

# Sous un même toit

Résilience climatique et abordabilité des logements neufs ou remis à neuf au Canada



# Table des matières

3

Principales conclusions

4

Faire face aux situations de crise

7

Logements abordables et  
vulnérabilité aux catastrophes

13

Tirer parti des programmes de  
logement du Canada

15

Organismes sans but lucratif et  
coopératives : abordabilité à  
long terme

16

Mobiliser les programmes de  
rétablissement après catastrophe

20

Planification de logements résilients  
et abordables

24

Comment allons-nous construire plus  
de logements abordables et résilients?

27

Annexe A : Méthodologie

29

Annexe B : Bibliographie

# Principales conclusions

- Deux crises sont en train de converger au Canada : celle du logement et celle posée par les changements climatiques. Partout au Canada, à l'exception des Territoires du Nord-Ouest et du Nunavut, la proportion de ménages qui connaissent des difficultés d'accès au logement en 2024 dépasse la part des logements sociaux et abordables dans le parc immobilier total. Par ailleurs, la proportion de la population canadienne vivant dans des subdivisions de recensement exposées à des inondations et à des feux incontrôlés de grande importance (couvrant plus de 200 hectares) est passée de 8 pour cent en 2010 à 36 pour cent en 2024.
- En 2024, plus de la moitié du parc de logements sociaux et abordables au Canada se trouvait dans des zones exposées à des inondations ou à des feux incontrôlés de grande importance, augmentant le risque de déplacement pour leurs occupants. Cette année-là, le Québec, l'Alberta, le Manitoba, la Colombie-Britannique, la Nouvelle-Écosse et l'Ontario comptaient un nombre particulièrement élevé de logements situés dans des zones exposées à des catastrophes climatiques.
- Si le programme modernisé des Accords d'aide financière en cas de catastrophe (AAFCC) favorise la résilience future en adoptant les principes de la « reconstruction en mieux », l'absence d'exigences en matière de résilience dans la plupart des programmes fédéraux de logements abordables fait que la politique de gestion des catastrophes reste largement réactive. La nouvelle initiative canadienne Maisons Canada (MC) fait figure d'exception, car elle offre la possibilité d'augmenter l'offre de logements abordables dotés de caractéristiques de résilience climatique.
- À l'instar de nombreux assureurs au Canada, les programmes d'aide financière en cas de catastrophe des provinces et des territoires ne visent qu'à remettre les habitations dans l'état où elles se trouvaient avant la catastrophe. Cette approche dissuade les propriétaires d'investir dans le renforcement de la résilience après une catastrophe. Certains assureurs ainsi que les gouvernements provinciaux et territoriaux ont commencé à adopter les principes de la « reconstruction en mieux ».
- Outre le fait qu'elles doivent faire face à de multiples administrations publiques pour les questions de logement et de reconstruction après une catastrophe, de nombreuses communautés autochtones sont également confrontées à des difficultés d'accès et de financement en matière d'assurance, liées à leur éloignement géographique, aux lacunes persistantes en matière d'infrastructures et à la complexité des régimes fonciers. Les courtiers d'assurance dirigés par des Autochtones et qui servent des Autochtones sont prometteuses.
- Le Canada pourrait harmoniser et propager les données sur les risques climatiques entre les régions afin que les municipalités puissent construire des logements abordables dans des zones à moindre risque et prendre des décisions éclairées en matière de reconstruction ou de relocalisation.
- Un renforcement des partenariats entre les pouvoirs publics et les assureurs permettrait de combler les lacunes en matière de couverture en améliorant l'accès à des produits adaptés aux besoins, en subventionnant ou en prenant en charge les primes, et en proposant des solutions de réassurance, en particulier là où l'offre d'assurance abordable est limitée comme c'est le cas dans de nombreuses communautés autochtones.

## Faire face aux situations de crise

Les crises conjuguées du logement et du climat exposent les Canadiens à des risques accrus en matière de précarité résidentielle et à une exposition croissante aux catastrophes climatiques. Jusqu'à présent, les cadres canadiens de politique publique et de gouvernance ne se sont pas pleinement adaptés à cette nouvelle réalité.

Comment combler ce fossé? Pour accroître l'offre de logements résilients et abordables, il faut intégrer la résilience climatique dans les nouvelles constructions, les rénovations et la remise en état après une catastrophe.

Le Canada doit relever un défi majeur en matière de logement. La croissance démographique a dépassé le rythme de la construction de logements. En 2023, le Canada n'a mis en chantier qu'un logement pour 5,1 nouveaux résidents, alors qu'entre 1972 et 2024, la norme à long terme se situait à un logement pour 1,9 résident<sup>1</sup>. Il s'ensuit que l'écart entre l'offre et la demande s'est creusé<sup>2</sup>. Cela se traduit par les difficultés actuelles d'accès à la propriété, en particulier dans les grandes agglomérations, où réside la majeure partie de la population canadienne. (Voir Pièce 1.)

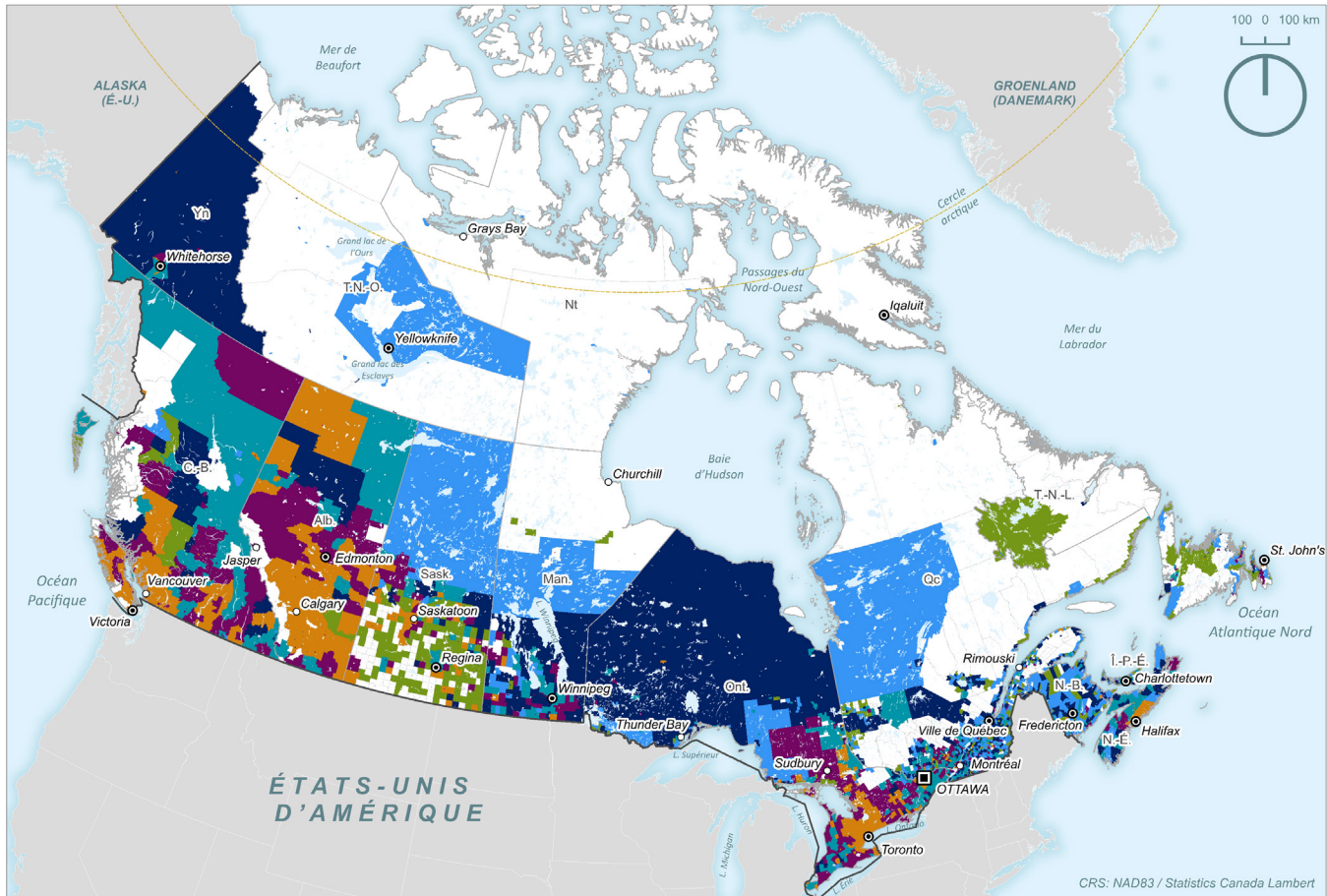


1 Thompson et coll., « The Crisis in Housing Affordability ».

2 Hou et coll., *L'immigration et le prix des logements dans les municipalités*.

## Pièce 1

Les agglomérations canadiennes sont confrontées à d'importantes difficultés en matière d'abordabilité du logement



Niveaux d'abordabilité du logement    ■ Aucun   ■ Très faible   ■ Faible   ■ Moyen   ■ Élevé   ■ Très élevé   □ Données indisponibles

Remarque : cette carte s'appuie sur les données du recensement de 2021 concernant les difficultés d'abordabilité du logement. Dans certaines régions peu peuplées, notamment dans le Nord et dans les collectivités touchées par un recensement incomplet, la taille réduite des échantillons et les règles de confidentialité de Statistique Canada limitent la disponibilité des données. Statistique Canada omet ou arrondit les valeurs des estimations qui se situent en dessous des seuils de fiabilité. Ces zones reflètent les limites des données disponibles plutôt qu'une absence de problèmes d'abordabilité du logement, et doivent être interprétées avec prudence.

Sources : Signal49 Recherche; Statistique Canada.

## La crise du logement au Canada

Le Plan du Canada sur le logement met en évidence les causes profondes de la crise actuelle du logement : des années de sous-investissement, des politiques restrictives en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme, la hausse des coûts de construction dans un contexte de pressions financières sur les municipalités, ainsi qu'un investissement insuffisant dans le logement hors marché<sup>3</sup>. Pour rétablir l'accessibilité au logement, il faudra aussi bien

lancer un vaste programme de construction de logements que mettre à exécution d'importantes réformes politiques.

L'initiative fédérale Maisons Canada (MC), annoncée en 2025, vise à répondre aux besoins actuels en accélérant la construction de logements grâce à une intervention directe du gouvernement fédéral dans le financement, la promotion et le soutien de nouveaux logements locatifs et abordables. MC entend

3 Infrastructure Canada, *Résoudre la crise du logement*.

tirer parti de la construction modulaire et d'autres technologies innovantes dans le domaine du logement afin de réduire les coûts et d'accélérer la mise à disposition de logements<sup>4</sup>.

## Hausse du nombre de catastrophes climatiques

Le défi du logement au Canada s'inscrit également dans un contexte d'intensification des catastrophes climatiques. À titre d'exemple, le nombre de feux incontrôlés de grande importance (plus de 200 hectares) a plus que doublé, passant de 386 en 2010 à 965 en 2023<sup>5</sup>. La reconstruction d'une collectivité après un feu incontrôlé ou une inondation est une entreprise onéreuse. Pour citer un exemple, à Fox Lake (Alberta), une localité d'environ 2 500 habitants, les travaux de reconstruction à la suite du feu incontrôlé de Paskwa en 2023 ont coûté plus de 160 millions de dollars<sup>6</sup>. De même, les inondations de 2021 en Colombie-Britannique ont entraîné pour 675 millions de dollars de sinistres assurés<sup>7</sup>.

Les sinistres liés aux catastrophes climatiques ont également connu une hausse importante. Alors que les sinistres assurés<sup>8</sup> liés aux catastrophes météorologiques et aux feux incontrôlés entre 2006 et 2015 s'élevaient à 14 milliards de dollars, leur montant a atteint 37 milliards de dollars au cours des dix années suivantes. Les pertes annuelles moyennes entre 2015 et 2024 se sont élevées à environ 3,5 milliards de dollars, pour atteindre un pic de 8,5 milliards de dollars en 2024<sup>9</sup>. Les sinistres non assurés au Canada sont également en hausse, atteignant près d'un milliard de dollars pour la seule année 2025<sup>10</sup>. Selon certaines estimations, les pertes économiques liées aux catastrophes récentes auraient atteint l'équivalent de cinq à six pour cent de la croissance annuelle du PIB<sup>11</sup>.

## Limiter les pertes futures

S'attaquer à la crise du logement abordable en construisant de nouvelles maisons sans tenir compte de l'augmentation des coûts liés à l'exposition aux catastrophes climatiques risque d'entraîner des pertes futures<sup>12</sup>. Alors que le Canada s'efforce d'accroître son offre de logements abordables grâce à des programmes nouveaux et existants, il pourrait être bénéfique de limiter et d'atténuer les conséquences d'éventuelles catastrophes futures.

Pour produire des logements sociaux résilients face aux changements climatiques, il faut rénover les logements existants avant que les catastrophes ne surviennent, intégrer la résilience dans les projets de reconstruction après sinistre et veiller à ce que tous les nouveaux logements sociaux soient construits dès le départ en fonction des risques climatiques futurs.

Combien de logements sociaux sont vulnérables face aux catastrophes climatiques? Pour répondre à cette question, nous avons mené une analyse par superposition dans un système d'information géographique (SIG) afin d'évaluer la vulnérabilité des logements sociaux par rapport aux feux incontrôlés et aux inondations.

Nous avons ensuite examiné les leviers institutionnels et politiques qui influencent l'offre de logements dans le contexte de la crise climatique, afin de comprendre comment intégrer la résilience tant dans les logements construits après une catastrophe que dans les habitations neuves. Nous avons passé en revue la littérature spécialisée nationale et internationale et mené des entretiens avec 36 responsables issus des administrations fédérales, provinciales, territoriales et municipales, ainsi qu'avec des titulaires de droits autochtones, des associations de logement et des organisations non gouvernementales. (Voir l'annexe A pour des précisions sur la méthodologie.)

4 Logement, Infrastructures et Collectivités Canada, « Maisons Canada ».

5 Ressources naturelles Canada, « Système canadien d'information sur les feux de végétation – Catalogue de données ».

6 Yupanqui et coll., « Economic spillovers of wildfire recovery efforts ».

7 Bureau d'assurance du Canada, « Les dommages assurés liés aux inondations de 2021 ».

8 Les sinistres assurés ne représentent qu'une partie de l'ensemble des préjudices économiques causés par les catastrophes. En 2025, une série d'événements catastrophiques survenus à travers le Canada a entraîné pour 2,4 milliards de dollars canadiens de sinistres assurés et pour 1 milliard de dollars canadiens supplémentaires de sinistres non assurés, portant le total des pertes pour la société à 3,4 milliards de dollars canadiens. Cf. CatIQ, « Canadian Insured Losses from Catastrophic Events ».

9 Bureau d'assurance du Canada, « L'année 2024 bat le record de l'année la plus coûteuse ».

10 CatIQ, « Canadian Insured Losses from Catastrophic Events ».

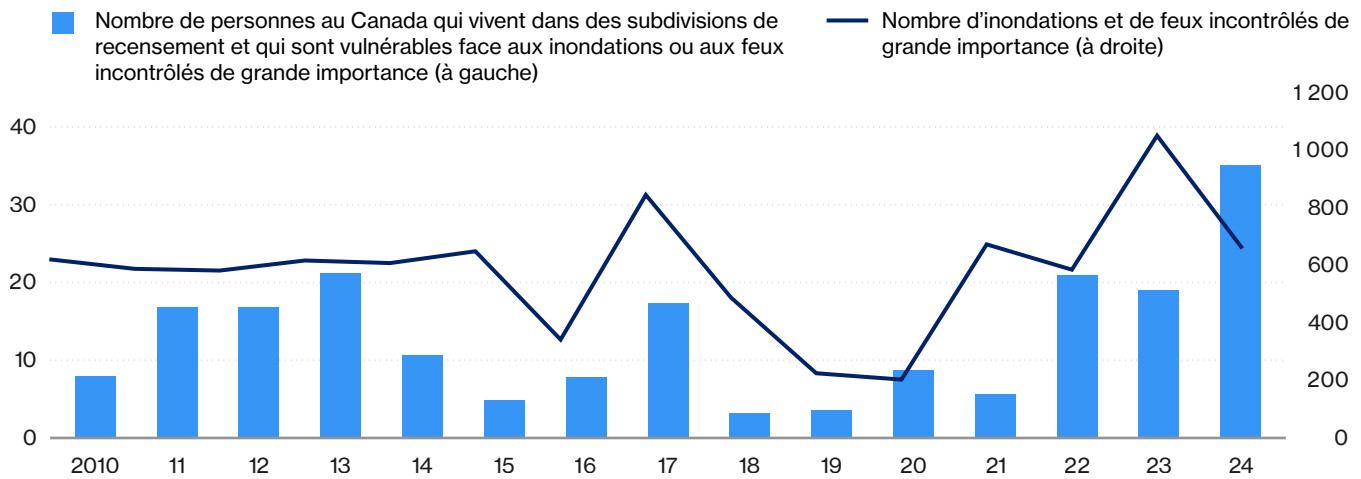
11 Sawyer et coll., La pointe de l'iceberg.

12 Ness et coll., Des risques à nos portes.

## Graphique 1

Une population de plus en plus vulnérable face aux catastrophes climatiques

(Pourcentage de personnes exposées aux feux incontrôlés au Canada; nombre d'inondations et de feux incontrôlés de grande importance)



Remarque : au Canada, les feux incontrôlés qui s'étendent sur plus de 200 hectares sont considérés comme étant de grande importance.

Sources : Signal49 Recherche; Ressources naturelles Canada.

Ensemble, ces conclusions étayent nos recommandations visant à intégrer la résilience climatique dans le développement du logement, qui sera une stratégie essentielle alors que le Canada construit des millions de logements pour relever le défi de l'abordabilité, tant avant qu'après une catastrophe.

## Logements abordables et vulnérabilité aux catastrophes

Au Canada, un logement est considéré comme abordable lorsque ses coûts représentent moins de 30 pour cent du revenu avant impôts d'un ménage<sup>13</sup>. La proportion de ménages canadiens qui consacrent 30 pour cent ou plus de leur revenu avant impôts aux

frais de logement est passée de 25,2 pour cent en 2011 à 24,1 pour cent en 2016, puis à 20,9 pour cent en 2021<sup>14</sup>.

Au Canada, par ailleurs, la proportion des personnes qui vivent dans des subdivisions de recensement exposées<sup>15</sup> à des catastrophes climatiques (inondations et feux incontrôlés de grande importance) est passée de huit pour cent en 2010 à 35 pour cent en 2024, ce qui témoigne d'une vulnérabilité croissante (voir Graphique 1).

Les logements sociaux<sup>16</sup> qui sont vulnérables aux catastrophes climatiques sont particulièrement préoccupants. Les ménages à faibles revenus et marginalisés sont exposés à des risques disproportionnés et disposent de moins de ressources pour faire face aux frais de déplacement, aux coûts de reconstruction, à la perte de revenus et aux autres conséquences socioéconomiques engendrées par les catastrophes climatiques<sup>17</sup>.

<sup>13</sup> Société canadienne d'hypothèques et de logement, « À propos du logement abordable au Canada ».

<sup>14</sup> Statistique Canada, « Série Perspective géographique, Recensement de 2021 ».

<sup>15</sup> Dans le cadre de notre analyse, nous définissons l'exposition à une catastrophe climatique comme la survenue d'un feu incontrôlé ou d'une inondation au sein d'une subdivision de recensement.

<sup>16</sup> Un logement est abordable s'il est accessible à la suite d'une action concertée des pouvoirs publics, des organismes sans but lucratif, des associations locales et du secteur privé, lorsque les mécanismes du marché ne suffisent pas à eux seuls à répondre aux besoins en matière d'abordabilité ou d'accessibilité. Cela englobe tous les types d'occupation du logement, qu'il s'agisse de location, d'accès à la propriété, de logement dans une coopérative d'habitation, de logement temporaire ou de logement permanent.

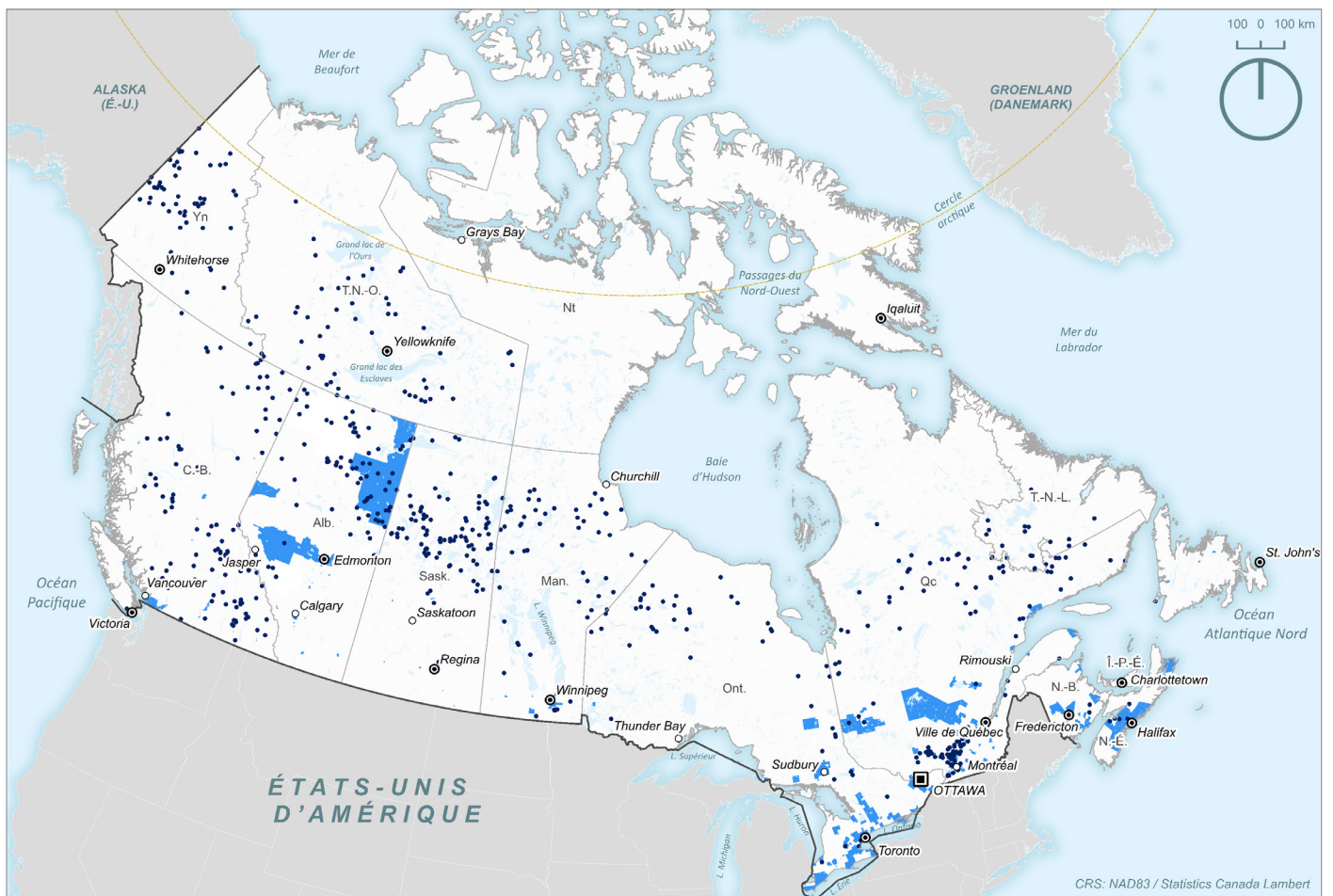
<sup>17</sup> Les résultats de l'Enquête sociale canadienne de 2022 sur la qualité de vie et le coût de la vie révèlent que 25 pour cent des gens n'ont pas les moyens d'assumer une dépense inattendue de 500 \$. Voir Statistique Canada, « Une personne sur quatre ».

En superposant les subdivisions de recensement qui comportent des logements sociaux<sup>18</sup> et des logements locatifs abordables aux zones inondables et aux zones vulnérables aux feux incontrôlés, on constate que 53 pour cent de ces logements et de leurs résidents se trouvaient dans des subdivisions de recensement exposées à des inondations majeures ou à des feux incontrôlés de grande importance en 2024. (Voir Pièce 2).

À titre de comparaison, ces mêmes zones exposées aux catastrophes abritent 35 pour cent de la population canadienne, ce qui met en évidence la vulnérabilité disproportionnée des ménages qui occupent des logements sociaux et abordables, dont beaucoup se trouvent déjà en situation de vulnérabilité socioéconomique.

### Exhibit 2

En 2024, plus de la moitié des logements sociaux et abordables au Canada ont été touchés par des inondations et des feux incontrôlés de grande importance



- SDR disposant de données de la SCHL sur les logements locatifs sociaux et abordables
- Données indisponibles
- Événements majeurs de feux de forêt et d'inondations, 2024

Remarque : Dans le cadre de cette analyse, un logement social ou abordable est considéré comme exposé à une catastrophe climatique si une inondation ou un feu incontrôlé de grande importance se produit dans la subdivision de recensement où il est situé.

Sources : Signal49 Recherche; Société canadienne d'hypothèques et de logement; Statistique Canada; Ressources naturelles Canada.

<sup>18</sup> Le logement social désigne les logements subventionnés ou abordables détenus et gérés par les collectivités locales, des organismes sans but lucratif ou une combinaison des deux. Selon Segel-Brown, la part du parc de logements sociaux dans l'ensemble du parc immobilier canadien a chuté, passant de 6,2 pour cent en 1991 à 4,1 pour cent en 2021. Voir Segel-Brown, « Évolution du parc de logements sociaux au Canada ».

## Disparités nationales en matière de logements abordables

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) estime qu'il existe entre 650 000 et 700 000 logements sociaux à l'échelle du pays<sup>19</sup>. Selon le Bureau de la directrice parlementaire du budget, le nombre de logements sociaux n'a pas augmenté au cours des 30 dernières années malgré un contexte de croissance démographique<sup>20</sup>.

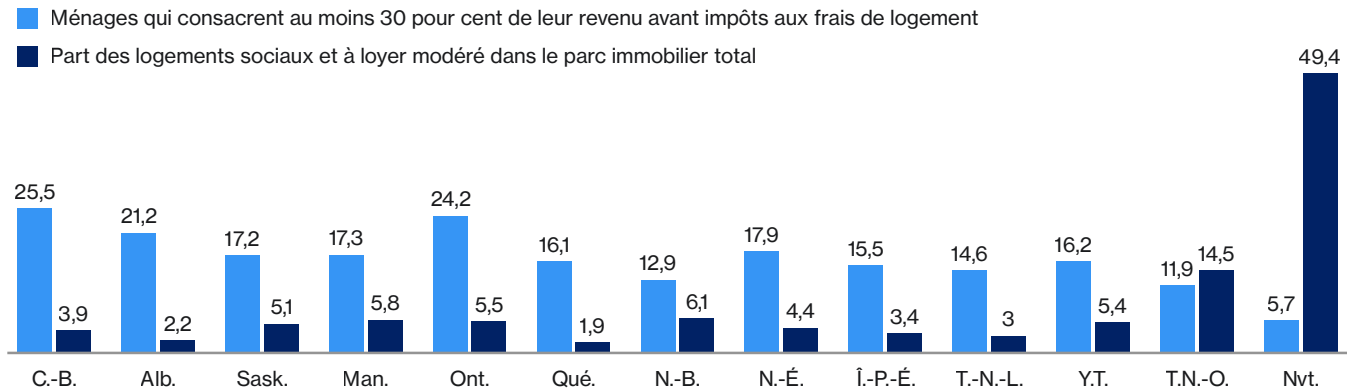
Dans la plupart des provinces et des territoires, la part des logements sociaux et abordables est limitée par rapport au pourcentage de personnes qui connaissent des difficultés d'accès au logement. En toute logique, les collectivités où la part de logements sociaux et abordables est plus élevée comptent un pourcentage plus faible de ménages confrontés à des difficultés pour se loger<sup>21</sup> (voir Graphique 2).

La vulnérabilité face aux catastrophes climatiques au sein du parc de logements sociaux et abordables du Canada varie d'une province et d'un territoire à l'autre. En 2024, le Québec, l'Alberta, le Manitoba, la Colombie-Britannique, la Nouvelle-Écosse et l'Ontario en représentaient une part disproportionnée. (Voir le Graphique 3.)

Selon le rapport préparé par la SCHL en 2025 à la suite de son Enquête sur les logements sociaux et abordables, les personnes qui occupent de tels logements sont déjà vulnérables en raison de leurs revenus et de leur âge. Plus de 85 pour cent des logements sociaux et abordables ont été construits avant 1995<sup>22</sup>. Ces infrastructures datées n'ont pas été conçues pour résister aux catastrophes climatiques actuelles et à venir. L'inclusion de caractéristiques de résilience dans ces logements renforcerait la capacité du Canada à s'adapter aux changements climatiques.

### Graphique 2

Partout au Canada, la part des logements sociaux et abordables reste inférieure à l'ampleur des difficultés d'abordabilité du logement dans de nombreuses provinces (pourcentage)



Remarque : ce graphique repose sur les données de 2021, qui sont les plus récentes disponibles. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement, un logement est considéré comme « inabordable » si son coût représente au moins 30 pour cent du revenu avant impôts d'un ménage. Les chiffres relatifs aux logements sociaux et abordables au Québec ne tiennent pas compte des immeubles gérés par le gouvernement du Québec par l'intermédiaire de la Société d'habitation du Québec.

Sources : Signal49 Recherche; Société canadienne d'hypothèques et de logement; Statistique Canada; Ressources naturelles Canada.

19 Le caractère limité des séries chronologiques concernant l'état de ces installations empêche de réaliser des évaluations exhaustives des lacunes en matière de résilience et des besoins de modernisation.

20 Segel-Brown, « Évolution du parc de logements sociaux au Canada ».

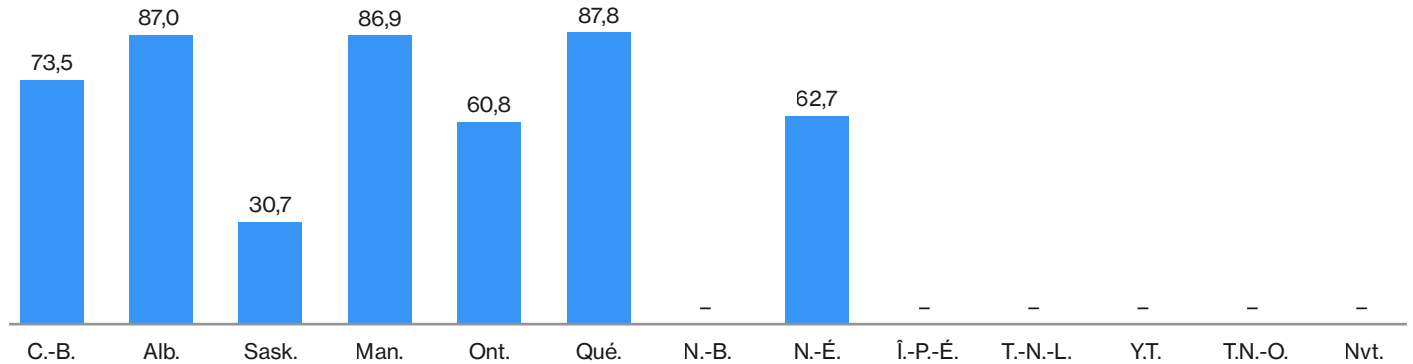
21 Le marché immobilier du Nunavut est essentiellement public, car les projets immobiliers privés y sont extrêmement difficiles à mener à bien en raison des coûts de construction élevés, des infrastructures limitées et des contraintes liées à la chaîne d'approvisionnement. Voir Société canadienne d'hypothèques et de logement, « Aménagement de logements communautaires au Nunavut ».

22 Société canadienne d'hypothèques et de logement, « CMHC releases 5th cycle Social and Affordable Housing ».

### Graphique 3

En 2024, l'exposition aux catastrophes climatiques variait d'une région à l'autre du Canada pour les logements sociaux et abordables

(logements sociaux et à loyer modéré dans les zones vulnérables aux catastrophes climatiques, 2024, en pourcentage)



Remarque : En 2024, il y avait 592 983 logements sociaux et locatifs à loyer modéré. Ce chiffre ne tient pas compte des structures gérées par le gouvernement du Québec. Parmi celles-ci, 89 pour cent se trouvaient en zone urbaine. Les habitations situées en zone rurale ont été exclues de notre analyse de l'exposition aux catastrophes, car aucune donnée ventilée au niveau des subdivisions de recensement n'était disponible pour ces régions. Dans le cadre de cette analyse, un logement social ou abordable est considéré comme exposé à une catastrophe climatique si une inondation ou un feu incontrôlé de grande importance se produit dans la subdivision de recensement où il est situé. À Terre-Neuve-et-Labrador, à l'Île-du-Prince-Édouard, au Nouveau-Brunswick, au Yukon, dans les Territoires-du-Nord-Ouest et au Nunavut, aucune subdivision de recensement contenant des logements sociaux ou abordables n'a été touchée par des inondations ou des feux incontrôlés de grande importance en 2024.

Sources : Signal49 Recherche; Société canadienne d'hypothèques et de logement; Statistique Canada; Ressources naturelles Canada.

## En payer le prix : catastrophes climatiques et abordabilité

Les catastrophes climatiques exercent une pression croissante sur l'abordabilité des logements et la résilience des collectivités. La remise en état entraîne une hausse des coûts de construction et d'assurance, ce qui contribue à son tour à l'augmentation des loyers et des prix de l'immobilier. Parallèlement, les prêteurs se retirent des secteurs à haut risque, ce qui limite l'accès aux prêts hypothécaires<sup>23</sup>. Ces facteurs se conjuguent pour faire baisser la valeur des biens immobiliers, freiner les réinvestissements et affaiblir les économies locales.

## Quand les risques augmentent, l'assurance réagit

Au Canada, les ménages touchés par des catastrophes climatiques comptent généralement sur une assurance privée pour remettre en état ou reconstruire leur logement. Les sinistres non assurés ou sous-assurés (en l'absence d'assurance privée)

sont pris en charge par les programmes provinciaux et territoriaux d'aide financière en cas de catastrophe, dont les coûts sont partagés avec le gouvernement fédéral dans le cadre du programme des Accords d'aide financière en cas de catastrophe (AAFCC)<sup>24</sup>. Alors que les catastrophes climatiques deviennent plus fréquentes, plus graves et plus coûteuses, les dépenses fédérales au titre du programme des AAFCC devraient plus que doubler d'ici 2034, passant d'une moyenne annuelle de 881 millions de dollars (de 2010 à 2024) à 1,8 milliard de dollars (de 2025 à 2034)<sup>25</sup>.

Les risques climatiques et la vulnérabilité face aux catastrophes font grimper les primes d'assurance, ce qui rend le logement plus cher. À Kamloops, en Colombie-Britannique, par exemple, les primes moyennes d'assurance habitation ont presque doublé, passant de 1 893 \$ en 2023 à 3 743 \$ en 2025, à la suite des inondations de 2021 et des feux incontrôlés de 2023. En 2025, les paiements mensuels d'assurance des habitants de Kamloops représentaient 9 pour cent d'un versement

<sup>23</sup> Shingler, « A Quebec lender opted out of mortgages ».

<sup>24</sup> Sécurité publique Canada, « Lignes directrices ».

<sup>25</sup> Vrhovsek, *Projection du coût*.

hypothécaire type, contre 5 pour cent en 2023<sup>26</sup>. La hausse des primes d'assurance incite les propriétaires à sous-assurer leurs biens immobiliers, ou à répercuter cette augmentation sur leurs locataires, nuisant à l'abordabilité du logement<sup>27</sup>. Cette dynamique met en évidence l'importance des mesures de résilience et leur capacité à réduire les coûts à long terme.

Le secteur canadien de l'assurance commence à réagir à l'exposition croissante aux catastrophes climatiques, soit en limitant la couverture dans les zones à haut risque, soit en répercutant les coûts sur les ménages<sup>28</sup>. À Medicine Hat, en Alberta, une ville qui a été frappée par des inondations et des tornades, les paiements d'assurance habitation représentaient 19 pour cent d'un versement hypothécaire type en 2025, soit la part la plus élevée au Canada. La région de Wood Buffalo, en Alberta, qui comprend Fort McMurray, où les feux incontrôlés de 2016 ont causé pour 4 milliards de dollars de dégâts, suit de près, les primes d'assurance représentant 16 pour cent des versements hypothécaires<sup>29</sup>. La hausse des primes d'assurance peut avoir des conséquences négatives pour l'abordabilité en général au sein du marché immobilier.

### Des besoins non satisfaits : les communautés autochtones

Des lacunes en matière de couverture d'assurance persistent dans de nombreuses communautés autochtones en raison de l'absence de services d'incendie locaux, de l'accès limité aux bouches d'incendie, ainsi que de leur éloignement et de leur isolement par rapport aux agglomérations disposant de moyens de lutte contre les incendies<sup>30</sup>. Par exemple, à la suite du feu incontrôlé de 2023 qui a détruit des habitations dans l'établissement

métis d'East Prairie, en Alberta, les habitants ont déclaré avoir eu du mal à présenter leurs demandes de règlement d'assurance. De plus, les restrictions imposées par la *Loi sur les Indiens* en matière de propriété privée (y compris l'accession à la propriété) et l'absence de titres de propriété ou de résolutions du conseil de bande pour les biens appartenant à la communauté sur les terres autochtones posent des difficultés pour l'assurance des habitations individuelles<sup>31</sup>. D'après nos entretiens, même lorsqu'il est possible de souscrire une assurance, les franchises élevées et les couvertures limitées en réduisent souvent la portée. De ce fait, certaines communautés autochtones ont recours à l'auto-assurance, en prenant les pertes à leur charge, ce qui accroît les risques financiers qu'elles courent en cas de catastrophe<sup>32</sup>.

Des courtiers d'assurance dirigés par des Autochtones et axés sur les besoins de ces populations apparaissent comme des solutions de rechange en matière d'assurance et de gestion des risques pour les communautés autochtones<sup>33</sup>. Si ces initiatives améliorent l'accès à la couverture, elles se heurtent toutefois à des contraintes plus générales liées à l'éloignement géographique, au vieillissement du parc immobilier et à des capacités de construction limitées. Ces caractéristiques continuent de rendre l'assurance inabordable et insuffisante dans les communautés autochtones exposées à des risques élevés<sup>34</sup>.

**« De nombreuses habitations dans les communautés autochtones ne valent même plus la peine d'être assurées, car la franchise est excessivement élevée. Si une maison est détruite, il est impossible de la reconstruire pour 150 000 \$. Une maison de trois chambres à coucher coûte au moins 350 000 \$. »**

Personne interrogée dans le cadre de l'étude

26 Starov, « How Wildfires Are Reshaping Housing Affordability ».

27 CORPIQ, « Primes d'assurance ».

28 Sécurité publique Canada, *S'adapter à la hausse des risques d'inondation*.

29 Starov, « How Wildfires Are Reshaping Housing Affordability ».

30 Services aux Autochtones Canada, « Stratégie de protection des Premières Nations contre les incendies ».

31 Wong et coll., « As natural disasters ravage ».

32 Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Assurance pour les Autochtones*.

33 Les courtiers d'assurance dirigés par des Autochtones sont détenus et gérés par des peuples ou organisations autochtones. Ils conçoivent et proposent des services d'assurance qui tiennent compte des priorités des communautés autochtones, de leurs structures de gouvernance et de leurs milieux communautaires. Voir TIPI Insurance Partners, « Indigenous Insurance Services ». Pour leur part, les courtiers d'assurance spécialisés dans les communautés autochtones se consacrent au service de ces dernières, mais la gouvernance reste assurée par des entités externes. Voir Acera Insurance, « Insurance for Indigenous Communities ».

34 Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Assurance pour les Autochtones*.

## Les lacunes en matière d'assurance pour reconstruire en mieux

Le Bureau d'assurance du Canada (BAC) estime que 10 pour cent des ménages canadiens vivent dans des zones où l'assurance contre les inondations<sup>35</sup> n'est pas disponible ou est proposée à un prix inabordable pour de nombreux ménages. Le programme national d'assurance contre les inondations du Canada, qui était encore en cours d'élaboration au début de l'année 2026, devrait permettre aux ménages exposés à un risque élevé d'inondation d'obtenir plus facilement une assurance abordable. Il vise également à décourager la construction de nouveaux logements dans les plaines inondables<sup>36</sup>.

Lorsque les assureurs augmentent les primes ou refusent de couvrir certains risques liés au climat, cela peut accroître la vulnérabilité des communautés autochtones, pour lesquelles la relocalisation est souvent entravée par des traités fonciers et par des liens sociaux, culturels et affectifs profonds avec leur territoire. Dans ce contexte, le renforcement de la résilience passe par des investissements dans la modernisation des logements ainsi que dans des infrastructures résilientes.

De nombreux acteurs estiment que les assureurs devraient aller au-delà de la simple remise en état des habitations comme avant le sinistre et s'engager à « reconstruire en mieux » en intégrant des mesures de résilience dans la reconstruction après la catastrophe<sup>37</sup>.

## Tendances émergentes dans le secteur de l'assurance

Certaines compagnies d'assurance ont déjà pris conscience des avantages qu'il y a à favoriser une reconstruction plus résiliente et ont mis en place des avenants explicitement destinés à renforcer la résilience après une catastrophe. Certains contrats d'assurance habitation comportent des clauses

relatives aux coûts de reconstruction après une catastrophe, qui prévoient le remboursement des frais supplémentaires liés à la reconstruction de logements à l'aide de matériaux plus résistants, comme les toitures et bardages métalliques, à la suite d'une catastrophe climatique<sup>38</sup>. D'autres dispositifs politiques prévoient le financement de travaux de mise aux normes contre les intempéries ainsi que de mesures préventives, telles que la protection des terres et des bâtiments contre les inondations<sup>39</sup>. Ces exemples caractérisent peut-être une tendance émergente à l'intégrer la résilience climatique dans l'assurance immobilière.

Lorsque les assureurs privés laissent les ménages sans couverture contre les inondations, soit parce que celle-ci est inabordable, soit parce qu'elle n'est pas disponible, des mécanismes d'assurance soutenus par l'État pourraient combler cette lacune. Par exemple, le programme britannique Flood Re, d'une durée limitée, réassure les biens immobiliers à haut risque afin de maintenir les primes à un niveau raisonnable<sup>40</sup>. Toutefois, cette approche peut masquer les signaux de risque. De plus, elle fonctionne mieux pour les logements déjà assurés que pour ceux qui ne le sont pas<sup>41</sup>.

De même, le National Flood Insurance Program (NFIP) des États-Unis propose une assurance contre les inondations garantie par le gouvernement fédéral, tout en exigeant des collectivités participantes qu'elles adoptent des normes minimales de gestion des plaines inondables afin de renforcer leur résilience<sup>42</sup>. En revanche, les primes subventionnées encouragent la poursuite des constructions dans les plaines inondables sans tenir compte de l'augmentation des risques au fil du temps<sup>43</sup>.

35 Les inondations constituent la catastrophe naturelle la plus courante et la plus coûteuse au Canada, avec des coûts annuels estimés à 2,9 milliards de dollars. Voir Conseil de recherches en sciences naturelles et en génie du Canada, « Le coût des inondations ».

36 Bureau d'assurance du Canada, « Budget 2024 ».

37 Kovacs, *L'abordabilité de l'assurance habitation*.

38 Wawanesa, « Garanties relatives à l'adaptation au climat ».

39 Co-operators, « Nos garanties ».

40 Flood Re Limited, « How Does Flood Re Work? »

41 Davey, « Flood Re: Risk Classification ».

42 FEMA, « Flood insurance »; et Kousky, « Financing Flood Losses ».

43 Indaco et coll., « The Effects of Flood Insurance ».

Enfin, le programme Fair Access to Insurance Requirements (FAIR) de la Californie constitue un exemple utile. Créé en 1968, ce programme était censé servir de solution de dernier recours afin de garantir une couverture incendie de base aux propriétaires et aux entreprises lorsque les assureurs privés se retirent du marché<sup>44</sup>. Cependant, avec la multiplication des catastrophes climatiques, FAIR a dû assumer de plus en plus le rôle d'assureur grand public.

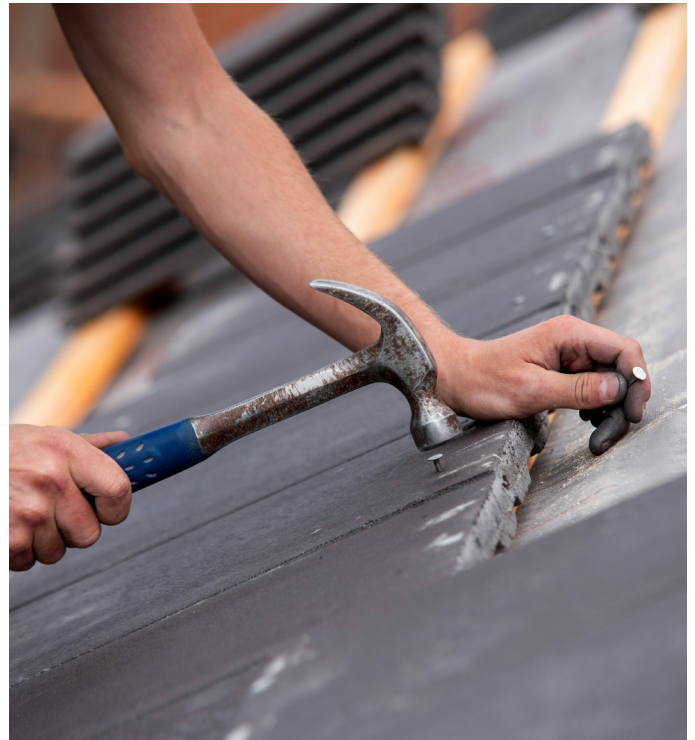
### Des solutions d'assurance qui dépendent des sinistres

Alors que les catastrophes climatiques gagnent en fréquence et en gravité, les modèles d'assurance traditionnels, qui n'indemnisent les assurés qu'après vérification des sinistres, peuvent retarder la reprise et aggraver les conséquences financières supportées par les personnes et les collectivités vulnérables<sup>45</sup>. En substance, la fréquence et la gravité des catastrophes climatiques sont en train de transformer la manière dont les assureurs traitent les sinistres. Certaines compagnies d'assurance ont testé des produits d'assurance paramétrique destinés aux entreprises exposées aux risques d'inondation et de feu incontrôlé<sup>46</sup>. Contrairement aux couvertures garanties habituelles, les produits paramétriques déclenchent automatiquement le versement d'indemnités en cas de dépassement d'indicateurs prédéfinis, tels que la vitesse du vent, les seuils de précipitations ou l'étendue des feux incontrôlés<sup>47</sup>.

En liant l'indemnisation à des critères mesurables plutôt qu'à des évaluations a posteriori, ces modèles sont considérés comme un moyen d'améliorer la transparence, de réduire les délais administratifs et de favoriser un rétablissement plus rapide et plus prévisible après une catastrophe<sup>48</sup>.

## Tirer parti des programmes de logement du Canada

Bien que le Canada dispose de nombreux programmes de logement visant à garantir l'abordabilité, peu d'entre eux ont été conçus en tenant compte des risques de catastrophe et ne comportent pas d'objectifs explicites en matière de résilience climatique (voir le Tableau 1). Compte tenu de la fréquence croissante et de l'exposition aux catastrophes climatiques, ces programmes offrent l'occasion d'être repensés afin d'intégrer davantage de caractéristiques permettant de mieux résister aux effets du climat.



44 Paskerian, « Insurance Under Fire ».

45 Chalke, *Fairness in a Changing Climate*.

46 Aviva, « Une meilleure protection contre les phénomènes météorologiques extrêmes ».

47 L'une des principales limites de l'assurance paramétrique apparaît lorsque le seuil prédéfini ne correspond pas aux pertes réelles subies par l'assuré. Dans de tels cas, les assurés risquent de se faire accorder des indemnités inférieures aux prévisions, voire aucune indemnité du tout. Voir Viergutz, *Basis risk in parametric insurance*.

48 Glinskis et coll., « What is parametric insurance ».

**Tableau 1**

Peu de sources de financement fédérales soutiennent explicitement la construction de logements abordables dans le cadre de la reconstruction après une catastrophe

<b>Programme (organisme)</b>	<b>Mission principale</b>	<b>Objectif de la reprise après catastrophe</b>	<b>Caractéristiques de résilience</b>	<b>Logement abordable</b>
Maisons Canada (nouvelle agence)	Développe l'offre de logements abordables grâce à des méthodes de construction innovantes et industrialisées	Incertain pour le moment	Encourage les promoteurs de projets à utiliser des matériaux de construction qui résistent aux changements climatiques	Renforce les capacités du secteur du logement social grâce à des partenariats avec des organisations à vocation sociale
Fonds pour le logement abordable (SCHL)	Propose des prêts à faible taux d'intérêt et de prêts-subsventions afin de soutenir les projets de construction et de rénovation-restauration menés par des associations sans but lucratif, des coopératives et des communautés autochtones	Non conçu pour soutenir le rétablissement après une catastrophe	Ce n'est pas exigé par le programme	Donne la priorité aux logements hors marché, aux logements abordables et aux projets destinés aux populations autochtones, aux personnes âgées ou aux personnes exposées au risque d'itinérance
Fonds pour accélérer la construction de logements (SCHL)	Propose des aides financières aux collectivités locales pour le développement de communautés abordables et résilientes face aux changements climatiques	Ce n'est pas explicitement mentionné; toutefois, les collectivités touchées par une catastrophe ont utilisé ce fonds pour la reconstruction de logements	Objectif déclaré : bâtir des communautés résilientes face aux changements climatiques; permet une mise en œuvre flexible	Récompense les demandeurs qui augmentent la part de logements abordables dans les projets soutenus par le Fonds
Initiative pour la création rapide de logements (SCHL)	Crée des logements abordables permanents grâce à des constructions neuves, des transformations et des logements modulaires	Non conçu pour soutenir le rétablissement après une catastrophe	Ne souligne pas les caractéristiques de résilience	Accent mis explicitement sur la construction rapide de logements abordables
Programme de développement de coopératives d'habitation (SCHL)	Soutient le développement de logements coopératifs abordables à long terme et détenus par la collectivité grâce à des programmes de financement et d'aide financière fédéraux	Non conçu pour soutenir le rétablissement après une catastrophe	Ne souligne pas la résilience, mais l'efficacité énergétique	Accent mis explicitement sur la construction rapide de logements abordables
Logement abordable durable (Fonds municipal vert)	Financer la rénovation énergétique des logements existants et la construction de nouvelles habitations écoénergétiques	Ne souligne pas le rétablissement; vise à réduire les coûts énergétiques	Ne souligne pas la résilience, mais l'efficacité énergétique	Vise à rendre le logement plus abordable en réduisant les coûts énergétiques
Programme d'aide à la remise en état des logements dans les réserves (SCHL)	Fournit un financement sous forme de subventions aux communautés des Premières Nations pour la gestion des réparations et des aménagements de logements	Aide les communautés vivant dans les réserves à se remettre des catastrophes	Pas de précisions sur les normes de résilience	Soutien financier aux initiatives visant à garantir l'abordabilité du logement
Programme de logement sans but lucratif dans les réserves (article 95) (SCHL)	Accorde des prêts remboursables couvrant la totalité du coût des projets de logements locatifs abordables situés dans les réserves	Non conçu pour soutenir le rétablissement après une catastrophe	Ne souligne pas la résilience	Accent mis expressément sur la construction de logements abordables dans les réserves des Premières Nations
Programme d'aide à la gestion des urgences (SAC)	Aide les communautés des Premières Nations vivant dans les réserves et ailleurs en matière d'atténuation, de préparation, d'intervention et de rétablissement	Une attention particulière accordée à la reprise après sinistre pour les communautés autochtones	Accent mis sur le renforcement de la résilience des communautés grâce à des infrastructures et à d'autres mesures d'atténuation	Ne souligne pas le logement abordable

Sources : Signal49 Recherche; Logement, Infrastructure et Collectivités Canada, « À propos de Maisons Canada »; Société canadienne d'hypothèques et de logement, « Fonds pour le logement abordable », « Fonds pour accélérer la construction de logements », « Initiative pour la création rapide de logements », « Programme de développement de coopératives d'habitation », « Programme d'aide à la remise en état des logements dans les réserves », « Programme de logement sans but lucratif dans les réserves (article 95) »; Fonds municipal vert, « Logement abordable durable »; Services aux Autochtones Canada, « Programme d'aide à la gestion des urgences ».

# Organismes sans but lucratif et coopératives : abordabilité à long terme

Les organismes de logement sans but lucratif et les coopératives d'habitation acquièrent des terrains et mobilisent des financements, puis gèrent ces logements sur le long terme à des loyers inférieurs à ceux du marché ou indexés sur les revenus<sup>49</sup>. Ils font également l'acquisition d'immeubles locatifs existants menacés de réaménagement, de rachat par des investisseurs ou de fortes hausses de loyer, et les transforment en logements abordables à long terme. Leur modèle de conservation des actifs protège les investissements publics et favorise la stabilité des collectivités<sup>50</sup>. Les coopératives renforcent encore davantage leur mode de gouvernance par les membres et leurs structures d'adhésion regroupant des revenus mixtes<sup>51</sup>.

Malgré ces atouts, le secteur du logement hors marché au Canada ne représente que 3,5 pour cent du parc immobilier total<sup>52</sup>, un chiffre bien inférieur à celui des pays européens, où le logement hors marché représente entre 16 et 23 pour cent du parc immobilier total<sup>53</sup>. Nos entretiens nous ont permis de constater que la croissance du secteur du logement hors marché au Canada est freinée par le vieillissement des actifs, la hausse des coûts fonciers et de construction, ainsi que par les possibilités limitées d'accroître les capacités budgétaires. Par exemple, les associations sans but lucratif qui cherchent à acquérir des immeubles locatifs menacés de réaménagement se font souvent surenchérir par des investisseurs privés, ce qui souligne la nécessité d'un soutien financier fiable. En raison de ces contraintes, leur capacité à préserver le parc immobilier existant, à élargir leur portefeuille et à mettre en œuvre des améliorations adaptées

aux changements climatiques dépend fortement de l'intervention des pouvoirs publics.

## Préservation et modernisation des logements sociaux

Une nouvelle initiative fédérale lancée en 2024, le Fonds canadien de protection des loyers, vise à permettre aux organismes sans but lucratif et aux coopératives d'acquérir des immeubles locatifs existants et d'en préserver l'abordabilité à long terme<sup>54</sup>. Parallèlement à cela, le Rental Protection Fund (RPF) de la Colombie-Britannique fournit des capitaux relais afin de combler l'écart entre la valeur marchande d'un immeuble et le niveau d'endettement qu'un organisme sans but lucratif peut supporter de manière durable tout en maintenant des loyers abordables. Ce faisant, ces fonds contribuent à garantir que les bâtiments anciens demeurent résilients et viables en vue d'une utilisation communautaire de longue durée<sup>55</sup>.

Les travaux de rénovation peuvent également contribuer à réduire les risques climatiques tout en renforçant la résilience des logements existants. D'après nos entretiens, les améliorations visant à renforcer la résilience face aux changements climatiques, telles que les évaluations Intelli-feu, l'installation de systèmes de ventilation limitant la propagation de la fumée, de systèmes de climatisation et de toitures à haute efficacité énergétique, peuvent entraîner des coûts supplémentaires, mais permettent de préparer le parc immobilier vieillissant à faire face aux catastrophes climatiques<sup>56</sup>.

49 Dans les logements à loyer indexé sur le revenu, celui-ci est généralement fixé à environ 30 pour cent du revenu du ménage. Voir Ville d'Ottawa, « Aide au loyer indexé sur le revenu ».

50 Conseil national du logement, *Augmenter le secteur du logement hors marché*.

51 R. A. Malatest & Associates Ltd., *New Models for Co-operative Housing*.

52 À titre de comparaison, le secteur du logement hors marché au Canada représentait 6 pour cent du parc immobilier total en 1996. Voir Conseil national du logement, *Augmenter le secteur du logement hors marché*.

53 Conseil national du logement.

54 Logement, Infrastructures et Collectivités Canada, « Fonds canadien de protection des loyers ».

55 Rental Protection Fund, « Rental Protection Fund ».

56 Ressources naturelles Canada, « Financement et programmes en matière d'efficacité énergétique ».

# Mobiliser les programmes de rétablissement après catastrophe

Les programmes de rétablissement après une catastrophe aident les communautés à reconstruire ce qu'elles ont perdu lorsqu'elles ne disposaient pas d'assurance, en plus d'offrir une occasion cruciale d'intégrer la résilience climatique dans la reconstruction. Cela garantit que les logements sociaux réparés ou remplacés sont plus solides, plus sécuritaires et mieux à même de résister aux catastrophes climatiques.

Le paysage canadien du rétablissement post-catastrophe évolue à la suite de la révision du programme fédéral des AAFCC<sup>57</sup>. Nos entretiens montrent que les résultats en matière de reconstruction dépendent de la région, car l'aide aux propriétaires en cas de catastrophe varie considérablement d'une province ou d'un territoire à l'autre.

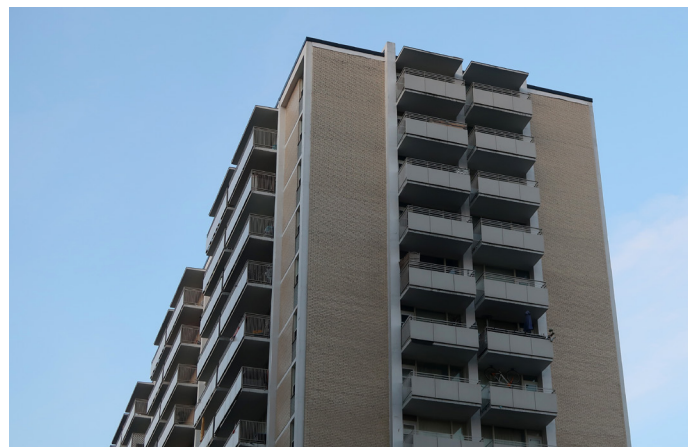
Au Canada, les provinces et les territoires mettent en œuvre des programmes d'aide en cas de catastrophe lorsque les coûts admissibles dépassent un seuil initial calculé en fonction de la population<sup>58</sup>. Ces programmes visent à rembourser les ménages pour les frais de réparation et de reconstruction non couverts ou insuffisamment couverts par une assurance, en l'absence d'une assurance privée. Les délais entre la survenue d'une catastrophe et l'approbation des demandes d'aide financière présentées par les provinces et les territoires sont source d'incertitude et découragent les ménages d'investir dans des travaux de rénovation visant à renforcer la résilience climatique lors de la reconstruction après une catastrophe.

**« Les programmes d'aide financière en cas de catastrophe sont extrêmement lourds et lents à se mettre en branle. Par conséquent, si les structures et les mécanismes sont en place avant la catastrophe, et si les autorisations sont déjà accordées, nous pourrions intervenir plus rapidement auprès de la population. »**

Personne interrogée dans le cadre de l'étude

## Réformes récentes

Les réformes du programme des AAFCC introduites en 2025 adoptent une approche « reconstruire en mieux », permettant aux propriétaires et aux petites entreprises de réaliser des améliorations axées sur la résilience après une catastrophe<sup>59</sup>. Cependant, l'adoption de cette mesure varie d'une province et d'un territoire à l'autre (voir le Tableau 2). Alors que la plupart des programmes provinciaux et territoriaux continuent de mettre l'accent sur un rétablissement à court terme aux niveaux d'avant la catastrophe, le Manitoba et l'Alberta constituent des exceptions notables.



57 Le programme modernisé des AAFCC comprend cinq volets de financement, dont trois sont axés sur la relance : les logements et les petites entreprises, la restauration pour une infrastructure résiliente, et le soutien aux activités de secours et de rétablissement. Le volet de financement pour les logements et petites entreprises soutient les ménages, les organisations sans but lucratif et les organismes communautaires, et il prévoit un financement supplémentaire pouvant atteindre 15 pour cent pour renforcer la résilience dans le cadre d'une approche visant à reconstruire les actifs de manière optimale. Voir Sécurité publique Canada, « Lignes directrices ».

58 Sécurité publique Canada, « Comment fonctionne le programme des AAFCC ».

59 Sécurité publique Canada, « Lignes directrices ».

**Tableau 2**

Dans de nombreuses provinces, les modèles de rétablissement axés sur les interventions d'urgence limitent les investissements dans la résilience à long terme des logements

<b>Province/Territoire</b>	<b>Autorité principale</b>	<b>Programme de rétablissement après catastrophe</b>	<b>Axe du rétablissement par le logement</b>	<b>Caractéristiques de résilience des logements</b>
Colombie-Britannique	Ministry of Emergency Management and Climate Readiness	Disaster Financial Assistance (DFA)	Les propriétaires peuvent bénéficier d'une aide pour les dommages non assurables subis par leur résidence principale, à hauteur de 400 000 \$ par sinistre	Remet les habitations dans leur état d'avant la catastrophe; aucune exigence explicite en matière de résilience ou de mise aux normes climatiques
Alberta	Alberta Emergency Management Agency (AEMA)	Hazard Assistance and Resilience Program (HARP)	Les propriétaires admissibles bénéficient d'un plafond de 512 500 \$ par bien immobilier pour les événements survenant après 2021	Un modèle de partage des coûts à paliers encourage les propriétaires à réaliser des mesures d'atténuation
Saskatchewan	Saskatchewan Public Safety Agency (SPSA)	Provincial Disaster Assistance Program (PDAP)	Les propriétaires admissibles peuvent bénéficier d'une indemnisation maximale de 240 000 \$ par sinistre	Aucune condition explicite liée à la résilience
Manitoba	Organisation de gestion des situations d'urgence	Programme d'aide financière aux sinistrés 2.0	Un maximum de 3 millions de dollars, dans la limite du montant le plus bas entre la valeur de remplacement, la valeur de remise en état ou la valeur imposable par sinistre	Une aide supplémentaire correspondant à 15 pour cent du total des coûts admissibles pour les réparations visant à réduire les risques et les coûts liés aux catastrophes futures
Ontario	Ministère des Affaires municipales et du Logement	Programme d'aide aux sinistrés pour la reprise après une catastrophe	Les propriétaires admissibles peuvent bénéficier d'une indemnisation maximale de 250 000 \$ par sinistre	Aucune condition explicite liée à la résilience
Québec	Ministère de la Sécurité publique	Programme général d'assistance financière lors de sinistres	Les propriétaires admissibles à l'indemnisation sur la base d'indemnités forfaitaires normalisées pour les biens essentiels et le mobilier	Aucune condition explicite liée à la résilience. Aide supplémentaire disponible pour réduire les risques futurs.
Nouveau-Brunswick	Organisation des mesures d'urgence	Aide financière en cas de catastrophe	Les propriétaires admissibles peuvent bénéficier d'une indemnisation maximale de 200 000 \$ par sinistre	Une aide supplémentaire correspondant à 15 pour cent du total des coûts admissibles pour les réparations visant à réduire les risques et les coûts liés aux catastrophes futures

(...à suivre)

**Table 2 (suite)**

Dans de nombreuses provinces, les modèles de rétablissement axés sur les interventions d'urgence limitent les investissements dans la résilience à long terme des logements

<b>Province/Territoire</b>	<b>Autorité principale</b>	<b>Programme de rétablissement après catastrophe</b>	<b>Axe du rétablissement par le logement</b>	<b>Caractéristiques de résilience des logements</b>
Terre-Neuve-et-Labrador	Fire and Emergency Services	Newfoundland and Labrador Disaster Financial Assistance Program (NL-DFAP)	Les propriétaires sont admissibles; il n'y a pas de plafond forfaitaire; les limites sont liées à la valeur moyenne des logements dans la province au moment du sinistre pour chaque demande d'indemnisation	Les directives du programme comprennent des dispositions relatives aux mesures d'atténuation, aux assurances, aux feux incontrôlés et aux zones inondables; dans certains cas, la reconstruction doit tenir compte des risques
Île-du-Prince-Édouard	P.E.I. Emergency Measures Organization	Provincial Disaster Financial Assistance Program (PDFAP)	Les propriétaires sont admissibles; aucun plafond n'a été publié; l'aide varie selon les dossiers	Aucune exigence explicite en matière de résilience dans la reconstruction des logements
Nouvelle-Écosse	Nova Scotia Emergency Management Office (NSEMO)	Disaster Financial Assistance (DFA) program	Les propriétaires sont admissibles, mais le montant est plafonné à 200 000 \$ par ménage et par sinistre	Les règles du programme ne prévoient aucune mise à niveau obligatoire en matière de résilience
Yukon	Ministère des Services aux collectivités	Programme d'aide financière en cas de catastrophe naturelle	Les propriétaires sont admissibles dans la limite du montant le plus bas entre 250 000 \$ et la valeur imposable du bien immobilier par sinistre	Pas d'obligation de reconstruction résiliente aux changements climatiques; financement réservé aux éléments essentiels
Territoires-du-Nord-Ouest	Department of Municipal and Community Affairs (MACA)	Disaster Financial Assistance (DFA)	Les propriétaires ont droit à une indemnisation pouvant aller jusqu'à 240 000 \$ par sinistre	L'admissibilité à une demande de réindemnisation dépend des mesures d'atténuation mises en œuvre
Nunavut	Gestion des urgences au Nunavut.	Il n'existe pas de programme territorial d'aide financière en cas de catastrophe; c'est le programme fédéral des AAFCC qui intervient.	Il n'existe pas de programme régional d'aide à la reconstruction pour les propriétaires	Aucune mesure de résilience en matière de logement; le territoire s'appuie sur des initiatives distinctes du gouvernement fédéral et de celui du territoire en matière d'adaptation aux changements climatiques

Remarque : Plusieurs provinces et territoires sont en train de mettre à jour leurs programmes d'aide financière en cas de sinistre.

Sources : Signal49 Recherche; Alberta Public Safety and Emergency Services, « Hazard Assistance and Resilience Program »; gouvernement de la Colombie-Britannique, « Financial assistance in disaster »; gouvernement de l'Alberta, « Hazard Assistance and Resilience Program »; Saskatchewan Public Safety Agency, « Provincial Disaster Assistance Program »; Organisation de la gestion des situations d'urgence du Manitoba, « Programme d'aide financière aux sinistrés »; ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario, « Denabde d'Aide aux sinistrés pour la reprise après une catastrophe »; gouvernement du Québec, « Aide financière pour propriétaires et locataires sinistrés »; gouvernement du Nouveau-Brunswick, « Procédure pour les demandes d'aide financière en cas de catastrophe »; gouvernement de Terre-Neuve-et-Labrador, « The Newfoundland and Labrador Disaster Financial Assistance Program »; gouvernement de l'Île-du-Prince-Édouard, « Provincial Disaster Financial Assistance Program »; gouvernement de la Nouvelle-Écosse, « Disaster Financial Assistance application process »; gouvernement du Yukon, « Indemnisation pour cause de catastrophe naturelle – volet logement »; gouvernement des Territoires-du-Nord-Ouest, « Disaster Financial Assistance »; Gestion des urgences au Nunavut, « Gestion des urgences au Nunavut ».

Les réformes mises en place au Manitoba en 2025 et les dispositions de l'Alberta axées sur la résilience montrent comment l'aide en cas de catastrophe peut être mieux alignée sur la résilience climatique à long terme. La révision de 2025 du programme d'aide financière aux sinistrés du Manitoba prévoit une aide supplémentaire correspondant à 15 pour cent du total des coûts admissibles pour les travaux de réparation visant à réduire les risques de catastrophe à l'avenir<sup>60</sup>.

De même, le programme d'aide aux sinistrés et de résilience (Hazard Assistance and Resilience Program) de l'Alberta précise que les remboursements liés à des améliorations visant à renforcer la résilience, qui vont au-delà des travaux de réparation et de reconstruction, peuvent être admissibles, dans la limite du montant le plus bas parmi les suivants : le coût total de remplacement, le coût total des réparations pour atteindre la valeur de remplacement standard, la valeur d'imposition foncière récente du bâtiment ou 512 500 \$<sup>61</sup>. Terre-Neuve-et-Labrador et les Territoires du Nord-Ouest imposent également des mesures d'atténuation pour l'accès aux fonds de reconstruction après une catastrophe<sup>62</sup>.



## Des seuils financiers inégaux

Les provinces et les territoires appliquent également des plafonds financiers différents pour les remboursements liés à la reprise après catastrophe, ce qui complique encore davantage la situation. Par exemple, le Programme d'aide aux sinistrés pour la reprise après une catastrophe rembourse jusqu'à 90 pour cent des dépenses admissibles liées aux inondations, à concurrence de 250 000 \$ par demande, déduction faite d'une franchise de 500 \$<sup>63</sup>. Au Manitoba, les propriétaires peuvent recevoir une aide maximale de 3 000 000 \$ pour les dépenses admissibles, cette aide étant plafonnée au montant le moins élevé entre le coût de la remise en état, le coût de remplacement ou la valeur imposable<sup>64</sup>.

Les coûts de reconstruction varient considérablement d'une région à l'autre, en fonction de la disponibilité de la main-d'œuvre et des matériaux de construction. C'est pourquoi les plafonds uniformes ne reflètent pas nécessairement les réalités locales en matière de coûts. Dans certaines provinces ou certains territoires, les programmes d'aide financière en cas de catastrophe ne couvrent pas l'intégralité des frais de reconstruction. Les règles d'admissibilité accordent la priorité aux mesures de rétablissement essentielles (rétablissement de logements sûrs, des infrastructures vitales et des services de base), ce qui laisse des lacunes dans le soutien à la résilience à long terme et à la réduction des risques<sup>65</sup>. Les limites strictes imposées aux dépenses remboursables freinent également la mise en œuvre de travaux de rénovation visant à renforcer la résilience climatique lors de la réparation ou de la reconstruction de logements, y compris les logements sociaux, à la suite de catastrophes<sup>66</sup>.

60 Organisation de gestion des situations d'urgence du Manitoba, « Changements apportés au Programme d'aide financière aux sinistrés ».

61 Alberta Public Safety and Emergency Services, « Hazard Assistance and Resilience Program ».

62 Gouvernement de Terre-Neuve-et-Labrador, « The Newfoundland and Labrador Disaster Financial Assistance Program », et gouvernement des Territoires du Nord-Ouest, « Aide financière en cas de sinistre ».

63 Ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario, « Lignes directrices du Programme d'aide aux sinistrés pour la reprise après une catastrophe ».

64 Organisation de gestion des situations d'urgence du Manitoba, « Changements apportés au Programme d'aide financière aux sinistrés du Manitoba ».

65 Chalke, *Fairness in a Changing Climate*.

66 Historiquement, l'aide apportée par le programme des AAFCC se limitait à la reconstruction des habitations selon les normes en vigueur avant la catastrophe. Cette situation a freiné la mise en œuvre des mesures de renforcement de la résilience et, conjuguée aux délais entre la survenue d'une catastrophe et l'approbation des remboursements, a souvent pour effet de dissuader les résidents touchés par une catastrophe d'investir dans de telles mesures.

## Limitation de la couverture pour les locataires

Dans le cadre des programmes d'aide financière en cas de catastrophe, les locataires doivent respecter des conditions d'admissibilité strictes. Ce sont les provinces et les territoires qui déterminent si les locataires peuvent recevoir une aide et quelle forme celle-ci prendra. Les locataires ne sont généralement reconnus comme demandeurs d'indemnisation que pour les pertes de biens personnels. Les dépenses admissibles comprennent habituellement les dommages causés aux effets personnels essentiels. Par exemple, le Programme d'aide aux sinistrés pour la reprise après une catastrophe de l'Ontario répertorie les articles admissibles, tels que les appareils essentiels, les meubles de base, le matériel nécessaire pour les nourrissons, les appareils électroniques de base pour le ménage et les articles personnels essentiels comme les vêtements et les serviettes<sup>67</sup>. D'autres provinces, comme Terre-Neuve-et-Labrador, prennent en charge les frais d'évacuation à court terme et les frais supplémentaires liés à l'hébergement temporaire<sup>68</sup>.

D'une manière générale, notre analyse des programmes provinciaux et territoriaux d'aide financière en cas de catastrophe montre que ces programmes n'indemnisent pas les locataires pour la perte de revenus ni pour les dommages subis par des biens non essentiels. Ils ne couvrent pas non plus les augmentations de loyer consécutives à une catastrophe, la perte du bail, ou les frais liés au déménagement vers un autre logement. Pour garantir l'accessibilité au logement à long terme, il faudra mettre en place des mesures ciblées afin de répondre aux besoins des locataires dans les situations consécutives à une catastrophe.

## Planification de logements résilients et abordables

Alors que le Canada élargit l'offre de logements à l'échelle nationale, un zonage résilient fondé sur la planification et éclairé par la cartographie des inondations et des feux incontrôlés, peut orienter les logements abordables loin des zones à risque élevé, réduire l'exposition aux catastrophes à long terme et favoriser un aménagement résilient face aux changements climatiques.

### Le zonage pour des logements résilients et abordables

Le zonage est une fonction essentielle de l'administration municipale. Il réduit les risques de catastrophe à long terme pour les logements sociaux en orientant les projets d'aménagement loin des zones exposées aux inondations et aux feux incontrôlés, tant avant qu'après une catastrophe. Le zonage délimite les terrains destinés à être aménagés, ce qui constitue un facteur déterminant pour l'abordabilité<sup>69</sup>.

Les planificateurs s'appuient sur les plans d'aménagement, les règlements de zonage et les permis de construire pour orienter la construction de nouveaux logements et d'infrastructures vers des zones à moindre risque, restreindre ou soumettre à des conditions les projets d'aménagement dans les zones à haut risque, et imposer des mesures d'atténuation telles que l'élévation ou la réduction de la densité, qui limitent le nombre ou la taille des constructions dans

67 Ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario, « Lignes directrices du Programme d'aide aux sinistrés pour la reprise après une catastrophe ».

68 Department of Municipal Affairs & Environment, Fire & Emergency Services, *Disaster Financial Assistance Program*.

69 Le zonage détermine les modes d'utilisation, d'aménagement et de préservation des terres. Les décisions en matière d'urbanisme sont influencées par les tendances démographiques, les conditions physiques (notamment la topographie et les caractéristiques du sol), les contraintes environnementales, la valeur des terrains, les considérations économiques, les réseaux de transport et d'infrastructures, ainsi que le patrimoine culturel. Les planificateurs sont en mesure de déterminer les emplacements, les densités et les formes d'aménagement appropriés, tout en réduisant au minimum les conflits liés à l'utilisation des sols et la dégradation de l'environnement. Voir Van Proosdij et coll., *Boîte à outils d'adaptation côtière*.

les zones exposées au risque d'inondation. Néanmoins, les procédures d'octroi de permis sont complexes et prennent beaucoup de temps. Il existe aussi un risque d'opposition de la population locale lorsque des projets de logements abordables sont proposés, ce qui peut alourdir les coûts<sup>70</sup>.

### Cartographie des plaines inondables

Ressources naturelles Canada (RNC) publie un guide fédéral sur les zones à risque d'inondation, qui propose des stratégies de planification visant à réduire et à atténuer ces risques<sup>71</sup>. Par ailleurs, le Programme d'identification et de cartographie des aléas d'inondation (PICA), fruit d'une collaboration entre les gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux, a permis d'élaborer un indice national de vulnérabilité aux inondations. Cet indice évalue la probabilité qu'une zone donnée soit touchée par des inondations. Il s'appuie sur des données relatives aux crues historiques et sur des modèles d'apprentissage automatique pour générer ces estimations<sup>72</sup>.

Par ailleurs, des provinces comme la Colombie-Britannique et le Québec disposent de cartes des plaines inondables qui désignent les zones à risque d'inondations périodiques provenant des plans d'eau

voisins<sup>73</sup>. Cependant, l'accès aux cartes identifiant les zones à risque d'inondations fluviales reste inégal à travers le Canada, et de nombreuses administrations ne mettent pas ces cartes à la disposition du public. Ces cartes ne tiennent pas compte des inondations pluviales causées par des précipitations extrêmes. Pour gérer plus efficacement les risques d'inondation, le Canada doit aller au-delà des cartes traditionnelles des plaines inondables et tenir pleinement compte des conséquences des précipitations extrêmes et des changements climatiques. Le Canada doit également diffuser largement les informations relatives aux risques d'inondation liés aux cours d'eau et aux eaux de surface afin que les responsables locaux puissent s'en servir dans leur planification et leur prise de décision au quotidien<sup>74</sup>.

### Gérer les zones d'interface périurbaine pour réduire les risques de feux incontrôlés

Le Canada propose également un guide fédéral sur les incendies en zone d'interface périurbaine, qui présente des stratégies visant à réduire et à atténuer les risques<sup>75</sup>. Les cartes de risque d'incendie sont mises à jour quotidiennement par la Méthode canadienne de l'indice Forêt-Météo

70 Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Les obstacles à l'accessibilité du logement*.

71 Ressources naturelles Canada, *Guide d'orientation fédéral de l'aménagement du territoire*.

72 Ressources naturelles Canada, « Archivé – Indice de vulnérabilité aux inondations ».

73 Gouvernement de la Colombie-Britannique, « Floodplain mapping »; et Gouvernement du Québec, « Visualiser les zones inondables ».

74 Van Dau et coll., « Pluvial flood modeling for coastal areas ».

75 Bénichou et coll., *Guide national sur les incendies en milieu périurbain*.



(IFM) de RNCAN<sup>76</sup>. Les cartes des risques de feux incontrôlés sont établies à partir d'indicateurs de probabilité et d'intensité des incendies<sup>77</sup>. Le risque de feux incontrôlés évolue plus rapidement que ne le montrent les cartes des zones inondables, et il fluctue d'un jour à l'autre<sup>78</sup>. Le Canada dispose actuellement de modèles de probabilité d'incendie permettant de simuler les conséquences des feux incontrôlés. Toutefois, une approche plus efficace consisterait à créer des modèles et des cartes des feux incontrôlés qui seraient axés sur les risques à long terme afin d'éclairer l'aménagement du territoire.

L'utilisation de cartes des zones inondables et des risques de feux incontrôlés dans les décisions d'urbanisme aiderait les collectivités à prendre en compte les risques climatiques dans la planification préalable et postérieure aux catastrophes. Les planificateurs pourraient orienter les nouveaux projets d'aménagement vers des zones moins exposées aux aléas. Ils pourraient également prendre des décisions plus éclairées concernant la reconstruction dans les zones à haut risque. La Nouvelle-Zélande en est un bon exemple : en associant des réformes d'urbanisme à des plans à long terme visant à éloigner les populations et les projets de développement des zones à haut risque, les programmes d'aide après les catastrophes peuvent se transformer en outils proactifs d'adaptation aux changements climatiques.

Le Canada a également eu recours à des rachats par l'État pour aider à reloger des communautés exposées de manière répétée à des catastrophes climatiques<sup>79</sup>. Toutefois, ces stratégies de relocalisation planifiée peuvent s'avérer difficiles à mettre en œuvre pour les communautés autochtones, en raison de leurs liens culturels et historiques avec le territoire, des traumatismes associés aux initiatives de relocalisation passées, fondées sur des objectifs coloniaux, ainsi que du contexte juridique complexe entourant les droits issus des traités et les revendications territoriales.

En mettant à disposition des terrains publics inutilisés pour la construction de logements abordables dans le cadre de l'Initiative des terrains fédéraux (ITF), le Canada pourrait inciter les municipalités à adopter des plans d'urbanisme résilients afin de réduire leur vulnérabilité future face aux catastrophes climatiques. L'Initiative Maisons Canada (MC) constitue une avancée positive en donnant la priorité aux projets résilients face aux changements climatiques, notamment ceux qui s'appuient sur une sélection de sites tenant compte des aléas climatiques et sur des conceptions permettant de faire face à des risques tels que les inondations et les feux incontrôlés<sup>80</sup>.

## Intégrer la résilience dans les codes du bâtiment

Alors que le zonage détermine où les logements sont construits, les codes du bâtiment régissent comment ils sont construits. Des codes du bâtiment axés sur la résilience peuvent réduire les risques de catastrophe à long terme pour les logements sociaux en garantissant que les habitations sont conçues pour s'adapter aux conditions climatiques futures. Cela permettrait de réduire les coûts de réparation et de remise en état sur toute la durée de vie.

Le Code national du bâtiment – Canada 2025 intègre des mesures de résilience climatique et aligne ses exigences sur des données climatiques prospectives<sup>81</sup>. Le Code encourage l'utilisation de systèmes de chauffage et de climatisation à haut rendement énergétique et favorise la construction préfabriquée et modulaire, ce qui permet de réduire les coûts d'exploitation et d'entretien tout au long du cycle de vie des bâtiments et d'améliorer ainsi leur abordabilité à long terme. De plus, il définit également des exigences relatives aux mesures de contrôle sur le chantier en matière de nivellement, de drainage, d'évacuation des eaux et de résistance au feu, notamment par l'utilisation de matériaux ignifuges.

76 Ressources naturelles Canada, « Visionneuse de carte statique CWFIS ».

77 Erni et coll., « Mapping wildfire hazard, vulnerability, and risk ».

78 Il est important de faire la distinction entre le risque permanent de feux incontrôlés et le danger à court terme d'incendie. Un risque permanent correspond à des caractéristiques relativement stables, telles que les combustibles, la végétation et la topographie, qui ne varient pas d'un jour à l'autre. En revanche, le risque d'incendie varie au quotidien ou selon les saisons en fonction des conditions météorologiques telles que la température, le vent et l'humidité.

79 Hunter, « How will 'managed retreat' fit ».

80 Logement, Infrastructures et Collectivités Canada, « Le Cadre de politique d'investissement de Maisons Canada ».

81 Comité canadien de l'harmonisation des codes de construction, *Code national du bâtiment – Canada 2025*.

L'intégration et la mise en œuvre proactives de mesures de résilience climatique dans les codes du bâtiment peuvent s'avérer utiles tant avant qu'après une catastrophe. L'expérience de l'Australie en matière de codes du bâtiment adaptés au climat offre des enseignements utiles pour s'adapter aux défis posés par l'évolution du contexte des catastrophes climatiques<sup>82</sup>. Au Canada, le Comité canadien de l'harmonisation des codes de construction (CCHCC) élabore le Code national du bâtiment, que les provinces et les territoires adoptent soit dans son intégralité, soit avec des modifications. Le Canada pourrait s'inspirer du modèle australien en adaptant le Code national du bâtiment aux risques climatiques propres à chaque région.

### Mettre en pratique la résilience et l'abordabilité

Les municipalités sont les mieux placées pour mettre en œuvre les principes de résilience et d'abordabilité par le biais des permis de construire. En vérifiant, avant leur délivrance, que les demandes de permis de construire respectent les codes du bâtiment adoptés par la province, les municipalités peuvent donner la priorité aux projets qui intègrent des éléments favorisant la résilience et l'abordabilité.

Par exemple, le Climate Resilience Planning and Development Action Plan 2024-2026 de la ville d'Edmonton<sup>83</sup> simplifie les procédures d'autorisation pour les projets résilients aux changements climatiques, met en place des zones de protection des plaines inondables et intègre des normes de résilience climatique dans les exigences de conception des infrastructures afin de renforcer la préparation aux catastrophes climatiques. En 2020, Edmonton a également réduit les coûts de construction des nouveaux logements en supprimant les exigences minimales en matière de places de stationnement<sup>84</sup>. Ces exemples montrent comment les municipalités concrétisent leurs objectifs en matière d'abordabilité et de résilience.

## Les défis connus par les petites municipalités

Les capacités des municipalités varient d'une région à l'autre au Canada, les plus petites d'entre elles

étant confrontées à des contraintes particulièrement importantes. Le manque de ressources budgétaires et la petite taille de leur personnel limitent leur capacité à s'y retrouver dans les programmes fédéraux liés au logement et à la gestion des risques de catastrophe, dont beaucoup exigent des demandes détaillées et fastidieuses sur le plan administratif, ainsi qu'une surveillance administrative continue. Nos entretiens nous ont permis de constater que les municipalités qui ne disposent que d'un ou deux responsables du logement ont souvent du mal à élaborer des propositions compétitives ou à gérer des mécanismes de financement complexes. Comme l'a fait remarquer l'une des personnes interrogées, ces obstacles administratifs ralentissent la mise en œuvre des projets et contribuent à la pénurie persistante de logements dans les petites collectivités et les régions isolées.

**« Je suis la seule personne à l'hôtel de ville qui s'occupe de fournir des logements à la communauté. Je ne fais pas le poids face à la SCHL, une organisation trop grande et complexe pour moi. »**

Personne interrogée dans le cadre de l'étude

Les programmes destinés à accélérer la construction de logements peuvent, sans le vouloir, accentuer les disparités entre les grandes et les petites municipalités. Les sources de financement telles que le Fonds pour accélérer la construction de logements, qui donnent la priorité aux projets prêts à démarrer, risquent de favoriser involontairement les municipalités disposant d'équipes de planification bien établies. Les petites collectivités, qui n'ont souvent pas les moyens de mener à bien des projets d'aménagement complexes ou d'obtenir les autorisations nécessaires en temps voulu, sont moins à même d'attirer les investissements, ce qui accentue les inégalités en matière de logement. Nos entretiens montrent que ces collectivités ne disposent pas non plus des connaissances techniques nécessaires pour analyser les données sur les risques de catastrophe, évaluer les risques climatiques locaux ou intégrer les cartes des risques de feux incontrôlés et d'inondations dans leurs décisions d'aménagement.

82 Gouvernement de l'Australie, « Australian climate zones ».

83 Ville d'Edmonton, *Climate Resilience Planning*.

84 Ville d'Edmonton, « Open Option Parking ».

# Comment allons-nous construire plus de logements abordables et résilients?

La construction de logements abordables et résilients nécessite une action collective et coordonnée de la part des gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux, municipaux et autochtones, ainsi que du secteur privé. Aucun acteur ne peut à lui seul combler le déficit en matière de logements abordables et de résilience climatique. Les gouvernements peuvent obtenir des résultats durables en combinant les investissements publics avec les capitaux privés, les mesures d'incitation en matière d'assurance et les initiatives communautaires. Sur la base de notre analyse, nous formulons des recommandations destinées à aider les pouvoirs publics à intégrer la résilience dans le secteur du logement abordable.

## **Le Canada pourrait intégrer un zonage tenant compte des risques et des logements résilients face aux changements climatiques dans les décisions municipales concernant l'emplacement des projets de logements abordables.**

Si les grands centres urbains tiennent déjà compte des risques de catastrophe dans leurs décisions en matière de zonage et d'aménagement du territoire, cette pratique reste inégale à l'échelle nationale. Les gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux pourraient prendre l'initiative d'élaborer des modèles de risques normalisés. Cela permettrait de réaliser des économies d'échelle, de garantir une évaluation cohérente des risques et de réduire le coût des mises à jour. Les modèles centralisés pourraient fournir des informations adaptées aux besoins locaux des municipalités et des ménages, leur garantissant ainsi un accès équitable à des données fiables sur les risques de catastrophe. Cela permet ainsi une meilleure planification de l'aménagement du territoire, des investissements dans des infrastructures plus résilientes, ainsi que des décisions plus éclairées en matière d'implantation et d'assurance.

Avec l'aide de la SCHL, les municipalités pourraient superposer des données géolocalisées sur les logements abordables à des cartes des risques d'inondation et de feux incontrôlés élaborées à l'aide de modèles de risques normalisés, afin de savoir quels logements existants et sites proposés sont les

plus susceptibles d'être exposés à des catastrophes climatiques. Lorsque les capacités sont limitées, les gouvernements provinciaux et territoriaux pourraient aider les municipalités à utiliser les cartes de vulnérabilité aux catastrophes.

Cette évaluation des risques permettra de privilégier les sites qui présentent un risque moindre et qui sont moins exposés aux inondations et aux feux incontrôlés, afin d'y aménager de nouveaux logements abordables. Avant la survenue d'une catastrophe, les municipalités pourraient, en tenant compte des risques climatiques, prévoir dans leurs plans d'urbanisme la construction de nouveaux logements abordables dans des zones plus sûres, notamment sur des terrains mis à disposition dans le cadre des initiatives fédérales de cession des terrains publics excédentaires. Après une catastrophe, ces évaluations pourraient aider à déterminer s'il convient de reconstruire sur place. Le cas échéant, le Canada pourrait encourager les stratégies de relocalisation planifiée et les rachats de biens immobiliers afin de faciliter le repli des collectivités exposées de manière répétée aux risques climatiques.

Les provinces et les territoires pourraient intégrer la résilience climatique dans leurs codes du bâtiment afin d'améliorer les résultats en matière de résilience. Les municipalités pourraient recourir à des incitations financières, telles que des réductions de la taxe foncière, des exonérations de la taxe d'aménagement ou l'octroi d'une surface de plancher supplémentaire, afin de récompenser les promoteurs de logements abordables qui dépassent les normes minimales de résilience. Enfin, en associant les travaux de rénovation résidentielle axés sur la résilience à des crédits d'impôt ou à des déductions fiscales, les gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux peuvent encourager leur adoption à grande échelle et soutenir une approche de la résilience englobant toute la société.

## **Le Canada pourrait intégrer les critères d'abordabilité et de résilience dans les programmes fédéraux de logement et dans les programmes de financement provinciaux.**

Le Canada doit construire beaucoup de logements rapidement avant la survenue de catastrophes. Logement, Infrastructures et Collectivités Canada tente d'intégrer au programme Maisons Canada des approches innovantes, telles que les logements préfabriqués et modulaires, afin de réduire les délais et les coûts et de privilégier les caractéristiques favorisant la résilience climatique. Cette stratégie constitue une avancée positive pour lutter contre le manque d'accessibilité au logement et renforcer la résilience climatique.

En incitant les promoteurs immobiliers qui bénéficient d'un financement à respecter ou à dépasser les seuils d'abordabilité et les normes de résilience, les programmes de logement fédéraux, provinciaux et territoriaux pourraient les encourager à intégrer dès le départ les principes de résilience et d'abordabilité dans leurs projets. Par exemple, la SCHL pourrait proposer aux municipalités des subventions plus généreuses ou des prêts remboursables d'un montant plus élevé pour les projets de logements abordables qui dépassent les normes de résilience de base.

Après une catastrophe, les programmes provinciaux et territoriaux d'aide financière pourraient inclure des fonds destinés à renforcer la résilience, ce qui permettrait d'utiliser les ressources affectées à la reconstruction pour soutenir la réduction des risques à long terme plutôt que de se contenter de remplacer ce qui a été détruit. Les provinces et territoires du Canada pourraient s'inspirer d'exemples tels que le Manitoba et l'Alberta, qui ont commencé à intégrer la « reconstruction en mieux » à leurs efforts pour rebâtir après une catastrophe, notamment en ce qui concerne les logements abordables endommagés par des catastrophes climatiques.

**Le Canada pourrait donner la priorité aux organismes sans but lucratif et aux coopératives d'habitation afin de garantir l'abordabilité à long terme dans la construction de logements avant et après une catastrophe.**

Le gouvernement fédéral pourrait désigner les organismes de logement sans but lucratif et les coopératives d'habitation comme partenaires privilégiés dans la mise en œuvre de l'initiative Maisons Canada, compte tenu de leur capacité avérée à garantir l'abordabilité à long terme. Les constructeurs de logements coopératifs peuvent être encouragés,

par le biais de programmes tels que le Programme de développement de coopératives d'habitation, à créer de nouveaux projets de logements abordables et résilients face aux changements climatiques.

À mesure que des terrains excédentaires seront mis à disposition dans le cadre de l'Initiative des terrains fédéraux (ITF), ces organisations pourraient être considérées en priorité comme porteurs de projets, afin de garantir que les terrains publics soient utilisés pour la construction de logements abordables à long terme, avant et après une catastrophe.

Les gouvernements provinciaux pourraient mettre en place des programmes tels que le Rental Protection Fund (RPF) de la Colombie-Britannique afin d'aider les organismes de logement sans but lucratif et les coopératives d'habitation à acquérir des logements locatifs menacés. Des fonds supplémentaires pourraient être débloqués pour financer des travaux de modernisation visant à renforcer la résilience face aux changements climatiques, notamment par le biais de mesures de protection contre les inondations, d'améliorations en matière d'efficacité énergétique et de réparations structurelles. Des mesures incitatives, notamment un soutien financier pour les évaluations de la résilience et les évaluations Intelli-feu complémentaires, peuvent aider les organismes sans but lucratif à renforcer leur approche en matière de résilience climatique.

**Le Canada peut combler les lacunes en matière d'assurance en combinant des subventions, des dispositions relatives à la réassurance ou des réductions accordées aux collectivités qui adoptent des codes du bâtiment tenant compte des changements climatiques, au-delà des normes minimales de résilience.**

En s'inspirant des enseignements tirés du programme Flood Re au Royaume-Uni et du National Flood Insurance Program (NFIP) aux États-Unis, le gouvernement fédéral pourrait intervenir, en instaurant les mesures de protection adéquates, pour contribuer à combler les lacunes en matière de couverture d'assurance, soit en subventionnant ou en prenant en charge les primes d'assurance, soit en agissant en tant que réassureur pour les sinistres catastrophiques dans les communautés où l'accès à une assurance abordable est limité, en particulier les communautés autochtones.

Le programme national d'assurance contre les inondations en cours d'élaboration pourrait contribuer à combler ces lacunes.

Les gouvernements provinciaux et territoriaux pourraient également améliorer l'accès à des solutions d'assurance adaptées aux besoins et collaborer avec les assureurs privés afin de proposer des produits d'assurance standardisés axés sur la résilience, qui encouragent et favorisent efficacement l'utilisation de matériaux durables et résistants aux aléas climatiques lors de la reconstruction après une catastrophe. En encourageant des modèles non traditionnels tels que l'assurance paramétrique, le gouvernement peut contribuer à garantir que les indemnités soient prévisibles et versées rapidement, tout en favorisant une reconstruction plus rapide, abordable et résiliente après une catastrophe.

Les assureurs pourraient récompenser explicitement les investissements en matière de résilience en proposant des primes et des franchises moins élevées. L'augmentation des risques est souvent citée comme l'une des causes de la hausse des coûts d'assurance. Les pouvoirs publics et les assureurs pourraient tout aussi bien mettre en avant l'inverse : lorsque le risque diminue, les coûts peuvent eux aussi baisser. Des économies d'assurance claires et prévisibles, liées aux investissements dans la résilience, amélioreraient l'abordabilité, encourageraient la réduction proactive des risques et renforceraient la résilience à long terme.

## Annexe A

# Méthodologie

Nous avons utilisé une méthodologie en trois volets combinant une recension des écrits, une analyse fondée sur un système d'information géographique (SIG) et des entretiens avec des informateurs clés. L'analyse de l'environnement a permis de dresser un tableau général de la situation en matière de logement abordable et de reprise après sinistre au Canada et dans des pays comparables. L'analyse fondée sur le SIG nous a permis de mieux comprendre l'exposition des logements sociaux aux feux incontrôlés et aux inondations. Enfin, les entretiens avec les informateurs clés nous ont permis de mieux cerner les défis et les possibilités liés à l'intégration de la résilience dans les efforts déployés par le Canada en matière de logement abordable.

## Recension des écrits

La recension des écrits nous a permis de comprendre :

- le lien entre le logement abordable et la réduction des vulnérabilités sociales et économiques;
- le cadre politique et de gouvernance qui façonne le relèvement après une catastrophe dans les collectivités canadiennes;
- les meilleures pratiques en matière d'intégration de la résilience dans les stratégies de logement abordable dans des pays comparables.

Nous avons examiné 60 articles scientifiques et des documents de la littérature grise, notamment des rapports émanant d'organismes fédéraux, provinciaux et territoriaux, municipaux et non gouvernementaux. Pour effectuer notre sélection, nous avons utilisé une combinaison de mots-clés, notamment « Canada », « social », « économique », « vulnérabilité », « profil de risque », « stratégie de logement », « résilience » et « rétablissement » (dans leurs équivalents anglais).

Afin de cerner des pays comparables, nous avons examiné l'indice World Risk Index de 2024<sup>1</sup> et avons sélectionné cinq pays de l'OCDE figurant parmi les dix premiers au classement mondial en matière de vulnérabilité par rapport aux aléas naturels : le Mexique, le Japon, les États-Unis, l'Australie et la Nouvelle-Zélande. Afin de faciliter l'analyse, nous avons ajouté le nom de chaque pays à l'ensemble de mots-clés décrit ci-dessus.

La recension visait deux objectifs. Tout d'abord, elle nous a permis de mieux comprendre comment les gouvernements fédéral, provinciaux, territoriaux et municipaux à travers le Canada s'attaquent au problème de l'abordabilité du logement dans un contexte marqué par la multiplication des catastrophes climatiques et l'aggravation des risques.

D'autre part, cela nous a permis d'identifier les meilleures pratiques qui existent dans d'autres pays et que le Canada pourrait adapter pour renforcer la résilience de son parc de logements abordables.

## Analyse fondée sur le SIG

Nous avons analysé des données sur le logement et la localisation des catastrophes afin d'évaluer l'exposition<sup>2</sup> de la population canadienne aux catastrophes climatiques. Les données et estimations démographiques pour la période 2010-2024 proviennent de Statistique Canada et sont établies au niveau des subdivisions de recensement. Pour estimer le nombre de logements abordables dans les subdivisions de recensement, nous avons utilisé les résultats de l'Enquête sur les logements sociaux et abordables 2024 de la SCHL. L'enquête indique qu'en 2024, le Canada comptait 592 983 logements sociaux et abordables destinés à la location. Ce chiffre ne tient pas compte des logements gérés par le gouvernement du Québec par l'intermédiaire de la Société d'habitation du Québec (SHQ). Sur ce total, 90 pour cent se trouvaient en zone urbaine. Les 10 pour cent restants, qui se trouvent en milieu rural, ont été exclus de cette analyse, car aucune donnée ventilée au niveau des subdivisions de recensement n'était disponible à leur égard.

Pour cerner les zones d'exposition aux risques, nous avons extrait les données relatives aux emplacements des feux incontrôlés du catalogue de données du Système canadien d'information sur les feux de végétation (CWFIS) de RNCAN, ainsi que les données sur les inondations de GEO.ca, une plateforme nationale de données géospatiales gérée par RNCAN, pour les années 2010 à 2024. À partir de ces données, nous avons réalisé deux analyses de superposition dans QGIS, un logiciel de système d'information géographique (SIG). Tout d'abord, nous avons superposé les données relatives aux inondations et aux feux incontrôlés de grande importance sur les limites des subdivisions de recensement afin d'estimer le nombre annuel de personnes exposées à des catastrophes climatiques entre 2010 et 2024 au Canada. Ensuite, nous avons effectué une superposition entre ces mêmes données et celles tirées de l'enquête 2024 de la SCHL sur les logements sociaux et abordables, et nous en avons dérivé le pourcentage de tels logements qui se trouvent dans des subdivisions de recensement exposées à des feux incontrôlés de grande importance ou à des inondations.

## Entretiens avec des informateurs clés

Si la recension des écrits a permis d'obtenir une vue d'ensemble du logement abordable et du rétablissement post-catastrophe au Canada et dans d'autres pays comparables, elle n'a toutefois pas fourni d'informations concrètes et fondées sur la pratique concernant les défis liés à l'intégration de la résilience dans le parc immobilier abordable existant, ni sur les possibilités d'accélérer la construction de nouveaux logements abordables après une catastrophe. Dans le cadre de cette partie de l'étude, nous avons

1 Frege et coll., *World Risk Report 2024*.

2 Dans le cadre de cette étude, l'exposition aux catastrophes climatiques est définie comme un événement catastrophique survenant à l'intérieur des limites géographiques d'une subdivision de recensement.

interrogé (via Microsoft Teams) 49 experts spécialisés dans le rétablissement post-catastrophe et le logement abordable dans différentes collectivités canadiennes.

Notre but était d'entrer en contact avec des représentants d'au moins 36 organisations qui sont des acteurs de ce milieu. Nous avons communiqué par courriel avec 110 participants potentiels trouvés à la suite de recherches documentaires et avons obtenu un taux de réponse de 33 pour cent. Parmi nos critères d'inclusion, notons la pratique en matière de logement abordable ou de rétablissement après une catastrophe. Les participants devaient également représenter les catégories suivantes : les gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux, ainsi que les collectivités locales, les titulaires de droits autochtones, les associations de logement et les organisations non gouvernementales impliquées dans la planification et la mise à disposition de logements abordables.

Les personnes que nous avons interrogées représentaient les agences et organisations suivantes :

- Aboriginal Housing Management Association, Colombie-Britannique
- Alberta Emergency Management Agency, Alberta
- Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine
- BC Non-Profit Housing Association, Colombie-Britannique
- Calgary Emergency Management Agency
- Croix-Rouge canadienne
- Department of Municipal Affairs and Housing, Nouvelle-Écosse
- Direction de la gestion des urgences, Services aux Autochtones Canada
- Établissement métis de Paddle Prairie, Alberta
- Fédération canadienne des municipalités
- Fédération de l'habitation coopérative du Canada
- Logement Nouveau-Brunswick
- Logement, Infrastructures et Collectivités Canada
- Lutte contre les dépendances et Lutte contre l'itinérance, Logement Manitoba
- Ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario
- Ministry of Emergency Management and Climate Readiness, Colombie-Britannique
- Municipalité de Jasper, Alberta
- Nation des Cris du lac Montréal, Saskatchewan
- Nation Siksika, Alberta
- Organisation des mesures d'urgence du Yukon
- Première Nation crie de Chapleau, Ontario
- Première Nation de Nazko, Colombie-Britannique
- Première Nation de Peguis, Manitoba
- Première Nation innue de Sheshatshiu, Terre-Neuve-et-Labrador
- Programme de logement dans les réserves, Services aux

Autochtones Canada

- Saskatchewan Public Safety Agency
- Sécurité publique Canada
- Services de soutien, Logement Manitoba
- Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest
- Village de Southern Victoria, Nouveau-Brunswick
- Ville d'Ottawa, Ontario
- Ville de Brantford, Ontario
- Ville de Charlottetown, Île-du-Prince-Édouard
- Ville de Lytton, Colombie-Britannique
- Ville de Williams Lake, Colombie-Britannique
- Villes de Regina, Saskatchewan

Les questionnaires, élaborés à partir de notre recension des écrits, ont été communiqués aux participants à l'avance. Nos questions ont porté sur un large éventail de thèmes, notamment les données et la coordination, le financement et l'offre de logements, les résultats sur le marché et sur le plan social, la gouvernance et la stratégie, les leviers réglementaires, les partenariats avec les communautés autochtones, la préparation à l'avenir et les meilleures pratiques. L'anonymat a été garanti aux participants, et les réponses n'ont pas été mises en correspondance avec leurs noms sans autorisation.

Les entretiens ont été menés entre août et décembre 2025. Dans certains cas, il y avait plusieurs participants issus d'une même organisation. Chaque entretien a duré entre 45 et 90 minutes et a été enregistré. Au total, les transcriptions des entretiens comptaient environ 300 000 mots. Ce texte a été codé et analysé à l'aide du logiciel NVivo. Les thèmes de codage ont d'abord été élaborés à partir de nos questions de recherche et de la recension des écrits, puis affinés à la lumière d'un examen exploratoire des entretiens. Nous avons validé ces thèmes à l'issue d'entretiens avec les membres de notre comité consultatif de recherche<sup>3</sup>.

3 Les comités consultatifs de recherche de Signal49 Recherche sont composés d'experts externes qui contribuent à renforcer la qualité, la pertinence et l'impact de nos travaux. Les membres sont sélectionnés en fonction de leur expertise dans des domaines particuliers, en veillant à une représentation équilibrée entre le monde universitaire et le monde professionnel, conformément aux objectifs de l'étude. Dans la section des remerciements, on trouvera la liste des membres du comité consultatif de recherche qui ont soutenu ces travaux.

## Annexe B

# Bibliographie

Acera Insurance. « Insurance for Indigenous Communities & Organizations ». Acera Insurance, <https://acera.ca/business/insurance-for-indigenous-communities-organizations/>.

Affaires municipales et communautaires du Nunavut. « Aide financière en cas de sinistre ». Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest, s.d. <https://www.maca.gov.nt.ca/fr/services/retablissement-apres-un-sinistre/aide-financiere-en-cas-de-sinistre>.

Alberta Public Safety and Emergency Services. « Hazard Assistance and Resilience Program ». Gouvernement de l'Alberta, 2026. <https://www.alberta.ca/hazard-assistance-and-resilience-program>.

Aviva. « Une meilleure protection contre les phénomènes météorologiques extrêmes. » Aviva, le 29 octobre 2024. <https://www.aviva.ca/fr/entreprises/nouvelles-et-rapports/meilleure-protection-contre-phenomenes-meteorologiques-extremes/>.

Bénichou, Nouredine, Masoud Adelzadeh, Jitender Singh, Islam Gomaa, Nour Elsgan, Max Kinatader, Chunyun Ma, Abhishek Gaur, Alex Bwalya et Mohamed Sultan. *Guide national sur les incendies en milieu périurbain*. Conseil national de recherches Canada, 2021. [https://publications.gc.ca/collections/collection\\_nrc-nrc/NR24-60-2021-fra.pdf](https://publications.gc.ca/collections/collection_nrc-nrc/NR24-60-2021-fra.pdf).

Bureau d'assurance du Canada. « Les dommages assurés liés aux inondations de 2021 en Colombie-Britannique s'élèvent désormais à 675 millions de dollars ». Communiqué de presse, 15 juin 2022. <https://bac.ibc.ca/actualites-et-perspectives/actualites/insured-losses-from-2021-floods-in-bc-now-675-million>.

–. « Budget 2024 : Le gouvernement fédéral précise les détails du premier programme national d'assurance contre les inondations qui sera lancé en partenariat avec les assureurs de dommages ». Communiqué de presse, 16 avril 2024. <https://bac.ibc.ca/actualites-et-perspectives/actualites/budget-2024-le-gouvernement-federal-precise-les-detaills-du-premier-programme-national-d-assurance-contre-les-inondations-qui-sera-lance-en-partenariat-avec-les-assureurs-de-dommages>.

–. « À 8,5 milliards de dollars, l'année 2024 bat le record de l'année la plus coûteuse de l'histoire du Canada en pertes liées à des phénomènes météorologiques extrêmes ». Communiqué de presse, 13 janvier 2025. <https://bac.ibc.ca/actualites-et-perspectives/actualites/a-8-5-milliards-de-dollars-l-annee-2024-bat-le-record-de-l-annee-la-plus-couteuse-de-l-histoire-du-canada-en-pertes-liees-a-des-phenomenes-meteorologiques-extremes>.

CatIQ. « Canadian Insured Losses from Catastrophic Events Total CAD 2.4 B in 2025; Societal Losses Total 3.4 B ». Communiqué de presse, 20 janvier 2026. <https://public.catiq.com/2026/01/20/canadian-insured-losses-from-catastrophic-events-total-cad-2-4-b-in-2025-societal-losses-total-3-4-b/>.

Chalke, Jay. *Fairness in a Changing Climate: Ensuring disaster supports are accessible, equitable and adaptable*. Protecteur du citoyen, Province de Colombie-Britannique, octobre 2023. [https://bcombudsperson.ca/wp-content/uploads/2025/08/OMB-FireFlood\\_report\\_web.pdf](https://bcombudsperson.ca/wp-content/uploads/2025/08/OMB-FireFlood_report_web.pdf).

Comité canadien de l'harmonisation des codes de construction. *Code national du bâtiment –Canada 2025 : Volume 1*. Conseil national de recherches Canada, 2025. <https://nrc-publications.canada.ca/fra/voir/td/?id=ea6a3c45-fc54-4db1-b2bc-1a527d102dcc>.

Conseil de recherches en sciences naturelles et en génie du Canada. « Le coût des inondations : un risque calculé ». Gouvernement du Canada, 9 décembre 2025. <https://nserc-crsng.canada.ca/fr/le-cout-des-inondations-un-risque-calcule>.

Conseil national du logement. *Augmenter le secteur du logement hors marché au Canada*. Conseil national du logement, mars 2025. <https://nhc-cn1.ca/fr/publications/post/scaling-up-the-non-market-housing-sector->.

Co-operators. « Nos garanties ». Co-operators, s.d. <https://www.cooperators.ca/fr-ca/personal/insurance/home/coverage>.

CORPIQ. « Primes d'assurance : la situation continuera à se détériorer ». Communiqué de presse, 17 décembre 2020. <https://www.corpiq.com/fr/nouvelles/1793-primes-d-assurance-la-situation-continuera-a-se-deteriorer.html?PAGE=1>.

Davey, James. « Flood Re: Risk Classification and Distortion of the 'Market' ». Dans *Future directions of consumer flood insurance in the UK: Reflections upon the creation of Flood Re*, 26–34. Southampton, Royaume-Uni : Université de Southampton, 2015. [https://eprints.soton.ac.uk/379903/1/58175\\_Report\\_v4\\_WEB.pdf](https://eprints.soton.ac.uk/379903/1/58175_Report_v4_WEB.pdf).

Department of Municipal Affairs & Environment, Fire & Emergency Services. *Disaster Financial Assistance Program: Program Guidelines and Criteria*. Gouvernement de Terre-Neuve-et-Labrador, s.d. <https://www.gov.nl.ca/mca/files/forms-nl-dfap-guidelines.pdf>.

Erni, Sandy, Xianli Wang, Tom Swystun, Stephen W. Taylor, Marc-André Parisien, François-Nicolas Robinne, Brian Eddy et coll. « Mapping wildfire hazard, vulnerability, and risk to Canadian communities ». *International Journal of Disaster Risk Reduction* 101, n° 1 (février 2024) : 104221. <https://doi.org/10.1016/j.ijdr.2023.104221>.

FEMA. « Flood Insurance ». FEMA, dernière mise à jour le 2 janvier 2026. <https://www.fema.gov/flood-insurance>.

Flood Re. « How Flood Re works » Flood Re, s. d. <https://www.floodre.co.uk/how-flood-re-works/>.

Fonds municipal vert. « Logement abordable durable ». Fédération canadienne des municipalités, 2026. <https://fondsmunicipalvert.ca/logement-abordable-durable>.

Frege, Ilona Auer, Kai Budelman, Julia Burakowski, Cordula Dittmer, Aaron Dumont, Muhammad Fawwad, et coll. *World Risk Report 2024*. Bündnis Entwicklung Hilft, 2025. <https://weltrisikobericht.de/download/4644/?tmstv=1758629791>.

GEO.ca, Ressources naturelles Canada. « Indice de vulnérabilité aux inondations ». Gouvernement du Canada, dernière mise à jour le 2 juillet 2025. <https://geo.ca/fr/cartographie-inondations/galerie-cartes-inondations/indice-vulnerabilite-inondations/>.

Gestion des urgences au Nunavut. « Gestion des urgences au Nunavut ». Gouvernement du Nunavut, s.d. <https://www.gov.nu.ca/fr/securite-publique-et-urgences/gestion-des-urgences-au-nunavut>.

Glinskis, Emmalina, et Daniel Murphy. « What is parametric insurance and how is it building climate resilience? » Forum économique mondial, 8 janvier 2025. <https://www.weforum.org/stories/2025/01/what-is-parametric-insurance-and-how-is-it-building-climate-resilience/>.

Gouvernement de l'Alberta. « Hazard Assistance and Resilience Program ». Gouvernement de l'Alberta, s.d. <https://www.alberta.ca/hazard-assistance-and-resilience-program>.

Gouvernement de l'Australie. « Australian climate zones ». Gouvernement de l'Australie, s.d. <https://www.yourhome.gov.au/getting-started/australian-climate-zones>.

Gouvernement de la Colombie-Britannique. « Floodplain mapping ». Gouvernement de la Colombie-Britannique, dernière mise à jour le 1<sup>er</sup> septembre 2023. <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/environment/air-land-water/water/drought-flooding-dikes-dams/integrated-flood-hazard-management/governance/flood-hazard-land-use-management/floodplain-mapping>.

–. « Financial assistance in a disaster. » Gouvernement de la Colombie-Britannique, 2026. <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/safety/emergency-management/preparedbc/evacuation-recovery/disaster-financial-assistance>.

Gouvernement de la Nouvelle-Écosse. « Disaster Financial Assistance application process ». Gouvernement de la Nouvelle-Écosse, 27 novembre 2018. <https://www.novascotia.ca/documents/disaster-financial-assistance-fact-sheet>.

Gouvernement de l'Île-du-Prince-Édouard. « Provincial Disaster Financial Assistance Program ». Gouvernement de l'Île-du-Prince-Édouard, dernière mise à jour le 4 janvier 2023. <https://www.princeedwardisland.ca/en/service/provincial-disaster-financial-assistance-program>.

Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest. « Aide financière en cas de sinistre ». Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest, s.d. <https://www.maca.gov.nt.ca/fr/services/rétablissement-après-un-sinistre/aide-financière-en-cas-de-sinistre>.

Gouvernement de Terre-Neuve-et-Labrador. « The Newfoundland and Labrador Disaster Financial Assistance Program ». 2025. <https://www.gov.nl.ca/jps/fes/the-newfoundland-and-labrador-disaster-financial-assistance-program-nl-dfap/>.

Gouvernement du Nouveau-Brunswick. « Procédure pour les demandes d'aide financière en cas de catastrophe ». Gouvernement du Nouveau-Brunswick, s.d. <https://www.gnb.ca/fr/sujet/lois-securite/gestion-urgences/aide-financiere-catastrophe/processus-demande.html>.

Gouvernement du Québec. « Aide financière pour propriétaires et aux locataires lors d'une inondation ou d'un autre sinistre ». Gouvernement du Québec, dernière mise à jour le 30 avril 2026. <https://www.quebec.ca/securite-situations-urgence/urgences-sinistres-risques-naturels/obtenir-aide-sinistre/aide-financiere-proprietaires-locataires>.

–. « Visualiser les zones inondables et de mobilité des cours d'eau ». Gouvernement du Québec, s.d. <https://zonesinondables.mrnf.gouv.qc.ca>.

Gouvernement du Yukon « Indemnisation pour cause de catastrophe naturelle – volet logement ». Gouvernement du Yukon, s.d. <https://yukon.ca/fr/habitation-et-biens-immobiliers/prets-et-financements/indemnisation-pour-cause-de-catastrophe-naturelle-volet-logement>.

Hou, Feng, Évamé Koumaglo, et Haozhen Zhang. *L'immigration et le prix des logements dans les municipalités du Canada*. Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada et Statistique Canada, 20 juin 2025. <https://www.canada.ca/content/dam/ircc/documents/pdf/francais/organisation/rapports-statistiques/research/immigration-prix-logements-municipalites-canada.pdf>.

Hunter, Justine. « How will 'managed retreat' fit into Canada's climate-change adaptation plans? Communities face hard choices in any scenario ». *The Globe and Mail*, 20 juillet 2022. <https://www.theglobeandmail.com/canada/british-columbia/article-how-will-managed-retreat-fit-into-canadas-climate-change-adaptation/>.

Indaco, Agustin, Francesc Ortega, et Süleyman Taşpınar. « The Effects of Flood Insurance on Housing Markets ». *Cityscape* 21, n° 2 (2019) : 129–56. <https://www.iza.org/publications/dp/11810/the-effects-of-flood-insurance-on-housing-markets>.

Infrastructure Canada. *Résoudre la crise du logement : Plan du Canada sur le logement*. Ministère du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités, gouvernement du Canada, 2024. <https://housing-infrastructure.canada.ca/alt-format/pdf/housing-logement/housing-plan-logement-fr.pdf>.

Kousky, Carolyn. « Financing Flood Losses: A Discussion of the National Flood Insurance Program ». *Risk Management and Insurance Review* 21, n° 1 (printemps 2018) : 11–32. <https://doi.org/10.1111/rmir.12090>.

Kovacs, Paul. *L'abordabilité de l'assurance habitation : Les conséquences pour l'industrie de l'assurance au Canada*. L'Institut d'assurance du Canada, avril 2026. <https://www.insuranceinstitute.ca/fr/Insights-And-Publications/Home-Affordability>.

Logement, Infrastructures et Collectivités Canada. « Fonds canadien de protection des loyers ». Gouvernement du Canada, dernière mise à jour le 5 juin 2025. <https://logement-infrastructure.canada.ca/housing-logement/crpf-fcpl/index-fra.html>.

– . « À propos de Maisons Canada ». Gouvernement du Canada, dernière mise à jour le 9 avril 2026. <https://logement-infrastructure.canada.ca/bch-mc/about-apropos-fra.html>.

– . « Le Cadre de politique d'investissement de Maisons Canada » – novembre 2025 (version révisée). » Gouvernement du Canada, dernière mise à jour le 9 avril 2026. <https://logement-infrastructure.canada.ca/bch-mc/policy-framework-invest-cadre-strategique-fra.html>.

– . « Maisons Canada ». Gouvernement du Canada, dernière mise à jour le 9 avril 2026. <https://logement-infrastructure.canada.ca/bch-mc/index-fra.html>.

Ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario. « Demande d'Aide aux sinistrés pour la reprise après une catastrophe ». Gouvernement de l'Ontario, dernière mise à jour le 26 mars 2026. <https://www.ontario.ca/fr/page/demande-daide-aux-sinistres-pour-la-reprise-apres-une-catastrophe>.

– . « Lignes directrices du Programme d'aide aux sinistrés pour la reprise après une catastrophe ». Gouvernement de l'Ontario, dernière mise à jour le 31 mars 2026. <https://www.ontario.ca/fr/document/lignes-directrices-du-programme-daide-aux-sinistres-pour-la-reprise-apres-une-catastrophe/3-renseignements-pour-les-proprietaires-et-locataires>.

Ministry for the Environment. « Managed retreat ». Gouvernement de la Nouvelle-Zélande, dernière mise à jour le 9 mai 2024. <https://environment.govt.nz/what-government-is-doing/areas-of-work/climate-change/adapting-to-climate-change/managed-retreat/>.

Ness, Ryan, Sarah Miller, Camila Flórez Bossio, Ricardo Pelai et Zacharie Carriere. *Des risques à nos portes : Construire de nouveaux logements à l'abri des impacts climatiques*. Institut climatique du Canada, février 2025.

Organisation de gestion des situations d'urgence du Manitoba. *Modification du Programme d'aide financière aux sinistrés du Manitoba pour les demandes des particuliers, des propriétaires et des locataires*. Gouvernement du Manitoba, 6 juin 2025. [https://www.gov.mb.ca/asset\\_library/en/emo/changes-pr-factsheet.fr.pdf](https://www.gov.mb.ca/asset_library/en/emo/changes-pr-factsheet.fr.pdf).

– . « Aide financière aux sinistrés ». Gouvernement du Manitoba, s.d. <https://www.gov.mb.ca/emo/funding/dfa/index.fr.html>.

– . « Changements apportés au Programme d'aide financière aux sinistrés ». Gouvernement du Manitoba, s.d. <https://www.gov.mb.ca/emo/funding/dfa/changes.fr.html>.

Paskerian, Mackenzie. « Insurance Under Fire: Assessing How California's Insurance Industry Is Tackling the Wildfire Crisis and What's Next ». *UC Law Journal* 76, n° 6 (1<sup>er</sup> août 2025) : 1809–44. <https://www.uclawjournal.org/insurance-under-fire-assessing-how-californias-insurance-industry-is-tackling-the-wildfire-crisis-and-whats-next/>.

R. A. Malatest & Associates Ltd. *New Models for Co-operative Housing*. Société canadienne d'hypothèques et de logement, janvier 2018. [https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/archive/research\\_2/new\\_models\\_for\\_co-op\\_housing.pdf](https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/archive/research_2/new_models_for_co-op_housing.pdf).

Rental Protection Fund. « Rental Protection Fund ». Rental Protection Fund, 2025. <https://www.rentalprotectionfund.ca/>.

Ressources naturelles Canada. « Archivé – Indice de vulnérabilité aux inondations (IVI) ». Gouvernement du Canada, 15 juin 2022. <https://ouvert.canada.ca/data/fr/dataset/df106e11-4cee-425d-bd38-7e51ac674128>.

– . *Guide d'orientation fédéral de l'aménagement du territoire dans les zones à risque d'inondation*. Gouvernement du Canada, 2022. [https://publications.gc.ca/collections/collection\\_2023/rncan-nrcan/M45-127-2022-fra.pdf](https://publications.gc.ca/collections/collection_2023/rncan-nrcan/M45-127-2022-fra.pdf).

– . « Système canadien d'information sur les feux de végétation – Catalogue de données ». Gouvernement du Canada, 2024. <https://cwfis.cfs.nrcan.gc.ca/fr/catalogue>.

– . « Financement et programmes en matière d'efficacité énergétique ». Gouvernement du Canada, dernière mise à jour le 7 janvier 2025. <https://prod-ressources-naturelles.azure.cloud.nrcan-nrcan.gc.ca/efficacite-energetique/efficacite-energetique-batiments/financement-programmes-matiere-efficacite-energetique>.

– . « Visionneuse de carte statique CWFIS ». Gouvernement du Canada, 2026. <https://cwfis.cfs.nrcan.gc.ca/fr/cartes-statiques?layerId=empty&date=2026-05-25>.

Saskatchewan Public Safety Agency. « Provincial Disaster Assistance Program ». Saskatchewan Public Safety Agency, 2026. <https://www.saskpublicsafety.ca/communities/provincial-disaster-assistance-program>.

Sawyer, Dave, Ryan Ness, Dylan Clark et Dale Beugin. *La pointe de l'iceberg : Composer avec les coûts connus et inconnus des changements climatiques au Canada*. Institut canadien pour des choix climatiques, décembre 2020. <https://institutclimatique.ca/wp-content/uploads/2020/12/COCC-Final-FRENCH-1209.pdf>.

Sécurité publique Canada. *S'adapter à la hausse des risques d'inondation : Une analyse des solutions d'assurance pour le Canada*. Gouvernement du Canada, août 2022. <https://www.publicsafety.gc.ca/cnt/rsrscs/pblctns/dptng-rsng-fld-rsk-2022/dptng-rsng-fld-rsk-2022-fr.pdf>.

– . « Comment fonctionne le programme des AAFCC (à compter du 1<sup>er</sup> avril 2025) ». Gouvernement du Canada, dernière mise à jour le 4 mars 2026. <https://www.securitepublique.gc.ca/cnt/mrgnc-mngmnt/rcvr-dsstrs/dsstr-fnncl-ssstnc-rrngmnts/2025/hw-dfaa-prgrm-wrks-bgnng-prl-1-2025-fr.aspx>.

– . « Lignes directrices sur les Accords d'aide financière en cas de catastrophe ». Gouvernement du Canada, dernière modification le 26 juin 2025. <https://www.securitepublique.gc.ca/cnt/mrgnc-mngmnt/rcvr-dsstrs/dsstr-fnncl-ssstnc-rrngmnts/2025/dfa-gdlns-fr.aspx>.

Segel-Brown, Ben. « Évolution du parc de logements sociaux au Canada ». Bureau de la directrice parlementaire du budget (blogue), 6 mars 2025. <https://www.pbo-dpb.ca/fr/additional-analyses--analyses-complementaires/BLOG-2425-008--evolution-canada-social-housing-stock--evolution-parc-logements-sociaux-canada>.

Services aux Autochtones Canada. « La Stratégie de protection des Premières Nations contre les incendies, 2023 à 2028 ». Gouvernement du Canada, dernière mise à jour le 14 janvier 2024. <https://www.sac-isc.gc.ca/fra/1683892947884/1683892982915>.

– . « Programme d'aide à la gestion des urgences ». Gouvernement du Canada, dernière modification le 15 avril 2026. <https://www.sac-isc.gc.ca/fra/1534954090122/1535120506707>

Shingler, Benjamin. « A Quebec lender opted out of mortgages in flood zones. Experts warn it could happen elsewhere. » *CBC News*, 4 mars 2024. <https://www.cbc.ca/news/climate/quebec-desjardins-flooding-mortgage-1.7129986>.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). « À propos du logement abordable au Canada ». SCHL, date de la mise à jour : 31 mars 2018. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/innovation-et-leadership-dans-le-secteur/expertise-de-lindustrie/logements-abordables/-a-propos-du-logement-abordable/-a-propos-du-logement-abordable-au-canada>.

– . *Les obstacles à l'accessibilité du logement dans les systèmes d'aménagement du territoire : Résumé du rapport de synthèse des tables rondes*. SCHL, s.d. <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/archive/publications/exec-summary-compendium-fr.pdf>.

– . « Programme de logement sans but lucratif dans les réserves (article 95) ». SCHL, dernière mise à jour le 31 mars 2018. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire/programmes-de-financement/toutes-les-opportunites-de-financement/programme-de-logement-sans-but-lucratif-dans-les-reserves-article-95>.

– . « Aménagement de logements communautaires au Nunavut ». SCHL, dernière mise à jour le 10 juin 2021. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/strategie-nationale-sur-le-logement/profils-de-projets-de-la-strategie-nationale-sur-le-logement/2019-nhs-projects/amenagement-de-logements-communautaires-au-nunavut>.

– . *Assurance pour les Autochtones : analyse documentaire*. SCHL, mars 2022. [https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/archive/research\\_6/assurance-pour-les-autochtones-analyse-documentaire-copy\\_fr.pdf](https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/archive/research_6/assurance-pour-les-autochtones-analyse-documentaire-copy_fr.pdf).

– . « Initiative pour la création rapide de logements ». SCHL, dernière mise à jour le 30 mars 2018. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire/programmes-de-financement/toutes-les-opportunites-de-financement/initiative-pour-la-creation-rapide-de-logements>.

– . « Enquête sur les logements sociaux et abordables – Immeubles locatifs ». *L'Observateur du logement*, le 22 juillet 2025. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-logement/2025/enquete-logements-sociaux-abordables-immeubles-locatifs>.

– . « Programme d'aide à la remise en état des logements dans les réserves ». SCHL, dernière mise à jour le 11 août 2025. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire/programmes-de-financement/toutes-les-opportunites-de-financement/residential-rehabilitation-assistance-program>.

– . « Fonds pour accélérer la construction de logements ». SCHL, s. d. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire/programmes-de-financement/toutes-les-opportunites-de-financement/fonds-pour-accelerer-la-construction-de-logements>.

– . « Programme de développement de coopératives d'habitation ». SCHL, s. d. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire/programmes-de-financement/toutes-les-opportunites-de-financement/programme-de-developpement-de-cooperatives-d-habitation>.

– . « Fonds pour le logement abordable ». SCHL, s. d. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire/programmes-de-financement/toutes-les-opportunites-de-financement/fonds-pour-le-logement-abordable>.

Starov, Vitalii. « How Wildfires Are Reshaping Housing Affordability in Canada ». *MyChoice Financial*, 1<sup>er</sup> octobre 2025. <https://www.mychoice.ca/blog/wildfires-are-reshaping-housing-affordability-in-canada/>.

Statistique Canada. « Au Canada, une personne sur quatre n'a pas les moyens d'assumer une dépense inattendue de 500 \$ ». Gouvernement du Canada, 13 février 2023. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/230213/dq230213b-fra.htm>.

– . « Série "Perspective géographique", Recensement de la population de 2021 ». Gouvernement du Canada, dernière mise à jour le 9 décembre 2025. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/as-sa/fogs-spg/page.cfm?Lang=F&topic=7&dguid=2021A000011124>.

Thompson, Austin et Steven Gliberman. « The Crisis in Housing Affordability: Population Growth and Housing Starts 1972–2024 ». *Institut Fraser*, 15 avril 2025.

TIPI Insurance Partners. « Indigenous Insurance Services. Canada's Largest First Nations-owned Insurance Brokerage ». TPI Group of Companies, 2026. <https://www.tipionline.ca/insurance-services>.

Van Dau, Quan, Xiuquan Wang, Farhan Aziz, Rana Ali Nawaz, Tianze Pang, Muhammad Qasim Mahmood et Maxim Fortin. « Pluvial flood modeling for coastal areas under future climate change – A case study for Prince Edward Island, Canada ». *Journal of Hydrology* 641 (septembre 2024) : 131769. <https://doi.org/10.1016/j.jhydrol.2024.131769>.

Van Proosdij, Danika et Jenna Miller. *Boîte à outils d'adaptation côtière – Adaptation aux changements climatiques dans les collectivités côtières du Canada atlantique*. CLIMAtlantic, janvier 2023. <https://climatatlantic.ca/wp-content/uploads/2023/03/Partie-1-Guide-de-selection-des-moyens-dadaptation-6-mars-2023.pdf>.

Viergutz, Alex. *Basis risk in parametric insurance: challenges and mitigation strategies*. PricewaterhouseCoopers AG, 2024. [https://www.pwc.ch/en/publications/2024/Basis\\_risk\\_in\\_parametric\\_insurance\\_challenges\\_and\\_mitigation\\_strategies.pdf](https://www.pwc.ch/en/publications/2024/Basis_risk_in_parametric_insurance_challenges_and_mitigation_strategies.pdf).

Ville d'Edmonton. *Climate Resilience Planning and Development Action Plan*. Ville d'Edmonton, octobre 2024. <https://www.edmonton.ca/sites/default/files/public-files/Climate-Resilience-Planning-and-Development-Action-Plan-2024.pdf?cb=1731100804>.

– . « Open Option Parking ». Ville d'Edmonton, s.d. [https://www.edmonton.ca/city\\_government/urban\\_planning\\_and\\_design/open-option-parking](https://www.edmonton.ca/city_government/urban_planning_and_design/open-option-parking).

Ville d'Ottawa. « L'aide offerte sous la forme de loyer indexé sur le revenu ». Ville d'Ottawa, s.d. <https://ottawa.ca/fr/famille-et-services-sociaux/logements-et-lutte-contre-litinerance/logements-subventionnes/laide-offerte-sous-la-forme-de-loyer-indexe-sur-le-revenu>.

Vrhovsek, Zachary. *Projection du coût du programme des Accords d'aide financière en cas de catastrophe*. Bureau de la directrice parlementaire du budget, 23 octobre 2025. <https://www.pbo-dpb.ca/fr/publications/RP-2526-013-S--projecting-cost-disaster-financial-assistance-arrangements-program--projection-cout-programme-accords-aide-financiere-cas-catastrophe>.

Wawanesa. « Garanties relatives à l'adaptation au climat ». Wawanesa Assurance, 2026. [https://www.wawanesa.com/canada/insurance/coverage/climate-adaptability-coverages?language\\_id=102](https://www.wawanesa.com/canada/insurance/coverage/climate-adaptability-coverages?language_id=102).

Wong, Julia et Terry Reith. « As natural disasters ravage Indigenous land, uninsured residents struggle to rebuild ». *CBC News*, 16 juin 2023. <https://www.cbc.ca/news/canada/insurance-indigenous-communities-1.6876059>.

Yupanqui, Daniel, Oscar Zapata, David Natcher, Ken Belcher et Suren Kulshreshtha. « Economic spillovers of wildfire recovery efforts in remote Indigenous communities in Canada: The case of Little Red River Cree Nation ». *International Journal of Disaster Risk Reduction* 133, n° 1 (février 2026): 105930. <https://doi.org/10.1016/j.ijdr.2025.105930>.

## Remerciements

Le présent document d'analyse a été rédigé grâce au soutien financier de Canadian Resilient Recovery Initiative (CRRI). Pour plus d'informations sur CRRI, veuillez consulter sa [page Web](#).

Babatunde Olateju, directeur, Ph. D., a développé ce projet et surveillé l'ensemble du processus de recherche. Yogi Joseph, chercheur associé, M. Urb., et Taiba Jafari, chercheuse associée, M. Sc., ont mené cette étude. Amanda Thompson, chercheuse principale, Ph. D., et Jacob LeBlanc, chercheur principal, M. Sc. (économie appliquée), ont mené nos entretiens avec les titulaires de droits autochtones. Stefan Fournier, directeur général, M.A.; Leslie Twilley, directrice de la recherche, Ph. D.; et Jonathan Raikes, associé de recherche principal, Ph. D., ont apporté leur contribution au présent document. Il a été conçu par Mallory Eliosoff, graphiste.

Nous exprimons notre sincère gratitude aux membres du comité consultatif de recherche pour leurs commentaires et leurs suggestions sur la version préliminaire du document :

- **Patricia Roset-Zuppa**, vice-présidente, Société canadienne d'hypothèques et de logement
- **Shawna Peddle**, vice-présidente adjointe, The Co-operators Group Limited
- **Carly Benson**, gestionnaire, Sécurité publique Canada
- **Erica Woolf**, directrice, Alberta Emergency Management Agency
- **Geneviève Nadeau**, conseillère principale, Logement, Infrastructure et Collectivités Canada
- **Madanmohan Ghosh**, ancien économiste principal à la Banque du Canada
- **Kierstin Lundell-Smith**, conseillère juridique, Croix-Rouge canadienne

Enfin, nous tenons à saluer la précieuse contribution des 36 personnes interrogées issues des administrations fédérales, provinciales et territoriales ainsi que des administrations municipales, sans oublier les titulaires de droits autochtones, les associations de logement et les organisations non gouvernementales, dont les points de vue ont grandement enrichi notre recherche.

## Sous un même toit : Résilience climatique et abordabilité des logements neufs ou remis à neuf au Canada

Yogi Joseph et Taiba Jafari

Pour citer cette recherche : Joseph, Yogi, et Taiba Jafari. *Sous un même toit : Résilience climatique et abordabilité des logements neufs ou remis à neuf au Canada*, Ottawa, Signal49 Recherche, 2026.

Nos prévisions et travaux de recherche reposent souvent sur de nombreuses hypothèses et sources de données et présentent ainsi des risques et incertitudes. Ces renseignements ne doivent donc pas être perçus comme une source de conseils spécifiques en matière de placement, de comptabilité, de droit ou de fiscalité. Signal49 Recherche assume l'entière responsabilité des résultats et conclusions de cette recherche.

Ce document est disponible sur demande dans un format accessible aux personnes ayant une déficience visuelle.

Agent d'accessibilité, Signal49 Recherche

Tél. : 613-526-3280 ou 1-866-711-2262 Courriel : [accessibility@signal49.ca](mailto:accessibility@signal49.ca)

Publié au Canada | Tous droits réservés | Entente n° 40063028  
AERIC Inc. est un organisme de bienfaisance indépendant enregistré au Canada qui exerce ses activités sous le nom de Signal49 Recherche.



Où le savoir  
inspire l'action