



Consultations prébudgétaires

Août 2025



Recommandations :

Recommandation 1 :

Maintenir l'accèsion à la propriété

Recommandation 2 :

Renforcer le secteur canadien des maisons préfabriquées

Recommandation 3 :

Encourager le développement de « l'offre intermédiaire manquante » par des réformes du Code du bâtiment et du zonage

Recommandation 4 :

Concevoir une stratégie pour le logement des personnes âgées

Introduction

Nous vous écrivons pour adresser des commentaires au ministère des Finances dans le cadre de ses consultations prébudgétaires de 2025, au nom de nos quelque 160 000 courtiers et agents immobiliers membres répartis dans 61 chambres et associations immobilières à l'échelle du pays.

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. Il aide aussi à créer des collectivités. Reconnaître que le logement est un droit humain, c'est en comprendre la valeur fondamentale dans la vie des gens. 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 des solutions politiques nécessaires pour mettre fin à l'itinérance.

En tant que partenaire de la Coalition canadienne pour le logement, L'Association canadienne de l'immobilier (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. Dans un contexte d'aggravation de la crise du logement et de pressions commerciales, nous avons publié [Un plan souverain pour le logement](#), une feuille de route incitant le gouvernement à répondre aux besoins pressants et à renforcer la résilience pour l'avenir.

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 des collectivités, les organismes à but non lucratif et tous les niveaux de gouvernement. pour construire, régir et financer des logements. C'est dans ce contexte que l'ACI propose les recommandations qui suivent.





RECOMMANDATION N° 1 :

Maintenir l'accèsion à la propriété

Maintenir l'accèsion à la propriété pour les jeunes et les personnes de la classe moyenne – ces mêmes personnes dont la participation économique façonnera l'électorat et déterminera la prospérité du pays – solidifiera le système de logement et, à terme, assurera un avenir équitable et résilient à toute la population canadienne. Selon Abacus Data, **90 % des Canadiens** s'inquiètent de l'abordabilité du logement, et **89 %** pensent que la propriété est de plus en plus hors de portée. Plus important encore, **74 %** des jeunes familles qui ne sont pas propriétaires de leur logement ont indiqué avoir un fort désir de le devenir un jour¹.

Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves

Nous espérons l'adoption rapide du remboursement de la TPS/TVH pour les acheteurs d'une première maison, prévu dans le projet de loi C-4, dès la session parlementaire de l'automne. Si cette mesure ne contribue pas à stimuler les mises en chantier, le gouvernement fédéral devrait alors songer à étendre

l'admissibilité aux propriétaires occupants qui vendent leur propriété à d'autres propriétaires occupants pour acheter une habitation neuve à titre de résidence principale (p. ex., les personnes âgées voulant acheter un logement plus petit). En incluant tous les acheteurs d'habitation neuve, on retrancherait jusqu'à 5 % du coût des nouvelles habitations, on encouragerait la construction de nouvelles habitations et on libérerait le parc immobilier existant pour les familles. Il suffirait de limiter la mesure dans le temps (2 à 3 ans) pour plafonner le coût total, laisser le programme expirer s'il est inefficace et inciter à agir rapidement. Par ailleurs, les coûts supplémentaires, estimés à tout au plus 1,6 milliard de dollars, seraient partiellement contrebalancés par le regain d'activité dans la construction domiciliaire – particulièrement dans les marchés onéreux comme le Grand Toronto et le Grand Vancouver.

¹ Abacus Data, [Housing Affordability Hits Home: A closer look at Canadian families' financial stress; Canadians Want Housing Policy Reform, Highlighting the Need for Faster Development and Innovative Financing](#)



Programme d'aide à la mise de fonds pour les premiers acheteurs

Le gouvernement fédéral devrait adopter un programme pour aider les jeunes Canadiens à acheter une propriété par l'entremise d'une aide à la mise de fonds. Pour éviter d'accroître la demande de propriétés existantes, l'admissibilité devrait se limiter aux acheteurs d'une première maison. L'aide pourrait prendre la forme de prêts sans intérêts ou à faible taux d'intérêts (comme dans les programmes de l'Île-du-Prince-Édouard et du Nouveau-Brunswick) représentant un maximum de 5 % du coût d'achat pour les premiers acheteurs admissibles, ou bien d'une diminution des exigences minimales de mise de fonds, en les diminuant possiblement de moitié pour les premiers acheteurs dont le loyer a toujours été payé à temps.

Éliminer la taxe sur les droits d'aménagement

En adéquation avec sa volonté d'abaisser les droits d'aménagement et de maintenir l'intégrité des municipalités, le gouvernement devrait revoir la « taxe sur la taxe » que représentent les droits d'aménagement en les exemptant de la TPS/TVH par un modèle de facturation transparent. Si les droits d'aménagement (et d'autres frais connexes) étaient gérés comme d'autres taxes et appliqués à la clôture, les acheteurs économiseraient des milliers de dollars en frais d'intérêts (payés par le promoteur immobilier pendant la construction). Qui plus est, si ces droits étaient représentés dans un poste distinct, les gouvernements pourraient les exempter de la TPS et éviter qu'il y ait une « taxe sur la taxe ». Si le gouvernement fédéral ne peut imposer cette mesure directement, il peut en faire une condition inhérente au financement fédéral du logement et de l'infrastructure et ainsi encourager les provinces et les municipalités à l'adopter.



RECOMMANDATION N° 2 :

Renforcer le secteur canadien des maisons préfabriquées

L'ACI salue l'intention du gouvernement fédéral de stimuler le secteur des maisons préfabriquées par son initiative Maisons Canada. Pour tirer le meilleur parti de ce secteur émergent au profit de toute la population et de tout le système de logement, le gouvernement fédéral devrait tenir compte des éléments suivants :

Mandat de Maisons Canada

Au moment de définir le mandat de Maisons Canada, le gouvernement fédéral devra tenir compte de tout le spectre des besoins, du logement abordable au marché privé. Le fait de tout miser sur un seul segment risque de marginaliser des solutions novatrices et de renforcer la stigmatisation d'un secteur émergent. Pour que l'initiative porte vraiment ses fruits et contribue à résoudre la crise nationale du logement, elle doit profiter à tout le système de logement et exploiter le plein potentiel du secteur pour aider à résoudre la crise du logement.

Harmonisation du Code du bâtiment

L'harmonisation du Code du bâtiment, destinée à stimuler l'abordabilité et l'innovation², devrait aller de pair avec l'exigence pour les provinces et les territoires d'adopter la norme CSA A277 pour assurer la conformité, accélérer les approbations et processus, et favoriser la cohérence³.

Financement et assurance

Pour que les acheteurs aient accès à du financement et une assurance pour les maisons préfabriquées, il est recommandé que le gouvernement s'assure qu'il n'y ait aucune barrière excessive. Pensons par exemple aux prêteurs hypothécaires et aux assureurs traditionnels qui pourraient hésiter à financer ou assurer des maisons préfabriquées, surtout lorsqu'elles sont considérées comme des biens personnels (ex. : maisons mobiles) plutôt que des biens immobiliers.

² EcoHome, [Opinion: Canada Must Adopt Prefab Homes and Different Construction Techniques to Address the Housing Crisis](#)

³ Canadian Architect, [Leveraging Standards to Seize the Modular Construction Opportunity](#)



Marché public et expansion

Les processus de marché public doivent activement intégrer et favoriser les technologies des maisons préfabriquées. Les initiatives publiques profiteraient ainsi de la rapidité, du rapport avantageux coût-efficacité et de la qualité supérieure des constructions préfabriquées, tout en accélérant l'expansion du secteur. Une telle approche serait particulièrement avantageuse pour résoudre des problèmes urgents comme le logement militaire et l'itinérance.



RECOMMANDATION N° 3 :

Encourager le développement de « l'offre intermédiaire manquante » par des réformes du Code du bâtiment et du zonage

La densité, particulièrement des unités d'habitation accessoire (UHA), maisons en rangée, multiplex et des petits immeubles d'appartements de faible hauteur, peut bonifier le parc immobilier et augmenter l'abordabilité des propriétés et des logements locatifs⁴. La densification peut faire diminuer les coûts de construction comparativement aux immeubles de grande hauteur, ce qui peut réduire les prix des logements pour la population canadienne⁵.

« L'offre intermédiaire manquante » représente par ailleurs des avantages environnementaux : les immeubles à logements multiples génèrent, en moyenne, une plus grande efficacité énergétique que les propriétés unifamiliales⁶, en plus de produire des émissions de gaz à effet de serre moindres et de pouvoir utiliser des matériaux de

construction à faible teneur en carbone⁷. Soulignons que la densification permet de créer des quartiers propices à la marche et dotés d'accès au transport en commun, et par le fait même de réduire les émissions dues au transport de personnes. En outre, la densification se fait à partir de l'infrastructure existante. Elle restreint l'étalement urbain et préserve les espaces naturels environnants⁸.

L'ACI est encouragée par l'intention du gouvernement d'accélérer la réforme et de simplifier le Code national du bâtiment (CNB). Notamment, le fait d'autoriser les immeubles résidentiels à une seule sortie améliorerait la viabilité des multiplex et des immeubles d'appartements de faible hauteur⁹. Les immeubles dotés d'un seul escalier de secours représentent de nombreux avantages, à commencer par une meilleure adéquation pour les

⁴ Institut urbain du Canada, mddl et Alberta Real Estate Foundation, [Making the Case for the Middle](#)

⁵ Ryerson City Building Institute, [Density Done Right](#)

⁶ Ryerson City Building Institute, [Density Done Right](#)

⁷ Carolyn Whitzman, School of Cities, [Eight Ways to Enable Missing Middle Housing: New resources from the School of Cities](#)

⁸ Construction21, [High-density construction is better for the environment](#)

⁹ Missing Middle Initiative, [Eight Pieces of Housing Advice to the Prime Minister](#)



habitations intercalaires, une meilleure circulation d'air entre les unités, une consommation énergétique moindre et des coûts plus abordables¹⁰. Pour conjuguer ce changement avec des mesures de renforcement de la sécurité-incendie, le gouvernement pourrait s'inspirer de la Colombie-Britannique¹¹.

Pour que les modifications apportées au Code du bâtiment soient mises en œuvre d'une manière efficace et uniforme d'une province et d'un territoire à l'autre, il serait judicieux d'arrimer les changements à la création d'un code national du zonage. À l'heure actuelle, le zonage au Canada peut se révéler désorganisé et nuire à l'efficacité du processus décisionnel¹². Une approche coordonnée pourrait simplifier les processus de conformité et de planification et faciliter l'harmonisation des politiques

d'aménagement et des normes de construction à l'échelle du pays. Le code national du zonage pourrait inclure des dispositions autorisant le développement de « l'offre intermédiaire manquante » sur les grandes artères résidentielles et à proximité des transports en commun et ainsi maximiser les retombées de la densification¹³.

¹⁰ Carolyn Whitzman, School of Cities, [Eight Ways to Enable Missing Middle Housing: New resources from the School of Cities](#)

¹¹ Architectural Institute of British Columbia, [BC Building Code Update: Enabling Single Exit Stair Buildings](#)

¹² Missing Middle Initiative, [Canada's Housing Crisis Needs a Map](#)

¹³ LGA Architectural Partners, SvN Architects + Planners, [The Mid-Rise Manual](#)



RECOMMANDATION N° 4 :

Concevoir une stratégie pour le logement des personnes âgées

Adopter des mesures ciblées pour aider les personnes âgées à changer de taille d'habitation au sein de leur collectivité, en facilitant le vieillissement chez soi, le partage d'habitation ou la location de logement accessoire, le déménagement dans plus petit, ou le lotissement pour créer de nouvelles unités. Ce faisant, on libérerait des maisons assez grandes pour répondre aux besoins des jeunes familles tout en générant des revenus de retraite. Pour encourager l'aménagement de logements accessoires

et bonifier l'offre de logements, on pourrait, par exemple, exempter les revenus locatifs tirés de ces unités du revenu utilisé pour déterminer l'admissibilité à la Sécurité de la vieillesse (SV), ce qui éviterait de dissuader les personnes âgées de louer des logements accessoires pour préserver leurs prestations. À long terme, cette stratégie pourrait faire l'objet d'une initiative pilote pour évaluer son efficacité comme incitatif à la diversification des logements par les personnes âgées.

Conclusion

La pierre angulaire de tout système de logement en santé se traduit par un nombre raisonnable de logements pour toute la population. Mesures pour mettre fin à l'itinérance, aide à l'accession à la propriété, bonification du parc locatif : pour l'ACI, il est important d'agir pour améliorer l'offre d'un bout à l'autre du continuum du logement. Pour bâtir un système de logement qui bénéficie à tout le monde, il faut que le budget de 2025 comporte des solutions audacieuses et coordonnées qui tiennent compte des besoins et des occasions pour tous les Canadiens. L'ACI, ses membres et la Coalition canadienne pour le logement sont prêts à faire équipe pour bâtir un Canada où chacun dispose d'un chez-soi sécuritaire et abordable.





**200, rue Catherine, 6^e étage
Ottawa (Ontario) K2P 2K9
Tél. : 613-237-7111
CREA.ca**

Les marques de commerce MLS® et Multiple Listing Service® ainsi que les logos connexes sont la propriété de L'Association canadienne de l'immobilier (ACI) et ils mettent en valeur la qualité des services qu'offrent les courtiers et agents immobiliers exerçant la profession à titre de membres de l'ACI. Les marques de commerce REALTOR® et REALTORS®, de même que le logo REALTOR®, sont sous le contrôle de L'Association canadienne de l'immobilier (ACI) et désignent les professionnels de l'immobilier qui sont membres de l'ACI.