

# Résilience climatique et abordabilité des logements au Canada

## Principales conclusions et recommandations

### Crises concomitantes

Le Canada est confronté à deux crises : une pénurie persistante de logements abordables et une exposition croissante aux catastrophes climatiques. L'offre de logements reste à la traîne par rapport à la croissance démographique, tandis que les risques climatiques s'intensifient sur les plans de la fréquence, des coûts et des répercussions.

Pour les responsables des pouvoirs publics, de la résilience face aux catastrophes et du secteur des assurances, cette convergence justifie le passage d'une réponse ponctuelle aux crises à une gestion systémique des risques, où la politique en matière de logements, l'aménagement du territoire, les assurances et les programmes de reconstruction sont intégrés.

### Principales conclusions

#### Exposition croissante et risque disproportionné

La proportion de Canadiens vivant dans des zones exposées aux inondations ou aux grands feux de forêt est passée de 8 % en 2010 à environ 36 % en 2024. Plus de la moitié (53 %) des logements sociaux et abordables se trouvent dans ces zones à haut risque.

Cette concentration accentue la pression sur les déplacements de population, en particulier pour les ménages à faibles revenus et marginalisés qui ne disposent pas des ressources nécessaires pour absorber les contrecoups ou se reloger.

#### Un parc immobilier vieillissant et des lacunes en matière d'infrastructures

Plus de 85 % des logements sociaux et abordables ont été construits avant 1995, à une époque où les risques climatiques n'étaient pas encore pris en compte dans les codes de construction et les normes de conception.

Des rénovations sont indispensables, mais les moyens alloués sont insuffisants, ce qui rend une grande partie de ce parc immobilier vulnérable.

#### Augmentation des coûts liés aux catastrophes et pressions sur les assurances

Les sinistres liés au climat continuent d'augmenter à un rythme sans précédent.

- Les sinistres catastrophiques assurés sont passés de 14 milliards de dollars entre 2006 et 2015 à 37 milliards de dollars entre 2016 et 2025.
- Les sinistres annuels ont atteint un pic de 8,5 milliards de dollars en 2024.

Les assureurs réagissent en augmentant les primes, en réduisant l'étendue de la couverture ou en se retirant tout simplement des zones à haut risque. Ces changements font grimper les coûts du logement, restreignent l'accès aux prêts hypothécaires et font peser le risque sur les pouvoirs publics et les collectivités.

Les communautés autochtones font face à des défis particulièrement exigeants en raison de leur éloignement géographique, des lacunes en matière d'infrastructures et de la complexité des régimes fonciers, qui limitent leur accès aux produits d'assurance classiques.

#### Systèmes de reconstruction réactifs

Malgré de récentes réformes, la plupart des programmes de reconstruction après une catastrophe et de logement continuent de privilégier la remise en état des biens à leur état d'avant la catastrophe plutôt que la réduction des risques futurs.

Cette approche de remise en état entérine la vulnérabilité, freine le renforcement de la résilience et alourdit les coûts à long terme. Bien que le programme des Accords d'aide financière en cas de catastrophe du gouvernement fédéral prône désormais une approche « reconstruire en mieux », les provinces appliquent ces dispositions de manière inégale.

## Fragmentation de la planification et des données

Les données sur les risques climatiques, notamment la cartographie des inondations et les modèles sur les feux de forêt, restent incohérentes et leur accessibilité varie d'une région à l'autre au Canada. De nombreuses municipalités – en particulier les communautés rurales, isolées ou plus petites – ne disposent pas des moyens nécessaires pour exploiter efficacement ces données.

Ces lacunes entravent l'aménagement du territoire, le zonage et les investissements dans les infrastructures fondés sur une analyse des risques, ce qui a pour effet d'accroître l'exposition aux risques au lieu de la réduire.

## Implications stratégiques

La reconstruction après une catastrophe ne peut pas fonctionner de façon autonome. Les dirigeants qui souhaitent remédier aux risques systémiques peuvent intégrer en amont des considérations relatives à la reconstruction dans les politiques en matière de logements, les systèmes d'assurance et l'aménagement du territoire.

Sans ce changement, les coûts de reconstruction continueront d'augmenter, les déplacements de population s'intensifieront et les dépenses publiques resteront réactives et inefficaces.

## Principales recommandations

1. Passer à un zonage qui tient compte des risques et à des logements résilients aux changements climatiques.
  - Uniformiser et communiquer les données nationales sur les risques climatiques afin de faciliter la prise de décisions au niveau local.
  - Intégrer les risques d'inondations et de feux de forêt dans les procédures de zonage, de sélection des sites et d'autorisation d'aménagement.
  - Privilégier les nouvelles constructions et les reconstructions dans les zones à plus faible risque.

Cette approche permet de réduire les cycles de reconstruction répétés et favorise une réduction proactive des risques.



2. Intégrer l'abordabilité et la résilience dans les programmes de logement et de reconstruction.
  - Demander l'intégration de normes de résilience dans les programmes de logement fédéraux et provinciaux/territoriaux.
  - Renforcer le financement des initiatives visant à « reconstruire en mieux » dans le cadre des programmes de reconstruction après une catastrophe.
  - Encourager les rénovations des logements sociaux existants.
3. Donner la priorité aux organismes sans but lucratif et aux coopératives d'habitation afin de garantir l'abordabilité du logement à long terme.
  - Désigner des organismes sans but lucratif et des coopératives comme partenaires privilégiés dans la mise en œuvre de l'initiative Maisons Canada.
  - Donner la priorité aux organismes sans but lucratif et aux coopératives d'habitation pour l'aménagement des terrains publics.
  - Financer l'acquisition et la rénovation de logements locatifs à risque.

Cette stratégie favorise l'abordabilité à long terme tout en permettant des améliorations significatives en matière de résilience.

4. Renforcer les systèmes d'assurance et combler les lacunes en matière de couverture.
  - Mettre en place des mécanismes de partenariat public-privé, notamment des subventions et la réassurance, afin de garantir l'abordabilité et la disponibilité.
  - Encourager une tarification axée sur la résilience qui récompense la réduction des risques.
  - Développer des outils innovants, tels que l'assurance paramétrique, afin d'accélérer le versement des indemnités.

Ces mesures sont particulièrement importantes pour les communautés autochtones et les autres communautés à haut risque.

Pour consulter l'étude complète, voir notre document d'analyse intitulé *Sous un même toit : Résilience climatique et abordabilité des logements neufs ou remis à neuf au Canada.*

