



Construire des logements avec le bois canadien : transformer l'ambition en résultats



Association des produits forestiers du Canada (APFC)

Première édition : novembre 2023

Deuxième édition : septembre 2026



La réalité de la construction de logements : Pourquoi le secteur du logement stagne malgré l'élan politique

La crise de l'offre de logements au Canada n'est plus une question d'ambition politique, ni de savoir si les gouvernements accordent suffisamment d'importance au logement — elle est devenue une question de confiance dans notre capacité à construire des logements à l'échelle promise. La croissance démographique et les pressions liées à l'abordabilité ont porté la demande de logements à des niveaux historiques, le Canada devant construire, selon les estimations, entre 430 000 et 480 000 nouveaux logements par année d'ici 2035 pour rétablir l'abordabilité. Pourtant, la construction demeure plus près de 250 000 logements par année, ce qui reflète des contraintes structurelles que les engagements politiques, à eux seuls, ne peuvent pas résoudre.¹

La construction traditionnelle sur chantier ne peut pas prendre de l'expansion assez rapidement dans un contexte marqué par des pénuries de main-d'œuvre, une baisse de productivité, une complexité réglementaire, une hausse des coûts, des contraintes de financement et des délais d'approbation locaux inégaux. De nombreux projets — en particulier les bâtiments résidentiels multifamiliaux dans les centres urbains — sont retardés ou annulés, les seuils de financement étant de plus en plus difficiles à atteindre.

Les méthodes de construction modernes (MCM) à base de bois — comme la préfabrication, les systèmes à ossature légère en bois préfabriqués en panneaux, la construction modulaire et le bois de masse — offrent des avenues éprouvées pour répondre aux ambitions du Canada en matière de logement. La fabrication hors site peut réduire considérablement les délais de construction, diminuer les déchets de matériaux, améliorer la qualité et la sécurité, et permettre une production à longueur d'année. Les systèmes de logement à base de bois et les systèmes hybrides permettent également de réduire de façon importante le carbone intrinsèque par rapport aux solutions de rechange en acier ou en béton. Le secteur forestier canadien est particulièrement bien placé pour soutenir les MCM, en reliant un approvisionnement durable en fibre à la fabrication à valeur ajoutée et à la construction de logements à faible intensité carbone.

¹ [Pénurie de logements au Canada : un nouveau cadre d'analyse](#) par SCHL (2025).

À ce jour, l'adoption des MCM a été limitée par des lacunes dans l'état de préparation du système, plutôt que par des limites techniques. Le Canada dispose déjà d'une importante capacité en préfabrication et en fabrication à base de bois, avec plus de 800 fournisseurs de préfabrication en activité partout au pays en date de juin 2026.² Mais de nombreuses entreprises n'utilisent pas pleinement leur capacité, et d'autres hésitent encore à investir dans de nouvelles technologies d'automatisation, dans la main-d'œuvre ou dans de nouvelles gammes de produits parce que les systèmes de réalisation des projets sont trop fragmentés, trop axés sur le court terme ou soumis à un appui politique incertain. Au cours des deux dernières années, l'incertitude du marché, le ralentissement économique et les pressions tarifaires ont réduit l'activité liée aux projets et affaibli la justification commerciale des investissements à court terme.

Le logement construit en usine dépend d'une demande stable et prévisible pour fonctionner efficacement. Sans signaux de demande durables qui dépassent les projets ponctuels et les cibles de logement à l'horizon 2035, les fabricants ne peuvent pas planifier leur production, retenir leur main-d'œuvre ni prendre de l'expansion avec confiance, même si les besoins en logement continuent de croître. L'adoption variera également selon les régions et les types de bâtiments, ce qui signifie que les outils fédéraux doivent aider à transformer une demande prometteuse en flux de demande prêts à l'investissement, plutôt que de présumer que les parts de marché augmenteront uniformément d'elles-mêmes. Des goulots d'étranglement interreliés, comme la fragmentation réglementaire, les risques du côté de l'offre, les modèles de financement mal adaptés et les pénuries de main-d'œuvre — qui seront tous abordés plus loin dans cette note — ralentissent la construction de logements malgré la forte demande.

Le lancement de *Maisons Canada* en 2025 indique que le gouvernement fédéral comprend certaines de ces difficultés et est prêt à passer à l'élaboration de solutions. Toutefois, **Maisons Canada devrait être considérée comme un outil de réalisation important au sein d'une stratégie fédérale plus large visant à répondre à la crise du logement au Canada et à accroître l'utilisation du bois dans la construction résidentielle.** La construction de logements abordables à grande échelle dépendra de la reconnaissance du bois comme composante centrale des solutions de construction du Canada et du passage d'interventions isolées à un système intégré allant de la forêt à l'usine jusqu'à la porte d'entrée — un système qui positionne la construction en bois comme une stratégie nationale industrielle et de productivité, et non simplement comme une préférence matérielle. Ce faisant, **le gouvernement fédéral harmonisera l'agrégation de la demande, l'approvisionnement, la réglementation, le développement de la main-d'œuvre,**

² [Prefab Construction Navigator](#) par SCIOUS (2025).

le soutien à l'innovation et l'approvisionnement en fibre autour d'un seul objectif : construire les logements dont la population canadienne a besoin, à la vitesse et à l'échelle requises.

Ce qui a changé depuis 2023 — et pourquoi cela compte aujourd’hui

Depuis la publication, en novembre 2023, du document *Les solutions à la crise du logement se trouvent dans la forêt* par l’Association des produits forestiers du Canada (APFC) et le Conseil canadien du bois (CCB), une série d’importantes évolutions politiques et commerciales a transformé les conditions de la livraison de logements au Canada. Ensemble, ces jalons créent une base plus solide — et une justification plus urgente — pour une note d’orientation révisée portant sur la façon dont le logement à base de bois peut contribuer à transformer l’élan actuel en logements réellement construits.

Le gouvernement fédéral est passé de facilitateur de politiques à acteur du marché

Le fait fédéral le plus marquant depuis 2023 est le lancement de Maisons Canada dans le budget de 2025, qui représente un changement fondamental dans la politique fédérale du logement : le gouvernement fédéral ne se contente plus d’établir les conditions permettant à d’autres de construire, il agit directement à titre de promoteur, de bailleur de fonds et d’acheteur de logements à grande échelle. Avec plus de 25 milliards de dollars en financement par emprunt et par capitaux propres, des commandes groupées de logements et un accent clair sur l’offre au moyen de la préfabrication et des méthodes de construction modernes (MCM), Maisons Canada peut offrir la certitude de la demande à long terme nécessaire pour déployer à grande échelle le logement construit en usine à base de bois. Son orientation en matière d’approvisionnement — y compris une préférence explicite pour les matériaux d’origine canadienne — place les produits du bois fabriqués au pays au cœur de la construction fédérale de logements. L’incidence de Maisons Canada pourrait être amplifiée davantage par l’harmonisation de l’approvisionnement fédéral en logement entre les ministères et les organismes, de sorte que de vastes portefeuilles de logements publics reproductibles créent une demande prévisible pour les produits du bois canadiens, la construction à ossature légère en bois, le bois de masse et d’autres systèmes de MCM à base de bois.

Cependant, Maisons Canada sera plus efficace si elle est jumelée aux mesures fédérales plus vastes nécessaires pour réduire le risque et accroître la confiance du marché, notamment la modernisation de la réglementation et des codes, le

financement de la transformation, le soutien aux technologies du bois à faible intensité carbone, l'assistance technique et les efforts visant à accroître la demande intérieure de produits du bois canadiens. Si elle est intégrée à un ensemble de mesures plus large et cohérent, Maisons Canada pourrait contribuer à catalyser le secteur canadien du logement construit en usine à partir de bois récolté et transformé au Canada.

Le leadership provincial progresse plus rapidement que le cadre national

Les provinces dotées d'importantes chaînes d'approvisionnement en produits forestiers ont agi de façon décisive pour moderniser les codes du bâtiment et permettre la construction en bois de pointe. Depuis 2023, la Colombie-Britannique, l'Ontario et le Québec ont tous modifié leur code du bâtiment ou leurs directives afin d'autoriser les bâtiments en construction en bois d'œuvre massif encapsulé (CBOME) pouvant atteindre 18 étages, au-delà de la limite de 12 étages prévue au Code national du bâtiment (CNB).³ La Colombie-Britannique et l'Ontario ont instauré des primes de densité et élargi les dispositions relatives à la CBOME, permettant ainsi un plus large éventail d'usages, notamment les établissements de soins, les commerces de détail et les bâtiments industriels légers, en plus d'augmenter la quantité d'éléments de bois apparent permise dans la construction résidentielle. Les [lignes directrices](#) explicatives du Québec sur la CBOME, publiées en 2025 et élaborées avec FPInnovations, renforcent encore la certitude du marché.

Ces mesures provinciales représentent bien plus que de simples mises à jour techniques des codes — elles créent des possibilités, envoient des signaux de demande tangibles et donnent aux fabricants, aux promoteurs et aux constructeurs la confiance nécessaire pour investir dans la construction en bois et les MCM. Elles démontrent également que la construction en bois de pointe n'est plus une activité pilote ou de niche, mais bien une voie commercialement viable pour construire des logements à grande échelle.

En revanche, le Code national du bâtiment de 2025 n'a pas relevé le plafond national au-delà de 12 étages, malgré les avancées provinciales. Bien que le CNB ait apporté d'importantes améliorations — comme le relèvement de la hauteur admissible des bâtiments de 42 à 50 mètres, l'élargissement des options de bois apparent, le

³ La Colombie-Britannique a autorisé les bâtiments en construction en bois d'œuvre massif encapsulé (CBOME) de 18 étages dans son code du bâtiment en 2024, suivie de l'Ontario et du Québec en 2025. Alors que le Code national du bâtiment (CNB) de 2020 limitait ces bâtiments à 12 étages et à une hauteur maximale de 42 mètres, le CNB de 2025 maintient la limite de 12 étages pour les bâtiments résidentiels (groupe C) et les immeubles de bureaux (groupe D), tout en augmentant la hauteur maximale permise à 50 mètres.

renforcement des dispositions de sécurité incendie pendant la construction et des voies de conformité énergétique plus souples — il accuse un retard par rapport aux chefs de file provinciaux. Cet écart souligne l'importance croissante d'une action fédérale à l'extérieur du code lui-même afin d'assurer la cohérence, la rapidité et la confiance du marché.

De nouveaux outils fédéraux favorisent la rapidité — mais ne règlent pas encore les contraintes de livraison

Les mesures fédérales complémentaires mises en place depuis 2023 favorisent une production accrue de logements, particulièrement dans la construction de maisons multi-résidentielles. Elles comprennent l'élargissement de l'émission d'Obligations hypothécaires du Canada consacrée aux appartements et aux copropriétés, un nouvel allègement de la TPS pour les acheteurs d'une première habitation, des investissements dans la formation de la main-d'œuvre par l'entremise du Programme pour la formation et l'innovation en milieu syndical, ainsi que le Fonds pour accélérer la construction de logements, qui encourage la réforme du zonage et de la délivrance des permis à l'échelle municipale. Le Catalogue de conception de logements du gouvernement fédéral, publié en 2025, témoigne aussi de l'intérêt fédéral pour le déploiement à grande échelle de conceptions de logements préapprouvées et adaptées aux réalités régionales. Toutefois, l'industrie n'a pas été mobilisée de façon significative dans l'élaboration de ce catalogue ; par conséquent, même si celui-ci met l'accent sur la construction à ossature de bois, il ne s'attaque pas aux véritables obstacles au déploiement du logement à base de bois, comme les redevances d'aménagement et les délais d'approbation, ce qui risque d'en limiter l'utilité. Pour en maximiser la valeur, le catalogue doit également être tenu à jour en y intégrant les nouvelles données, les apports techniques et les possibilités relevées par l'industrie à mesure qu'elles émergent. En définitive, **ces outils ne seront efficaces que si les obstacles de longue date à la construction en bois sont levés de toute urgence — et si la politique fédérale se concentre sur le déploiement à grande échelle des conceptions, des outils d'approbation et des modèles de réalisation éprouvés déterminés par l'industrie, plutôt que d'obliger chaque administration à réinventer les solutions de son côté.**

Occasions de croissance du marché résidentiel pour le bois au Canada

Le [Groupe de travail sur la transformation du secteur forestier canadien](#) désigne la construction résidentielle comme une possibilité clé de demande intérieure pour un secteur forestier plus concurrentiel, diversifié et résilient. Dans ce contexte, l'analyse du Conseil canadien du bois indique que cette possibilité se comprend surtout sous l'angle des parts de marché : à mesure que le bois gagne des parts dans les segments résidentiels où il est déjà viable sur les plans technique et commercial, la demande intérieure de bois augmente de façon importante — et elle augmente encore davantage lorsque le nombre total de mises en chantier progresse. Autrement dit, même des gains modestes dans la pénétration du bois dans les segments résidentiels prioritaires peuvent accroître de façon significative la demande intérieure tout en soutenant une construction plus rapide de logements.

À partir de données augmentées suivies par FPIInnovations, le Conseil canadien du bois (CCB) a analysé les principaux marchés de la construction en bois.

Possibilité de marché établie : Si la part du bois dans les bâtiments résidentiels multifamiliaux de 5 à 6 étages passait de 58 % à 80 % à l'échelle nationale, la demande intérieure de bois dans ce segment pourrait augmenter d'environ 25 %.

Nouvelle possibilité de marché codifiée : Si le bois captait environ 25 % de la construction résidentielle de 7 à 18 étages nouvellement codifiée, cela pourrait créer un nouveau débouché important pour les produits du bois canadiens dans un segment où le bois a historiquement été peu présent.

Le fossé persistant : là où la construction de logements achoppe

Les avancées du dialogue et du cadre stratégique canadiens en matière de logement ne se traduisent pas encore par des volumes de construction qui permettront de combler l'écart entre l'offre et la demande. Plusieurs contraintes, décrites ci-dessous, doivent être levées pour déployer pleinement l'avantage du Canada en matière de bois.

Le financement est mal adapté à la façon dont on construit les logements aujourd'hui

Le logement construit en usine repose sur la fabrication hors site, où les coûts sont engagés en amont et où les composants du bâtiment sont préassemblés avant la construction sur le chantier. Les modèles de financement publics et privés actuels sont conçus en fonction des calendriers de construction traditionnels, projet par projet, ce qui crée des décalages entre les coûts initiaux de l'usine et les paiements liés au projet. Il en résulte un risque financier qui dissuade les fabricants de s'engager dans de grands programmes de logement ou dans des programmes pluriannuels.

Sans une demande prévisible à long terme et sans un financement adapté aux réalités du logement construit en usine, les usines sont contraintes de fonctionner avec prudence, augmentant et réduisant leur production au gré des projets. Cette volatilité fait grimper les coûts unitaires, entraîne des mises à pied et nuit aux investissements dans l'automatisation, la formation et les nouvelles capacités — alors même que les besoins en logement continuent de croître.

La fragmentation réglementaire freine toujours la rapidité et le passage à l'échelle

Bien que le CNB autorise des bâtiments en bois plus hauts (jusqu'à 12 étages), l'adoption de ces dispositions demeure inégale à l'échelle du pays. De plus, les

processus municipaux de délivrance des permis, les exigences de certification des produits, les délais d'approbation et les coûts liés à l'aménagement varient considérablement, ce qui engendre de l'incertitude et des coûts de conformité redondants pour les constructeurs et les fabricants qui exercent leurs activités dans plusieurs administrations. Le logement préfabriqué et en panneaux ne peut pas se déployer à grande échelle si un même système déjà approuvé doit être réévalué dans chaque municipalité, ce qui mine la reproductibilité et les économies d'échelle. Même si ces obstacles relèvent souvent des instances infranationales, le financement fédéral du logement, l'approvisionnement et l'assistance technique peuvent aider les administrations à adopter des outils d'approbation éprouvés et à réduire les doublons.

Le CNB de 2025 n'est pas allé jusqu'à instaurer un cadre neutre sur le plan des matériaux et axé sur la performance, qui pourrait inciter les instances infranationales à l'adopter et favoriser l'harmonisation des codes. Cela dit, « l'harmonisation » a été désignée comme une priorité stratégique des [codes modèles nationaux de 2030](#), ce qui offre une occasion opportune de relever ce défi. Toute réforme future des codes devra s'appuyer sur des données fiables, une mise en œuvre coordonnée et une prise en compte claire de l'abordabilité et de la constructibilité, afin que les efforts visant à améliorer la performance ne ralentissent pas involontairement la construction de logements ni ne réduisent la reproductibilité d'une administration à l'autre.

Par ailleurs, les fabricants canadiens de produits du bois d'ingénierie (comme les solives en I et le bois de composite structural) continuent de déplorer la longueur et l'incertitude des délais d'approbation des nouveaux produits. Les évaluations réalisées par le Centre canadien de matériaux de construction (CCMC) peuvent s'étendre sur plusieurs années, et de nombreux fabricants ont dû élaborer des critères d'acceptation redondants même lorsqu'il existe déjà des normes consensuelles crédibles, comme celles de l'ASTM.

Ces délais ralentissent non seulement l'accès au marché des composants de bois manufacturés dont dépendent les méthodes de construction modernes et le logement construit en usine, mais ils entraînent aussi des coûts inutiles et limitent les possibilités qu'ont les fabricants canadiens d'améliorer leur compétitivité, d'innover et de faire croître leur entreprise.

On peut corriger cette situation en faisant en sorte que les codes du bâtiment reconnaissent les organismes accrédités par le Conseil canadien des normes (CCN) selon la norme ISO/IEC 17065 comme solutions de rechange au CCMC. Cette reconnaissance pourrait viser tant la certification des produits du bois exclusifs et novateurs que l'élaboration des critères d'acceptation servant à les évaluer (dans les limites de leur domaine d'accréditation).

Cela créerait une voie plus rapide et plus concurrentielle, fondée sur l'accréditation, tout en préservant le rôle du CCMC pour les produits véritablement novateurs pour lesquels il n'existe aucune norme. Cette approche vient compléter, et non remplacer, les travaux déjà en cours en parallèle : ceux du CCN sur un cadre national et les mesures prises par le CCMC lui-même pour améliorer ses délais. La Colombie-Britannique, la Nouvelle-Écosse et l'Ontario ont chacune amorcé un virage en ce sens, et les progrès doivent être accélérés. Un libellé national plus uniforme dans les codes offrirait aux fabricants une voie d'accès au marché beaucoup plus claire et plus prévisible.

La fabrication canadienne est sous-utilisée parce que les systèmes de réalisation sont trop incertains

Le Canada dispose d'une solide base de fournisseurs de MCM et de fabricants de produits du bois, mais le défi immédiat n'est pas le manque de capacité de fabrication — c'est plutôt l'absence de systèmes de réalisation de logements stables et propices à l'investissement, qui permettraient d'utiliser pleinement la capacité disponible. Certains projets font encore appel à des produits du bois d'ingénierie importés ; de nombreux fabricants canadiens hésitent toujours à prendre de l'expansion parce que les signaux de demande pluriannuels sont faibles et que la confiance envers les chaînes d'approvisionnement demeure fragile.

L'incertitude réglementaire qui touche l'accès à une fibre forestière durable et économique limite encore davantage la confiance des investisseurs. Les lois fédérales et les régimes d'autorisation qui encadrent les activités forestières influent de plus en plus sur le coût et la prévisibilité de l'approvisionnement en bois, tandis que le risque de feux de forêt et le déclin de la santé des forêts exercent une pression physique supplémentaire sur la ressource en fibre. Sans un accès fiable à la fibre, les investissements dans la fabrication à valeur ajoutée — et les projets de logement qui en dépendent — sont mis en péril.



undefinedundefinedundefined Les pressions sur la main-d'œuvre menacent la réalisation dans toute la chaîne de valeur

Comme l'indique le rapport final du Groupe de travail sur la transformation du secteur forestier canadien, la réussite du secteur forestier est indissociable de celle de sa main-d'œuvre. Les pénuries de main-d'œuvre nuisent à l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement, plus de la moitié des effectifs du secteur devant prendre leur retraite d'ici une vingtaine d'années. Les systèmes d'éducation et de formation ne parviennent pas encore à (re)constituer assez rapidement une main-d'œuvre qualifiée en conception en bois de masse, en fabrication numérique et en réalisation de projets selon les MCM. Les carnets de projets de logement à court terme, réalisés au cas par cas, aggravent ce problème : lorsque les usines et les constructeurs manquent de certitude, les employeurs se rabattent sur la main-d'œuvre temporaire et reportent leurs investissements en formation. Un carnet de projets de logement stable constitue en soi une stratégie de main-d'œuvre, mais elle n'a toujours pas été concrétisée.

undefinedundefinedundefined Les outils ponctuels ne se sont pas encore consolidés en un système de réalisation intégré

Les initiatives fédérales mises en place depuis 2023 — notamment l’élargissement de l’émission d’obligations hypothécaires, l’allègement de la TPS, les programmes de formation de la main-d’œuvre, le Catalogue de conception de logements et le Fonds pour accélérer la construction de logements — s’attaquent chacune à une partie du défi du logement. Ces outils fonctionnent toutefois largement en vase clos. Ils peuvent améliorer les conditions à la marge, mais ils n’arriment pas le financement, la réglementation, l’approvisionnement, le développement de la main-d’œuvre et les chaînes d’approvisionnement en un seul système de réalisation. Résultat : les retombées en matière de logement demeurent limitées par le maillon le plus faible de la chaîne. Des approbations plus rapides ne servent à rien sans capacité de production en usine ; le financement à lui seul ne peut pas compenser les pénuries de main-d’œuvre ; et les réformes des codes ne permettront pas de déployer le logement à grande échelle tant que les fabricants n’auront pas la certitude d’une demande.

En définitive, le programme fédéral en matière de logement peut soutenir une véritable transformation s’il sert à orchestrer l’ensemble du système de réalisation de logements plutôt qu’à financer des projets isolés. Comblent l’écart en matière de logement exige de relier la forêt à l’usine jusqu’à la porte d’entrée : arrimer l’accès à la fibre, les investissements en fabrication, la main-d’œuvre qualifiée, les conceptions normalisées et l’approvisionnement à long terme au sein d’une approche cohérente axée sur le passage à l’échelle.

Cinq mesures fédérales pour accroître l’utilisation du bois canadien dans la construction résidentielle

L’APFC présente cinq recommandations pratiques pour combler l’écart entre l’ambition fédérale en matière de logement et la construction réelle. Ces recommandations s’harmonisent avec celles que le Groupe de travail sur la transformation du secteur forestier canadien a jugées prioritaires et visent à orienter un programme fédéral plus large, capable d’accroître l’utilisation du bois canadien dans la construction résidentielle.

1. Recommandation 1 : Financer les usines, et non seulement les bâtiments

Pour déployer les MCM à grande échelle, le financement fédéral doit aller au-delà du financement ponctuel de projets et soutenir la capacité manufacturière qui soutient la construction de logements. Des systèmes de réalisation stables et pluriannuels sont nécessaires pour aider les fabricants à utiliser plus efficacement la capacité existante, à justifier leurs investissements dans l'automatisation et la main-d'œuvre, et à réduire la volatilité en dents de scie qui maintient les coûts élevés.

Les cadres de financement, y compris ceux de Maisons Canada, devraient s'appuyer sur des outils conçus expressément pour le logement construit en usine, notamment :

- des prêts et des garanties de prêt soutenus par l'État afin de mobiliser des capitaux privés pour l'équipement, l'automatisation et la formation de la main-d'œuvre ;
- des engagements d'achat pluriannuels qui procurent des signaux de demande stables et justifient l'expansion des capacités pour les unités modulaires, les composantes en bois de masse, les systèmes préfabriqués en panneaux, le bois de dimension et les panneaux structuraux ; et
- des pratiques de paiement modernisées qui harmonisent les flux de trésorerie avec les étapes de fabrication plutôt qu'uniquement avec les travaux réalisés sur le chantier.

En agissant comme client d'ancrage plutôt que comme bailleur de fonds occasionnel, Maisons Canada peut contribuer à stabiliser la production, à améliorer l'utilisation de la capacité manufacturière existante, à réduire les coûts unitaires et à soutenir l'emploi à longueur d'année.

2. Recommandation 2 : Normaliser l'approvisionnement et les conceptions pour permettre le passage à l'échelle

Le Canada ne peut pas industrialiser la construction de logements si chaque projet est traité comme un cas unique. Le gouvernement fédéral peut favoriser l'harmonisation en aidant à aligner les attentes en matière d'approvisionnement, les approches de conception, les normes relatives aux composantes et les outils d'approbation dans l'ensemble des programmes de logement et des administrations. Les mesures fédérales devraient notamment viser à :

- établir un cadre d'approvisionnement « Construire canadien » qui privilégie les produits du bois provenant du Canada, y compris les produits à grand volume comme le bois de dimension et les panneaux structuraux, tout en

tenant compte de la performance carbone sur l'ensemble du cycle de vie et en appliquant un cadre commun des MCM dans la conception des programmes fédéraux et les documents d'approvisionnement afin que les constructeurs, les organismes de réglementation, les bailleurs de fonds et les assureurs parlent le même langage ;

- collaborer avec l'industrie pour élargir les approches de conception préapprouvées et les bibliothèques d'archétypes, y compris les détails de conception pour la fabrication et l'assemblage (DfMA) ainsi que les outils d'estimation des coûts, afin que les enseignements tirés des projets pilotes puissent être transformés en pratiques reproductibles ;
- utiliser le financement et l'approvisionnement fédéraux en matière de logement, notamment par l'entremise de Maisons Canada, pour encourager l'adoption uniforme de conceptions normalisées et préapprouvées adaptées aux besoins de l'industrie, d'outils modèles d'approbation et de conditions de financement qui récompensent les administrations simplifiant les approbations, réduisant les dédoublements et éliminant les obstacles à la mise en œuvre de systèmes de logement reproductibles ; et
- regrouper les achats en vrac de composantes à grand volume afin de créer des séries de production prévisibles pour les usines canadiennes. L'expansion du parc de logements militaires du gouvernement fédéral, qui prévoit la construction de milliers de nouvelles unités résidentielles partout au Canada grâce à environ [3,74 milliards](#) de dollars de projets potentiels, devrait être considérée comme une occasion majeure d'agrégation de la demande. Lorsque l'approvisionnement fédéral en logements s'étend à différents portefeuilles, y compris les logements de la Défense, la réalisation des projets devrait privilégier les produits du bois canadiens, la construction à ossature légère en bois, le bois de masse et les autres systèmes de MCM à base de bois lorsque cela est techniquement approprié.

La normalisation ne vise pas à limiter la conception ; elle vise à rendre les systèmes éprouvés plus faciles à reproduire, à approuver, à financer, à construire et à intégrer dans les programmes de formation. Le rôle du gouvernement fédéral est particulièrement utile lorsqu'il aide les administrations à éviter de réinventer la roue en regroupant des archétypes éprouvés, des outils d'estimation des coûts, des modèles d'approvisionnement et des approches d'approbation dans des outils concrets de mise en œuvre pouvant accélérer le déploiement de systèmes de logement reproductibles d'une municipalité à l'autre.

3. Recommandation 3 : Investir en fonction des résultats : abordabilité, climat et passage à l'échelle

Tous les projets de logement n'offrent pas la même valeur publique. Les investissements fédéraux devraient être explicitement liés aux résultats obtenus, et non seulement à l'activité générée. Le financement fédéral et les autres mécanismes d'agrégation de la demande, notamment par l'entremise de Maisons Canada, devraient privilégier les projets qui :

- assurent une abordabilité durable grâce à des engagements à long terme ;
- démontrent des réductions mesurables du carbone intrinsèque et des déchets de matériaux au moyen d'approches cohérentes fondées sur l'analyse du cycle de vie (ACV), les déclarations environnementales de produits (DEP) et les règles de catégorie de produits (RCP) ; et
- atteignent une masse critique grâce à des systèmes de projets regroupés ou reproductibles.

Dans la mesure du possible, le soutien fédéral devrait reposer sur des instruments remboursables et de partage des risques, tels que des prêts concessionnels et des garanties, afin que les capitaux publics puissent être réinvestis dans de futurs projets de logement.

4. Recommandation 4 : Faire de la capacité de la main-d'œuvre un critère central des politiques du logement et de l'industrie

La capacité de la main-d'œuvre doit être intégrée à la politique fédérale du logement et à la conception des programmes, plutôt que traitée comme un volet distinct. Cela implique de s'attaquer à trois obstacles interdépendants : accroître la capacité des établissements de formation et améliorer l'achèvement des programmes d'apprentissage; harmoniser les programmes d'études et le financement public de la formation avec les compétences dont les employeurs ont réellement besoin dans les métiers spécialisés, la fabrication et la construction numérique; et améliorer la reconnaissance des titres de compétences afin que les travailleurs qualifiés provenant d'autres provinces ou pays puissent occuper plus rapidement les emplois disponibles là où la demande existe.

Les mesures fédérales devraient intégrer ces considérations relatives à la main-d'œuvre dans les décisions touchant le logement, l'industrie et le développement régional, tout en renforçant les parcours menant aux carrières du secteur forestier. Les principales mesures comprennent :

- accroître la capacité des établissements de formation et améliorer l'achèvement des programmes d'apprentissage en utilisant le financement

fédéral des compétences pour soutenir les places de formation, les formateurs, l'équipement et les stages en milieu de travail dans les régions où la demande est forte dans les secteurs du logement, de la foresterie, de la fabrication et de la construction ;

- utiliser des approches fondées sur les données et dirigées par les employeurs, comme Talent Pipeline Management (TPM), pour traduire les besoins réels d'embauche en stratégies fédérales de développement de la main-d'œuvre, notamment dans le cadre du Plan d'action pour des emplois durables et de la Stratégie emploi et compétences jeunesse ;
- améliorer la reconnaissance des qualifications à l'échelle interprovinciale et internationale afin que les travailleurs de métiers spécialisés, les techniciens et les professionnels de la construction qualifiés puissent accéder plus rapidement aux emplois disponibles là où la demande est présente ; et
- promouvoir les emplois du secteur forestier comme des carrières modernes axées sur la technologie afin d'attirer de nouveaux talents vers les métiers spécialisés, la fabrication de pointe, l'automatisation et la construction numérique.

5. Recommandation 5 : Éliminer les obstacles intergouvernementaux qui ralentissent la construction de logements

L'harmonisation ne fonctionne que si les politiques, les codes et les autres outils peuvent être mis en œuvre dans l'ensemble des administrations et s'ils reposent sur des données claires, des analyses transparentes et des voies de transition réalistes. Les mesures fédérales liées aux codes et aux approbations devraient donc privilégier des réformes pratiques fondées sur des données probantes qui améliorent la cohérence et la performance sans ajouter de coûts, de complexité ou de retards inutiles à la construction de logements.

Le gouvernement fédéral devrait coordonner activement les efforts entre les ministères et aider les administrations à déployer des approches éprouvées, plutôt que de recommencer constamment à zéro, notamment en :

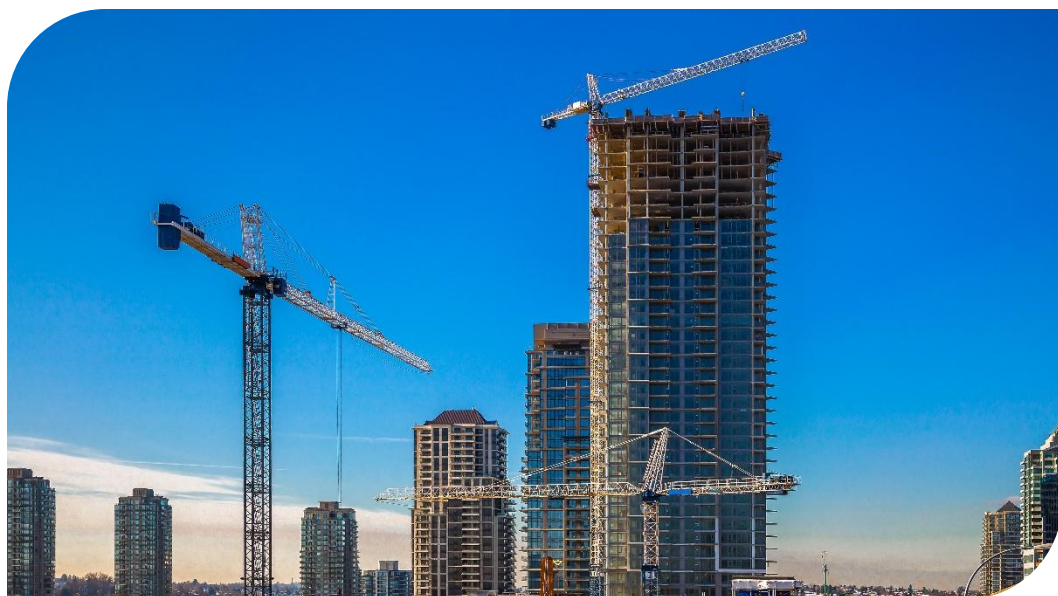
- faisant progresser l'harmonisation des codes et l'adoption de dispositions favorables au bois de pointe d'une manière fondée sur des données probantes, coordonnée entre les administrations et alignée sur les objectifs d'abordabilité et de construction de logements, notamment en accordant la priorité aux recommandations à fort impact du Conseil canadien du bois en matière de logement et d'approbations avant le cycle

de révision des codes de 2030,⁴ tout en veillant à ce que toute nouvelle exigence repose sur des données fiables, des voies de mise en œuvre réalistes et une évaluation claire de ses répercussions sur les coûts et la constructibilité ;

- utiliser des lignes directrices volontaires, des analyses comparatives et des projets pilotes pour les enjeux émergents liés aux codes, tels que la mesure du carbone intrinsèque, avant d'envisager des exigences obligatoires, afin que les gouvernements et l'industrie puissent développer les données, les outils et l'expérience nécessaires sans compromettre l'abordabilité, l'offre de logements ou la capacité du secteur ;
- réduire les délais de certification des matériaux prioritaires pour le logement en établissant des normes de service claires au Centre canadien de matériaux de construction (CCMC) et en faisant reconnaître par les codes du bâtiment les organismes accrédités par le Conseil canadien des normes (CCN) selon la norme ISO/IEC 17065 comme solutions de rechange au CCMC, tant pour la certification des produits du bois exclusifs et novateurs que pour l'élaboration des critères d'acceptation servant à les évaluer dans les limites de leur champ d'accréditation ;
- assurer un accès prévisible et durable à une fibre forestière économiquement viable afin de soutenir les investissements manufacturiers au Canada, notamment grâce à une gestion forestière proactive, à la récupération rapide du bois après perturbation et à des cadres fédéraux en matière de carbone qui reconnaissent davantage les émissions évitées et le carbone stocké dans les produits du bois à longue durée de vie ; et
- harmoniser le financement de l'innovation et de la recherche-développement avec le portefeuille de logements de Maisons Canada afin que les nouveaux systèmes passent rapidement de la démonstration à la mise en œuvre.

Ces réformes sont essentielles pour garantir que les progrès réalisés dans une partie du système ne soient pas annulés par des goulots d'étranglement ailleurs dans la chaîne de réalisation.

⁴ *Strategic Code Priorities for the Wood Industry* par le Conseil canadien du bois (CCB) (19 février 2026).



Des preuves à l'appui : là où le système de réalisation intégré fonctionne déjà

Le Canada n'a pas besoin d'inventer de nouveaux modèles pour construire des logements à grande échelle. Il doit plutôt reproduire et harmoniser ceux qui existent déjà. **Les études de cas suivantes illustrent une même réalité : la construction de logements s'accélère lorsque les gouvernements vont au-delà des mesures progressives et harmonisent le financement, la réglementation, l'approvisionnement, le développement de la main-d'œuvre et les chaînes d'approvisionnement.** Aucun de ces exemples ne repose sur un seul levier politique ; ils découlent plutôt d'une action coordonnée qui réduit les risques et favorise la reproductibilité.

Colombie-Britannique : un système intégré, et non une mesure ponctuelle

La Colombie-Britannique offre l'exemple le plus probant de la façon dont l'harmonisation des politiques, de la réglementation et des signaux du marché peut accélérer la construction résidentielle en bois. En 2024, la province comptait près de 300 bâtiments en bois de masse achevés, auxquels s'ajoutaient des dizaines d'autres en planification, ce qui la place loin devant le reste de l'Amérique du Nord sur une

base par habitant. La Colombie-Britannique utilise notamment de plus en plus les systèmes préfabriqués et en bois de masse pour répondre aux [besoins en logements étudiants](#), tant dans les régions éloignées que dans les centres urbains, permettant ainsi une construction rapide et économique.

Cette réussite ne découle pas d'un seul programme. La province a combiné un engagement gouvernemental clair envers la construction en bois à des mesures réglementaires et financières favorables. Les modifications apportées au code du bâtiment pour permettre les bâtiments en bois d'œuvre massif encapsulé (CBOME) de 18 étages, l'élargissement des usages permis, les codes axés sur la performance énergétique et le carbone intrinsèque, ainsi que l'utilisation du bois de masse dans les bâtiments financés par les fonds publics ont collectivement réduit les risques pour les promoteurs et les fabricants. Parallèlement, des programmes de démonstration ciblés et des exigences en matière d'approvisionnement ont permis de faire passer ces projets du stade pilote à une adoption généralisée.

Le résultat est un investissement privé soutenu dans la capacité manufacturière, le développement de la main-d'œuvre et l'innovation. L'expérience de la Colombie-Britannique démontre que lorsque la certitude de la demande, la clarté réglementaire et l'harmonisation de l'approvisionnement sont réunies, le bois de masse et la préfabrication peuvent rapidement passer de la démonstration à la réalisation, tout en créant des emplois et en accélérant la construction de logements.

À retenir : La construction résidentielle en bois ne peut être déployée à grande échelle que lorsque l'ensemble du système est harmonisé, et non lorsqu'elle repose sur des mesures isolées.

Ontario : une capacité existante prête à être déployée grâce à une demande prévisible

Les récentes modifications apportées au code du bâtiment de l'Ontario pour permettre les bâtiments en CBOME de 18 étages représentent une évolution importante dans le plus grand marché de la construction au Canada. Les premiers projets, notamment des ensembles de logements abordables dirigés par le secteur public, démontrent que la demande existe lorsque les obstacles réglementaires sont levés.

L'Ontario met également en lumière une possibilité importante, mais aussi un risque potentiel. La province dispose d'importantes ressources forestières sous-utilisées ainsi que d'un vaste réseau de fabricants de systèmes préfabriqués et de panneaux capables de fournir beaucoup plus de logements que ne le permettent les carnets de projets actuels. Toutefois, sans portefeuilles de projets stables et reproductibles

ainsi qu'un financement adapté à la fabrication, cette capacité demeure sous-utilisée. En avril 2026, la province a publié sa [Feuille de route du secteur forestier](#), qui propose une approche intégrée pour éliminer les obstacles gouvernementaux à la croissance du secteur, tout en créant un comité sur le bois de pointe chargé de fournir des conseils d'experts sur les moyens concrets de relever ces défis.

Lorsque les projets combinent des conceptions normalisées, des partenaires municipaux favorables et une mobilisation précoce des fabricants, les délais de réalisation et les coûts s'améliorent. À l'inverse, lorsque les projets demeurent ponctuels ou irréguliers, le passage à l'échelle ne se concrétise pas.

À retenir : La réforme des codes crée des possibilités, mais ce sont les carnets de projets stables et les mécanismes de financement adaptés à la fabrication qui transforment la capacité existante en volume réel de logements.

Construction modulaire dirigée par des Autochtones : rapidité, prévisibilité et retombées communautaires

Les projets de logements modulaires dirigés par des Autochtones démontrent comment les systèmes de construction en bois fabriqués en usine peuvent permettre une livraison rapide de logements tout en favorisant le développement économique local. Dans les collectivités nordiques et éloignées, les systèmes préfabriqués en bois ont considérablement réduit le temps de construction sur chantier, parfois de plusieurs mois à quelques jours seulement, tout en diminuant les coûts et les risques liés aux conditions météorologiques et à la disponibilité de la main-d'œuvre. Parmi les exemples notables :

- **Projet communautaire de la Nation crie de Waswanipi (Chibougamau, Québec)** : Grâce à un financement de 1,2 million de dollars de Ressources naturelles Canada, la Nation crie de Waswanipi construit un bâtiment communautaire de deux étages conçu comme un carrefour multifonctionnel comprenant une épicerie au rez-de-chaussée et des bureaux pour la société locale de développement à l'étage. Le projet utilise du bois lamellé-croisé (CLT) et des éléments structuraux en bois lamellé-collé fabriqués à partir d'arbres récoltés par des entreprises crie locales, dans une conception ancrée dans la culture et élaborée avec la participation des Aînés.
- **Keepers of the Circle (Nord de l'Ontario)**: L'organisation a lancé un projet pilote ayant permis de former six femmes autochtones sans expérience préalable en construction aux techniques de construction modulaire. En trois

mois, elles ont fabriqué les panneaux d'une maison modulaire passive hors réseau de 480 pieds carrés et l'ont installée en seulement trois jours. L'organisation construit maintenant à Kirkland Lake une usine de construction modulaire dirigée par des femmes autochtones qui produira des panneaux préfabriqués destinés aux logements et aux bâtiments communautaires partout dans le Nord de l'Ontario. L'installation servira également de centre de formation permanent pour les membres des collectivités locales, avec un accent particulier sur le recrutement de femmes autochtones et de personnes 2SLGBTQIA+.

- **Timber House (Nord de la Colombie-Britannique)**: Deadwood Innovations, une coentreprise avec la Première Nation Nak'azdli Whut'en, développe des panneaux préfabriqués en bois de masse fabriqués à partir de bois local. Assemblés en quelques jours seulement, ces systèmes répondent aux défis propres aux régions nordiques, notamment les conditions climatiques, les pénuries de main-d'œuvre et les courtes saisons de construction. Le projet Timber House consiste en une trousse de logement préfabriquée pouvant fournir des habitations durables et abordables adaptées aux besoins culturels et communautaires. L'objectif est de créer un pôle régional de production de logements dans l'un des plus importants corridors forestiers du Canada. Le premier prototype a été assemblé en 2025. Le modèle prévoit la fabrication des panneaux pendant l'hiver puis l'érection rapide d'un maximum de dix maisons pendant les mois d'été.⁵

Ces projets réussissent lorsque la construction de logements est associée à la participation ou à la propriété autochtone dans les activités de fabrication, de formation de la main-d'œuvre et d'exploitation à long terme. Lorsque les modèles d'approvisionnement et de financement permettent une participation précoce et significative des partenaires autochtones, les résultats en matière de logement s'améliorent tout en générant des retombées économiques et sociales positives.

À retenir : L'intégration précoce des partenaires de réalisation, combinée à des carnets de projets prévisibles, permet d'accélérer la construction de logements tout en favorisant la réconciliation économique avec les peuples autochtones.

⁵ [*First Nation in B.C. develops prefabricated housing system from locally sourced wood*](#) par Hana Petersen, CBC News (2 janvier 2026).

Conclusion

Le Canada s'est clairement engagé à résoudre la crise du logement à grande échelle. Les provinces ont modernisé leurs codes du bâtiment, le gouvernement fédéral a assumé un rôle direct dans la réalisation de projets grâce à Maisons Canada, et l'industrie a démontré que les méthodes de construction modernes à base de bois peuvent permettre de construire des logements plus rapidement, à moindre coût et avec une empreinte carbone réduite.

Toutefois, l'ambition seule ne suffira pas à combler l'écart entre l'offre et la demande de logements. Le Canada fait face à une occasion unique de passer d'interventions progressives à un système intégré de réalisation des logements allant de la forêt à *l'usine jusqu'à la porte d'entrée*. À mesure que les grands portefeuilles fédéraux de logements prennent de l'expansion, notamment grâce au projet d'agrandissement du parc de logements militaires de l'Agence de logement des Forces canadiennes, l'approvisionnement public peut créer l'échelle, la certitude et la reproductibilité nécessaires pour renforcer la viabilité commerciale des produits du bois canadiens, de la construction à ossature légère en bois, du bois de masse et d'autres systèmes de MCM à base de bois.

En combinant l'envergure et le pouvoir d'achat de Maisons Canada avec l'approvisionnement en logements militaires, le leadership en matière de codes, le développement des marchés, le soutien à l'innovation, les investissements dans la main-d'œuvre ainsi que les mesures visant à assurer un approvisionnement stable en fibre et à renforcer la fabrication nationale, le gouvernement fédéral peut transformer les réussites provinciales et la préparation de l'industrie en une capacité durable de construction partout au pays. Il s'agit de déployer à grande échelle ce qui fonctionne déjà plutôt que de demander à chaque administration de recommencer à zéro.

Les cinq recommandations de l'APFC visent à combler l'écart entre les intentions stratégiques et les logements réellement construits. Grâce à des mesures fédérales ciblées, le Canada peut répondre à ses besoins en logement tout en renforçant sa capacité manufacturière, en soutenant les emplois spécialisés, en favorisant les partenariats avec les peuples autochtones et en positionnant le secteur forestier comme un pilier central de la solution nationale au défi du logement.

Reconnaissance des partenaires de la construction canadienne en bois

Association des produits forestiers du Canada (APFC)

[L'APFC](#) représente les producteurs canadiens de bois, de pâte à papier et de papier à l'échelle nationale et internationale dans les domaines des affaires gouvernementales, commerciales et environnementales. En tant que secteur, nous avons contribué à hauteur de 19,9 milliards de dollars au PIB réel en 2025.

Le secteur canadien des produits forestiers est l'un des plus grands employeurs du pays : il génère près de 200 000 emplois directs et est présent dans des centaines de collectivités à travers le pays. Nos membres s'engagent à collaborer avec les dirigeants autochtones, les instances gouvernementales et d'autres parties prenantes clés afin d'élaborer un plan d'action à l'échelle du Canada visant à améliorer la santé des forêts, tout en soutenant à long terme les travailleurs, les collectivités et notre environnement.

Conseil canadien du bois (CCB)

Fondé en 1959, le [CCB](#) est la voix unificatrice de l'industrie des produits du bois au Canada. En tant que fédération nationale d'associations, nos membres représentent des centaines de fabricants à travers le pays.

Notre mission est de soutenir nos membres en accélérant la demande du marché pour les produits du bois et en défendant un leadership responsable grâce à l'excellence des codes, des normes et des réglementations. Nous fournissons également un soutien technique et un transfert de connaissances au secteur de la construction grâce à notre programme WoodWorks, leader sur le marché.

WoodWorks

[WoodWorks](#) soutient les professionnels du design et de la construction avec des conseils pratiques sur les bâtiments en bois, y compris des ressources techniques, un soutien de projet, des événements et de la formation.

Que vous exploriez le bois massif, la construction à ossature légère, la conception incendie, l'acoustique, la durabilité ou la conformité aux codes, WoodWorks vous connecte aux bonnes informations et à l'expertise.