

ACI

L'ASSOCIATION  
CANADIENNE  
DE L'IMMOBILIER



# Consultations prébudgétaires

## Printemps 2024



# Recommandations

## Recommandation 1 :

Stimuler la construction de maisons préfabriquées par l'entremise de volets de financement qui permettent au secteur de prendre de l'expansion, et tirer parti du Fonds pour accélérer la construction de logements, dans le but d'augmenter l'offre dans le continuum du logement.

## Recommandation 2 :

Mettre à profit le financement fédéral des infrastructures offert aux partenaires municipaux, provinciaux et territoriaux pour exiger la création de plus de logements.

## Recommandation 3 :

Commander un examen détaillé de la financialisation du marché de l'habitation au Canada afin de favoriser l'élaboration de mesures fondées sur des données probantes qui contribueront à protéger les droits de la population canadienne.

## Recommandation 4 :

Déployer progressivement une initiative gratuite d'étiquetage ÉnerGuide des propriétés qui pourrait se faire à un autre moment qu'à la vente, et qui permettrait aux consommateurs de prendre une décision éclairée tout en n'aggravant pas les problèmes d'abordabilité et d'offre.

## Recommandation 5 :

Élaborer une stratégie d'immigration visant à élargir la main-d'œuvre du secteur du logement en attirant le personnel des métiers spécialisés établi à l'étranger, notamment en simplifiant le processus d'immigration des professionnels qualifiés souhaitant travailler dans l'industrie de la construction.

# Introduction

Le Canada vit une crise du logement qui se dessinait depuis des décennies. La demande de logement surpasse le rythme des nouvelles constructions et l'inventaire disponible, ce qui se traduit par une offre insuffisante à l'échelle du pays. Résultats : une hausse des coûts du logement et de graves problèmes d'abordabilité, qui nuisent au bien-être et à la qualité de vie de millions de personnes au Canada. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) estime que 5,8 millions de logements doivent être construits dans tout le continuum pour rétablir l'abordabilité; or, au vu du rythme actuel de construction, il manquera au Canada 3,5 millions de logements d'ici 2030. Il est essentiel que tous les paliers de gouvernement, les politiciens et les décideurs se concertent pour trouver des solutions à cette crise et pour que toutes les personnes au Canada aient accès à un logement sûr, stable et abordable.

Cette crise du logement n'a pas que des conséquences individuelles : l'ensemble de l'économie et le tissu social du pays en souffrent. Le logement ne fournit pas seulement un environnement de vie sûr, durable et de qualité aux familles, mais il améliore également leur bien-être social, psychologique et culturel, et crée et façonne

des collectivités. Pour régler cette crise, nous devons adopter une approche pluridimensionnelle, inclusive et collaborative qui s'accompagnera de mesures visant à augmenter considérablement l'offre de logements à l'échelle du continuum, à favoriser l'innovation en matière de construction et d'aménagement, à aider les populations vulnérables et à encourager les pratiques responsables en matière de crédit hypothécaire.

Cette crise prend de l'ampleur depuis des années, et pour la régler, tous les paliers de gouvernement devront consacrer des efforts soutenus pour rendre le logement accessible et abordable. Une approche pancanadienne globale permettrait de s'attaquer aux problèmes de l'offre dans tout le continuum du logement. Nos membres soutiennent l'accès au logement sous toutes ses formes, qu'il s'agisse d'hébergement d'urgence, de logements subventionnés, de logements sociaux ou d'accession à la propriété. Nous sommes donc prêts à travailler avec le gouvernement pour trouver des solutions à la crise du logement.

## À propos de l'ACI

L'Association canadienne de l'immobilier (ACI) est l'une des plus grandes associations à vocation unique au Canada. Elle compte plus de 160 000 courtiers et agents immobiliers à l'échelle du pays.

Par ailleurs, l'ACI possède et exploite la plateforme immobilière la plus populaire au

Canada<sup>1</sup>, REALTOR.ca, et elle protège les droits et les intérêts de la population canadienne par l'application du Code de conduite des membres de l'ACI, qui prévoit des normes rigoureuses de conduite professionnelle pour les courtiers et agents immobiliers.

---

<sup>1</sup> ComScore.

# **Recommandations des membres de l'ACI**

# RECOMMANDATION 1 :

## Maisons préfabriquées

*L'ACI recommande de stimuler la construction de maisons préfabriquées par l'entremise de volets de financement qui permettent au secteur de prendre de l'expansion, et de tirer parti du Fonds pour accélérer la construction de logements, dans le but d'augmenter l'offre dans le continuum du logement.*

Dans le contexte actuel de pénurie de logements au Canada, il faudrait prioriser la construction rapide de logements. Malheureusement, la construction conventionnelle sur place ne permet pas de bâtir suffisamment de logements au pays. Parallèlement, la préfabrication de maisons apporte son lot d'avantages, notamment en matière d'efficacité de construction. Ce secteur devrait donc jouir d'un soutien permettant son expansion. Plus précisément, une aide gouvernementale pour les constructions en bois massif, par panneaux et modulaires aiderait à résorber la crise du logement. Une fois que ces pratiques innovantes et durables seront déployées à grande échelle, leur adoption permettra d'accroître plus rapidement l'offre de logements et améliorer l'abordabilité du logement.

Avec les maisons préfabriquées, il est plus facile de respecter les échéances et les coûts, ce qui réduit l'incertitude quant à la viabilité des projets de construction, une valeur ajoutée non négligeable. De plus, comme ce type d'habitation est construit en usine, les retards causés par les intempéries sont réduits au minimum. La précision qu'offre l'équipement d'assemblage utilisé en usine donne lieu à des pratiques de construction plus durables, une réduction des déchets, des maisons plus étanches et un contrôle de la qualité amélioré.

La construction en usine pourrait aussi générer moins de gaz à effet de serre que les méthodes de construction conventionnelles.

Les maisons préfabriquées comportent deux autres avantages considérables. D'abord, comme leur construction est de 20 à 50 % plus rapide, les maisons préfabriquées peuvent aider à relever le défi de construire 5,8 millions d'unités d'ici 2030. Puis, si ce type de construction se fait à grande échelle, les coûts en capital et d'exploitation élevés des usines pourraient alors baisser et entraîner par le fait même une diminution du coût par unité des maisons préfabriquées en deçà de celui pour les maisons conventionnelles.

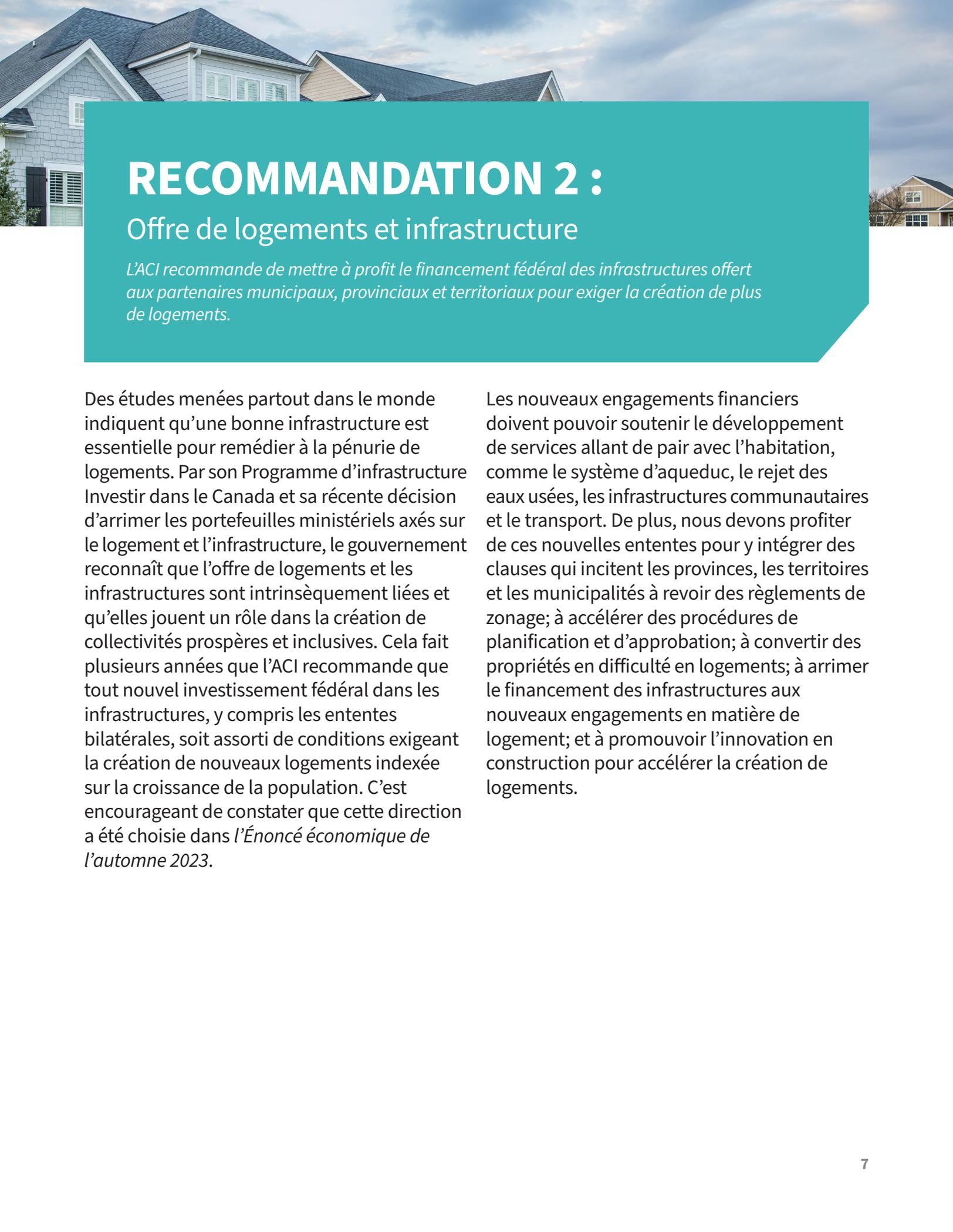
Le gouvernement peut stimuler l'expansion du secteur des maisons préfabriquées et, par conséquent, aider à augmenter rapidement l'offre de logements de deux importantes façons. Premièrement, en offrant aux fabricants des contrats et des mécanismes de financement qui leur garantiraient une plus grande stabilité. Par exemple, le gouvernement pourrait mettre des promoteurs immobiliers en contact avec des fournisseurs de maisons préfabriquées. En offrant aux fabricants accrédités un soutien financier leur assurant une période de production initiale, ceux-ci auraient la confiance de pouvoir investir dans leur cycle de production et le faire croître tout en faisant baisser les



coûts variables et en augmentant leur productivité à force d'expérience. Le gouvernement pourrait dès lors sécuriser cette garantie grâce à un actif sous-jacent acquis temporairement, qui serait ensuite transféré à un promoteur immobilier intéressé. Parmi les leviers financiers potentiels, mentionnons l'expansion de la portée de la Banque de l'infrastructure du Canada ou l'utilisation du Fonds stratégique pour l'innovation pour des projets de plus grande envergure. Le catalogue de conception de logements préapprouvé à venir est l'occasion de renforcer le secteur des maisons préfabriquées.

La deuxième façon dont le gouvernement peut encourager et stimuler le secteur des maisons préfabriquées est de tirer parti du Fonds pour accélérer la construction de logements. Tel qu'il est conçu actuellement, il décourage les municipalités d'adopter des mesures visant à aider les promoteurs immobiliers et les premiers adeptes à susciter l'engouement pour les maisons préfabriquées. Compte tenu du succès que le Fonds connaît, il devrait être élargi ou renouvelé. L'ACI recommande qu'une partie des fonds (jusqu'à 10 %) soit mise de côté afin de récompenser les municipalités qui respectent les échéances de construction, ce qui est plus facile avec des maisons préfabriquées.

Dans l'ensemble, une meilleure collaboration entre le gouvernement, le secteur et la main-d'œuvre est nécessaire pour trouver des façons de favoriser l'innovation et le changement en matière de processus de construction. L'ACI recommande donc la création d'une table stratégique sur l'innovation en construction, à laquelle participeraient notamment les ministères du Logement et de l'Infrastructure, de l'Industrie, de l'Emploi, et de l'Immigration.



# RECOMMANDATION 2 :

## Offre de logements et infrastructure

*L'ACI recommande de mettre à profit le financement fédéral des infrastructures offert aux partenaires municipaux, provinciaux et territoriaux pour exiger la création de plus de logements.*

Des études menées partout dans le monde indiquent qu'une bonne infrastructure est essentielle pour remédier à la pénurie de logements. Par son Programme d'infrastructure Investir dans le Canada et sa récente décision d'arrimer les portefeuilles ministériels axés sur le logement et l'infrastructure, le gouvernement reconnaît que l'offre de logements et les infrastructures sont intrinsèquement liées et qu'elles jouent un rôle dans la création de collectivités prospères et inclusives. Cela fait plusieurs années que l'ACI recommande que tout nouvel investissement fédéral dans les infrastructures, y compris les ententes bilatérales, soit assorti de conditions exigeant la création de nouveaux logements indexée sur la croissance de la population. C'est encourageant de constater que cette direction a été choisie dans *l'Énoncé économique de l'automne 2023*.

Les nouveaux engagements financiers doivent pouvoir soutenir le développement de services allant de pair avec l'habitation, comme le système d'aqueduc, le rejet des eaux usées, les infrastructures communautaires et le transport. De plus, nous devons profiter de ces nouvelles ententes pour y intégrer des clauses qui incitent les provinces, les territoires et les municipalités à revoir des règlements de zonage; à accélérer des procédures de planification et d'approbation; à convertir des propriétés en difficulté en logements; à arrimer le financement des infrastructures aux nouveaux engagements en matière de logement; et à promouvoir l'innovation en construction pour accélérer la création de logements.



# RECOMMANDATION 3 :

## Examen de la financialisation du marché de l'habitation

*L'ACI recommande de commander un examen détaillé de la financialisation du marché de l'habitation au Canada afin de favoriser l'élaboration de mesures fondées sur des données probantes qui contribueront à protéger les droits de la population canadienne.*

L'ACI presse les gouvernements tout comme la population canadienne de considérer les habitations d'abord comme des foyers. Une crise d'abordabilité frappe actuellement le marché de l'habitation, et celle-ci pourrait aggraver l'inégalité sur le plan du logement. Cette crise est davantage exacerbée par la financialisation, puisque les sociétés de financement par capitaux propres, les caisses de retraite et les sociétés de placement immobilier sont de plus en plus nombreuses à acquérir, à exploiter et à construire des logements dans le cadre d'une stratégie d'investissement, qui vise à maximiser le rendement pour leurs actionnaires.

Nous sommes encouragés par la décision du Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées (HUMA), qui a entrepris une étude sur la financialisation du marché de l'habitation. Pour établir une politique fondée sur des données probantes, il faut avoir une vue d'ensemble du problème; malheureusement, l'information sur l'étendue, les mécanismes et les répercussions de la financialisation est limitée au Canada. Il y a donc plusieurs questions qui doivent être approfondies au sujet des grands investisseurs institutionnels avant qu'une politique éclairée et efficace puisse être mise en place :

- i) Déterminer qui possède quoi dans le monde financialisé, puisqu'il n'existe aucune base de données complète sur la répartition de la propriété des investisseurs institutionnels<sup>2</sup>.
- ii) Mener des recherches sur l'utilisation des propriétés « non occupées par le propriétaire » afin de mieux comprendre la répartition et l'utilisation du parc immobilier<sup>3</sup>.
- iii) Déterminer dans quelle mesure les sociétés financières contribuent à l'offre de logements dans son ensemble<sup>4</sup>.
- iv) Explorer tout mécanisme fiscal qui pourrait être mis en place ou aboli pour établir et consolider l'abordabilité des unités appartenant à des sociétés financières.

La financialisation est une question de droits de la personne, et il est impossible de traiter de l'offre et de l'abordabilité des logements sans examiner en profondeur la financialisation, qui est l'une des principales causes de la crise du logement au Canada. Le gouvernement doit adopter une approche complète et fondée sur des données probantes pour évaluer l'incidence des grands investisseurs institutionnels sur la société et déterminer leur place au sein d'un marché de l'habitation qui fonctionne bien.

<sup>2</sup> Centre for Social Innovation, Housing Lab Report: *Financialization and Housing*.

<sup>3</sup> *Ibid.*

<sup>4</sup> Martine August, *La financiarisation du logement locatif multifamilial au Canada*.



# RECOMMANDATION 4 :

## Crise climatique et logement

*L'ACI recommande de déployer progressivement une initiative gratuite d'étiquetage ÉnerGuide des propriétés qui pourrait se faire à un autre moment qu'à la vente, et qui permettrait aux consommateurs de prendre une décision éclairée tout en n'aggravant pas les problèmes d'abordabilité et d'offre.*

Le Canada (comme le reste du monde) fait face à une crise climatique. Il est essentiel de réduire l'empreinte carbone des habitations résidentielles afin que le Canada puisse atteindre ses objectifs en matière d'émissions environnementales pour 2030 et 2050. L'ACI appuie les efforts du gouvernement visant à améliorer l'efficacité énergétique des habitations, à lutter contre les changements climatiques dans le secteur du logement et à accroître l'abordabilité du logement. Étant donné les graves problèmes d'abordabilité au Canada attribuables à la rareté de l'offre, toute nouvelle réglementation ou initiative ne doit toutefois pas nuire à la création de logements.

L'ACI s'inquiète particulièrement des conséquences imprévues d'exiger l'étiquetage ÉnerGuide des propriétés au moment de la vente, comme le prévoit la *Stratégie canadienne pour les bâtiments verts* et la lettre de mandat du ministre des Ressources naturelles. Toute obligation supplémentaire au moment de l'inscription d'une propriété pourrait nuire à l'offre de logements à la revente, car il n'y a pas suffisamment de conseillers en efficacité énergétique pour déployer cette mesure dans les faits. Actuellement, certains propriétaires attendent jusqu'à un an pour obtenir

l'évaluation ÉnerGuide nécessaire pour obtenir une étiquette (volontaire). Ce long délai aura une incidence sur les propriétaires qui se trouvent dans une situation vulnérable et souhaitent vendre leur propriété en raison d'une maladie, d'un divorce ou d'une perte d'emploi. Confrontés aux coûts d'une évaluation ou des rénovations recommandées à la suite de celle-ci, certains propriétaires pourraient décider de ne pas vendre leur propriété. Et ceux qui souhaitent la vendre rapidement pourraient voir la transaction retardée en raison des évaluations prescrites et des exigences de divulgation. La surréglementation du secteur est l'une des causes de la crise d'abordabilité actuelle, et cette proposition ne ferait que l'aggraver en réduisant l'offre et en rendant le processus d'achat et de vente encore plus onéreux pour la population.

Pour mieux comprendre les enjeux et déterminer les principes qui pourraient assurer la réussite de l'initiative, l'ACI a commandé une étude à un réseau de recherche indépendant, l'Institut pour l'IntelliProspérité. L'[étude](#) (en anglais seulement) a mis au jour cinq principes qui assureront la réussite de l'initiative d'évaluation par ÉnerGuide, lesquels sont décrits dans notre [mémoire](#) traitant de la *Stratégie*



*canadienne pour les bâtiments verts.*

L'étude met surtout en lumière les risques associés aux solutions technologiques, qui visent à garder les coûts à un faible niveau, mais qui nuisent à l'exactitude des étiquettes et à leur capacité d'encourager des rénovations écoénergétiques.

L'ACI ne recommande pas l'étiquetage obligatoire de l'efficacité énergétique des propriétés au moment de la vente; elle recommande plutôt une initiative gratuite et progressive d'étiquetage ÉnerGuide qui permettrait à toute la population canadienne,

indépendamment des revenus, de connaître les améliorations énergétiques qui pourraient être apportées à leur propriété. Cette mesure éviterait la stigmatisation des propriétés au moment de la vente et pourrait lancer une révolution en matière d'amélioration du rendement énergétique. Si l'étiquetage obligatoire doit être mis en œuvre, il doit s'agir d'une mesure robuste qui entraîne de véritables changements, afin que les objectifs voulus soient atteints, au moment qui convient aux consommateurs.

# RECOMMANDATION 5 :

## Immigration et logement

*L'ACI recommande d'élaborer une stratégie d'immigration visant à élargir la main-d'œuvre du secteur du logement en attirant le personnel des métiers spécialisés établi à l'étranger, notamment en simplifiant le processus d'immigration des professionnels qualifiés souhaitant travailler dans l'industrie de la construction.*

Si l'industrie de la construction peine à répondre à la forte croissance de la demande, c'est entre autres en raison de la pénurie de main-d'œuvre qualifiée. Des corps de métier essentiels à la construction de logements, comme les charpentiers, les électriciens, les plombiers et les maçons, peinent à recruter, ce qui retarde les projets, augmente les coûts de construction et ralentit l'aménagement résidentiel. Comme nous l'avons vu plus tôt, l'activité sur les chantiers résidentiels a ralenti en raison d'un marché du travail serré qui ne fait qu'empirer la crise du logement.

En nous employant à augmenter l'immigration axée sur les compétences dans l'industrie de la construction, nous pourrions alléger la crise du logement, remédier à la pénurie de main-d'œuvre, créer des emplois et ouvrir la voie à une croissance durable du marché de l'habitation.

La mise en œuvre des recommandations proposées permettra non seulement d'alléger la pression exercée sur le marché de l'habitation, mais aussi de favoriser un marché solide et résilient, ce dont profitera toute la population canadienne.



**200, rue Catherine, 6<sup>e</sup> 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.