnes en situation d'itinérance ou à risque imminent de le devenir, afin d'aider les gens à obtenir et à conserver un logement stable. Pour maximiser les répercussions, MC cherche à collaborer avec des partenaires clés, parmi lesquels on retrouve les gouvernements provinciaux, territoriaux et autochtones, les municipalités, les promoteurs du secteur privé, les organismes à but lucratif ou sans but lucratif et les institutions financières qui ont établi que le logement abordable et la lutte contre l'itinérance sont des éléments fondamentaux de leurs objectifs en matière de responsabilité communautaire ou sociale. Les entreprises du secteur privé et à but lucratif doivent s'associer, à long terme, avec un ou plusieurs des autres promoteurs reconnus comme appartenant au secteur sans but lucratif ou public. On s'attend à ce que les projets de logements supervisés et de logements de transition pour les personnes en situation d'itinérance ou à risque imminent de le devenir :

- accélèrent les échéanciers des projets en tirant parti des solutions de logement préfabriqué;
- offrent un soutien particulier ou une aide transitoire aux personnes qui en ont besoin;
- démontrent que le promoteur de logements est lié au réseau local des services de lutte contre l'itinérance afin de veiller à ce que la priorisation des locataires correspond bien aux besoins locaux établis;
- permettent de veiller à ce que les coûts de fonctionnement et d'entretien à long terme soient financés dans le cadre de partenariats négociés et établis avec les PT ou d'autres bailleurs de fonds, y compris en ce qui concerne les services de soutien complets, continus et intégrés fournis après l'achèvement du projet;
- démontrent que le projet ne pourrait pas aller de l'avant sans l'appui de MC.

Perspectives d'avenir

Au cours des prochains mois, MC consultera le secteur du logement abordable afin de cerner d'autres lacunes et défis concernant entre autres : les modèles les plus efficaces pour couvrir les coûts de développement des projets qui démarrent; le déblocage de capitaux pour les phases de planification et de préparation des projets; la rationalisation de la coordination avec les partenaires gouvernementaux; la connexion entre les projets et les capitaux privés et philanthropiques, ainsi que le recours aux chaînes d'approvisionnement modernes qui tirent parti de matériaux nationaux et font croître leur utilisation.

Comment le financement de MC s'harmonise-t-il au Fonds pour le logement abordable (FLA) de la SCHL?

Durant la période de transition, MC et la SCHL travaillent en étroite collaboration pour veiller à ce que les projets ou les propositions présentées dans le cadre du FLA de la SCHL soient également admissibles à un financement de MC. L'objectif est de déterminer le mécanisme de financement le plus approprié pour chaque projet et de faire en sorte que les investissements fédéraux soient alloués efficacement et qu'ils correspondent à l'envergure et à la nature des solutions de logement proposées.

Prêt à bâtir avec l'aide de MC?

Un portail sera ouvert dans les prochaines semaines pour les organisations qui ont des projets prêts à démarrer et conformes au présent cadre et on les invitera à présenter les détails des projets aux fins d'examen. Entre-temps, les promoteurs peuvent continuer à envoyer leurs questions à l'adresse suivante :

La mobilisation des intervenants s'effectuera de façon continue à l'appui de l'état de préparation et de la conformité aux objectifs du programme, tout en définissant les ajustements à apporter à ces objectifs pour veiller à ce qu'ils tiennent compte des besoins et des réalités du secteur.