



# Fondements à la croissance

Mars 2026

Perspectives sur l'investissement dans les infrastructures pour le logement

Préparé par : Banque de l'infrastructure du Canada (« BIC »)

/ Page 03

/ Page 04

/ Page 08

/ Page 10

/ Page 12

/ Page 14

/ Page 16

/ Page 21

/ Page 23

/ Page 24

# À propos de la Banque de l'infrastructure du Canada (BIC)

## Qui est la BIC

La BIC est un investisseur d'impact qui développe la prochaine génération d'infrastructures dont la population du Canada a besoin. En partenariat avec des entreprises, des investisseurs institutionnels, des communautés autochtones et les gouvernements, elle aide à attirer des investissements privés dans des projets qui offrent des résultats tels qu'une croissance économique durable, des collectivités connectées et la sécurité et la compétitivité énergétique.

## Ce qu'elle fait

La BIC est un catalyseur éprouvé pour les infrastructures qui soutiennent les priorités du Canada, des avantages économiques sous forme d'augmentation du PIB, d'amélioration des chaînes d'approvisionnement et de modernisation d'usines et de bâtiments à de l'énergie propre fiable, la participation autochtone et la création d'emplois.

## Remerciements

Ce rapport a été rédigé par John McNally et Alex Ryan. Plusieurs membres des équipes des investissements et de la stratégie de la BIC, dont Charles Todd, Steven Robins et Aneil Jaswal, ont apporté leur contribution et leurs conseils. Les auteurs tiennent à remercier l'équipe des communications pour son travail dans la réalisation de ce rapport, notamment Lauren Rodgers, Dyllin Aleluia et Anika Noto-Eger. Ils remercient également Natasha Apollonova et plusieurs réviseur-es et panélistes externes anonymes pour leurs commentaires et leur soutien. Ce rapport ne reflète pas nécessairement le point de vue de la BIC en tant qu'organisation ou de l'un-e des réviseur-es du rapport, et toute erreur reste de la responsabilité des auteurs.

## Citation suggérée

McNally, J. et Ryan, A. (2026). *Fondements à la croissance : Perspectives sur l'investissement dans les infrastructures pour le logement*. Banque de l'infrastructure du Canada. Un livre blanc de la BIC.

## Spécialistes de la BIC en matière d'infrastructures pour le logement



**Alex Ryan**

Directeur,  
Investissements  
([aryan@cib-bic.ca](mailto:aryan@cib-bic.ca))



**Gregory Balycky**

Directeur principal,  
Investissements  
([gbalycky@cib-bic.ca](mailto:gbalycky@cib-bic.ca))



**Brian Reilly**

Directeur principal,  
Investissements  
([breilly@cib-bic.ca](mailto:breilly@cib-bic.ca))



**Dima Zreik**

Directrice,  
Investissements  
([dzreik@cib-bic.ca](mailto:dzreik@cib-bic.ca))



**John McNally**

Gestionnaire principal,  
Recherche  
([jmcnally@cib-bic.ca](mailto:jmcnally@cib-bic.ca))

# Résumé

## Aperçu

Pour rétablir l'accessibilité au logement dans tout le pays, il faudra construire des millions de logements au cours de la prochaine décennie soit environ le double du rythme de construction prévu. Il sera difficile d'accélérer à ce rythme pour plusieurs raisons, notamment (dans certains cas) en raison du manque d'infrastructures de logement (c'est-à-dire les raccordements aux réseaux de services publics, aux routes et aux équipements collectifs nécessaires à la construction de nouveaux logements). Pour de nombreux projets, les infrastructures sur place représenteront une petite partie des dépenses (Statistique Canada estime que les raccordements aux services publics existants représentent 2 % des coûts de construction), mais ces chiffres ne représentent pas les coûts totaux. Sur de nombreux marchés, la réalisation de projets plus importants ou plus complexes nécessite également d'importants investissements dans les infrastructures locales et communautaires. Celles-ci peuvent représenter des centaines de millions de dépenses pour des améliorations locales, tandis que les redevances d'aménagement destinées à financer des capacités de service supplémentaires hors site peuvent représenter plus de 20 % des coûts totaux.

Comblant ce déficit d'infrastructures peut contribuer à débloquer de nouvelles offres de logements. La Banque de l'infrastructure du Canada (BIC) soutient cet effort en investissant dans des infrastructures pour le logement à travers le pays. En prêtant à la fois aux municipalités et aux promoteurs immobiliers, les outils de la BIC peuvent financer les coûts d'investissement initiaux associés à la construction de nouveaux logements, aligner le calendrier de remboursement sur les revenus et assumer une partie du risque qu'un projet ne génère pas les revenus prévus au moment attendu. Ce document présente les résultats du travail en cours, en soulignant l'ampleur du défi et les obstacles qui freinent les investissements sur le marché.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Résultats partagés avec la BIC par les promoteurs immobiliers, les coûts variant selon les municipalités.

## Investissements dans les infrastructures pour le logement nécessaires pour soutenir l'offre de nouveaux logements

Les coûts unitaires de construction des infrastructures de base et de soutien peuvent varier de quelques dizaines de milliers de dollars à plus de 100 000 dollars, en fonction de la capacité des infrastructures existantes et de la densité des logements. Les estimations les moins coûteuses correspondent à des développements dans des zones où la capacité des infrastructures existantes est excédentaire et qui ne nécessitent que des raccordements aux réseaux de services publics et aux réseaux routiers. Il s'agira probablement d'une majorité de projets de petite et moyenne taille, ce qui indique que les coûts des infrastructures habilitantes ne constitueront pas un obstacle substantiel à la réalisation de la plupart des projets de logement. Les estimations les plus élevées reflètent la construction sur des terrains dépourvus d'infrastructures existantes, dans des régions qui ne disposent d'aucune capacité utilisable/excédentaire pour accueillir la croissance et/ou de grands développements avec des dépenses d'infrastructures initiales élevées. Il est probable que seule une minorité de projets sera confrontée à ces coûts plus élevés, mais il s'agira probablement des plus grands projets de logement du Canada. Les réformes visant à améliorer l'abordabilité (telles que les réformes des redevances d'aménagement, l'accélération des approbations, etc.) n'auraient probablement pas d'incidence sur les besoins d'investissement, mais pourraient accroître les besoins en capitaux si les sources de financement attendues étaient supprimées ou abrogées.



## Obstacles limitant ces investissements

Les municipalités, les sociétés détenues par les municipalités et les promoteurs immobiliers sont responsables de la mise en place des infrastructures pour le logement. Tous sont confrontés à des obstacles/risques qui limitent leur volonté d'investir dans des infrastructures pour le logement, ce qui entraîne souvent de longs blocages, des retards et des annulations de projets.



## Obstacles/risques à l'investissement rencontrés par les municipalités et les entreprises de services publics municipales

1. Les municipalités sont tenues d'équilibrer leur budget et de limiter le montant de la dette qu'elles peuvent contracter. Ces facteurs limitent le capital disponible pour dépenser et absorber les dépassements de coûts des projets de construction, ce qui rend les gouvernements municipaux plus réticents à prendre des risques.
2. Les recettes fiscales disponibles pour investir dans les infrastructures sont insuffisantes pour répondre aux besoins des communautés en croissance. Les municipalités ne sont généralement pas en mesure d'augmenter leurs recettes aux niveaux nécessaires pour financer tous les projets d'infrastructures en cours, et les subventions accordées par les gouvernements fédéral et provinciaux ne sont pas suffisantes pour financer entièrement ce qui reste à faire. En outre, les subventions sont souvent réservées à certaines priorités et peuvent être assorties de conditions, ce qui limite leur capacité à combler les déficits de financement.
3. Dans de nombreux cas, les projets d'infrastructures municipaux ne peuvent pas emprunter directement sur les revenus futurs attendus, car il existe une incertitude quant à l'ampleur et à la rapidité de la croissance. En cas de surconstruction, les structures de financement traditionnelles font peser les risques liés à la croissance future sur la population actuelle, ce qui peut entraîner des augmentations de taux ou d'impôts. Pour éviter cela, les municipalités réduisent le montant des investissements prospectifs qu'elles entreprennent, malgré l'existence de mécanismes de financement alternatifs susceptibles de réduire cette incertitude.

## Obstacles/risques à l'investissement rencontrés par les promoteurs immobiliers

1. L'évolution des marchés de la construction, du financement hypothécaire et de la vente/location de logements a une incidence sur la demande de logements neufs, certains marchés étant plus touchés que d'autres. Étant donné que les prêteurs exigent souvent des préventes importantes et des rendements satisfaisants, les promoteurs immobiliers gèrent le risque de financement en retardant et/ou en interrompant les projets en période de ralentissement économique.
2. Les coûts d'investissement initiaux pour les terrains et les infrastructures sont généralement financés par une part importante de fonds propres, qui ne sont restitués que lorsque les logements sont loués ou vendus. Pour gérer les risques et l'exposition, les promoteurs immobiliers aménagent généralement les sites de manière progressive, ce qui entraîne le ralentissement de la construction.
3. Si un site compte plusieurs promoteurs immobiliers, les investissements dans les infrastructures sont généralement réalisés par le promoteur le plus important ou par celui dont le calendrier est le plus proche. Cela crée un « désavantage du premier arrivé », car l'investisseur initial assume une charge de capital et de risque plus élevée que ses concurrents. L'investisseur initial agit alors généralement plus lentement pour gérer son propre risque, ce qui retarde la construction de l'ensemble du projet.

Cette approche est moins efficace, car elle ajoute à la fois du temps et des coûts aux phases de construction.

## Solutions pouvant contribuer à surmonter les défis et leurs points forts et limites

| Solution                                                                                        | Points forts                                                                                                                                                                                                                | Limites                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Davantage de contributions des gouvernements fédéral/provinciaux/territoriaux/municipaux</b> | Familier et largement utilisé                                                                                                                                                                                               | Capacité fiscale insuffisante pour répondre aux besoins de tous les niveaux de gouvernement; risque de ne pas relever le défi municipal n° 2                                                                                                                                           |
| <b>Prêts pour les infrastructures, remboursés au moment de la location/vente</b>                | Réduction des risques d'augmentation des taux et des taxes associés à la surconstruction; particulièrement utile pour les grands projets où les décalages entre les dépenses et les revenus peuvent affecter les rendements | Abordabilité par logement non-améliorée; probablement pas d'impact sur les projets où les infrastructures représentent une faible part des coûts totaux; potentiellement insuffisant pour répondre à tous les besoins d'infrastructures en l'absence de capitaux patients et flexibles |
| <b>Prêts pour les infrastructures, remboursés par des droits d'utilisation</b>                  | Augmentation potentielle du capital disponible pour l'investissement sans être affecté par les contraintes fiscales                                                                                                         | Capitaux patients et flexibles également nécessaires pour lier le remboursement à la croissance de l'utilisation; sinon le risque d'un dépassement de la capacité de service entraînant de futures hausses d'impôts ou de taux demeure                                                 |

Il n'existe pas de solution unique permettant de surmonter tous les obstacles, et chacune d'entre elles est mieux adaptée à certains types de projets. Les prêts remboursés au moment de la location ou de la vente pourraient améliorer sensiblement les rendements pour les projets plus importants et complexes, en particulier ceux dont les délais de remise en état des sites et de construction des infrastructures s'étalent sur plusieurs années ou plusieurs phases. Les prêts remboursés par des droits d'utilisation sont plus utiles pour les investissements dans les infrastructures tournés vers l'avenir, qui augmentent la capacité de service afin d'accueillir et/ou de permettre la croissance future,<sup>2</sup> en particulier si le capital patient permet de lier le remboursement à la génération de revenus. Dans l'ensemble, une combinaison d'approches sera probablement nécessaire pour soutenir l'ensemble des développements qui sont freinés par les coûts d'infrastructures. En outre, aucune solution proposée ne peut surmonter la réalité selon laquelle les conditions générales du marché sont le facteur dominant qui détermine le rythme et les perspectives de développement – et non les coûts des infrastructures.

<sup>2</sup> IMFG, 2023

## Rôle potentiel de la BIC

La BIC joue déjà un rôle clé dans le financement d'infrastructures favorisant la construction de logements, avec une expérience dans les projets liés au transport en commun, à l'énergie et à l'eau et aux eaux usées. Ses structures de financement sont conçues pour s'adapter aux sensibilités de coût et aux profils de risque des diverses parties prenantes et divers promoteurs de projets. Avec un accent particulier sur le logement dans le cadre de l'initiative d'infrastructures pour le logement (IPA), les investissements de la BIC peuvent s'adapter aux circonstances financières d'un projet par le biais de différentes structures et sont disponibles directement pour les municipalités, les promoteurs immobiliers et les communautés autochtones. La capacité à faire preuve de souplesse et de créativité face aux obstacles et aux risques propres à chaque projet est au cœur de l'approche de la BIC en matière d'investissement dans les infrastructures. Son approche du financement positionne bien la BIC pour travailler davantage dans cet espace, soutenant les progrès vers la restauration de l'abordabilité du logement au Canada.

# Pour construire des logements, le Canada a besoin de routes et de canalisations

L'abordabilité du logement au Canada représente un défi important pour les collectivités et les acheteurs. Pour rétablir l'abordabilité dans tout le pays, la Société canadienne d'hypothèques et de logement estime qu'il faudra construire entre 4,3 et 4,8 millions de logements au cours de la prochaine décennie<sup>3</sup> – soit environ deux fois plus que le nombre de logements qui sont prévus d'être construits. Bien que le Canada dispose potentiellement de la main-d'œuvre et de la capacité économique nécessaires pour se rapprocher de cet objectif<sup>4</sup>, des facteurs plus généraux font obstacle. D'innombrables études et rapports ont identifié les conditions du marché, les obstacles réglementaires et politiques, ainsi qu'une multitude d'autres facteurs qui freinent la croissance de l'offre de logements. L'un de ces obstacles est le manque d'infrastructures. La construction de pratiquement tous les nouveaux logements au Canada nécessite un raccordement aux infrastructures de services publics (réseaux d'eau et des eaux usées, électricité, connexions à Internet haut débit et gaz naturel) et aux routes. Les infrastructures d'appui telles que le transport en commun et les services communautaires devront également augmenter leur capacité pour répondre à la nouvelle demande. Ces connexions horizontales et ces augmentations de capacité doivent être mises en place avant que la construction verticale ne puisse commencer sur les logements physiques. En d'autres termes, les investissements dans les infrastructures permettent le développement de nouveaux logements et la croissance globale de l'offre de logements.

Les infrastructures pour le logement ne représentent généralement pas une part importante des coûts de construction par unité d'un projet, mais les dépenses d'investissement initiales pour une minorité de projets plus importants et/ou plus complexes peuvent avoir un impact sur la faisabilité.

En outre, l'obligation de construire des infrastructures communautaires pour desservir les nouveaux logements peut augmenter les coûts par unité, car leur mécanisme de financement actuel (redevances d'aménagement) exige que les acheteurs financent l'intégralité des coûts des infrastructures desservant l'ensemble de la collectivité. Les parties responsables de ces infrastructures – les municipalités, les sociétés de services publics municipales et les promoteurs – se heurtent à des obstacles pour réaliser ces investissements. Ces obstacles/risques comprennent des contraintes fiscales, des problèmes de coordination et la nécessité de gérer les risques liés au rythme et à l'ampleur de la croissance future, pour n'en citer que quelques-uns. Souvent, les obstacles/risques s'ajoutent à d'autres défis auxquels sont confrontés les projets de construction de logements, entraînant des retards ou des arrêts qui peuvent durer des années et coûter des millions (ou plus) en termes d'inefficacité de la construction et de perte d'activité économique. Des mesures de soutien visant à réduire les dépenses initiales nécessaires pour faire avancer les projets concernés, ou à aligner plus étroitement le calendrier des dépenses et des revenus, pourraient permettre d'éviter ces résultats et d'éliminer l'un des nombreux goulets d'étranglement qui ralentissent le rétablissement de l'abordabilité du logement au Canada.

<sup>3</sup> SCHL, 2025.

<sup>4</sup> SCHL, 2024. L'analyse de la SCHL estime que le Canada pourrait construire entre 377 000 et 465 000 logements par an si la productivité du secteur de la construction retrouvait ses niveaux historiques. Toutefois, les promoteurs immobiliers ont fait remarquer que les périodes de récession entraînent souvent des pertes de main-d'œuvre qui peuvent prendre des années à se résorber, ce qui réduit le potentiel à court terme.



La BIC s'engage régulièrement auprès des municipalités, des sociétés détenues par les municipalités et des promoteurs immobiliers dans le cadre de son initiative d'infrastructures pour le logement (IPA), qui propose des financements pour les infrastructures favorisant la construction de logements. Ce livre blanc s'inscrit dans le cadre des efforts continus de la BIC pour partager des idées et des analyses sur ses secteurs d'activité, en soulignant les leçons tirées de l'investissement dans des projets d'infrastructures qui permettent la construction de logements dans tout le Canada.

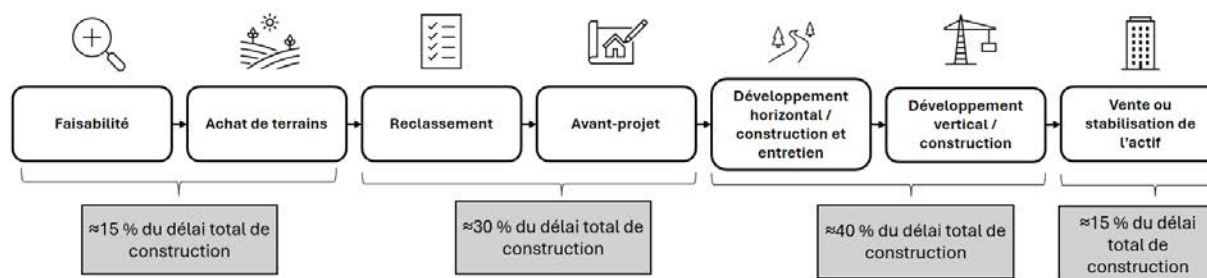


# Intégration des infrastructures habilitantes dans le processus de développement

L'aménagement d'un site immobilier vierge ou d'un site désaffecté nécessitant des améliorations des infrastructures suit souvent les mêmes phases générales. Au fur et à mesure que les étapes clés décrites dans la figure 1 ci-dessous sont franchies, la valeur sous-jacente du terrain sur lequel le développement a lieu augmente (en supposant que le marché immobilier dans son ensemble ne connaisse pas de ralentissement). Cela s'explique par la probabilité accrue que les rendements soient réalisés au fur et à mesure de l'achèvement de chaque étape, et par la

possibilité que des changements dans le zonage et les approbations de sites augmentent les rendements futurs si une plus grande densité ou une subdivision est autorisée.<sup>5</sup> Cette augmentation de la valeur de l'actif sous-jacent permet aux promoteurs immobiliers d'emprunter des montants plus importants sur cet actif, ce qui réduit leurs coûts de financement et améliore généralement le profil de rendement (c'est-à-dire les retours prévus et le délai de remboursement) du projet. Ce processus est connu sous le nom de « plus-value foncière ».

Figure 1 : Étapes d'un projet immobilier, de l'étude de faisabilité à la location/vente (stylisée)



Source : Banque de l'infrastructure du Canada. Les pourcentages sont basés sur un calendrier stylisé de développement en une seule phase de sept ans, ce qui signifie que les parts ne sont pas représentatives d'un développement particulier.

La construction des infrastructures pour le logement est généralement la première des deux phases de construction d'un lotissement. On parle souvent de développement/construction « horizontale », suivi de la construction « verticale » de logements physiques. Les dépassements de coûts et les retards à ces deux étapes, ou à toute autre étape d'un projet, peuvent avoir une incidence négative sur le taux de rendement du projet. Le rendement du capital investi dans un projet de développement est généralement généré en deux étapes : les terrains autorisés et viabilisés sont

vendus, ou les logements sont construits puis vendus et/ou loués. Étant donné que le développement d'un site est un processus en plusieurs étapes, les investisseurs décident d'investir ou non des capitaux supplémentaires à chaque étape en fonction de l'attrait des rendements ajustés au risque. Les rendements ajustés au risque doivent s'avérer suffisamment élevés pour compenser les coûts suivants, y compris les provisions pour risques :

- » Réalisation d'analyses de marché et d'études de faisabilité pour déterminer l'attrait d'un site donné

<sup>5</sup> Anchor Property Group, 2025.

- » Frais d'acquisition de terrains et de biens immobiliers
- » Frais juridiques et administratifs liés à l'obtention des permis d'occupation des sols et des permis de construire auprès des municipalités concernées
- » Coûts de la construction horizontale (c'est-à-dire les infrastructures d'appui au site et favorisant le logement)
- » Coûts de la construction verticale (c'est-à-dire les coûts de développement des logements physiques)
- » Frais administratifs, juridiques ou de mobilisation liés aux processus de vente et de location de logements individuels

S'il est prévu qu'un projet n'atteigne pas le seuil de rentabilité requis en raison d'une augmentation ou d'un dépassement des coûts ou de facteurs externes (tels qu'une faible demande due aux conditions du marché), les promoteurs immobiliers peuvent retarder ou décider de ne pas engager d'autres capitaux. Compte tenu de la sensibilité des projets aux conditions générales du marché, les projets démarrent et s'arrêtent fréquemment lorsque les investisseurs attendent des changements dans les conditions extérieures du marché ou dans l'environnement politique.

# Comparaison du manque d'infrastructures pour le logement aux autres défis rencontrés par les constructeurs immobiliers

Les sondages menés auprès des promoteurs immobiliers et les discussions en cours à la BIC indiquent que les trois principaux facteurs qui limitent actuellement les développements sont les conditions générales du marché (y compris la baisse de la demande de logements aux prix actuels et l'escalade des dépenses de construction), les délais associés à l'obtention des permis/approbations et les taxes et redevances municipales.<sup>6</sup> Ces défis s'additionnent et créent des pressions importantes pendant les périodes de ralentissement du marché. Certains promoteurs immobiliers ont souligné que jusqu'à la moitié de leurs projets actuels ne sont pas rentables dans le contexte actuel.<sup>7</sup>

Aucune donnée formelle ou informelle n'a été publiée sur la mesure dans laquelle ces développements sont retardés ou interrompus en raison de la nécessité d'investir dans des infrastructures habilitantes. Toutefois, les effets varieront probablement en fonction de la taille, de la complexité et du niveau des services existants qui soutiennent un développement donné. Pour les développements relativement conventionnels, les infrastructures pour le logement spécifiques au site représentent un faible coût. L'indice des prix de la construction des bâtiments de Statistique Canada indique que les raccordements aux services publics (définis comme des raccordements à des systèmes existants ayant une capacité de service suffisante) représentent environ 2 % du coût total d'un projet de construction résidentielle et 6 % du coût total d'une unité de construction non résidentielle.<sup>8</sup>

Pour ces projets, les coûts des infrastructures d'accueil n'ont probablement pas d'influence importante sur la bancabilité.

Pour les projets plus importants ou plus complexes, ou pour les projets nécessitant des infrastructures hors site importantes, la situation peut changer. Les coûts liés à l'augmentation des capacités de desserte locale (égouts principaux, stations de pompage, routes principales, etc.) peuvent nécessiter d'importantes dépenses d'investissement initiales et allonger les délais de construction, financés par des redevances d'aménagement qui peuvent représenter plus de 20 % des coûts du projet dans certaines municipalités. Des travaux importants d'aménagement ou de réhabilitation de sites peuvent accroître les besoins en capitaux. Ces coûts sont souvent engagés des années avant que les revenus ne soient réalisés. Ces coûts initiaux combinés et les retards de remboursement par rapport aux dépenses peuvent être suffisamment importants pour avoir un impact sur les rendements ajustés au risque pour les projets individuels.

Ces dernières années, ces prix ont augmenté. Les coûts de construction ont augmenté de plus de 30 % au cours des cinq dernières années pour les raccordements aux services publics des logements résidentiels (figure 2). Ce sont les prix des maisons individuelles et des maisons en rangée qui ont le plus augmenté. La nature initiale de ces coûts d'investissement, l'escalade des prix et les longs délais de remboursement sont des facteurs qui prennent de l'ampleur en période de ralentissement économique. En outre, comme pour

<sup>6</sup> EY, 2024; Association canadienne des constructeurs d'habitations, 2025; StrategyCorp, 2025.

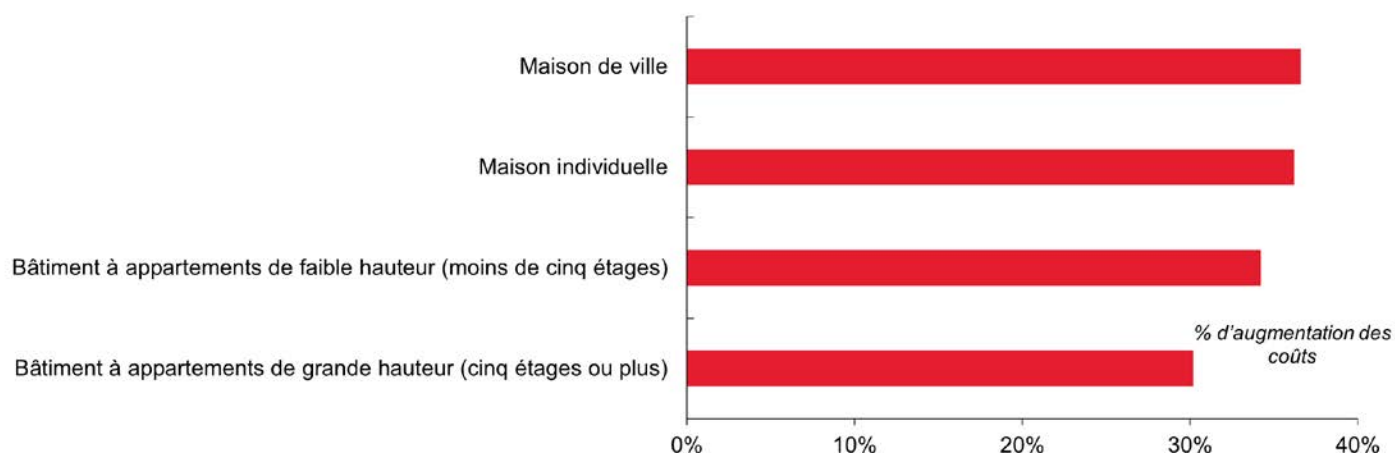
<sup>7</sup> Discussions de la BIC avec les promoteurs immobiliers, 2025.

<sup>8</sup> Statistique Canada, 2025a. Statistique Canada, 2025b. Ces chiffres ne représentent que le coût des raccordements aux services publics, et non celui de la construction des infrastructures plus larges nécessaires à ces raccordements (réseaux routiers, installations de traitement des eaux usées, distribution d'électricité, etc.).

tout investissement, les augmentations de coûts ont des effets importants sur la faisabilité d'un projet. Ainsi, les exigences en matière d'investissement dans les infrastructures sont susceptibles d'avoir une incidence négative sur l'attrait de certains projets, même s'ils ne représentent qu'une minorité de l'ensemble des développements, et ce n'est qu'un des nombreux obstacles.



Figure 2 : Augmentation des coûts de construction pour les services publics destinés aux logements résidentiels (moyenne nationale, 2020-2025)



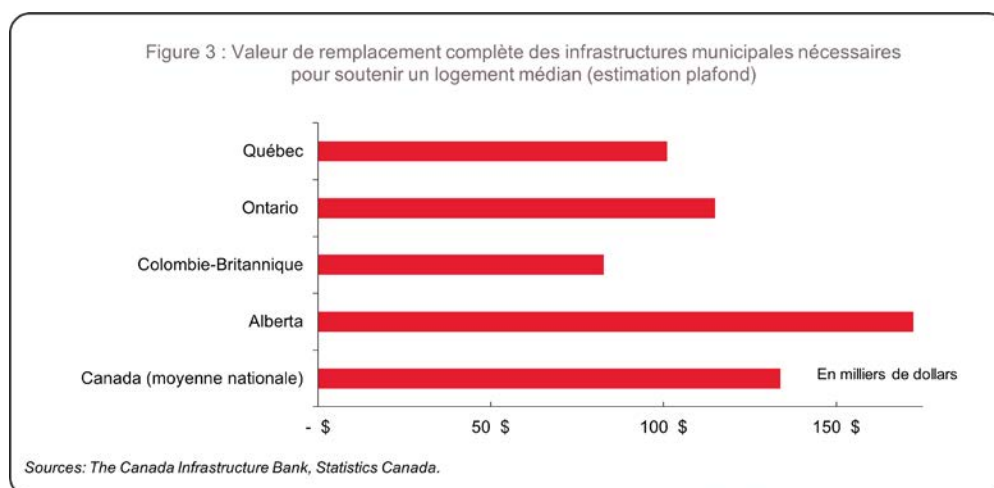
Sources : Banque de l'infrastructure du Canada, Statistique Canada. Données tirées de l'indice des prix à la construction de bâtiments, T2 2020-T2 2025.



## Investissements dans les infrastructures nécessaires pour soutenir de nouveaux logements

La mise en place d'infrastructures suffisantes pour atteindre les objectifs en matière d'offre de logements nécessitera des investissements importants. Il est difficile d'identifier des chiffres précis compte tenu de la disponibilité des données, mais des ordres de grandeur approximatifs et/ou des estimations locales peuvent donner une idée de la situation. Une analyse précédente de la Fédération canadienne des municipalités a montré que chaque logement au Canada est desservi/soutenu par des infrastructures dont le remplacement complet coûterait environ 100 000 dollars.<sup>9</sup> En utilisant des données plus récentes et en tenant compte de l'inflation des coûts de construction, ce rapport estime que ce chiffre s'élève aujourd'hui à plus de 130 000 dollars (figure 3).<sup>10</sup> Si l'on inclut d'autres types d'actifs, tels que les infrastructures communautaires/régionales (c'est-à-dire les services d'urgence, etc.) et les réseaux de distribution d'électricité, les analyses et les rapports externes indiquent que ce chiffre

pourrait augmenter de près de 40 %.<sup>11</sup> Bien qu'il s'agisse d'une estimation approximative, ce chiffre constitue probablement un « plafond » pour les coûts potentiels nécessaires à l'entretien d'un nouveau logement. Il indique le coût de la construction ou du remplacement complet des infrastructures nécessaires à un logement moyen dans une région. Ce chiffre s'appliquerait aux projets construits dans des régions dépourvues d'infrastructures existantes, aux projets dont les infrastructures devront être entièrement remplacées/construites à partir de zéro et/ou aux projets pour lesquels il n'y a pas actuellement de capacité excédentaire, ce qui signifie que de nouveaux investissements importants sont nécessaires. À titre d'exemple, les lotissements nécessitant des augmentations importantes de la capacité de transport en commun (c'est-à-dire l'agrandissement des systèmes de train léger / métro, la construction de nouvelles stations, etc.), des égouts et/ou des installations de traitement des eaux usées peuvent approcher, atteindre ou même dépasser ce plafond.

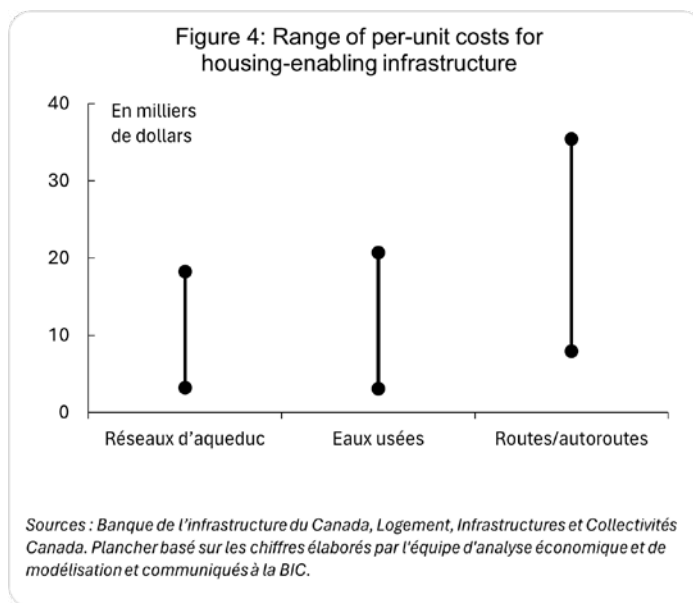


<sup>9</sup> Fenn, 2024. L'estimation initiale incluait toutes les infrastructures nécessaires pour soutenir les infrastructures linéaires (routes, eaux usées, etc.) et les infrastructures communautaires (c'est-à-dire le transport en commun, les centres de loisirs, etc.).

<sup>10</sup> Nouveau calcul sur la base des données les plus récentes; méthodologie à l'annexe 1.

<sup>11</sup> Fenn, 2024.

Toutefois, il convient de souligner que la plupart des développements dans les zones urbaines et suburbaines ne rempliront pas ces conditions, ce qui fait que ce chiffre est probablement une surestimation du logement moyen construit aujourd'hui. Les infrastructures communautaires (traitement des eaux usées, routes, distribution d'électricité, etc.) sont généralement construites avec une capacité excédentaire importante, qui est lentement absorbée par les nouveaux logements au fil du temps. Si l'on tient compte de l'excédent de capacité actuel, les estimations suggèrent que le logement futur pourrait ne nécessiter qu'un cinquième de l'investissement requis par le chiffre « plafond ».<sup>12</sup> Ce chiffre doit être considéré comme un « plancher » pour les développements futurs, étant donné que la capacité actuelle finira par être absorbée et que des investissements supplémentaires seront nécessaires.<sup>13</sup> Une unité donnée peut se situer n'importe où dans cette fourchette, qui varie en fonction du marché et des facteurs locaux et environnementaux (figure 4).



<sup>12</sup> Cette estimation est réalisée à l'aide d'une méthodologie de l'équipe d'analyse économique et de modélisation de Logement, Infrastructures et Collectivités Canada. Cette méthodologie examine les schémas d'investissement historiques et tient compte de facteurs tels que la qualité actuelle des infrastructures, l'utilisation partagée entre les logements et les entreprises et la densité. Se reporter à l'annexe pour la méthodologie détaillée. Il convient de noter que ce chiffre reflète les schémas d'investissement historiques, qui, selon les promoteurs immobiliers, pourraient représenter un sous-investissement dans la capacité de desserte requise pour la croissance future, compte tenu des exigences de modernisation des systèmes historiques qui ne répondent pas aux normes réglementaires actuelles.

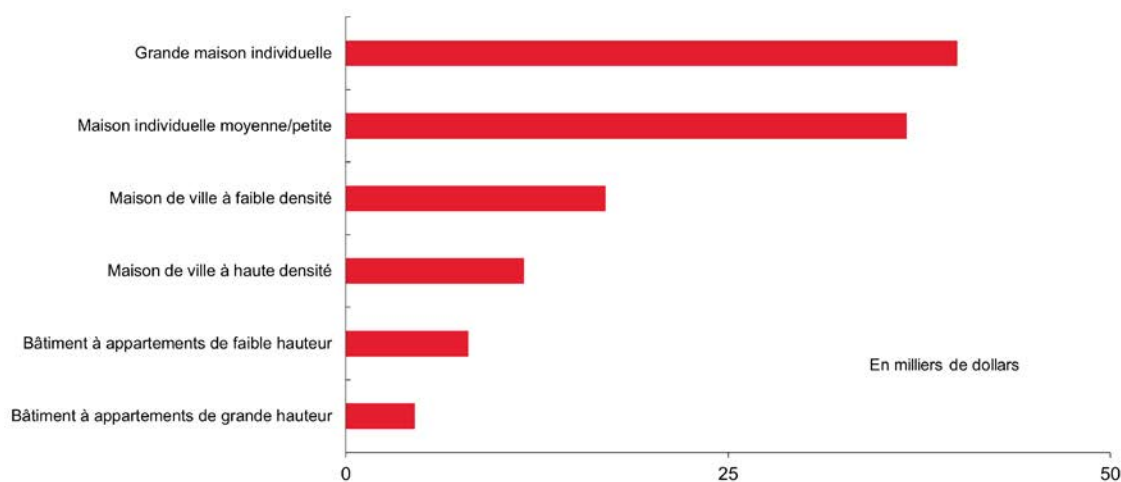
<sup>13</sup> Ce chiffre plancher ne comprend pas non plus les infrastructures communautaires (c'est-à-dire le transport en commun, les centres de loisirs, etc.) et exclut certaines formes d'infrastructures linéaires, y compris les éléments des réseaux de distribution d'électricité.

La densité des logements et des quartiers est l'un des facteurs qui influencent la position de la ville dans cette fourchette.<sup>14</sup>

Une étude souvent citée sur le Grand Vancouver a montré que les coûts d'investissement pour les

raccordements aux services publics et aux routes des maisons individuelles peuvent être jusqu'à 5 à 9 fois plus élevés que ceux des appartements par unité (figure 5).<sup>15</sup>

**Figure 5 : Comparaison partielle des coûts par unité pour les infrastructures favorisant le logement par type d'unité à Vancouver**



Sources : Banque de l'infrastructure du Canada, Metro Vancouver. Les coûts ne reflètent que les routes, l'eau et les eaux usées.

Même si plusieurs facteurs se conjuguent pour ramener les coûts unitaires vers le bas de cette fourchette, il est probable que les besoins d'investissement globaux seront supérieurs de plusieurs ordres de grandeur à ce que les subventions peuvent soutenir. Des sources

de capitaux supplémentaires seront probablement nécessaires, en particulier pour les projets individuels dont les coûts d'infrastructures plus élevés pourraient constituer un obstacle à l'investissement.

## Défis à relever par les promoteurs et les municipalités pour répondre aux exigences en matière d'infrastructures

Il est essentiel de lever les obstacles au déploiement des capitaux pour que les projets plus importants et plus complexes puissent aller de l'avant. Les municipalités, les sociétés détenues par les municipalités et les promoteurs immobiliers supportent ces coûts dans leur

bilan et sont tous confrontés à des obstacles/risques lorsqu'ils investissent des capitaux importants dans des projets d'infrastructures. Se reporter aux tableaux 2 et 3 ci-dessous pour les défis détaillés.

<sup>14</sup> Metro Vancouver, 2023. Il convient de noter que même si les coûts par unité sont inférieurs pour les projets plus vastes et plus denses, les coûts d'investissement globaux sont généralement plus élevés. Les ratios peuvent également ne pas être valables dans le cas de grands projets d'aménagement dans les centres urbains.

<sup>15</sup> Metro Vancouver, 2023.

Tableau 2 : Obstacles/risques rencontrés par les municipalités/sociétés détenues par les municipalités pour le financement d'infrastructures permettant le logement

| Obstacle/risque                                                                                                                                                                                           | Description de l'impact                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Limitation du capital global disponible pour l'investissement en raison des plafonds fiscaux et des contraintes budgétaires</b>                                                                        | <p>Les municipalités détiennent près des trois quarts des infrastructures publiques de base au Canada<sup>16</sup> et sont responsables des dépenses d'investissement et d'exploitation liées à la construction et à l'entretien de ces actifs. Ces responsabilités augmentent les défis imposés par les limites de l'autorité fiscale et les contraintes fiscales. L'un d'entre eux est que les municipalités canadiennes sont tenues d'équilibrer leurs budgets. Cela crée des contraintes fiscales annuelles sur le montant qu'une municipalité peut dépenser et/ou investir au cours d'un exercice donné, sur la base de ses estimations de revenus.</p> <p>Dans la majorité des provinces et territoires, les municipalités sont également soumises à des limites de remboursement annuel fixées par la réglementation ou l'autorité provinciale, sous la forme d'un ratio cible des coûts du service de la dette par rapport aux revenus, de la dette par rapport aux revenus ou de la dette par rapport à l'actif.<sup>17</sup> Ces limites servent de plafonds formels ou auto-imposés pour les emprunts et le recours à l'endettement nécessite souvent une approbation provinciale distincte s'il implique un dépassement des objectifs.<sup>18</sup> Les limites de remboursement annuel sont souvent fixées à des niveaux très prudents (souvent 25 à 30 % des revenus propres), en partie à cause des défis associés à l'augmentation des revenus par le biais des taxes foncières, des redevances d'aménagement et des droits d'utilisation.<sup>19</sup></p> <p>Ces deux facteurs augmentent le risque associé aux dépassements de coûts et aux manques à gagner sur les projets, car un emprunt supplémentaire pour financer les dépassements pourrait nécessiter l'obtention de revenus supplémentaires, entraîner une révision provinciale des limites de remboursement d'une municipalité, ou créer des difficultés pour le financement de projets futurs.<sup>20</sup> Cette réalité budgétaire entraîne une aversion au risque pour les projets d'infrastructures à long terme, dont les revenus sont incertains et/ou qui font appel à des technologies ou des approches nouvelles.</p> |
| <b>Besoins en infrastructures municipaux pouvant être supérieurs à ce que les revenus fiscaux et les programmes de subvention fédéraux/provinciaux peuvent soutenir dans le cadre des modèles actuels</b> | <p>Bien que les dépenses d'infrastructures publiques des trois niveaux de gouvernement, exprimées en pourcentage du PIB, aient augmenté depuis le début du millénaire<sup>21</sup>, rien n'indique qu'elles aient suivi l'évolution des besoins. La poursuite de l'augmentation des dépenses, financée par les contribuables sous une forme ou une autre, pose des problèmes. Les municipalités risquent de créer des pressions politiques et financières si elles tentent d'augmenter rapidement leurs revenus, ce qui les conduit généralement à agir lentement et/ou à rechercher d'autres sources de financement.</p> <p>Les subventions d'investissement fédérales et provinciales constituent une alternative courante. Si les subventions offrent une alternative de financement qui réduit la charge des contribuables locaux, elles ne sont pas une solution universelle. Les subventions sont limitées et les fenêtres de financement sont généralement sursouscrites. Les municipalités qui présentent une demande ne reçoivent souvent pas de soutien, et celles qui le font peuvent ne pas recevoir suffisamment de capitaux pour financer tous les besoins d'infrastructures requis.</p> <p>En outre, les enveloppes budgétaires des municipalités sont souvent affectées à des projets ou priorités particuliers. Cela signifie que l'octroi de subventions peut conduire à une redéfinition des priorités des projets d'investissement municipaux en fonction de la disponibilité des fonds, et pas nécessairement en fonction des avantages potentiels ou des besoins de la collectivité.</p> <p>Certaines enveloppes budgétaires peuvent également n'être accessibles que si les bénéficiaires remplissent certaines conditions, notamment des changements de politique qui pourraient réduire les revenus futurs et leur capacité future à emprunter. Cela pourrait réduire l'attrait du soutien financier, ce qui entraînerait un faible taux d'utilisation.</p>                                                                                                                                                                                                                          |

16 Mesures basées sur la valeur de remplacement (Statistique Canada, 2024).

17 Tassonyi et Conger, 2015. Fenn, 2024. D'autres provinces/territoires imposent également des limites en matière de LRA/d'endettement/de service de la dette, mais elles sont fixées par approbation ministérielle ou par leurs conseils municipaux provinciaux respectifs.

18 Tassonyi et Conger, 2015.

19 Slack et Tassonyi, 2017, Gouvernement de l'Ontario, 2022.

20 Gouvernement de l'Ontario, 2022.

21 BIC, 2023.

| Obstacle/risque                                                                                                                                                                                                                            | Description de l'impact                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Limitation par inadvertance des investissements dans les actifs nécessaires pour soutenir la croissance et restriction de la flexibilité des modèles de financement alternatifs par l'idée que « la croissance paie la croissance »</b> | <p>Le principe « la croissance paie la croissance » indique que les infrastructures destinées à soutenir les nouveaux développements doivent être entièrement financées à l'avance. Cela peut également signifier que des capitaux supplémentaires seront demandés aux parties qui avancent un projet pour soutenir les investissements dans les infrastructures régionales. Toutefois, dans le cadre des modèles de financement traditionnels, ce principe peut involontairement créer un frein qui ralentit la croissance. Les projets municipaux ne peuvent généralement pas emprunter sur leurs revenus futurs attendus, étant donné l'incertitude quant au montant et à la rapidité de leur croissance. Si les infrastructures sont « surdimensionnées » (scénario dans lequel les infrastructures ne génèrent pas les revenus escomptés en raison d'une croissance démographique et/ou économique plus faible que prévu), les coûts plus élevés sont souvent répercutés sur les contribuables locaux ou supportés par la municipalité sous une autre forme.</p> <p>Pour atténuer le risque de surconstruction, le développement est traditionnellement financé par les revenus déjà perçus d'autres projets achevés. Cela signifie que l'investissement municipal reste généralement à un niveau relativement stable au fil du temps, avec peu de possibilités d'accélération ou de soutien à la croissance, sauf en cas d'augmentation des revenus tels que les impôts fonciers et les impôts sur le capital. Dans les scénarios où la croissance économique se produit, ce goulet d'étranglement peut encore la ralentir involontairement ou l'empêcher de s'accélérer rapidement, ce qui pourrait être particulièrement difficile dans les scénarios où la croissance démographique est importante.</p> <p>L'impact de ce frein augmente s'il est associé à un manque de soutien pour des modèles de revenus alternatifs, tels que les droits d'utilisation ou les péages, qui offriraient aux financiers une plus grande certitude quant aux revenus et aux remboursements futurs (à condition que les capitaux soient suffisamment flexibles et patients).</p> |

Tableau 3 : Obstacles/risques rencontrés par les promoteurs immobiliers pour le financement des infrastructures pour le logement

| Obstacle/risque                                                                                                                                          | Description de l'impact                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>La sensibilité aux conditions du marché peut entraîner à la fois des périodes d'expansion et de récession et des arrêts et démarrages de projets.</b> | <p>L'évolution de la demande sur les marchés de la construction de logements, du financement hypothécaire et de la vente/location de logements est liée à la conjoncture économique, aux perspectives et aux décisions politiques.<sup>23</sup> Les périodes d'incertitude élevée concernant les rendements et/ou les perspectives économiques et les révisions à la baisse de la trajectoire de la croissance démographique freinent généralement la demande d'achat de logements. Étant donné que les prêteurs exigent souvent un grand nombre de préventes (parfois 70 à 80 % des unités) et des rendements satisfaisants<sup>24</sup>, les conditions du marché ont un impact important sur la capacité d'un promoteur immobilier à financer un projet.</p> <p>Du côté de l'offre, la hausse des taux d'intérêt et les pressions inflationnistes augmentent également les coûts du capital, de la main-d'œuvre et des matériaux pour les promoteurs immobiliers. Ces coûts plus élevés, exacerbés par des décennies de faible croissance de la productivité dans le secteur de la construction<sup>25</sup>, se traduisent par une augmentation du coût des logements et des taux hypothécaires, ce qui réduit également la demande de logements.</p> <p>Compte tenu des effets négatifs des ralentissements du marché sur l'offre et la demande, les investisseurs et les promoteurs immobiliers atténuent souvent les risques en attendant que les conditions s'améliorent avant d'engager des capitaux supplémentaires dans un projet, ce qui entraîne souvent des retards ou des arrêts dans la construction.</p> |

22 Tassonyi et Conger, 2015.

23 ACCH, 2025a.

24 StrategyCorp, 2025. *Les exigences exactes en matière de prévente varient selon le type de logement et la région métropolitaine de recensement (RMR).*

25 Marion, S. 2024.



| Obstacle/risque                                                                                                          | Description de l'impact                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Coûts d'investissement initiaux financés par des fonds propres pouvant imposer des contraintes au niveau du bilan</b> | <p>Les promoteurs immobiliers financent généralement leurs investissements dans les terrains et les infrastructures de base avec une plus grande proportion de fonds propres, les rendements n'étant réalisés que par les revenus générés au moment de la vente/location (y compris les préventes). Ils sont donc confrontés à de longs délais pour rentabiliser le capital investi dans la construction. Cette problématique les incite à retarder les investissements, souvent en développant les sites individuellement ou par étapes, afin de gérer l'exposition au risque. Le fait d'avancer lentement peut également permettre aux promoteurs immobiliers de recycler les revenus des préventes/ventes/locations d'un site pour financer la construction du suivant.</p> <p>La gestion de l'exposition au risque de cette manière progressive conduit à une construction plus lente et moins efficace et à une réduction de la volonté de construire des développements pour des sites entiers en même temps. Bien qu'il soit répandu dans les petits et moyens projets, ce défi est plus visible dans les grands projets complexes, où les coûts des infrastructures peuvent se chiffrer en centaines de millions, et où des années de préparation ou d'assainissement du site peuvent être nécessaires avant que la construction ne puisse commencer.</p>                                           |
| <b>Sites avec plusieurs promoteurs immobiliers posant des problèmes de coordination</b>                                  | <p>Sur les sites de projets et dans les régions où plusieurs promoteurs immobiliers sont présents, le défi du premier arrivé se pose. Dans les cas où les promoteurs immobiliers sont responsables des investissements/contributions dans les infrastructures, les dépenses d'investissement sont généralement supportées par le premier promoteur (généralement celui dont le calendrier de développement est le plus proche et/ou dont le bilan est le plus important). Ce capital peut être utilisé pour financer directement les infrastructures ou pour payer la municipalité qui les construira pour l'ensemble du site. Cette mise de fonds est ensuite généralement remboursée par d'autres promoteurs immobiliers au fil du temps, soit sous forme de remboursements directs, soit par l'intermédiaire de la municipalité.</p> <p>Ce processus dissuade le premier promoteur d'agir, car il subit un « désavantage du premier arrivé » en assumant une charge de capital et de risque plus élevée que celle de ses concurrents. Pour gérer ce risque, les promoteurs immobiliers construisent généralement à un rythme plus lent, en ralentissant la construction de l'ensemble du projet. Les premiers promoteurs ont également intérêt à attendre qu'il y ait un meilleur partage des coûts entre les promoteurs immobiliers ou un financement supplémentaire de la part de la municipalité.</p> |

Nombre de ces risques, en particulier ceux liés aux règles fiscales et aux conditions du marché, renforcent et aggravent d'autres obstacles. Les tentatives de gestion des risques en retardant ou en interrompant les projets peuvent également entraîner des coûts supplémentaires, car l'arrêt de la construction réduit l'efficacité et n'interrompt pas par la suite les paiements d'impôts fonciers et d'assurances. S'ils sont suffisamment longs, les retards peuvent réduire la bancabilité globale d'un projet donné en ajoutant des coûts supplémentaires et en retardant le remboursement des investissements, ce qui réduit le taux de rentabilité.<sup>26</sup>

<sup>26</sup> StrategyCorp, 2025.

## Éviter l'impasse en matière de développement du logement

La combinaison d'incitatifs mal alignés, de contraintes de capital, de sensibilité aux conditions générales du marché et d'une adhésion limitée aux modèles de financement novateurs décrits ci-dessus peut conduire à des conflits lorsqu'il s'agit de décider qui paiera pour les infrastructures d'un projet donné, même si ce n'est pas toujours le cas. Dans les petites municipalités, c'est généralement la municipalité qui finance les infrastructures, étant donné qu'elle n'a pas l'envergure suffisante pour avoir un pouvoir de négociation sur les promoteurs immobiliers. Les promoteurs immobiliers peuvent également être de plus petite taille, et les contraintes liées au bilan peuvent limiter leur capacité à supporter les coûts des infrastructures. Toutefois, dans les grandes municipalités, les deux parties sont plus importantes et mieux capitalisées, et les responsabilités en matière d'investissement sont souvent déterminées par la négociation. Une solution courante pour les grandes municipalités de l'Ontario et de la Colombie-Britannique consiste à demander au promoteur immobilier de financer les infrastructures, puis à offrir un crédit ou un rabais sur les coûts du projet (soit pour les frais d'aménagement, soit pour les frais de modification de l'utilisation du sol).

En l'absence de ce type d'accord, les deux parties sont incitées à tenter d'attendre l'autre. Les municipalités peuvent attendre les programmes de subvention fédéraux ou provinciaux qui leur permettent de construire les infrastructures régionales nécessaires sans s'endetter et/ou augmenter les impôts fonciers. Cependant, les montants alloués dans le cadre des formules de partage des coûts ne sont souvent pas assez élevés pour financer entièrement les projets, et il faut parfois attendre des années et plusieurs séries de demandes de subventions avant que le projet ne fasse partie des quelques chanceux sélectionnés (si tant est qu'il le soit un jour). Pourtant, cette approche persiste, car, si elle est couronnée de succès, elle évite à la municipalité d'avoir à supporter elle-même l'intégralité du coût d'un investissement, ce qui atténue partiellement ou totalement les contraintes fiscales décrites dans le tableau 2. Les promoteurs immobiliers, en revanche, peuvent choisir de s'asseoir sur un terrain, qu'il soit en friche ou aménagé, en vue d'obtenir le résultat souhaité lors des négociations. Au cours de cette période, la valeur sous-jacente des terrains peut augmenter suffisamment pour compenser les coûts d'exploitation et d'assurance, limitant ainsi les pertes liées aux retards.



# Comparaison des solutions potentielles pour augmenter le capital disponible à l'investissement

Les obstacles décrits ci-dessus rendront plus difficile l'investissement dans les infrastructures pour le logement pour les développements impactés. Des modèles de financement alternatifs pourraient aider à surmonter les obstacles pour soutenir ces projets. L'utilisation de modèles alternatifs gagnera en importance si des réformes visant à améliorer l'abordabilité, telles que l'abrogation/la suppression

des redevances d'aménagement, sont poursuivies, ce qui pourrait réduire le capital disponible pour soutenir les investissements dans les infrastructures. Ce livre blanc examine trois sources potentielles de capitaux, en identifiant les obstacles que chacune d'entre elles pourrait contribuer à surmonter, ainsi que leurs points forts et leurs limites potentielles (voir le tableau 4 ci-dessous) :

Tableau 4 : Comparaison des solutions potentielles pour augmenter le capital disponible pour les investissements dans les infrastructures pour le logement

| Solution potentielle                                                                                                                       | Obstacles à surmonter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Points forts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Limites                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Contributions plus importantes des gouvernements fédéral, provinciaux, territoriaux et municipaux pour financer les infrastructures</b> | Municipal n° 1 (contraintes fiscales/limites des capitaux disponibles pour les municipalités)                                                                                                                                                                                                                                                                               | Degré élevé de familiarité, compte tenu de l'utilisation dans le cadre fiscal actuel                                                                                                                                                                                                                                               | Coût fiscal exagérément élevé si utilisé comme seul instrument (en particulier si les coûts sont proches du plafond); pourrait ne pas répondre aux défis décrits dans l'obstacle municipal n° 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Prêts destinés à compenser le coût en capital des infrastructures habilitantes locales, remboursés au moment de la location/vente</b>   | Municipal n° 1 (contraintes fiscales pour les municipalités), municipal n° 3 (« croissance paie la croissance » limite les investissements prospectifs), promoteur n° 2 (coûts d'investissement initiaux pour les promoteurs immobiliers largement financés par des fonds propres) et promoteur n° 3 (sites avec plusieurs promoteurs posant des problèmes de coordination) | Amélioration de l'alignement temporel entre le déploiement du capital et la réalisation des revenus, améliorant ainsi le profil de rendement (particulièrement utile pour les projets plus importants/complexes); pas de risque supplémentaire de surconstruction; viable quel que soit le type d'unité et le mode de construction | Valeur limitée/faible pour surmonter les obstacles dans les projets où les infrastructures habilitantes ne représentent qu'une petite partie des coûts de construction; pas d'amélioration de l'abordabilité par unité pour les acheteurs de logements à moins que les coûts d'emprunt ne soient inférieurs aux coûts de financement des autres solutions; obstacles au financement des infrastructures communautaires non surmontés; projets insuffisamment dérisqués pour surmonter des conditions de marché défavorables |

| Solution potentielle                                                                                                                                             | Obstacles à surmonter                                                                                                                                                                                                                                                                           | Points forts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Limites                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prêts destinés à financer des infrastructures de réseaux régionaux et/ou de services publics, remboursés par des redevances d'utilisation au fil du temps</b> | Municipal no 1 (contraintes fiscales pour les municipalités), municipal no 2 (structure des programmes de subventions pouvant limiter leur utilisation pour faire avancer les priorités municipales), municipal no 3 (« croissance paie la croissance » limite les investissements prospectifs) | Possibilité de surmonter les contraintes budgétaires sans augmenter les revenus; possibilité d'accélérer le rythme général du développement; soutien plus direct du principe « la croissance paie la croissance » en alignant le calendrier des remboursements et des revenus et en ciblant les bénéficiaires touchés; augmentation de la réserve de capital disponible pour les investissements dans les infrastructures | Pas applicable à tous les types d'infrastructures; risque de surconstruction pouvant encore conduire à un conservatisme fiscal si la municipalité estime qu'elle sera garante ou qu'elle devra peut-être augmenter les impôts/taxes pour récupérer les fonds; prêteur devant faire preuve de patience et de souplesse en ce qui concerne les délais de remboursement, car les frais d'utilisation seront moins élevés avant que la capacité excédentaire ne soit entièrement absorbée par la croissance |

Chaque solution peut surmonter certains des obstacles énumérés ci-dessus, mais aucune ne peut les surmonter tous, ce qui signifie qu'il n'existe pas de solution miracle pour soutenir les infrastructures pour le logement. Au contraire, différentes approches sont mieux adaptées à certains types de développement. Pour les projets où les infrastructures habilitantes ne représentent qu'une petite partie des coûts de construction, les outils de prêt auront probablement peu d'impact sur les profils de rendement. Pour les grands projets, en particulier ceux dont les infrastructures peuvent coûter des centaines de millions de dollars, un prêt initial remboursé au moment de la vente ou de la location (tel que celui proposé par la BIC) pourrait accroître sensiblement l'attrait du projet. Les prêts remboursés au moment de la location/vente pourraient également permettre d'aligner plus étroitement le calendrier des dépenses et des rendements, réduisant ainsi le risque sur les fonds propres investis. En revanche, l'augmentation de l'offre de capital subventionné

n'offrirait pas ces avantages aux projets de plus grande envergure.

La combinaison optimale d'outils/solutions variera en fonction des projets qui seront mis en œuvre dans les années à venir et des formes de soutien (s'il y en a) les mieux adaptées pour les faire avancer. Des efforts plus larges pour réformer les règles fiscales municipales, ou une plus grande utilisation d'outils de financement hors bilan pour les municipalités, auraient également un impact sur les solutions disponibles. En outre, aucune des solutions identifiées ci-dessus ne permettrait de redresser les conditions générales du marché (c'est-à-dire le défi n° 1 des promoteurs immobiliers). La sensibilité à l'évolution de la demande du marché reste un obstacle qui échappe au contrôle d'un gouvernement ou d'un investisseur unique, et aucune intervention individuelle ne peut en atténuer totalement les effets.

## Conclusion

Tous les projets de construction de logements au Canada ne seront pas touchés par les coûts des infrastructures pour le logement, mais ceux qui le seront le seront probablement de manière importante. En veillant à ce que les bonnes options soient facilement utilisables, les projets touchés pourront choisir les outils de financement qui leur conviennent le mieux. Une solution – proposer des outils de prêt remboursables grâce aux revenus futurs – peut contribuer à réduire les obstacles pour les projets dont les coûts initiaux sont élevés, les délais de rentabilité longs ou qui sont actuellement bloqués dans des négociations. Si les capitaux sont suffisamment flexibles et patients, les prêts remboursables peuvent également aider à compenser le risque de futures augmentations de taxes

ou de taux qui accompagnent les investissements municipaux dans les infrastructures pour le logement.

Le modèle de financement de la BIC est bien positionné pour soutenir ces projets. Le travail de la BIC dans ce secteur a déjà permis de financer des projets dans tout le pays, et l'organisation soutient et conseille un large éventail de projets menés par des municipalités, des promoteurs immobiliers et des communautés autochtones. Tout en poursuivant ses efforts pour rétablir l'abordabilité du logement au Canada, la BIC s'engage à partager ses idées et ses analyses avec l'ensemble du marché.

## Annexe : Méthodologie utilisée pour identifier les besoins d'investissement dans les infrastructures

### Estimation du plafond par unité utilisée dans le présent rapport

Cette approche est reprise d'une étude antérieure de la Fédération canadienne des municipalités, mais a été actualisée à l'aide de données plus récentes sur les niveaux des infrastructures et l'inflation des prix de la construction. Cette analyse divise le niveau de remplacement estimé des infrastructures détenues par les municipalités, d'après l'Enquête sur les infrastructures publiques essentielles du Canada de 2022 de Statistique Canada, par le nombre de logements privés au T2 2022. Le coût de remplacement estimé des infrastructures détenues par les municipalités a été ajusté pour tenir compte de l'inflation en utilisant l'indice des prix de la construction de bâtiments de Statistique Canada.

### Estimation du plancher par unité utilisée dans le présent rapport

La méthodologie utilisée pour évaluer le chiffre « plancher » utilisé dans ce rapport a été développée à l'origine par l'équipe d'analyse économique et de modélisation de Logement, Infrastructures et Collectivités Canada. Cette méthodologie a permis d'examiner les schémas d'investissement historiques sur une période de trente ans afin d'estimer les coefficients d'investissement dans les infrastructures par logement mis en chantier, par type d'actif et par province. Dans cette étude, l'approche est davantage structurée autour d'un cadre basé sur l'offre, estimant les besoins en infrastructures par logement et se concentrant sur l'augmentation de l'offre de logements plutôt que sur la seule activité de construction neuve, tout en tenant compte explicitement des différences de densité de logement ainsi que du partage des infrastructures de base entre les utilisations résidentielles et non résidentielles. Ces coefficients ont ensuite été utilisés pour projeter les tendances futures des dépenses, en tenant compte de l'inflation et en supposant que les niveaux de densité restent relativement similaires à la composition actuelle. En outre, les investissements nécessaires pour atteindre les objectifs en matière de logement ont été estimés et comparés à une trajectoire selon le statu quo, afin de mieux comprendre les investissements nécessaires par type d'actifs.



## Références

Anchor Property Group (2025). *Land lifts: A low-risk strategy for high-yield returns*.

<https://www.anchorpropertygroup.ca/post/land-lifts-a-low-risk-strategy-for-high-yield-returns>

Dachis B. et Found A. (2023). *Development charges: The case for and against*. [Seminaire]. Institute for Municipal Finance and Governance (IMFG).

[https://imfg.org/uploads/625/ben\\_dachis\\_adam\\_found\\_development\\_charges\\_november\\_23\\_2023.pdf](https://imfg.org/uploads/625/ben_dachis_adam_found_development_charges_november_23_2023.pdf)

Banque de l'infrastructure du Canada (« BIC ») (2023). *Investir dans l'impact : Dépôt auprès du ministre des Affaires intergouvernementales, de l'Infrastructure et des Collectivités dans le cadre de son examen législatif de la Loi sur la Banque de l'infrastructure du Canada*.

<https://cdn.cib-bic.ca/files/documents/Corporate/Investir-dans-l'impact-examen-legislatif.pdf>

Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH) (2025a). *Housing market index: 2025 Q1 HMI*.

<https://www.chba.ca/housing-market-index/>

Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH) (2025 b). *Development charges: What they are and why Canada needs alternatives*.

<https://affordability.ca/development-charges-what-they-are-and-why-canada-needs-alternatives/>

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) (2024). *Quelle est la capacité potentielle de construction de logements au Canada?*

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-logement/2024/quelle-est-capacite-potentielle-construction-logements-canada>

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

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/rapports-de-recherche-en-habitation/accroitre-loffre-de-logements/penurie-logements-canada-nouveau-cadre-danalyse>

EY (2024). *Étude sur l'aménagement de logements locatifs de 2024. Réalisé pour le compte de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Ernst & Young*.

[https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/archive/research\\_6/cmhc-rental-development-survey-2024-summary-fr.pdf?\\_gl=1\\*1f27u9x\\*\\_gcl\\_au\\*MTg3ODg0MzUzMS4xNzcxNDIIMzQ3\\*\\_ga\\*Mzc5OTgzOTc0LjE3NzE0MjUzNDc.\\*\\_ga\\_CY7T7RT5C4\\*cZ3NzE1NDI4NjUkbzlkZzEkdDE3NzE1NDMwNzkkajUxJGwwJGgw](https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/archive/research_6/cmhc-rental-development-survey-2024-summary-fr.pdf?_gl=1*1f27u9x*_gcl_au*MTg3ODg0MzUzMS4xNzcxNDIIMzQ3*_ga*Mzc5OTgzOTc0LjE3NzE0MjUzNDc.*_ga_CY7T7RT5C4*cZ3NzE1NDI4NjUkbzlkZzEkdDE3NzE1NDMwNzkkajUxJGwwJGgw)

Fenn, M. (2024). *Un coup de boost : Comment construire les infrastructures nécessaires au développement du logement*. Institut urbain du Canada.

<https://canurb.org/wp-content/uploads/Un-coup-de-boost.pdf>

Gouvernement de l'Ontario (2001). *Règl. de l'Ont. 599/06 : Sociétés de services municipaux. Loi sur les municipalités, 2001*.

<https://www.ontario.ca/lois/reglement/060599>

Gouvernement de l'Ontario (2022). *Dettes des municipalités. Ministère des Affaires municipales et du Logement*.

<https://www.ontario.ca/fr/document/outils-de-planification-budgetaire-et-financiere-long-terme-des-municipalites/dette-des-municipalites>

Gouvernement de l'Ontario (2025). *Briefing technique : Protéger l'Ontario en construisant plus rapidement et plus efficacement*.

<https://news.ontario.ca/assets/files/20250512/da33caed568904abb028cb32a8dfccdd.pdf>

Marion, S. (2024) *Canada : La productivité dans le secteur de la construction s'écroule. Graphiques chocs; Économie et stratégie*. Banque Nationale du Canada.

<https://www.bnc.ca/content/dam/bnc/taux-analyses/analyse-eco/hot-charts/hot-charts-240905-f.pdf>

---

Metro Vancouver (2023). *Costs of providing infrastructure and services to different residential densities*.

<https://metrovancover.org/services/regional-planning/Documents/costs-of-providing-infrastructure-and-services-to-different-residential-densities.pdf>

Nichol, C. (2025). *La formation de ménages et le stock de logements : estimation de l'écart de l'offre de logements en 2035*. Bureau du directeur parlementaire du budget (DPB). Gouvernement du Canada.

<https://www.pbo-dpb.ca/fr/publications/RP-2526-007-S--household-formation-housing-stock-estimating-housing-gap-in-2035--formation-menages-stock-logements-estimation-ecart-offre-logements-2035>

Slack, E. et Tassonyi, A. (2017). *Financing urban infrastructure in Canada: Who should pay? Institute on Municipal Finance & Governance*. Université de Toronto. Munk School of Global Affairs. 34<sup>e</sup> édition.

<https://utoronto.scholaris.ca/server/api/core/bitstreams/df6a5724-1180-4e55-8c2a-72714dd49c18/content>

Statistique Canada (2024). *Enquête sur les infrastructures publiques essentielles du Canada : valeurs de remplacement, 2022*. Le Quotidien. [Ensemble de données]. Gouvernement du Canada.

<https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/241021/dq241021b-fra.htm>

Statistique Canada (2025a). *Tableau 18-10-0290-01 : Indices des prix de la construction de bâtiments, importance relative par type de bâtiment et région métropolitaine de recensement, annuel*. [Ensemble de données]. Gouvernement du Canada.

[https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1810029001&request\\_locale=fr](https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1810029001&request_locale=fr)

Statistique Canada (2025 b). *Indices des prix de la construction de bâtiments, selon le type d'immeuble et la division*. [Ensemble de données]. Gouvernement du Canada.

[https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1810028901&request\\_locale=fr](https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1810028901&request_locale=fr)

Statistique Canada (2025 c). *Tableau 34-10-0284-01 : Valeur de remplacement estimée, budget de renouvellement requis et dépenses de renouvellement réelles des actifs d'infrastructures publiques essentielles, selon l'évaluation de l'état physique (x 1000000)*. [Ensemble de données]. Gouvernement du Canada.

[https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3410028401&request\\_locale=fr](https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3410028401&request_locale=fr)

Statistique Canada (2025 d). *Tableau 36-10-0688-01 : Stock de logements en unités compris dans le produit intérieur brut selon les revenus et les dépenses*. [Ensemble de données]. Gouvernement du Canada.

[https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/cv.action?pid=3610068801&request\\_locale=fr](https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/cv.action?pid=3610068801&request_locale=fr)

StrategyCorp (2025). *Perspectives from a sector on edge*. Institute of Public Policy and Economy.

<https://strategycorp.com/wp-content/uploads/2024/12/Survive-2025-Developer-Survey-Reportv2-12.02.24.pdf>

Tassonyi, A. et Conger, B. (2015). *An exploration into the municipal capacity to finance capital infrastructure*. University of Calgary. School of Public Policy. Volume 8, numéro 38.

<https://www.policyschool.ca/wp-content/uploads/2016/03/municipal-capital-infrastructure-tassonyi-conger.pdf>



Préparé par : Banque de l'infrastructure du Canada (« BIC »)