



Le 8 mars 2023

L'honorable Chrystia Freeland, députée
Vice-première ministre et ministre des
Finances
Ministère des Finances
90, rue Elgin
Ottawa (Ontario) K1A 0G5
chrystia.freeland@canada.ca

L'honorable Ahmed Hussen, député
Ministre du Logement et de la Diversité et
de l'Inclusion
C. P. 8777, succursale postale T Ottawa
(Ontario) K1G 1C0
Ahmed.Hussen@parl.gc.ca

OBJET : Demande de modifications aux règlements découlant de la *Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens* afin d'atténuer leurs conséquences imprévues et de cibler la spéculation immobilière

Madame la Vice-première ministre,
Monsieur le Ministre,

Au nom des quelque 160 000 membres de L'Association canadienne de l'immobilier (ACI), nous souhaitons porter à votre attention nos préoccupations majeures quant aux règlements découlant de la *Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens*. Selon nous, ils ne concourent pas à l'atteinte de leur objectif : cibler la spéculation dans le marché de l'habitation.

Depuis plusieurs années, nos membres plaident en faveur d'une augmentation considérable de l'offre dans tout l'éventail du logement au Canada. Nous nous sommes concentrés sur des initiatives qui tiennent compte de l'étendue de la crise du logement, notamment en tirant parti du pouvoir rassembleur du gouvernement fédéral à l'échelle nationale afin de mettre sur pied une table ronde nationale sur le logement, et en utilisant les fonds fédéraux d'infrastructure pour favoriser la création de nouveaux logements nets. À notre avis, c'est ainsi que des progrès considérables pourront être réalisés.

Le Canada s'est forgé partout dans le monde une excellente réputation de terre d'accueil. Dans sa version actuelle, la *Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens* a entraîné des conséquences fâcheuses imprévues qui ternissent notre « image » nationale.



Si la loi et ses règlements ont des lacunes, le processus de consultation était encore pire. Certes, une consultation publique visant à établir les éléments stratégiques à intégrer aux règlements a été réalisée, mais elle a été précipitée, et la participation des homologues provinciaux n'a pas été sollicitée. Malgré la courte période de consultation, plus de 200 soumissions ont été présentées par les intervenants intéressés. On leur avait laissé entendre que leurs commentaires allaient orienter l'élaboration des règlements pour la mise en œuvre des derniers détails de l'interdiction; or, peu de changements ont été apportés. Et les quelques modifications qui ont été effectuées étaient mineures : par exemple, le nombre minimal de jours durant lesquels un étudiant étranger doit avoir été effectivement présent au Canada est passé de 275 (document de consultation) à 244 [sous-alinéa 5a)(ii) du règlement].

À la lumière de discussions avec le bureau du ministre du Logement et d'autres ministères touchés, il appert que d'importantes recommandations ont été complètement ignorées. Par exemple, l'étude d'impact de la réglementation précise que plusieurs groupes d'intervenants souhaitaient y voir une clarification de la définition de propriété récréative et propriété de vacances, pourtant les règlements restent muets à ce sujet. Cela a déjà entraîné des rumeurs de mesures réciproques aux États-Unis. Par ailleurs, le manque de précision des règlements a poussé des personnes à demander l'aide des tribunaux (comme la Cour supérieure du Québec) pour démêler l'incidence de la Loi sur les citoyens. Cette mauvaise utilisation des ressources et de l'argent des contribuables aurait pu être évitée si un processus plus informatif et plus de consultations avaient eu lieu dès le début.

L'objectif annoncé de l'interdiction était de cibler les spéculateurs étrangers qui font grimper les prix des logements tout en protégeant les immigrants, qui jouent un rôle essentiel dans l'économie canadienne. Or, la mise en œuvre de la Loi ne sert pas cet objectif. Les critères d'exemption sont déraisonnables, ayant essentiellement pour effet d'empêcher les personnes exemptées d'acheter une propriété au Canada. Par exemple, une travailleuse de la santé titulaire d'un permis de travail qui a travaillé au Canada à temps plein pendant deux ans, puis à temps partiel pendant six mois en raison d'une réduction des heures attribuable à la pandémie ne pourrait pas acheter une propriété au Canada. De même, un étudiant étranger qui étudie l'innovation technologique depuis quatre ans et qui veut s'établir au pays ne pourrait pas y acheter une propriété. On a de plus complètement négligé de tenir compte des déménagements en raison d'un emploi, ce qui entraînera des conséquences à long terme pour le Canada et sa capacité à attirer les travailleurs compétents et qualifiés. Dans sa version actuelle, le règlement pénalise les travailleurs étrangers et les étudiants internationaux, des maillons pourtant essentiels à l'économie du Canada.



C'est une question importante tant pour nos membres, qui aident les gens à accéder à la propriété, que pour l'économie du pays. J'espère que vous accepterez d'y réfléchir sérieusement. Si la période d'application de deux ans semble courte, ses conséquences sur le pays seront immédiates, considérables et profondes.

Comme toujours, nous sommes prêts à discuter de la question avec vous.

Je vous prie d'agréer, Madame la Vice-première ministre, Monsieur le Ministre, mes salutations distinguées.

Le chef de la direction de
L'Association canadienne de l'immobilier,

Michael Bourque