

Maisons Canada : Guide de sondage du marché

Réponse écrite de L'Association
canadienne de l'immobilier à
Logement, Infrastructures et
Collectivités Canada





À propos de L'Association canadienne de l'immobilier

L'Association canadienne de l'immobilier (ACI) est la plus grande association professionnelle au Canada. Elle représente plus de 160 000 courtiers et agents immobiliers membres dans toutes les collectivités du pays. L'ACI défend les intérêts de ses membres et des collectivités qu'ils servent. Nous sommes guidés par notre vocation sociale : ouvrir les portes d'un avenir prospère pour tous, en commençant par un chez-soi.

Les courtiers et agents immobiliers plaident depuis longtemps en faveur d'une augmentation considérable de l'offre de logements disponibles pour les Canadiens dans l'ensemble du système de logement. Les courtiers et agents immobiliers estiment que le logement est avant tout un abri qui offre un cadre de vie sûr, durable et de qualité aux Canadiens.

En tant que partenaire de la Coalition canadienne pour le logement, l'ACI travaille en collaboration avec des organisations du secteur du logement, notamment l'Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance (ACMFI), l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) et Habitat pour l'humanité Canada.

Personne-ressource pour cette soumission :

Linda Kristal
Vice-présidente
Défense des intérêts, ACI
lkristal@CREA.ca



Introduction

Le Canada connaît actuellement une crise générationnelle de l'abordabilité du logement, qui trouve son origine dans des décennies de sous-offre de logements correspondant aux besoins réels de la population, c'est-à-dire des logements non seulement abordables, mais aussi de taille appropriée et adaptés aux réalités des divers besoins des personnes, des familles et des collectivités. La résolution de cette crise nécessitera une approche concertée en partenariat avec le secteur privé, les fournisseurs de logements communautaires, les organismes à but non lucratif et tous les niveaux de gouvernement.

Le programme Maisons Canada représente une occasion unique de développer et de soutenir un système de logement plus sain au Canada, qui répond aux besoins de notre population. La crise du logement exige des solutions systémiques qui contribueront à aider les jeunes Canadiens qui espèrent un jour devenir propriétaires, à constituer un parc diversifié de logements hors marché et à investir dans les solutions politiques nécessaires pour mettre fin à l'itinérance. C'est dans cet esprit que nous formulons les recommandations suivantes.

Recommandation 1 :

Maisons Canada devrait adopter une approche systémique dans ses plans et ses activités



L'ACI recommande que, dans la définition de son mandat et de ses activités, Maisons Canada reconnaisse explicitement la complexité et l'interdépendance du système de logement canadien et en tienne compte dans sa planification. Les changements apportés à une partie du continuum du logement ont inévitablement des répercussions sur son ensemble. Un mandat équilibré devrait refléter l'ensemble du continuum du logement, en veillant à ce que l'offre de logements neufs réponde aux besoins urgents en matière d'abordabilité sans exclure les possibilités d'accession à la propriété.

Une approche systémique signifie également que Maisons Canada doit mettre en place des mécanismes – ou devenir le mécanisme – pour assurer la coordination avec les autres niveaux de gouvernement et tous les fournisseurs et constructeurs de logements au sein du système (partenaires communautaires, organismes à but non lucratif, organismes à but lucratif et partenaires autochtones). Ce n'est que grâce à une coordination et à un alignement rigoureux que Maisons Canada pourra tenir sa promesse.



Recommandation 2 :

Définir des indicateurs de rendement clés significatifs pour Maisons Canada

L'ACI encourage fortement le gouvernement fédéral à adopter un cadre multidimensionnel pour mesurer le succès de l'initiative Maisons Canada. Bien que le nombre de logements créés soit un indicateur essentiel, il ne suffit pas à lui seul pour refléter l'impact du programme sur la crise du logement au Canada. Son succès doit être mesuré à l'aide de résultats axés sur l'humain, tels que l'abordabilité du logement, l'adéquation et l'inclusivité.

Les indicateurs de rendement clés devraient inclure :

- **Abordabilité** : Afin de garantir que les logements construits et leur prix soient adaptés aux personnes qui en ont le plus besoin, le Canada doit adopter une définition claire et cohérente de l'abordabilité. Actuellement, le *Guide de sondage du marché* de Maisons Canada regroupe un large éventail de types de logements, allant des logements avec services de soutien aux logements pour les ménages à revenu faible ou modeste, sous la vaste appellation de « logements abordables ». Ce manque de précision risque d'entraîner un décalage entre l'offre de logements et les besoins réels.

Les définitions fondées sur le marché, telles que les loyers fixés à 80 % des taux moyens du marché, ne reflètent souvent pas ce que les Canadiens à faible revenu peuvent réellement se permettre. Avant de lancer de nouveaux programmes ou de financer de nouveaux projets, le gouvernement fédéral devrait définir publiquement l'accessibilité financière, en se basant sur le critère largement accepté : pas plus de 30 % du revenu familial avant impôts.

- **Adéquation des logements aux besoins des ménages** : Évaluer si les logements répondent aux divers besoins en matière d'espace et d'aménagement des familles, des personnes âgées et des ménages multigénérationnels.

- **Répartition des types de logements :** Suivre la proportion de logements très abordables, au prix du marché, avec services de soutien et abordables en vue d'une offre de logements équilibrée et inclusive.
- **Diversité des modes d'occupation :** Mesurer la présence de collectivités à modes d'occupation mixtes, y compris des options de location et d'accession à la propriété, afin de refléter les aspirations des Canadiens en matière de logement.
- **Rapidité d'occupation :** Mesurer la rapidité avec laquelle les logements passent de l'étape de l'approbation à celle de l'occupation, en particulier pour les projets prêts à démarrer.
- **Participation des Autochtones et des organismes à but non lucratif :** Suivre la part des logements fournis par les fournisseurs de logements communautaires, y compris les organisations dirigées par des Autochtones.
- **Durabilité et résilience :** Inclure des indicateurs sur l'efficacité énergétique et la résilience climatique.

Ces indicateurs de rendement clés devraient être rendus publics et mis à jour régulièrement, afin que les Canadiens puissent voir non seulement combien de logements sont construits, mais aussi dans quelle mesure ces logements répondent aux besoins de diverses collectivités. Ces indicateurs peuvent également être utilisés pour orienter les constructions futures.



Recommandation 3 :

Intégrer le logement à modes d'occupation mixtes comme principe fondamental du programme de Maisons Canada



Maisons Canada devrait soutenir explicitement le développement de collectivités inclusives à modes d'occupation mixtes qui reflètent l'ensemble des besoins en matière de logement. Tout en accordant la priorité aux logements très abordables et aux logements avec services de soutien, les logements en propriété à un prix abordable doivent également faire partie de la solution.

Les collectivités à modes d'occupation mixtes, où coexistent des logements locatifs, des logements avec services de soutien et des logements en propriété, offrent des avantages clés :

- **Cohésion sociale** : La diversité des modes d'occupation favorise les interactions entre les différents niveaux de revenus et réduit la stigmatisation.
- **Déstigmatisation** : L'intégration de logements en propriété normalise les logements subventionnés et favorise la dignité.
- **Attrait pour les investisseurs** : Les modèles mixtes attirent les capitaux privés, ce qui augmente leur ampleur et leur durabilité. Les logements au prix du marché peuvent subventionner les logements abordables, ce qui permet de réduire ou de réorienter les investissements publics.

- **Voies vers la stabilité :** L'accession à la propriété abordable favorise la sécurité à long terme et la constitution d'un patrimoine pour les ménages à revenu faible ou modeste.

Pour concrétiser ces avantages, Maisons Canada devrait :

- Inclure la diversité des modes d'occupation comme principe directeur.
- Veiller à ce que le financement, l'accès aux terrains et les autorisations soient offerts pour les projets comportant une proportion modeste de logements en propriété.
- Promouvoir des normes de conception inclusives qui favorisent l'intégration entre les différents modes d'occupation.

Cette approche aidera le Canada à construire non seulement davantage de logements, mais aussi des collectivités plus solides et plus résilientes.





Recommandation 4 :

Développer les technologies de construction hors site pour servir les intérêts à long terme du Canada

Le programme Maisons Canada offre une occasion historique de moderniser la façon dont nous construisons des logements au Canada en tirant parti des technologies de construction hors site, telles que les maisons préfabriquées, afin d'accélérer la production de logements, de réduire les coûts et d'améliorer la qualité. Pour tenir cette promesse, le gouvernement doit prendre des mesures délibérées afin de garantir que le secteur devienne un élément résilient et largement accepté de notre système de logement, plutôt qu'une réponse temporaire à des pénuries urgentes.

L'un des principaux défis consiste à garantir la viabilité du marché. Si les investissements et les achats initiaux du gouvernement peuvent stimuler la demande et établir des capacités, le secteur doit en fin de compte être en mesure de se développer pour répondre à la fois aux besoins en logements abordables et en logements du marché. Si la préfabrication reste trop dépendante des contrats gouvernementaux, sans croissance organique de la demande, elle risque de stagner. Pour libérer tout son potentiel, la préfabrication doit devenir partie intégrante du système de logement canadien, en contribuant à l'abordabilité du logement, à l'offre intermédiaire manquante et au développement urbain à forte demande.

De plus, si les logements préfabriqués sont principalement présentés comme une solution pour les logements abordables, ils risquent d'être (encore plus) stigmatisés, une perception qui pourrait nuire à la confiance du public et limiter leur adoption. Au contraire, la préfabrication doit être délibérément positionnée comme une option de logement de haute qualité, moderne et courante. Garantir des normes de conception indiscernables, voire meilleures, une intégration harmonieuse dans les projets immobiliers à revenus mixtes et une promotion active de ses avantages favorisera une large acceptation et un succès à long terme.

Le leadership du gouvernement est essentiel pour atteindre cet équilibre. En associant des investissements stratégiques à des partenariats sectoriels, des lignes directrices de conception claires et une sensibilisation du public, le Canada peut mettre en place un secteur de la préfabrication robuste qui renforce la création de logements dans l'ensemble du continuum. Cette approche fera en sorte que la préfabrication devienne non seulement un outil pour lutter contre la crise de l'abordabilité du logement, mais aussi la pierre angulaire d'un système de logement résilient et durable au Canada.



Recommandation 5 :

Soutenir les propositions de portefeuilles de logements



L'ACI recommande que Maisons Canada soutienne explicitement les propositions de portefeuille de logements comme mécanisme permettant de réaliser des projets immobiliers évolutifs, inclusifs et financièrement viables. Cette approche permet aux promoteurs et aux fournisseurs de logements communautaires de regrouper plusieurs projets — couvrant différentes zones géographiques, différents types de modes d'occupation et différentes phases — dans un cadre unifié, ce qui accélère la livraison et réduit les coûts. Les modèles de portefeuille de logements permettent de mélanger collectivités à revenus mixtes et à modes d'occupation mixtes, où des logements locatifs très abordables peuvent coexister avec des logements du marché et une proportion modeste de logements destinés à la propriété. Cette diversité favorise l'inclusion sociale, réduit la stigmatisation et reflète l'ensemble des besoins en matière de logement.

Recommandation 6 :

Fournir les logements avec services de soutien nécessaires pour réduire l'itinérance



L'ACI soutient l'inclusion de logements avec services de soutien de l'initiative Maisons Canada et se joint à l'Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance (ACMFI) pour demander un engagement audacieux visant à fournir 50 000 nouveaux logements avec services de soutien. Afin de maximiser l'impact des investissements fédéraux en capital, l'ACI encourage fortement le gouvernement du Canada à collaborer avec les provinces et les territoires afin d'assurer un financement à long terme pour les coûts de fonctionnement et de soutien, y compris les services de santé, de santé mentale et de gestion de cas. Sans une collaboration coordonnée entre le gouvernement fédéral, les provinces et les territoires, les logements avec services de soutien risquent de ne pas atteindre les résultats escomptés et de ne pas répondre aux besoins des collectivités qui en ont le plus besoin.



Recommandation 7 :

Ne pas perdre le pipeline existant

Le Canada doit maintenir son élan en faveur de logements communautaires, dont le besoin est urgent. Un nombre important de projets sont déjà en phase de prédéveloppement et progressent vers la phase de construction. Ces initiatives ne peuvent pas s'adapter facilement à des changements soudains dans les normes de conception, les techniques de construction ou les exigences en matière de matériaux. Tout passage à des méthodes de construction modernes ou à des matériaux obligatoires devrait être introduit progressivement, avec un calendrier de mise en œuvre clair et prévisible.

Il est tout aussi important d'assurer la continuité des programmes actuels de la SCHL. Les initiatives existantes, telles que le Fonds pour le logement abordable, soutiennent un solide pipeline de projets prêts à démarrer qui seront parmi les plus rapides à offrir de nouveaux logements abordables. Il est essentiel d'éviter toute perturbation entre les programmes établis comme le Fonds pour le logement abordable et les programmes émergents tels que Maisons Canada.

Conclusion

La crise du logement au Canada exige des solutions audacieuses qui concilient l'urgence et la vision à long terme. Le programme Maisons Canada peut réussir en alignant son mandat sur l'ensemble du continuum du logement, en établissant des mesures de réussite claires et centrées sur les personnes, et en favorisant une collaboration étroite avec tous les partenaires du secteur du logement. Grâce à des mesures délibérées visant à développer des solutions innovantes en construction, soutenir les collectivités à modes d'occupation mixtes et protéger les pipelines existants, Maisons Canada peut offrir bien plus que de simples logements : elle peut jeter les bases de collectivités prospères pour les décennies à venir.





REALTOR®. Membre de L'Association canadienne de l'immobilier, et plus encore.

200, rue Catherine, 6^e étage

Ottawa (Ontario) K2P 2K9

Tél. : 613-237-7111

CREA.ca

