

ACI

L'ASSOCIATION
CANADIENNE
DE L'IMMOBILIER



Recommandations des membres de l'ACI de 2025

L'Association canadienne de l'immobilier (ACI) est l'une des plus importantes associations canadiennes à vocation unique. Nous sommes les fiers propriétaires de REALTOR.ca, la plateforme immobilière la plus populaire au Canada, et nous protégeons les droits et les intérêts des Canadiens par le biais du Code de conduite des membres de l'ACI, qui prévoit des normes rigoureuses de conduite professionnelle pour les courtiers et agents immobiliers.

Nos membres se composent de plus de 160 000 courtiers et agents immobiliers répartis dans 61 chambres et associations immobilières à l'échelle du pays. Tous les courtiers et agents immobiliers ne détiennent pas la désignation REALTOR®; la désignation REALTOR® est réservée aux membres de l'ACI.

De la création du Régime d'accession à la propriété et l'élaboration de la Feuille de route en vue de l'achat d'une maison en partenariat avec l'Agence de la consommation en matière financière du Canada, jusqu'à l'incitation d'un dialogue urgent sur la nécessité d'une politique du logement qui s'attaque au problème de l'offre, les membres de l'ACI défendent depuis 40 ans des politiques visant à soutenir les acheteurs, les vendeurs et les locataires qu'ils représentent dans tous les coins du pays.

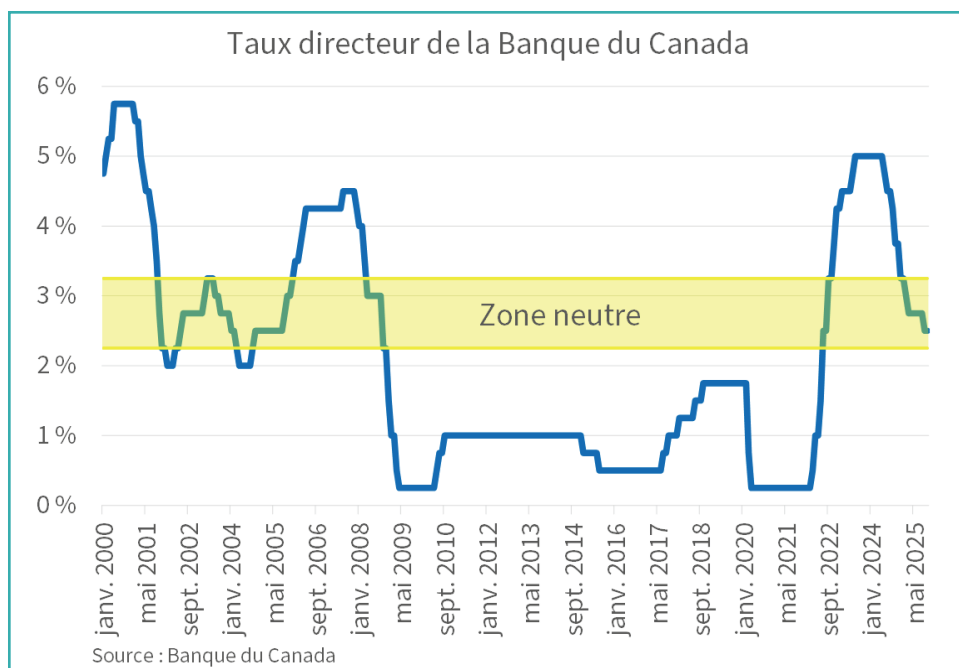
Nos membres rencontrent régulièrement des parlementaires – à Ottawa et dans leur circonscription – afin de discuter de leur marché de l'habitation local et de politiques qui favorisent un système de logement abordable et accessible. Les courtiers et agents immobiliers sont des experts des conditions du marché et des intérêts des consommateurs, et sont donc bien placés pour contribuer aux discussions sur les politiques du logement. Par-dessus tout, les courtiers et agents immobiliers continuent de plaider en faveur de solutions et de politiques novatrices visant à accroître l'offre de logements au Canada, à s'attaquer aux défis actuels en matière de logement, et à permettre aux Canadiens d'avoir accès à des logements sûrs, stables et abordables.

CREA.ca/fr/mp

Les marques de commerce REALTOR® et REALTORS® ainsi que le logo REALTOR® sont contrôlés par L'Association canadienne de l'immobilier (ACI) et désignent les professionnels de l'immobilier qui sont membres de l'ACI.

Aperçu économique et portrait du marché de l'habitation

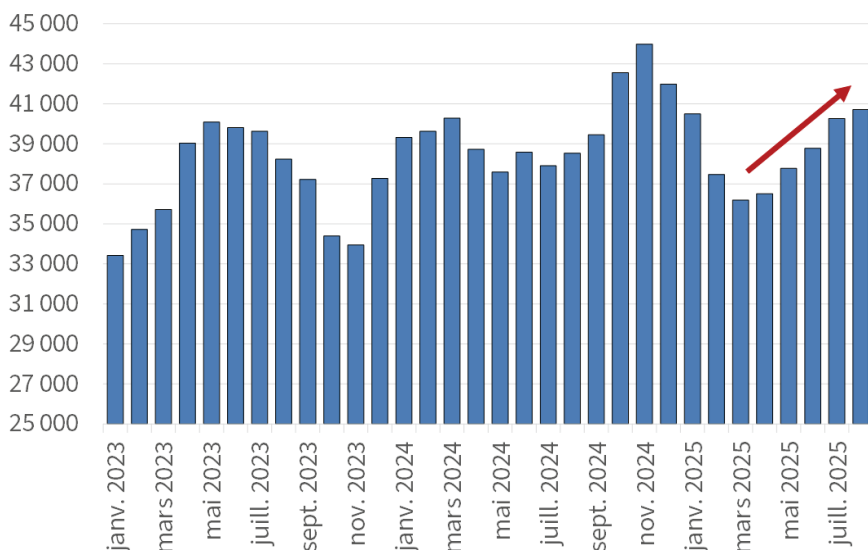
La plupart des marchés de l'habitation canadiens ont sous-performé depuis 2022 en raison des taux d'intérêt élevés. Les ventes devaient reprendre en 2025, les taux d'intérêt étant revenus à des niveaux plus normaux, ou du moins à ce que la Banque du Canada considère comme des niveaux neutres, avant le marché printanier.



L'incertitude entourant la politique commerciale entre le Canada et les États-Unis a freiné les ardeurs de nombreux acheteurs potentiels au cours du premier semestre, et beaucoup restent encore prudents.

Cela dit, les ventes résidentielles s'améliorent progressivement depuis mai, ce qui suggère que le retour attendu des acheteurs sur le marché n'a été que retardé et atténué, mais pas déraillé. Les prévisions de l'activité restent favorables pour l'avenir.

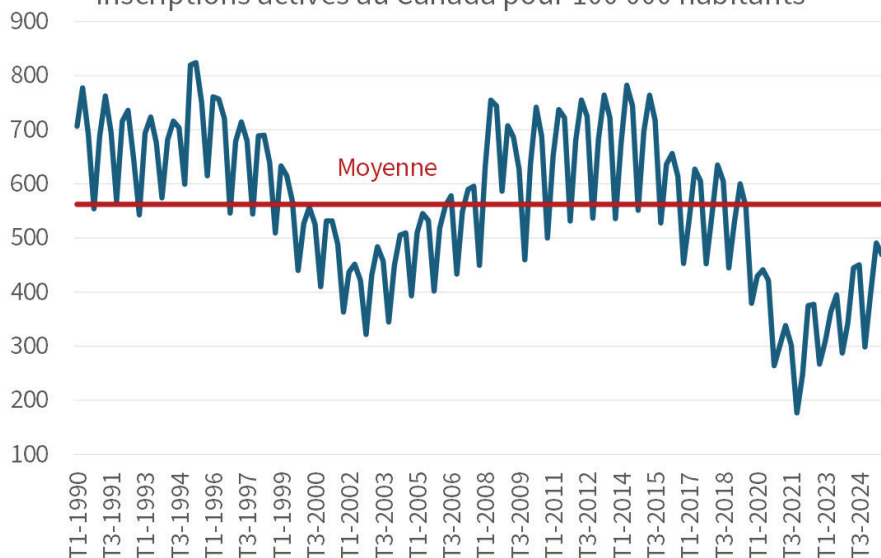
Ventes résidentielles au Canada (désaisonnalisées)



Source : L'Association canadienne de l'immobilier

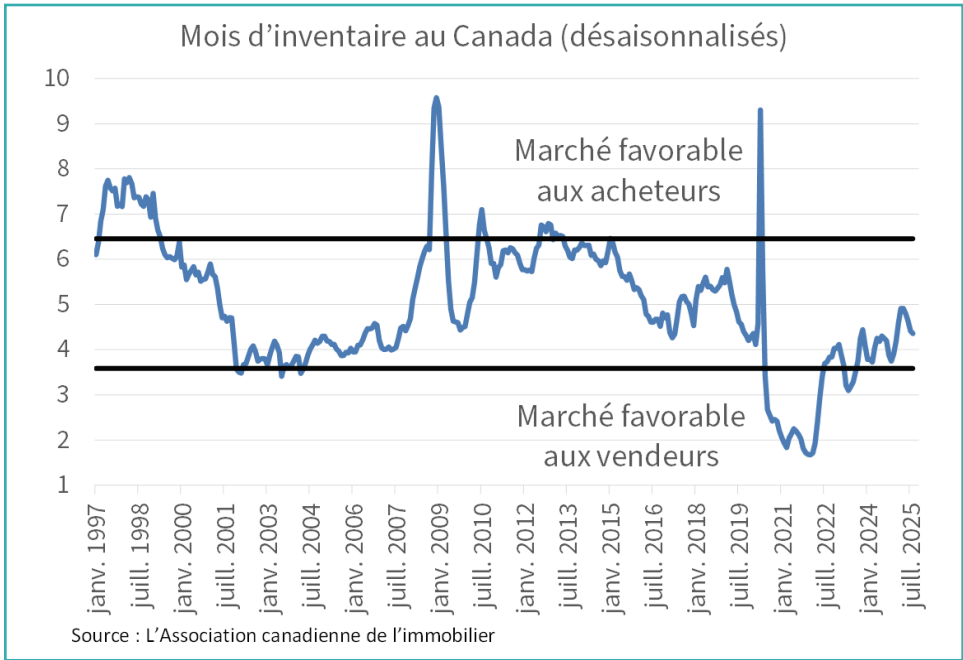
À mesure que les ventes reprennent de la vigueur, le nombre global d'inscriptions actives diminue à nouveau. Sur une base ajustée en fonction de la population, l'offre est beaucoup plus faible que pendant la majeure partie des 35 dernières années.

Inscriptions actives au Canada pour 100 000 habitants



Source : ACI, Statistique Canada

À mesure que la demande refoulée des trois dernières années se libère, le marché pourrait facilement revenir à une situation proche d'un marché favorable aux vendeurs plus rapidement que beaucoup ne le pensent.



Cela dit, cette situation devrait être beaucoup moins marquée qu'en 2020 et 2021, en raison de l'inventaire élevé sur le marché des copropriétés. Les maisons individuelles restent très demandées, mais l'offre est limitée et elles demeurent donc inabordables pour de nombreux ménages.

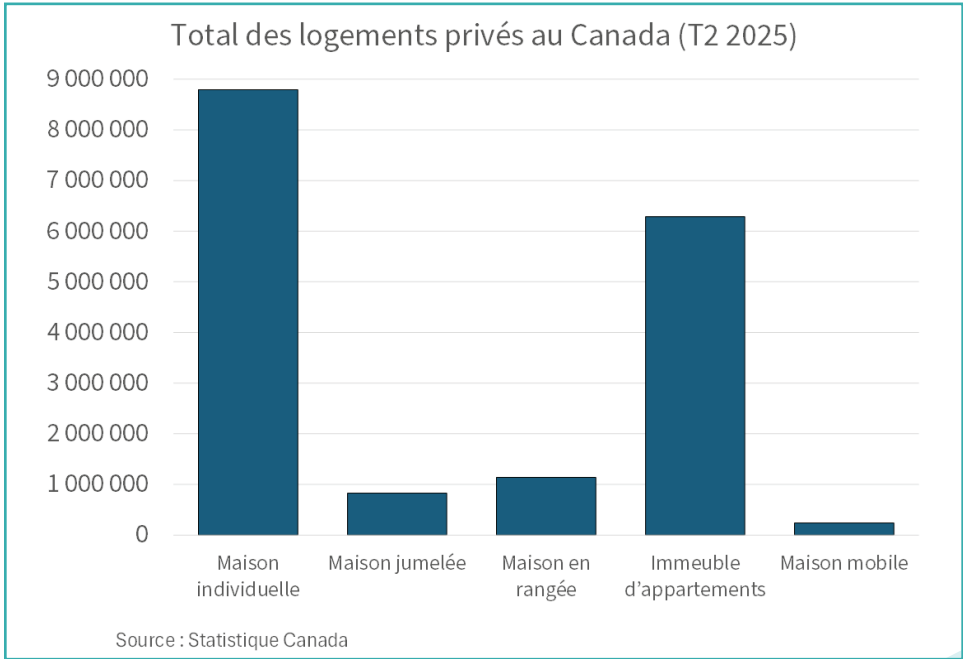
Cela devrait orienter le débat vers la question des types et des modes d'occupation des logements dont nous avons le plus besoin, plutôt que vers le nombre d'unités.

Maisons Canada est sans doute le programme de logement le plus ambitieux de l'histoire du pays, visant à construire beaucoup plus de logements beaucoup plus rapidement. Lors de son lancement le 14 septembre 2025, Maisons Canada a choisi de se concentrer sur les logements hors marché et communautaires, dont le besoin est critique.

La construction de logements devrait augmenter principalement à moyen terme, alors que Maisons Canada développe le secteur de la construction préfabriquée et en usine. L'objectif est de le développer suffisamment pour que le pays puisse construire des logements plus rapidement et presque doubler la construction totale de logements.

À mesure que la construction s'accélère, la forme bâtie de nos collectivités à l'avenir devrait refléter ce qui est le plus logique. Il sera donc important que les décideurs politiques ne se contentent pas de se demander « combien? », mais aussi « quel type? ». Ensemble, nous devons répondre à la question « qu'est-ce qui manque? ».

Comme le souligne Maisons Canada, les logements hors marché et communautaires sont certainement une pièce manquante importante du casse-tête au Canada. Qu'en est-il du côté du marché de l'habitation?



Au cours des 20 dernières années, nous avons remplacé la maison individuelle comme type de logement dominant dans les nouvelles constructions par de petits appartements, qui ne constituent pas toujours une option appropriée pour les ménages plus importants ou grandissants. Des options plus abordables et plus adaptées sont les logements familiaux modestes qui occupent des parcelles de terrain plus petites, tels que les maisons jumelées, les maisons en rangée et les appartements plus grands.

Bien que le terme « offre intermédiaire manquante » soit utilisé depuis environ 15 ans, ces types de logements ne représentent encore qu'une très petite partie du parc immobilier total au Canada, et les jeunes ménages se retrouvent pris entre des logements trop chers et des logements trop petits.

Maisons Canada, grâce à des logements préfabriqués et construits en usine, vise à aider à résoudre le problème du logement au Canada en tentant de déclencher un boom immobilier massif au cours de la prochaine décennie, mais le succès de ce projet sera mesuré par le nombre de ménages logés de manière sûre et heureuse, et non par le nombre total de logements construits.



Introduction : Un système de logement à rééquilibrer

Le système de logement canadien ne répond plus aux besoins de sa population. Nous construisons des logements plus petits et moins adaptés aux familles, tandis que les cohortes démographiques les plus importantes, à savoir les jeunes et les personnes âgées, se heurtent à des obstacles de plus en plus importants pour trouver des logements convenables. Le résultat est un système qui supprime le choix au lieu de l'élargir.

Les courtiers et agents immobiliers sont bien placés pour le constater. Nous comprenons les aspirations des Canadiens dans tout le pays et reconnaissons que pour rétablir le dynamisme et les possibilités de notre système, il faut construire des logements qui reflètent les besoins réels. La résolution de cette crise nécessitera une approche concertée en partenariat avec le secteur privé, les fournisseurs de logements communautaires, les professionnels de l'immobilier, les organismes à but non lucratif et tous les paliers de gouvernement.

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. C'est dans cet esprit que nous formulons les recommandations suivantes.



Recommandation n° 1 : Utiliser tous les leviers fédéraux pour débloquer l'offre de logements

Le gouvernement fédéral doit accélérer la construction de logements intermédiaires manquants en intégrant des exigences mesurables en matière de création de logements dans tous les leviers financiers, politiques et réglementaires fédéraux, y compris, mais non de façon limitative, les programmes d'infrastructures, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et les transferts fédéraux.

La crise du logement au Canada reste un problème structurel, et non cyclique. Malgré les récentes améliorations observées sur le marché, l'offre de logements convenables reste extrêmement faible. Les inscriptions actives sont retombées en dessous des moyennes à long terme ajustées en fonction de la population, et la plupart des nouvelles constructions sont concentrées dans de petits appartements qui ne répondent pas aux besoins des familles.

Cette crise exige une réponse coordonnée systémique. Le gouvernement fédéral dispose d'une série d'outils puissants, non seulement le financement, mais aussi l'influence sur les politiques, la réglementation et la collaboration intergouvernementale, qui peuvent être alignés stratégiquement pour obtenir des résultats mesurables en matière de logement.

Le gouvernement fédéral doit intégrer des exigences en matière de création de logements dans tous les leviers fédéraux pertinents, y compris, mais non de façon limitative :

- **Accords de financement des infrastructures (par exemple, transport en commun, eau, égouts) :** Lier ces accords à des engagements en faveur de logements intermédiaires manquants et adaptés aux familles à proximité des nouveaux investissements d'infrastructure.
- **Fonds pour accélérer la construction de logements :** Veiller à ce que les municipalités bénéficiant d'une aide soient tenues d'atteindre des objectifs clairs, fondés sur les résultats, en matière d'approbation et d'achèvement de logements.
- **Transferts fédéraux aux provinces et territoires :** Les utiliser comme mécanisme pour encourager la modernisation du zonage, l'accélération de la délivrance des permis et l'alignement sur les objectifs nationaux en matière de logement.

- **Programmes et outils de financement de la SCHL :** Donner la priorité aux projets qui contribuent à hausser l'offre intermédiaire manquante et qui libèrent les terrains sous-utilisés.
- **Stratégies nationales en matière de logement et accords bilatéraux :** Intégrer des indicateurs de rendement clés et des cadres de responsabilisation pour garantir une livraison à long terme.
- **Maisons Canada :** Tirer parti de Maisons Canada pour financer directement et accélérer la construction de logements intermédiaires manquants, accessibles et adaptés aux familles.

Il ne s'agit pas d'imposer des conditions, mais de créer un alignement. En liant les investissements et les programmes fédéraux aux résultats en matière de logement, le gouvernement peut :

- accélérer les approbations municipales en liant le financement à la modernisation du zonage, à la réduction des droits d'aménagement et à la modernisation des permis;
- maximiser la valeur pour les contribuables en liant les investissements dans les infrastructures à la construction de nouveaux logements;
- favoriser la coordination intergouvernementale sur les objectifs nationaux en matière de logements plutôt que des programmes cloisonnés.

Cette approche n'ajoute pas de bureaucratie ni de nouvelles dépenses; elle permet d'utiliser plus intelligemment les investissements existants. Elle harmonise le travail des ministères, réduit le dédoublement des efforts et encourage la collaboration entre tous les paliers de gouvernement. L'intégration d'objectifs en matière de logement dans chaque outil fédéral pertinent transformerait des politiques bien intentionnées en résultats concrets qui ouvriraient des portes aux familles, aux jeunes acheteurs et aux personnes âgées.

Recommandation n° 2 : Une approche équilibrée pour Maisons Canada – augmenter l’offre intermédiaire manquante

Consacrer une part modeste des projets de Maisons Canada à des logements du marché, en particulier aux maisons en rangée, aux duplex et aux appartements adaptés aux familles. Utiliser la construction préfabriquée pour accélérer la création de logements.

Nous reconnaissons et respectons le fait que la mission centrale de Maisons Canada doit être de fournir des logements très abordables, hors marché, aux plus vulnérables de notre société, et nous soutenons fermement cette orientation. Il est essentiel de lutter contre l’itinérance et de veiller à ce que les Canadiens à faible revenu disposent de logements sûrs et sécuritaires pour construire un Canada juste et inclusif, et nos membres s’engagent à contribuer à la réussite de ce projet.

Pour résoudre la crise du logement, il faut répondre aux besoins de l’ensemble de la population. Cela signifie que Maisons Canada doit également démontrer que les investissements fédéraux peuvent débloquer des logements du marché accessibles pour les familles de la classe moyenne qui sont de plus en plus exclues de l’accession à la propriété. Nous croyons que le fait de consacrer une part modeste des projets de Maisons Canada à des logements du marché, en particulier aux options intermédiaires manquantes telles que les maisons en rangée, les duplex et les appartements adaptés aux familles, renforcera le programme. Cela offrirait une voie tangible aux familles qui travaillent, réduirait la pression sur le marché de la location et prouverait que le leadership fédéral peut fournir les types d’habitations dans lesquelles les Canadiens veulent habiter.

Les logements préfabriqués et construits en usine offrent une solution particulièrement efficace. En réduisant les coûts, en raccourcissant les délais de construction et en maintenant une conception de haute qualité, la préfabrication peut aider Maisons Canada à fournir cette option intermédiaire manquante à grande échelle. L’intégration de logements du marché dans un programme de logements essentiellement hors marché ne diluera pas la mission principale de Maisons Canada – elle la renforcera. Une approche équilibrée permettra à Maisons Canada non seulement de répondre aux besoins urgents des plus vulnérables, mais aussi de redonner espoir à la classe moyenne, de bâtir des collectivités plus résilientes et de montrer aux Canadiens que le gouvernement fédéral peut agir sur l’ensemble du système de logement.

Personnes-ressources

Linda Kristal

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

Dil Puar

Directeur,
Relations gouvernementales
dpuar@CREA.ca

Elvanee Veeramalay

Gestionnaire principale,
Relations gouvernementales
eveeramalay@CREA.ca



200, rue Catherine, 6^e étage
Ottawa (Ontario) K2P 2K9
613-237-7111

CREA.ca/fr/MP