



# Société immobilière du Canada

Rencontre avec l'honorable Joël Lightbound

Ministre de la Transformation du gouvernement, des Travaux publics et de l'Approvisionnement

Le 11 juin 2025



Canada Lands Company  
Société immobilière du Canada

# À propos de la Société immobilière du Canada

- Société d'État fédérale autofinancée, en activité depuis 1995
- Avec un mandat commercial, la Société immobilière du Canada Ltée (SICL) se spécialise en développement immobilier et en gestion d'attractions touristiques.
- Siège social à Toronto, huit bureaux régionaux
- Portefeuille national de 23 propriétés immobilières, et de quatre attractions touristiques pour un total de 27 propriétés (440 hectares/1 090 acres en cours de développement).
- 978 employés (au 31 mars 2025)
  - Immobilier : 58
  - Attractions : 856
  - Services corporatifs : 64

**Notre mandat :** Assurer la réintégration et le redéveloppement commercial, de manière novatrice et viable des propriétés excédentaires du gouvernement du Canada dans leurs collectivités locales, tout en développant, en conservant et en gérant certains biens immobiliers et attractions touristiques canadiennes incontournables.

## **Notre approche :**

- Faire l'acquisition de propriétés excédentaires à leur valeur marchande. Les propriétés sont ensuite conservées, développées, louées ou vendues.
- Tous les projets doivent être financièrement viables et avoir pour objectif de renforcer la valeur économique, sociale et environnementale.
- Forger des liens et des partenariats solides avec les citoyens, les municipalités et les prestataires de services de logements afin d'accélérer la construction de logements.

## Logement

- Répondre aux besoins locaux en développement des communautés avec une diversité de types de logements
- Collaborer avec les organismes communautaires à but non lucratif et les municipalités pour intégrer des logements abordables
- Un minimum de 20 % de logements abordables dans tout le pays

***“Ce projet devrait inspirer de nouveaux développements urbains dans tout le Canada”***

The Globe and Mail

## Historique

- Depuis 2016, la SICL a livré plus de 15 000 unités de logement, dont 3 000 logements abordables.
- En 2024, nous nous sommes engagés à construire au moins 49 000 logements d’ici 2031 en utilisant les terrains de notre portefeuille actuel. Nous comptons voir ces chiffres augmenter à mesure que plusieurs de nos grands projets passeront aux étapes suivantes.
- L’année dernière seulement, la SIC a contribué à la création de plus de 4 100 nouvelles unités de logement, dont 35 % de logements abordables, ce qui représente une augmentation importante par rapport aux années précédentes.

## Collaboration dans l'aliénation des propriétés excédentaires pour accélérer le logement

- Travailler en partenariat avec les ministères fédéraux pour créer des solutions innovantes répondant aux besoins du gouvernement et aux défis complexes en matière d'immobilier.
- S'engager avec les dépositaires à un stade préliminaire afin d'améliorer l'efficacité et l'optimisation des biens fédéraux
- Travailler en étroite collaboration avec la direction des cessions de la SPAC afin de rationaliser l'aliénation de biens à la SIC.

- Deux sites d'Ottawa sont en train d'être transformés en collectivités durables à usage mixte, tout en continuant à répondre aux besoins des programmes du gouvernement. Les processus de planification pour le pré Tunney et les Buttes de la Confédération sont bien avancés. La SIC joue un rôle de premier plan dans la planification, la construction de routes/services et l'obtention des autorisations municipales avant l'acquisition.
- Centre médical de la Défense nationale à Ottawa – Signature d'un protocole d'entente avec le ministère de la Défense nationale (mars 2025) pour accélérer le développement en confiant à la SIC le travail de planification avant l'acquisition.
- Avec plus de propriétés transférées à la CLC, davantage de logements permettront d'atteindre les objectifs du gouvernement en matière de logement.

## Moteur économique

- Les investissements en capital de la Société dans les collectivités ont un effet multiplicateur
- Création d'emploi dans les domaines de la viabilisation, de la construction, de l'exploitation et de l'amélioration des sites.
- Contribution à la croissance économique du Canada
- Assure un rendement financier constant au gouvernement fédéral.

**“ Nous avons des dépôts de bois, des entrepreneurs, des vendeurs de cloisons sèches, des magasins de baignoires. Et tout d'un coup, ce projet de développement a vu le jour, nous avons connu un boom dans ces industries et nous avons commencé à voir les familles avoir un meilleur mode de vie. ”**

Sharon Gaetz, ancienne mairesse de Chilliwack

## Incidence sur les communautés locales

- Les projets immobiliers ont généré 4 milliards de dollars de retombées économiques sur les économies locales au cours des dix dernières années.
- Contribution aux gouvernements municipaux et provinciaux grâce à des redevances développement, des aires d'agrément, des taxes et des paiements en remplacement d'impôts.
- Financement et exploitation de parcs publics et d'espaces verts à Montréal et à Toronto.

## Avantages pour le Canada en 2024-2025

- 75 M\$ : investissements de développement immobilier dans diverses collectivités
- 20 M\$ : dividendes déclarés au Canada (11 millions de dollars nets)
- Plus de 1,3 milliard de dollars en retombées économiques pour le Canada depuis 1995

## Résilience climatique

- Notre objectif est de nous aligner sur la Stratégie pour un gouvernement vert et parvenir à la carboneutralité d'ici à 2050.
- Cadre environnemental, social et de gouvernance en place

***“ Ils voulaient s'engager. Ils ont écouté activement ce que les collectivités avaient à dire. C'était un changement rafraîchissant de voir les contributions et les préoccupations reflétées lors de l'élaboration de la conception et du plan. ”***

Andrew Wisniowski, membre de la collectivité, Ottawa  
(Wateridge Village/Village des Riverains, 2015)

## Exemples de durabilité environnementale

- Pionnier dans l'établissement de la certification LEED-ND pour les projets de Garrison Crossing, Currie, Village à Griesbach et Les Bassins.
- La Tour CN a atteint une réduction de 85 % de ses émissions de gaz à effet de serre depuis 2006
- Le Vieux-Port a réduit ses émissions de carbone de 66 % depuis 2005
- Une « rue verte » à Chilliwack (C.-B.) remplace une route, embellit la collectivité et assure la gestion des eaux pluviales

## Partenariats avec les peuples autochtones

- Forger des partenariats novateurs et permettant de créer des précédents
- Offrir un moyen de considérer les intérêts des peuples autochtones dans la gestion des biens immobiliers fédéraux excédentaires
- Aux dires de nos partenaires, la Société « met la réconciliation en action »

**“Débloquer le potentiel des terrains de Jericho est une mesure prise par les autochtones pour résoudre notre crise commune du logement.”**

Daily Hive

## Partenariats actuels

Six développements immobiliers dans quatre villes :

- Deux projets de développement à Vancouver avec la bande de Musqueam, la Nation Squamish et la Nation Tsleil-Waututh
- Un projet de développement à Winnipeg avec les Premières Nations signataires du Traité n° 1
- Deux projets de développement à Ottawa avec les Algonquins de l'Ontario
- Un projet de développement à Halifax avec la Première Nation de Millbrook

Protocole d'entente avec la Première Nation Mississaugas de l'Ontario dans la Région du Grand Toronto.

## Une vision commune

- Aider le gouvernement à s'acquitter de son obligation de consultation en ce qui concerne l'aliénation des biens immobiliers excédentaires
- Contribuer à façonner un avenir positif grâce à des accords novateurs
- Inclure le développement économique, l'emploi, la formation, le mentorat et les possibilités d'approvisionnement

## Responsable des sites emblématiques

- L'un des plus grands exploitants d'attractions touristiques du Canada avec environ 10 millions d'invités et de visiteurs par an
- Depuis 2015, environ 450 millions de dollars ont été investis dans quatre attractions touristiques pour les aider à prospérer et à soutenir les économies locales.
- Chaque attraction gérée par la Société immobilière du Canada vise à offrir aux visiteurs des expériences typiquement canadiennes

***“La Tour CN a remporté de nombreux prix, notamment le prix « Best of the Best » de TripAdvisor en 2022 et une Certification en matière d'accessibilité de niveau « or » de la Fondation Rick Hansen la même année!”***

### Tour CN

- Plus de 1,8 million de visiteurs par an

### Vieux-Port de Montréal

- Plus de 6,5 millions de visiteurs par an
- Le site touristique le plus visité au Québec

### Centre des sciences de Montréal

- Plus de 500 000 visiteurs par an
- Plus de 200 000 écoliers et plus de 15 millions de visiteurs depuis l'an 2000
- 10 000 jeunes et familles défavorisés ont bénéficié d'un accès gratuit
- Soutien à la communauté par l'intermédiaire d'une fondation active

### Parc Downsview

- Plus de 300 000 participants par an aux événements organisés dans le parc
- 45 M\$ pour la construction du parc
- 8 000 enfants participent chaque année aux programmes éducatifs

# Notre présence et les opportunités



## Opportunité 1 : Confirmer les pouvoirs/souplesse du budget 2024

**Quoi :** la SICL souhaite obtenir la confirmation des nouveaux pouvoirs et de la souplesse décrits dans le budget 2024 et dans le mémoire au Cabinet qui a suivi afin d'accélérer le redéveloppement des propriétés fédérales.

À la suite du budget 2024, des progrès significatifs ont été réalisés pour faire avancer les objectifs du gouvernement en matière de logement.

La confirmation de ces nouveaux pouvoirs et de cette souplesse permettra d'accélérer les projets de développement immobiliers, d'améliorer les résultats sociaux et de faciliter la collaboration avec des sociétés d'État telles que Postes Canada pour le redéveloppement de ses propriétés excédentaires et sous-utilisées.

### Pouvoirs et souplesse :

- Transiger avec le gouvernement fédéral à un prix inférieur à la valeur du marché ou à la valeur comptable.
- Permettre la construction de logements sur des terrains fédéraux sous-utilisés en activité dont la SICL n'est pas propriétaire.
- Acquérir et réaménager des propriétés excédentaires ou des propriétés actives sous-utilisées appartenant à des sociétés d'État.
- Réinvestir les dividendes prévisionnels de la SICL pour faire avancer les priorités du gouvernement en matière de logement (accessibilité, écologisation, etc.).

## Opportunité 2 : Maisons Canada

La SICL est particulièrement bien placée pour soutenir la nouvelle entité Maisons Canada (MC), compte tenu de son expérience et de son expertise en la matière :

- en développant les terrains fédéraux excédentaires et sous-utilisés;
- en renforçant les partenariats avec les constructeurs pour la construction de logements;
- en utilisant ses liens avec les municipalités;
- en tirant parti des programmes de subvention et de financement;
- en offrant des services-conseils stratégiques pour soutenir le programme et fournir des logements abordables à long terme.

La SICL offre au gouvernement fédéral un moyen simple et efficace de transformer la politique en actions concrètes, les terrains fédéraux en logements et les investissements en résultats.

Forte d'une expérience de 30 ans en développement immobilier, la SICL peut aider le gouvernement à débloquer des milliers de nouveaux logements sur des terrains publics, de manière efficace, abordable et parfaitement alignée avec les priorités nationales en matière de logement.

## Opportunité 3 : Nommer deux personnes au Conseil d'administration

Approbation du Cabinet requise pour pourvoir les postes vacants au sein du conseil d'administration

Le conseil d'administration de la Société immobilière du Canada limitée est composé de sept membres. En collaboration avec plusieurs bureaux gouvernementaux, nous avons identifié deux candidats qualifiés pour combler les postes actuellement vacants. L'un de ces postes est inoccupé depuis la fin de l'année 2023, tandis que l'autre vise à remplacer un administrateur dont le mandat prend fin ce mois-ci.

Les candidats proposés possèdent une expertise précieuse en immobilier, en gestion financière et en partenariats avec les communautés autochtones.

L'étape suivante est l'approbation du Cabinet.



Canada Lands Company  
Société immobilière du Canada

[clc-sic.ca](http://clc-sic.ca)