

Août 2025

Maisons Canada : Construire des logements sans hypothéquer l'avenir

MÉMOIRE

Déposé dans le cadre des consultations de Logement, Infrastructures et Collectivité Canada concernant la conception de Maisons Canada

Présenté par la *Coalition Sortons le gaz !*

LE GAZ

NATURELLEMENT

RISQUE

Table des matières

| | |
|---|-----------|
| Qui sommes-nous? | 2 |
| Synthèse des recommandations | 3 |
| Introduction et mise en contexte | 4 |
| Analyses et recommandations | 5 |
| Bannir les systèmes de chauffage émetteurs des nouvelles constructions..... | 5 |
| Miser sur les véritables solutions existantes, sobres et résilientes..... | 6 |
| Construire sans aggraver la crise climatique ni la précarité énergétique..... | 6 |
| Intégrer explicitement la sobriété énergétique | 7 |
| Protéger activement la biodiversité et les milieux naturels..... | 8 |
| Ne pas alourdir la précarité économique des ménages | 9 |
| Conclusion | 10 |

Qui sommes-nous?

La coalition Sortons le gaz!

La coalition Sortons le gaz! réunit des organisations environnementales, syndicales et citoyennes qui se sont données pour but de promouvoir la sobriété et l'efficacité énergétiques dans le secteur du bâtiment, tout en accélérant le passage de la totalité du parc immobilier du Québec à des sources d'énergie 100 % renouvelables. Elle s'emploie à faire connaître les vrais impacts du gaz sur notre santé et notre environnement, à promouvoir les avantages de le remplacer et à faire connaître les façons d'y arriver, en informant la population ainsi que les décideuses et décideurs publics de tous les paliers.

Les membres de la coalition sont :

- Association québécoise des médecins pour l'environnement (AQME);
- Association pour la santé publique du Québec (ASPQ);
- Écohabitation;
- Équiterre;
- Imagine Lachine-Est;
- Fondation Coule pas chez nous;
- Fondation David Suzuki;
- Greenpeace Canada;
- Mobilisation environnement Ahuntsic-Cartierville (MEAC);
- Nature Québec;
- Pour nos enfants – For Our Kids Montréal;
- Regroupement des organismes environnementaux en énergie (ROEEÉ);
- Regroupement vigilance énergie Québec (RVÉQ);
- Syndicat canadien de la fonction publique (SCFP);
- Travailleuses et travailleurs pour la justice climatique;
- Virage collectif.

La campagne *Le gaz, naturellement risqué*

À travers sa campagne *Le gaz, naturellement risqué*, la coalition s'attaque aux mythes répandus par l'industrie gazière en insistant sur les risques [pour la santé](#)¹ des populations, [pour le climat et l'environnement](#)², [pour les finances](#)³ des acheteurs et pour la balance de paiement du Québec de maintenir le gaz dans nos demeures et lieux de travail. Pour le secteur du bâtiment, elle propose des solutions de rechange plus sûres et plus écologiques, telles que l'électrification, les thermopompes et accumulateurs thermiques, la conception du bâtiment et l'énergie passive ainsi que la domotique et la tarification dynamique.

La campagne vise aussi à soutenir les municipalités qui s'engagent pour la décarbonation des bâtiments, et à accroître la pression sur le gouvernement québécois afin qu'il modifie la réglementation pour interdire le raccordement de tout nouveau bâtiment au réseau gazier, de même que le renouvellement des équipements existants fonctionnant aux combustibles.

¹ Sortons le gaz, « [Risques pour la santé](#) ».

² Sortons le gaz, « [Risques environnementaux](#) ».

³ Sortons le gaz, « [Risques financiers](#) ».

Synthèse des recommandations

Recommandation 1 : Exclure explicitement toute forme de système de chauffage utilisant des combustibles (y compris le gaz naturel et le gaz naturel renouvelable (GNR)), que ce soit comme source principale ou d'appoint, et rejeter les modèles hybrides ou biénergie. Cette exigence devrait être intégrée aux critères de sélection sous la section 5.3 c du guide, en tant qu'exemple clair d'innovation technologique à faible empreinte carbone.

Recommandation 2 : Établir comme critère d'admissibilité la mise en place exclusive de solutions de chauffage et de climatisation électriques, telles que les thermopompes à haute efficacité et les accumulateurs de chaleur.

Recommandation 3 : Intégrer des exigences minimales d'efficacité énergétique, de résilience climatique et de performance de l'enveloppe dans tous les projets admissibles.

Recommandation 4 : Évaluer le cycle de vie énergétique et carbone de chaque projet dès la conception.

Recommandation 5 : Assortir les subventions d'une exigence de neutralité carbone opérationnelle à l'échelle du bâtiment.

Recommandation 6 : Inclure la sobriété énergétique comme critère d'évaluation des projets, en valorisant les conceptions architecturales et urbanistiques qui réduisent les besoins énergétiques à la source (compacité, orientation, mutualisation des espaces, pluralité des usages, confort d'été et d'hiver sans surconsommation).

Recommandation 7 : Établir un moratoire sur toute construction financée sur des terrains à haute valeur écologique (milieux humides, zones agricoles, boisés, zones riveraines, habitats fauniques sensibles).

Recommandation 8 : Interdire explicitement la construction de logements dans des zones inondables ou reconnues à risque par les cartes de risques hydriques.

Recommandation 9 : Encourager et appuyer les municipalités à adopter des règlements d'urbanisme cohérents, même sur les terrains fédéraux, afin d'éviter l'étalement urbain et la fragmentation des habitats.

Recommandation 10 : Évaluer la qualité écologique et agroalimentaire des terrains visés par le programme, et intégrer la biodiversité comme critère de sélection des projets.

Recommandation 11 : Exiger que les logements financés ne génèrent pas de dépendance aux combustibles et qu'ils garantissent des coûts d'exploitation abordables pour les occupants.e.s.

Recommandation 12 : Prioriser les technologies qui réduisent la facture énergétique à long terme, notamment les thermopompes et systèmes de gestion intelligente de l'énergie.

Recommandation 13 : Adopter une approche de « coût global de propriété » pour guider le financement : ce n'est pas seulement le coût de construction qui compte, mais le coût de vivre dans ces logements pendant 20 ou 30 ans.

Introduction et mise en contexte

Le gouvernement du Canada a lancé l'initiative Maisons Canada afin d'accélérer la construction de logements dans un contexte de crise nationale du logement. Cette démarche vise à mobiliser des investissements publics et privés pour bâtir rapidement des habitations accessibles et durables, en s'appuyant sur des critères de sélection qui incluent l'innovation, l'efficacité et la réduction de l'empreinte carbone.

Cette ambition est nécessaire et louable : il faut construire massivement pour répondre aux besoins pressants des ménages. Mais cette urgence ne doit pas conduire à des choix technologiques ou d'aménagement qui aggraveraient, à long terme, la crise climatique, la perte de biodiversité ainsi que la précarité énergétique et économique. Ce qui sera construit aujourd'hui déterminera la trajectoire de nos villes et de notre parc immobilier pour plusieurs décennies.

Le programme Maisons Canada représente donc une occasion historique : bâtir des logements abordables qui soient également sobres en carbone, résilients face aux aléas climatiques et respectueux de l'environnement. Pour y parvenir, il importe d'établir des critères clairs qui orientent chaque projet financé vers des solutions éprouvées, cohérentes et équitables.

Les choix faits aujourd'hui détermineront aussi la qualité de vie de millions de ménages pour des décennies. En ce sens, Maisons Canada ne doit pas seulement être un programme de construction rapide : il doit devenir le pilier d'une transition juste, qui conjugue justice sociale et justice climatique. Cela signifie construire des habitations qui réduisent les inégalités, qui n'exposent pas les ménages à de nouveaux coûts énergétiques ou environnementaux, et qui protègent la santé des communautés comme celle des écosystèmes. De plus, cela implique d'accompagner les projets de construction de logements d'infrastructures vouées à la mobilité durable et privilégier une approche fondée sur la densité et la pluralité des usages. Tout ceci en plus d'outiller les travailleurs et travailleuses du Canada à participer à la transition vers une économie sobre en carbone en développant des compétences et une expertise dans les nouvelles technologies.

Notre mémoire met en lumière cinq conditions incontournables pour y parvenir : éliminer les systèmes de chauffage émetteurs, miser sur les solutions électriques éprouvées, éviter d'aggraver la crise climatique et la précarité énergétique, protéger la biodiversité et s'assurer que les ménages bénéficiaires ne soient pas piégés dans de nouvelles formes de précarité économique.

Analyses et recommandations

Bannir les systèmes de chauffage émetteurs des nouvelles constructions

Dans un contexte de crise climatique, il est impératif que les nouvelles constructions résidentielles financées par le gouvernement fédéral ne recourent à aucun système de chauffage fonctionnant au moyen de combustibles, qu'ils soient conventionnels ou dits « renouvelables ». Le gaz naturel, le propane, le mazout et même le gaz naturel renouvelable (GNR), présenté à tort comme une alternative « propre », sont des sources d'émissions de gaz à effet de serre (GES) qui nuisent à l'atteinte des cibles canadiennes de carboneutralité. Leur usage contribue aussi à la pollution de l'air intérieur et extérieur, posant des risques documentés pour la santé, en particulier chez les enfants, les personnes âgées et les populations vulnérables.

L'approvisionnement en GNR est d'ailleurs limité et coûteux⁴, et ne saurait être réservé aux bâtiments, où des solutions électriques propres sont déjà disponibles. Le recours à des systèmes hybrides (biénergie) ne fait que retarder l'inévitable : l'élimination complète des combustibles dans le bâtiment. De plus, l'utilisation de telles technologies dans les nouvelles constructions, par leur durée de vie utile, condamnerait des ménages à vivre dans des logements à haute empreinte carbone pendant plusieurs décennies, à rebours des objectifs climatiques et du bon usage des fonds publics.

Dans ce contexte, la coalition Sortons le gaz! souhaite exprimer son soutien à la section 5.3c du Guide de consultation de l'initiative Maisons Canada, qui identifie l'« innovation dans la construction résidentielle » comme critère de sélection. Cette section mentionne spécifiquement :

- les matériaux à faible carbone et issus de sources durables, et
- le déploiement d'approches/technologies à faible carbone, résilientes face aux changements climatiques et/ou carboneutres, incluant l'intégration de matériaux à faible carbone et de conceptions efficaces pour réduire l'empreinte carbone des projets.

Ces orientations vont dans la bonne direction. **Il serait toutefois opportun de préciser que cela doit inclure, au minimum, le recours aux thermopompes électriques et à d'autres systèmes de chauffage non émetteurs.** Ces derniers sont explicitement mentionnés dans les exemples de technologies visées, en plus d'exclure toute forme de technologie dépendante de combustibles (même dits « renouvelables »). Il est impératif de miser sur des critères clairs et des résultats mesurables, qui assurent que les logements financés soient alignés avec les engagements climatiques et de santé publique du Canada.

Recommandation 1 : Exclure explicitement toute forme de système de chauffage utilisant des combustibles (y compris le gaz naturel et le GNR), que ce soit comme source principale ou d'appoint, et rejeter les modèles hybrides ou biénergie. Cette exigence devrait être intégrée aux critères de

⁴ Marc Dionne, sous la supervision d'Éric Pineault, « [Gaz naturel renouvelable : enjeux climatiques et écologiques et potentiel de production au Québec](#) », Archipel UQAM, février 2024.

sélection sous la section 5.3 c du guide, en tant qu'exemple clair d'innovation technologique à faible empreinte carbone.

Miser sur les véritables solutions existantes, sobres et résilientes

Contrairement à une idée reçue souvent entretenue par l'industrie du gaz, il existe aujourd'hui des solutions performantes, accessibles et adaptées au climat canadien pour chauffer et climatiser les bâtiments sans recourir à des combustibles. Les thermopompes électriques à haut rendement offrent une efficacité énergétique remarquable, tout en procurant un confort accru pour les occupants et en répondant aux critères d'abordabilité. Elles sont désormais performantes même à très basse température, notamment grâce aux modèles à compresseur modulable et à cycle amélioré⁵.

Combinées à des accumulateurs de chaleur – appareils qui emmagasinent la chaleur pendant les périodes creuses pour la redistribuer durant les pointes de consommation – les thermopompes permettent de stabiliser la demande sur le réseau électrique, sans nécessiter de combustible en renfort⁶. Cette approche, en plus d'être écologique, est économiquement avantageuse : une [étude menée au Québec par Écohabitation](#)⁷ démontrent que le duo « thermopompe + accumulateur » est moins coûteux à l'opération qu'un système biénergie (électricité-gaz).

Ces technologies sont disponibles dès maintenant, soutenues par des programmes incitatifs, et déjà adoptées à grande échelle dans plusieurs juridictions. L'électrification complète du chauffage résidentiel est donc non seulement possible, mais souhaitable et nécessaire. Elle doit être priorisée dans tout programme d'investissement public, et ce, dès la phase de conception des projets.

Recommandation 2 : Établir comme critère d'admissibilité la mise en place exclusive de solutions de chauffage et de climatisation électriques, telles que les thermopompes à haute efficacité et les accumulateurs de chaleur.

Construire sans aggraver la crise climatique ni la précarité énergétique

Chaque bâtiment construit aujourd'hui influencera notre bilan carbone collectif pour les 50 à 100 prochaines années. Le secteur du bâtiment est le troisième secteur le plus polluant du pays et il contribue déjà à 18 % du bilan carbone du Canada⁸. En l'absence de normes exigeantes, les nouveaux logements risquent d'amplifier cette empreinte, notamment s'ils sont mal isolés ou chauffés au gaz. Ce serait une erreur stratégique de financer aujourd'hui des logements qui devront faire l'objet de coûteuses rénovations de performance énergétique dans quelques années pour respecter les engagements climatiques du pays. Nous en avons déjà la preuve, alors que plus du

⁵ Hydro-Québec, « [La thermopompe: une valeur sûre en toute saison](#) ».

⁶ Hydro-Québec, « [Vous devez remplacer votre système de chauffage central ?](#) ».

⁷ Écohabitation, « [Rapport d'analyse des dépenses d'exploitation \(OPEX\) Analyse de la position concurrentielle de différents systèmes de chauffage au Québec](#) ».

⁸ Rempel, Zachary, « [Upgrading Canada's homes - A path to net-zero](#) ».

deux tiers des logements bâtis au pays fut construit avant l'an 2000 et ne répondent plus aux besoins découlant de notre climat, ce qui représente un chantier majeur ayant des répercussions économiques, sociales et environnementales⁹.

Construire vite ne signifie pas construire mal. Au contraire, l'urgence climatique et les obligations climatiques du gouvernement sous l'Accord de Paris et sous la Loi canadienne sur la responsabilité en matière de carbone commandent une rigueur accrue. Cela implique d'imposer des standards élevés d'efficacité énergétique dès la construction, en assurant une enveloppe thermique performante, une étanchéité à l'air optimale, et une ventilation adéquate. Il faut aussi éviter les effets de surchauffe, de plus en plus fréquents avec la multiplication des canicules : des bâtiments bien conçus doivent rester confortables en toute saison, sans générer de dépendance accrue à la climatisation ou au chauffage.

À défaut de telles exigences, Maisons Canada risque de perpétuer une logique de précarité énergétique, en enfermant les ménages dans des logements coûteux à chauffer et vulnérables aux événements climatiques extrêmes.

Recommandation 3 : Intégrer des exigences minimales d'efficacité énergétique, de résilience climatique et de performance de l'enveloppe dans tous les projets admissibles.

Recommandation 4 : Évaluer le cycle de vie énergétique et carbone de chaque projet dès la conception.

Recommandation 5 : Assortir les subventions d'une exigence de neutralité carbone opérationnelle à l'échelle du bâtiment.

Intégrer explicitement la sobriété énergétique

Un autre principe essentiel à intégrer dans l'initiative Maisons Canada est celui de la sobriété énergétique. Contrairement à l'efficacité, qui vise à améliorer la performance technique des équipements et des bâtiments, la sobriété repose sur la réduction des besoins à la source sans avoir recours à des solutions technologiques. Elle implique de concevoir des logements qui consomment naturellement moins d'énergie, grâce à leur dimensionnement, leur orientation, leur compacité et la mutualisation de certains espaces et services.

Ainsi, un logement bien pensé n'exige pas seulement moins de chauffage ou de climatisation parce qu'il est mieux isolé : il est aussi conçu pour l'étalement des surfaces, favoriser la lumière naturelle et la ventilation, et offrir des espaces collectifs qui réduisent les besoins individuels. Cette approche permet de diminuer durablement la demande énergétique, de limiter la pression sur le réseau électrique, lequel sera mis sous pression, et de réduire la facture globale des ménages.

La sobriété énergétique est également influencée par nos pratiques d'aménagement du territoire. Une urbanisation dont les constructions s'intègrent au milieu dans lequel elles s'implantent et articulées autour de la mobilité durable entraîne une diminution de la consommation d'énergie tout en limitant l'usage de la voiture, en plus de freiner l'étalement urbain.

⁹ Efficiency Canada, « [Canada's retrofit mission is the key to unlocking housing and economic growth](#) »

En intégrant la sobriété énergétique dès la conception des projets, Maisons Canada éviterait le piège de construire des logements techniquement performants, mais dont les besoins intrinsèques resteraient trop élevés, alimentant indirectement de nouvelles formes de gaspillage énergétique.

Recommandation 6 : Inclure la sobriété énergétique comme critère d'évaluation des projets, en valorisant les conceptions architecturales et urbanistiques qui réduisent les besoins énergétiques à la source (compacité, orientation, mutualisation des espaces, pluralité des usages, confort d'été et d'hiver sans surconsommation).

Protéger activement la biodiversité et les milieux naturels

La crise du logement ne peut être résolue au détriment de la biodiversité. L'artificialisation des sols est l'un des moteurs principaux du déclin des milieux naturels et des espèces au Canada, en plus de nuire à l'autonomie alimentaire du pays. Dans plusieurs provinces, on assiste à une destruction continue des milieux humides, boisés, riverains ou agricoles, souvent sous prétexte de développement résidentiel. Pourtant, ces milieux jouent un rôle fondamental : ce sont des puits naturels de carbone, des tampons contre les inondations, des régulateurs thermiques, des refuges pour la faune, et ils peuvent aussi nourrir les Canadiens.n.es.

Il faut également rappeler que construire en zone inondable représente une erreur coûteuse et dangereuse. Les événements récents, tels que la catastrophe de Sainte-Marthe-sur-le-Lac en 2019, ont montré que ces choix d'aménagement exposent les populations à des déplacements forcés, à des pertes matérielles et à une précarité accrue¹⁰. Si Maisons Canada finance des projets résidentiels dans de telles zones, ce ne sera qu'une question de temps avant que la précarité ne refasse surface, annulant les bénéfices sociaux attendus de l'initiative.

Il est d'autant plus important d'agir ici que le programme Maisons Canada prévoit le développement de logements sur des terrains fédéraux, où les règles d'aménagement locales ne s'appliquent pas toujours automatiquement. Cela représente un risque si aucune directive claire n'est émise quant à la conservation des écosystèmes.

Afin d'éviter que les projets résidentiels contribuent à la perte de milieux d'intérêt écologique ou de terres vouées à des fins agricoles, il faut que les critères d'admissibilité excluent toute construction dans des zones inondables et sur des sites sensibles : boisés urbains, milieux humides ou hydriques ou habitats d'espèces en situation précaire. Il est également crucial que les municipalités soient accompagnées pour adopter et appliquer des règlements de zonage rigoureux et alignés sur les objectifs environnementaux fédéraux.

Recommandation 7 : Établir un moratoire sur toute construction financée sur des terrains à haute valeur écologique (milieux humides, zones agricoles, boisés, zones riveraines, habitats fauniques sensibles).

Recommandation 8 : Interdire explicitement la construction de logements dans des zones inondables ou reconnues à risque par les cartes de risques hydriques.

¹⁰ Radio-Canada, « [Sainte-Marthe-sur-le-Lac: une catastrophe appréhendée en 2017](#) ».

Recommandation 9 : Encourager et appuyer les municipalités à adopter des règlements d'urbanisme cohérents, même sur les terrains fédéraux, afin d'éviter l'étalement urbain et la fragmentation des habitats.

Recommandation 10 : Évaluer la qualité écologique et agroalimentaire des terrains visés par le programme, et intégrer la biodiversité comme critère de sélection des projets.

Ne pas alourdir la précarité économique des ménages

Les ménages visés par Maisons Canada sont, dans bien des cas, déjà aux prises avec des difficultés financières, un manque de logements abordables et des charges énergétiques disproportionnées. Il serait inacceptable que les logements construits dans le cadre de ce programme les exposent à des coûts élevés d'énergie, aux grandes fluctuations des prix du gaz – parmi les causes principales de la hausse de l'inflation et du coût de la vie au Canada¹¹ – ou à des frais futurs de rénovation énergétique.

L'expérience montre qu'un logement mal conçu ou dépendant d'un combustible génère une précarité accrue : factures imprévisibles, dépendance à une seule source énergétique, coûts d'entretien plus élevés, etc. À l'inverse, une habitation bien isolée, munie d'un système de chauffage non émetteur, offre stabilité budgétaire, confort et santé.

Les solutions propres – notamment les thermopompes et les accumulateurs de chaleur – permettent d'agir à la source, sans devoir corriger des erreurs de conception après coup. En intégrant dès maintenant ces technologies dans les logements sociaux et abordables, le gouvernement s'assure de bâtir une infrastructure sociale durable et résiliente.

Recommandation 11 : Exiger que les logements financés ne génèrent pas de dépendance aux combustibles et qu'ils garantissent des coûts d'exploitation abordables pour les occupants.e.s.

Recommandation 12 : Prioriser les technologies qui réduisent la facture énergétique à long terme, notamment les thermopompes et systèmes de gestion intelligente de l'énergie.

Recommandation 13 : Adopter une approche de « coût global de propriété » pour guider le financement : ce n'est pas seulement le coût de construction qui compte, mais le coût de vivre dans ces logements pendant 20 ou 30 ans.

¹¹ International Institute for Sustainable Development, « [How fossil fuels drive inflation and make life less affordable for Canadians](#) ».

Conclusion

L'initiative Maisons Canada représente une opportunité historique de répondre à deux crises — celle du logement et celle du climat — avec cohérence, rigueur et vision. Mais cette ambition ne peut se concrétiser que si les projets financés respectent les limites planétaires, protègent la biodiversité et assurent un avenir digne aux ménages qui y vivront.

Construire rapidement, oui, mais sans sacrifier la justice sociale ni les impératifs écologiques.

La coalition Sortons le gaz! invite le gouvernement du Canada à faire de Maisons Canada un moteur de la transition énergétique juste, en éliminant les combustibles du secteur bâti et en améliorant la qualité de l'air intérieur et extérieur. Miser sur les solutions durables déjà disponibles, c'est non seulement protéger le climat et rendre le logement plus accessible, mais aussi renforcer la santé et le bien-être des générations présentes et futures, incluant les populations vulnérables.

COALITION SORTONS LE GAZ!



info@sortonslegaz.com | sortonslegaz.com