ACI
L'ASSOCIATION
CANADIENNE
DE L'IMMOBILIER

RECOMMANDATIONS DES MEMBRES DE L'ACI

2022

L'Association canadienne de l'immobilier (ACI) est l'une des plus grandes associations à vocation unique au Canada et représente plus de 155 000 courtiers et agents immobiliers répartis parmi 75 chambres et associations immobilières au Canada.

Depuis plus de 30 ans, les membres de l'ACI préconisent des politiques qui encouragent l'accession à la propriété responsable. Ils rencontrent régulièrement des parlementaires afin de discuter de leur marché de l'habitation local et de politiques qui favorisent un secteur immobilier dynamique et durable.

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. Nos membres soutiennent l'accès au logement sous toutes ses formes : l'hébergement d'urgence, le logement subventionné, le logement social et l'accession à la propriété. Par-dessus tout, les courtiers et agents immobiliers continuent de plaider en faveur de solutions et de politiques créatives visant à accroître l'offre de logements au Canada, à surmonter les défis actuels en matière de logement, et à permettre aux Canadiens de profiter de la stabilité et des bienfaits d'être propriétaire.

CREA.ca/fr/MP

PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES ET MARCHÉ DE L'HABITATION

Dans les années précédant la pandémie de la COVID-19, de faibles taux d'intérêt, un taux record d'immigration internationale et un nombre grandissant de membres de la génération Y atteignant l'âge moyen ont contribué à faire croître la formation de ménages et la demande de logements au Canada, en particulier chez les acheteurs d'une première propriété.

L'inventaire a diminué progressivement, et les conditions du marché se sont resserrées.

La pandémie n'a qu'amplifié des tendances déjà présentes, ce qui a conduit au plus important marché de propriétaires-vendeurs que le pays n'ait jamais connu.

Si la plupart des facteurs sous-jacents n'ont pas changé, la composante relative aux taux d'intérêt a considérablement évolué. Avec un taux d'inflation à son plus haut niveau depuis trois décennies, la Banque du Canada agit de manière agressive, conformément à son mandat, et l'économie et les marchés de l'habitation se retrouvent à en subir les conséquences.

Bien entendu, l'activité immobilière et les prix ont diminué après que la Banque du Canada a relevé ses taux de 300 points de base en l'espace de six mois seulement. En outre, la simulation de crise, qui a servi à protéger les emprunteurs et le système financier contre l'attrait des taux incroyablement bas de ces dernières années, oblige maintenant les acheteurs à se qualifier pour des prêts à des taux bien supérieurs à ceux auxquels ils sont susceptibles d'être confrontés, étant donné que le cycle de resserrement rapide des taux de cette année est largement considéré comme proche de son sommet.

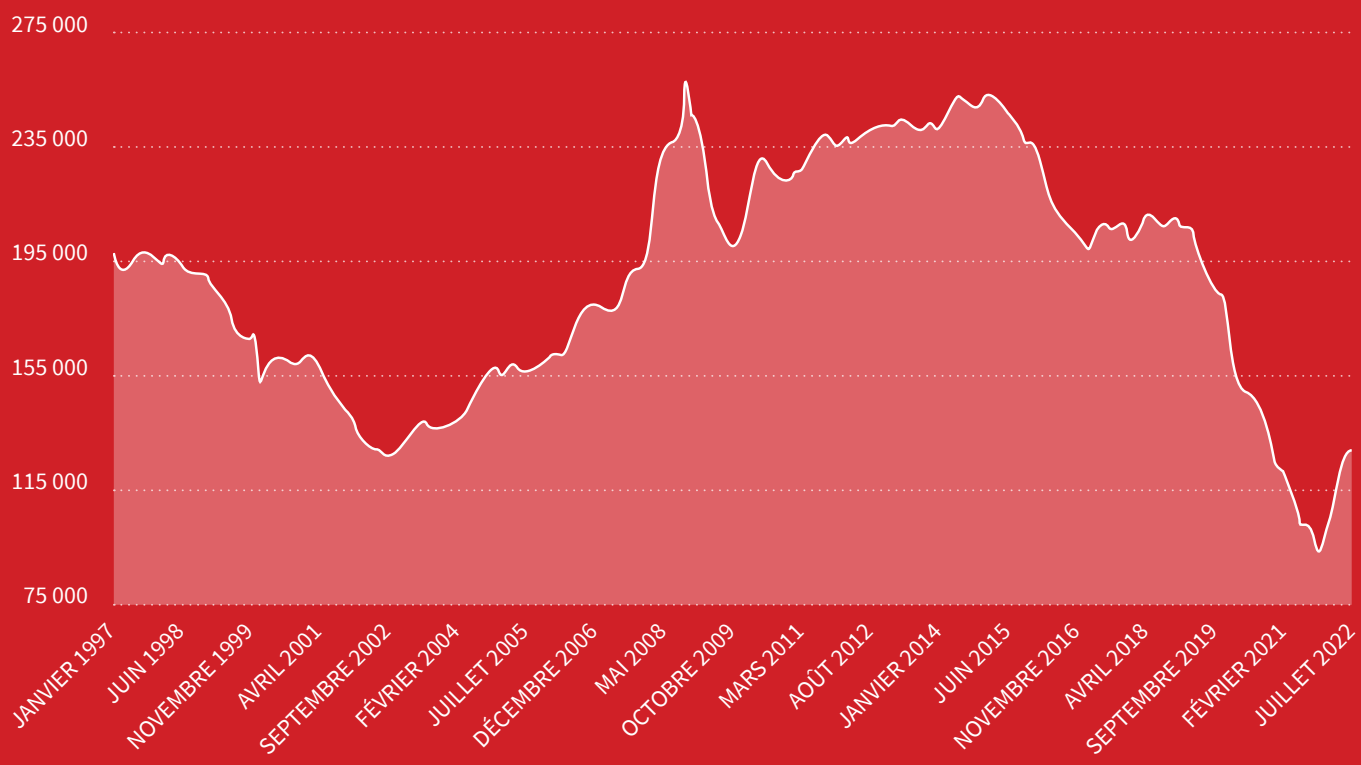
Alors que les ventes résidentielles, qui battaient des records il n'y a pas si longtemps, sont maintenant revenues à des niveaux moyens, et que les prix se sont éloignés des sommets atteints durant l'hiver dernier dans certaines régions, il est important de ne pas oublier que la crise du logement est bel et bien présente dans tout le pays. Les fortes hausses de taux n'ont probablement fait que déplacer temporairement la pression sur le marché locatif.

EN CHIFFRES

À titre d'exemple, observons le nombre désaisonnalisé de propriétés résidentielles à vendre par l'entremise des systèmes MLS® des chambres et associations immobilières canadiennes à l'automne 2022. Il est en hausse par rapport aux creux historiques atteints plus tôt cette année, mais il atteint tout juste les niveaux planchers enregistrés il y a 20 ans.

INSCRIPTIONS RÉSIDENTIELLES ACTIVES À LA FIN DU MOIS AU CANADA

(DÉSAISONNALISÉES)



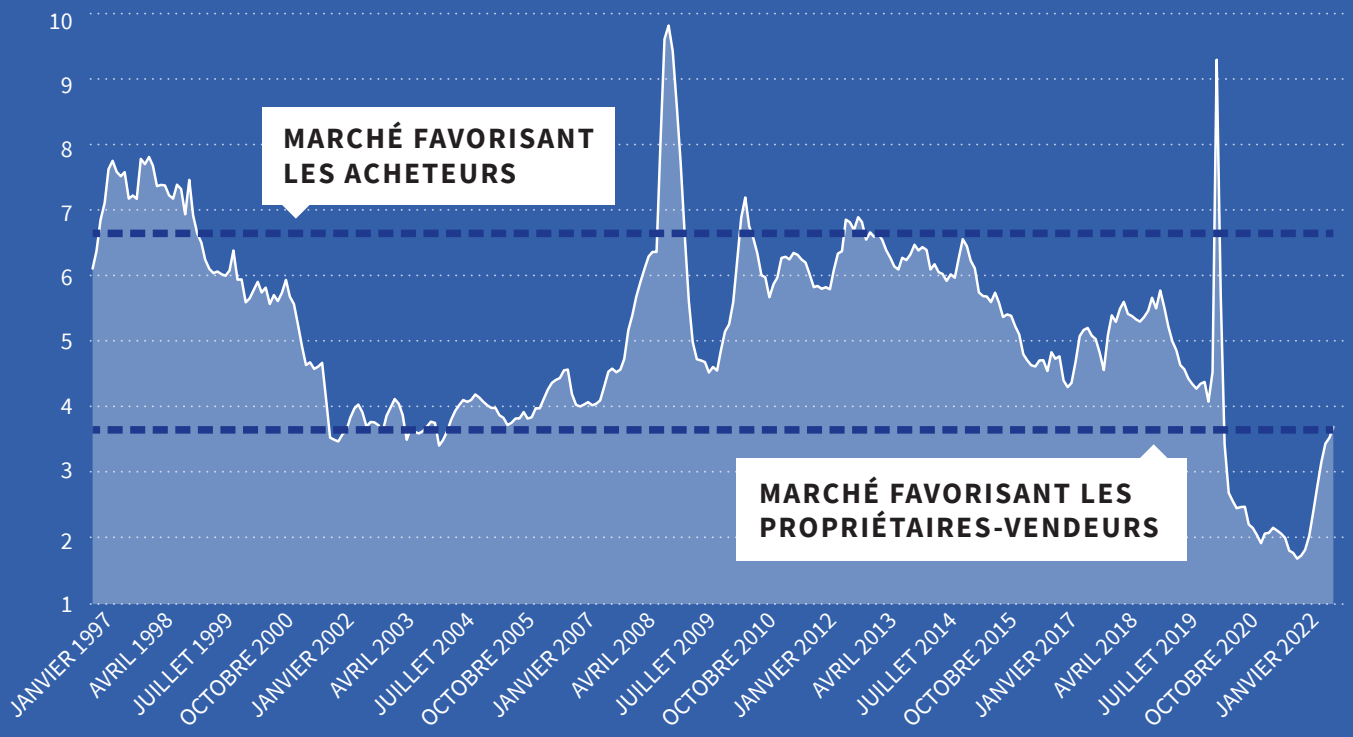
Source : L'Association canadienne de l'immobilier

C’est aussi le cas pour le nombre de mois d’inventaire national, qui était de 3,5 mois à la fin de l’été. La moyenne à long terme de cette mesure est plutôt de 5 mois. Nous sommes toujours, techniquement, dans un marché favorable aux propriétaires-vendeurs au niveau national; cependant, dans de nombreuses régions, le nombre de mois d’inventaire est beaucoup plus bas.

La Banque du Canada devrait bientôt mettre fin à son cycle de resserrement des taux. Les acheteurs et les propriétaires-vendeurs finiront par s’adapter à la hausse des taux d’intérêt, les prix se stabiliseront et les acheteurs réintégreront le marché. Cependant, le déséquilibre fondamental entre le nombre de personnes qui cherchent un logement et le parc immobilier qui existe actuellement dans le pays n’a pas changé.

MOIS D’INVENTAIRE AU CANADA

(DÉSAISONNALISÉS)



Source : L’Association canadienne de l’immobilier

RECOMMANDATIONS DES MEMBRES DE L'ACI

RECOMMANDATION 1 : TABLE RONDE NATIONALE PERMANENTE SUR LE LOGEMENT

L'ACI recommande l'établissement d'une table ronde permanente sur le logement afin de réunir tous les intervenants de la sphère du logement et les aider à relever les défis en adoptant une approche inclusive, holistique et novatrice.

Le gouvernement fédéral devrait prendre l'initiative de former une table ronde nationale permanente sur le logement réunissant les administrations fédérales, provinciales/territoriales et municipales, ainsi que les constructeurs, les professionnels de l'immobilier et les organisations de la société civile.

L'ACI et ses membres pourront mettre leur expertise à contribution dans le cadre de la table ronde, en produisant des rapports bien documentés et en se fondant sur des données pour cerner les enjeux prioritaires et proposer des solutions aux divers problèmes. De concert avec d'autres professionnels du secteur, l'ACI et ses membres peuvent établir le type et la quantité de logements nécessaires, et à quel endroit ils font le plus défaut. Nos membres sont la principale source de données sur le marché de l'habitation au Canada, ce qui leur permet de voir l'ampleur des problèmes et de contribuer à cerner les politiques qui pourraient y remédier.

La résolution du problème de l'offre de logements au Canada devrait être une priorité nationale, car elle nécessitera la contribution de chacun.

MESURES NÉCESSAIRES

Voici une proposition de structure pour une table ronde nationale permanente sur le logement.

Mission : Organisme consultatif unique et indépendant en matière de politique nationale qui vise à inciter les citoyens et tous les paliers de gouvernement à créer et à promouvoir des solutions durables en matière de logement.

Objectif : La table ronde nationale permanente sur le logement jouera un rôle de catalyseur pour cerner et promouvoir les initiatives visant l'adoption à l'échelle du gouvernement et de la société canadienne de principes et de pratiques exemplaires durables en matière de logement. Elle aura le mandat suivant :

1. entreprendre des recherches, recueillir des renseignements et produire des analyses portant sur les enjeux critiques qui touchent l'éventail du logement;
2. conseiller aux gouvernements des manières d'intégrer les facteurs sociaux et économiques à leurs processus décisionnels, de sorte que chaque personne ait accès à un logement;
3. cerner les principes et les pratiques favorisant l'équité du marché de l'habitation, et les appliquer dans les secteurs et les régions qui en ont le plus besoin;
4. faire mieux connaître au grand public les changements culturels, sociaux, économiques et politiques qui s'imposent pour améliorer l'accès au logement;
5. favoriser les efforts qui promettent d'abattre les obstacles au logement durable, et y contribuer.

RECOMMANDATIONS DES MEMBRES DE L'ACI

RECOMMANDATION 2 : MISE À PROFIT DU FINANCEMENT DES INFRASTRUCTURES

L'ACI recommande l'intégration de clauses encourageant la création de logements dans les ententes bilatérales en matière d'infrastructure avec les partenaires provinciaux et territoriaux.

Les investissements dans les infrastructures sont effectués dans le cadre de volets ciblés, comme le transport en commun, les infrastructures vertes, les infrastructures communautaires, culturelles et récréatives et les infrastructures rurales et nordiques. L'ACI propose au gouvernement de faire un pas de plus vers l'avant en ajoutant à ces ententes des clauses prévoyant la création de logements indexée sur la croissance de la population. Une telle pratique contribuerait à répondre aux besoins du marché de l'habitation.

Des études menées partout dans le monde indiquent qu'une bonne infrastructure est essentielle pour remédier à la pénurie de logements. Le gouvernement du Canada reconnaît que l'offre de logements et les infrastructures sont intrinsèquement liées, car elles jouent toutes deux un rôle dans la croissance économique, la création d'emplois et l'épanouissement de collectivités prospères et inclusives. Par conséquent, le Programme d'infrastructure Investir dans le Canada prévoit l'octroi de plus de 33 milliards de dollars dans le cadre d'ententes bilatérales entre Infrastructure Canada et les provinces et territoires.

Quand les municipalités facilitent l'accession à la propriété, elles investissent dans leur collectivité en offrant à leurs résidents de la stabilité et un sentiment d'appartenance, les invitant à s'y enraciner.

MESURES NÉCESSAIRES

Le financement fédéral des infrastructures devrait être utilisé comme un levier pour inciter les provinces, les territoires et les municipalités à prendre les mesures qui suivent.

1. **Modification des règlements de zonage :** Dans beaucoup de régions au pays, les règlements de zonage interdisent la conversion de maisons unifamiliales en habitations de taille moyenne (maisons en rangée, duplex, triplex ou quadruplex). La modification de ces lois permettrait la construction à moindre coût d'habitations dans des quartiers existants.
2. **Accélération du processus de planification et d'approbation :** Si une ville simplifie les formalités, permet les améliorations et tente d'accélérer le processus d'approbation, le gouvernement fédéral pourrait en échange investir dans l'infrastructure nécessaire à la construction domiciliaire (télécommunications, routes, égouts et eau), et fournir des fonds, conformément à son rôle de développement des compétences, pour augmenter la capacité du personnel à accélérer davantage le processus d'approbation.
3. **Densification du logement :** Dans le cadre d'une entente bilatérale avec le Manitoba, le gouvernement fédéral a arrimé le financement des infrastructures à la densité; ce devrait être le cas pour toutes les provinces.
4. **Innovation :** Les provinces pourraient être encouragées à adopter des méthodes innovantes qui permettent de réduire les temps d'attente et les retards dans les mises en chantier. Les administrations utilisent différents systèmes pour recueillir données et renseignements en vue des approbations, ce qui ralentit le processus. Une table ronde nationale permanente sur le logement pourrait créer des normes uniformisées en matière de données, et encourager les administrations à les adopter en misant sur le financement des infrastructures.
5. **Conversion des propriétés en difficulté :** Les clauses requérant la création de logements pourraient par ailleurs susciter une révision des codes du bâtiment et des restrictions municipales dans les centres-villes, ce qui pourrait faciliter la conversion des propriétés en difficulté en logements et favoriser la densification.
6. **Logement social et abordable :** On devrait mettre davantage l'accent sur la disponibilité de logements sociaux et abordables pour tous les Canadiens, encourageant une approche plus équilibrée, viable et équitable de la planification.
7. **Mise en place des infrastructures au bon endroit et au bon moment :** Les ententes bilatérales devraient exiger l'établissement d'un plan assurant la mise en œuvre simultanée des infrastructures et des habitations résidentielles.

ACI
L'ASSOCIATION
CANADIENNE
DE L'IMMOBILIER

200, rue Catherine
6e étage, Ottawa (Ontario)
K2P 2K9

613.237.7111
CREA.ca
CREA.ca/fr/MP

ÉQUIPE DES RELATIONS GOUVERNEMENTALES DE L'ACI

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

Dil Puar
Directeur,
Relations gouvernementales
dpuar@crea.ca

Nicole Ferenczi
Coordonnatrice,
Relations gouvernementales
nferenczi@crea.ca

Elvanee Veeramalay
Gestionnaire,
Relations gouvernementales
eveeramalay@crea.ca

Sana Amjad
Conseillère principale
en politiques
samjad@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.