

Recommandations des membres de l'ACI de 2023



L'Association canadienne de l'immobilier (ACI) est l'une des plus importantes associations canadiennes à vocation unique. Elle compte plus de 160 000 courtiers et agents immobiliers répartis dans 72 chambres et associations immobilières à l'échelle du pays.

L'ACI possède et exploite la plateforme immobilière la plus populaire au Canada, REALTOR.ca, et elle protège 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.

Depuis plus de 30 ans, nos membres plaident en faveur de politiques qui soutiennent l'accès au logement pour tous les Canadiens, qu'il s'agisse d'hébergement d'urgence, de logements subventionnés, de logements sociaux ou d'accession à la propriété.

Nos membres rencontrent régulièrement des parlementaires afin de discuter de leur marché de l'habitation local et de politiques qui favorisent un secteur immobilier 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 créatives visant à accroître l'offre de logements au Canada, à surmonter les défis actuels en matière de logement, et à permettre aux Canadiens d'avoir accès à des logements sûrs, stables et abordables.

En savoir plus à [CREA.ca/fr/mp](https://crea.ca/fr/mp)

Perspectives économiques et marché de l'habitation

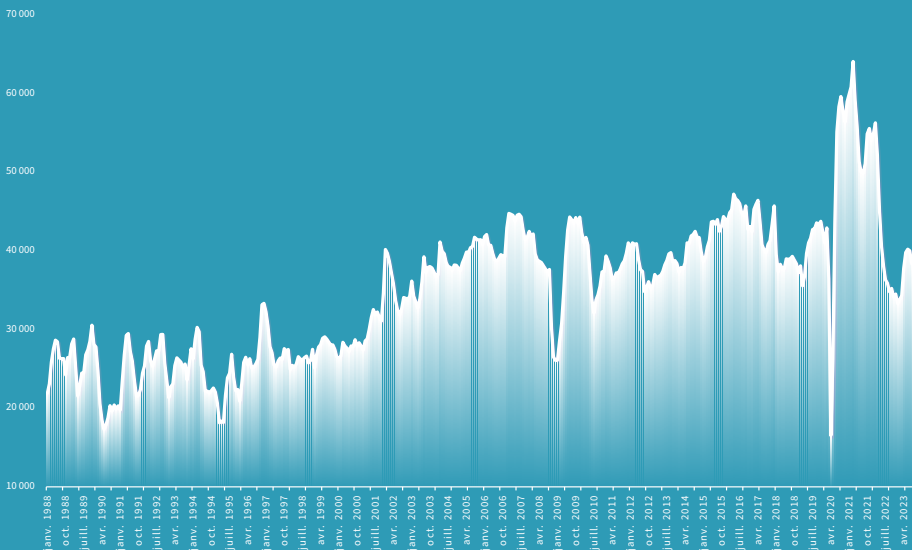
Dans les années précédant la pandémie de la COVID-19, de faibles taux d'intérêt, une hausse de l'immigration internationale et un nombre grandissant de milléniaux atteignant l'âge moyen ont contribué à faire croître la formation de ménages et la demande de logements au Canada chez les acheteurs d'une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

La grande cohorte des milléniaux est presque toute passée de la vingtaine à la trentaine et à la quarantaine, mais beaucoup d'entre eux ne sont toujours pas devenus propriétaires à ce stade de leur vie, malgré leur souhait. En outre, la génération Z les suit de près, et continue d'accroître rapidement le nombre de nouveaux ménages au Canada – une tendance qui se poursuit depuis 50 ans.

Par ailleurs, l'immigration internationale a augmenté au cours de la dernière année, reléguant au second rang les précédents records établis juste avant la pandémie.

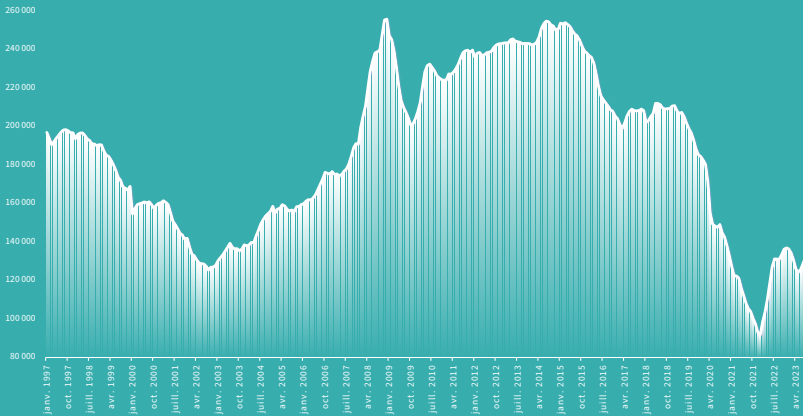
Avant qu'un grand nombre de ménages de baby-boomers et de la génération X ne se départissent de leur propriété, un essor massif et durable de nouvelles constructions est nécessaire. C'est ce qui s'est produit au sortir de la Deuxième Guerre mondiale, puis dans les années 1970, au milieu et à la fin des années 1980, et à nouveau au début des années 2000. Mais, au cours des 15 dernières années, nous n'avons pas maintenu le rythme.

VENTES RÉSIDENTIELLES AU CANADA (DÉSAISONNISÉES)



Source : L'Association canadienne de l'immobilier

INSCRIPTIONS RÉSIDENNELLES ACTIVES À LA FIN DU MOIS AU CANADA (DÉSAISONNALISÉES)



Source : L'Association canadienne de l'immobilier

Si le nombre de nouveaux logements achevés a augmenté ces dernières années, en particulier depuis 2020, ce sont principalement des logements construits pour la location. Il s'agit d'un rajout apprécié au parc immobilier qui avait disparu pendant des décennies.

Cela dit, ce type de logements ne convient souvent pas aux familles et ne permet pas à leurs occupants de réaliser le rêve de l'accession à la propriété auquel aspirent encore la plupart des jeunes Canadiens.

L'inadéquation entre le nombre et le type de nouveaux logements et les souhaits et besoins des jeunes acheteurs a conduit ces derniers à rechercher des propriétés sur le marché de l'habitation existant. Par conséquent, depuis 2015, l'inventaire ne cesse de diminuer. Entre la période de la crise financière et 2015 environ, le nombre de propriétés mises en vente

tourne autour de 250 000. Toutefois, à la fin de l'année 2021, ce nombre avait chuté à un niveau historiquement bas, soit environ 70 000, ce qui représente une baisse stupéfiante de 72 %.

Depuis le début de 2022, les inscriptions actives ont augmenté à mesure que le marché a ralenti, mais même si l'on combine cette hausse à un nombre de ventes inférieur à la moyenne, il semble que nous sommes toujours dans un marché de propriétaires-vendeurs. C'est pourquoi les prix ont pu récupérer environ 40 % de leurs pertes en 2022.

Au moment où nous écrivons ces lignes (septembre 2023), les ventes résidentielles sont inférieures d'environ 10 % à la moyenne des dix dernières années, tandis que les nouvelles inscriptions ont rebondi, après avoir atteint leur niveau le plus bas en 20 ans au printemps, pour revenir à des niveaux beaucoup plus près de la moyenne.

L'offre globale augmente donc lentement, mais il n'y a encore que 3,4 mois d'inventaire au niveau national, soit un mois et demi de moins que ce qu'afficherait un marché équilibré.

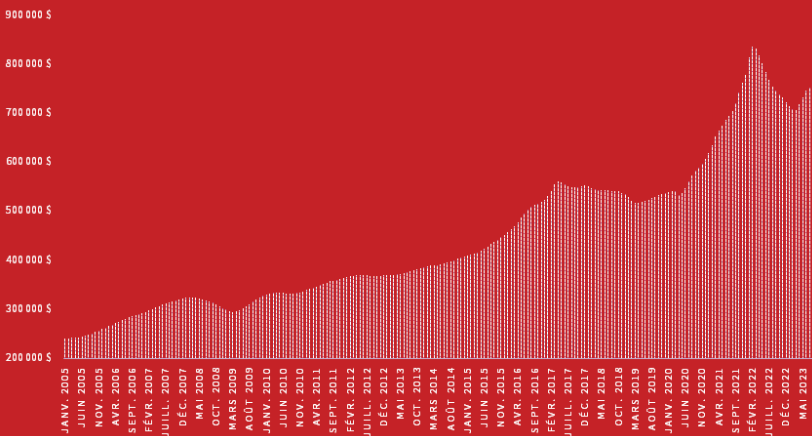
De plus, les hausses rapides des taux d'intérêt en 2022 ont fait chuter le prix de référence national désaisonnalisé de l'Indice des prix des propriétés MLS® (IPP MLS®), qui est passé d'un sommet de 836 700 \$ en février 2022 à un creux de 706 600 \$ en mars 2023.

Lorsque la Banque du Canada a indiqué qu'elle ferait une pause des hausses au printemps, au moment même où les prix atteignaient leur niveau le plus bas, la demande refoulée a fait rebondir le prix de référence national à 757 600 \$ du printemps à août 2023, là où il semble se stabiliser pour l'instant. Ce prix est supérieur d'environ 216 000 \$, soit 40 %, à ce qu'il était au début de la pandémie.

Le principal facteur qui secoue actuellement le marché résidentiel de la revente est le niveau élevé des taux d'intérêt, qui freine la demande et contrebalance les effets de la faiblesse de l'offre. La bonne nouvelle, c'est que les marchés financiers semblent penser que la Banque du Canada a atteint un sommet cette fois-ci. La mauvaise nouvelle, c'est qu'ils entrevoient que nous pourrions stagner à ce niveau pendant encore un an avant de voir des réductions. Le tout est basé sur les données à venir, donc la situation peut changer, et changera probablement, mais ce sont les projections actuelles.

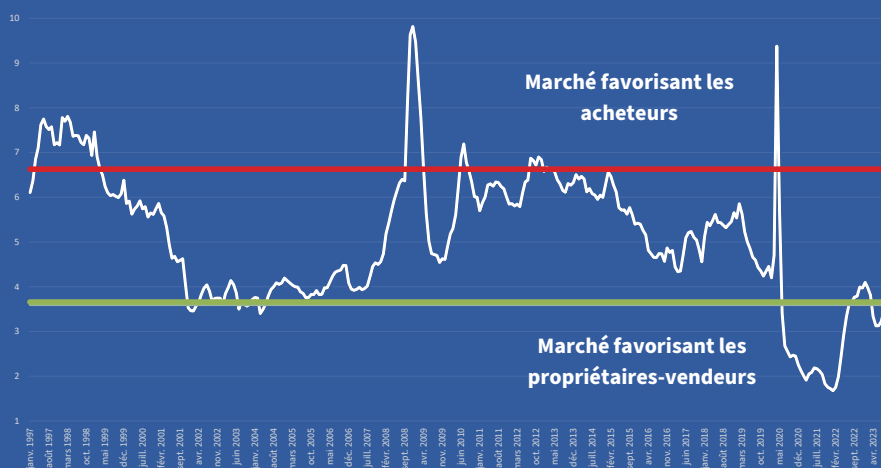
La maîtrise de l'inflation est une bataille temporaire. Le déséquilibre fondamental entre le nombre de personnes qui cherchent un logement et le parc immobilier qui existe actuellement dans le pays n'a pas changé et s'aggrave.

PRIX DE RÉFÉRENCE GLOBAUX ET COMPOSÉS DE L'IPP MLS® (DÉSAISONNALISÉS)



Source : Indice des prix des propriétés MLS®

MOIS D'INVENTAIRE AU CANADA (DÉSAISONNALISÉS)



Source : L'Association canadienne de l'immobilier

Les taux d'intérêt étant susceptibles de rester élevés pendant un certain temps, le marché de l'habitation existant à court terme pourrait rester au ralenti, au détriment de l'agitation qui règne sur le marché de la location. C'est pourquoi il est judicieux de mettre l'accent sur les logements construits pour la location, en plus des progrès déjà réalisés dans cette sphère du continuum du logement.

À plus long terme, alors que les taux d'accèsion à la propriété sont déjà en baisse depuis plus d'une décennie, on doit se concentrer sur la construction d'un plus grand nombre de logements en propriété, plus particulièrement des habitations de taille moyenne (duplex, triplex, quadruplex, maisons en rangée, maisons d'allée, etc.) pour que l'accèsion à la propriété, qui a tant fait pour les générations précédentes de Canadiens, reste accessible.

Nous ne pouvons pas attendre que les taux d'intérêt baissent et que le marché reprenne. Le gouvernement doit mettre à profit les deux prochaines années pour rattraper le temps perdu. Les mesures incitatives et les programmes visant à créer davantage de logements, en particulier des logements à densité moyenne adaptés aux familles, doivent faire partie de la réponse à cette crise dès maintenant.

Recommandation 1 : Table ronde nationale permanente sur le logement

L'ACI recommande l'établissement d'une table ronde nationale permanente sur le logement afin de réunir tous les intervenants de la sphère du logement et d'aider à régler la crise en adoptant une approche inclusive et holistique qui met l'accent sur la collaboration, l'innovation et la coordination des politiques.

Étant donné la complexité et l'ampleur de la crise du logement au Canada, sa résolution devrait être une priorité nationale. Il est clair que l'approche qu'adoptent actuellement les différents paliers de gouvernement ne fonctionne pas, et que le manque de collaboration et de coordination empire en fait la situation. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) estime que 5,8 millions de logements supplémentaires doivent être construits dans tout le continuum du logement pour rétablir l'abordabilité, mais au rythme actuel, il manquera 3,5 millions de logements au Canada d'ici 2030.

Les conséquences de cette crise ne se limitent pas au niveau individuel. Elles affectent l'ensemble de l'économie et du tissu social du pays. Le logement ne fournit pas seulement un environnement de vie sûr et de qualité aux individus et aux familles, mais il contribue également à améliorer leur bien-être social, psychologique et culturel. Le logement contribue à la création et au façonnement des collectivités. Pour s'attaquer à la crise du logement, il faut adopter une approche pluridimensionnelle, inclusive et collaborative et mettre sur pied des mesures pour accroître

considérablement l'offre dans tout le continuum du logement. Il s'agit de promouvoir la construction, de planifier l'innovation, de soutenir les populations vulnérables et d'encourager les pratiques de prêt responsables.

Mesures nécessaires

L'ACI a la ferme conviction que le gouvernement fédéral doit 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, les partenaires autochtones et les organisations de la société civile.

Une combinaison de mesures à court terme et à long terme est nécessaire pour bonifier considérablement l'offre de logements au Canada. Pour mettre fin à la crise qui sévit au pays, il y a donc lieu d'adopter une approche inclusive et holistique qui met l'accent sur la collaboration, l'innovation et la coordination des politiques.

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.

Mesures nécessaires

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.

Les nouvelles ententes de financement doivent intégrer des clauses qui incitent les provinces, les territoires et les municipalités à prendre des mesures dans les domaines suivants :

- révision des règlements de zonage;
- accélération des procédures de planification et d'approbation;
- conversion de propriétés en difficulté en logements;
- arrimage du financement des infrastructures aux nouveaux engagements en matière de logement;
- promotion de l'innovation en construction pour accélérer la création de logements.

Recommandation 3 : Immigration et logement

L'ACI recommande l'élaboration d'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 le secteur de la construction.

Si le secteur 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.

L'ACI, en partenariat avec la British Columbia Real Estate Association (BCREA) et l'Ontario Real Estate Association (OREA), a récemment commandé un rapport de recherche au Conference Board du Canada visant à étudier comment une bonne politique d'immigration peut atténuer les pénuries de main-d'œuvre dans le secteur de la construction au Canada. L'étude démontre que le marché de la construction résidentielle au Canada a ralenti ces derniers mois en raison d'un marché du travail tendu, ce qui ne fera qu'exacerber la crise du logement. Le Canada doit mettre en place des programmes d'immigration qui augmenteront l'offre de travailleurs ayant de l'expérience dans les

corps de métier. Des programmes à petite échelle ciblant les besoins en main-d'œuvre dans le secteur de la construction résidentielle peuvent constituer un premier pas pour résoudre la crise du logement au Canada.

Mesures nécessaires

L'ACI recommande l'élaboration d'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 le secteur de la construction. En nous employant à augmenter l'immigration axée sur les compétences dans le secteur 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.

Personnes-ressources

Linda Kristal

Vice-présidente
Défense des intérêts
[*lkristal@crea.ca*](mailto:lkristal@crea.ca)

Elvaneer Veeramalay

Gestionnaire
Relations gouvernementales
[*evereramalay@crea.ca*](mailto:evereramalay@crea.ca)

Dil Puar

Directeur
Relations gouvernementales
[*dpuar@crea.ca*](mailto:dpuar@crea.ca)

Nicole Ferenczi

Conseillère
Relations gouvernementales
[*nferenczi@crea.ca*](mailto:nferenczi@crea.ca)



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

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.