



Mémoire pour les consultations prébudgétaires

Par

L'Association canadienne de l'immobilier



Recommandations

Recommandation 1 : 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 relever les défis en adoptant une approche inclusive, holistique et novatrice.

Recommandation 2 : Intégration, dans les ententes bilatérales en matière d'infrastructure avec les partenaires provinciaux et territoriaux, de clauses encourageant la création de logements dans tout le continuum.

Recommandation 3 : Examen en détail de la financialisation du marché de l'habitation au Canada afin d'élaborer des mesures qui protégeront les droits de tous les Canadiens et Canadiennes.

Recommandation 4 : Déploiement progressif d'une initiative gratuite d'étiquetage ÉnerGuide des propriétés avant la vente, qui permettrait aux consommateurs de prendre une décision éclairée tout en veillant à ce que les acheteurs actuels et éventuels ne soient pas confrontés à des défis croissants d'abordabilité et d'offre.

Recommandation 5 : Réévaluation de l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens. À tout le moins, repenser la mesure pour en préserver l'intention tout en évitant les conséquences négatives imprévues.



Introduction

Deux années de pandémie ont eu un impact dévastateur sur l'économie canadienne, exacerbant une tendance inquiétante qui se dessinait depuis des décennies : l'offre insuffisante de logements. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) affirme que **3,5 millions de logements supplémentaires doivent être construits d'ici 2030 pour soutenir l'abordabilité.**

En plus d'être un actif à long terme qui offre un environnement sûr, durable et agréable aux familles, le logement augmente leur bien-être social, psychologique et culturel. Il contribue à créer des collectivités.

L'ACI voit d'un bon œil que le gouvernement fédéral reconnaisse le logement comme un « besoin humain fondamental ». Elle appuie d'ailleurs la Stratégie nationale sur le logement, et des programmes tels que l'Initiative pour la création rapide de logements et le Fonds pour la large bande universelle.

Les problèmes de logement au Canada ne datent pas d'hier. Pour les régler, tous les paliers de gouvernement devront consacrer des efforts soutenus à améliorer l'accessibilité. Une approche pancanadienne globale permettrait de s'attaquer aux problèmes de l'offre dans tout l'éventail 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 créatives aux défis actuels.

Les recommandations de l'ACI reflètent les priorités des courtiers et agents immobiliers. Combinées à une planification réfléchie et intégrée, elles peuvent grandement contribuer à atténuer la crise nationale du logement.

À propos de l'ACI

L'Association canadienne de l'immobilier (ACI) est l'une des plus importantes associations canadiennes à vocation unique. Elle regroupe plus de 155 000 courtiers et agents immobiliers à l'échelle du pays.



Par ailleurs, l'ACI possède et exploite la plateforme immobilière la plus populaire au Canada¹, 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.

Recommandations des membres de l'ACI

RECOMMANDATION 1 : Table ronde nationale sur le logement

La résolution du problème de l'offre de logements au Canada devrait être une priorité nationale. Le gouvernement fédéral peut 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.

Les besoins des Canadiens varient selon les groupes démographiques. Il ne suffit pas d'augmenter l'offre : il faut cibler les types de logements prioritaires. Les parties prenantes du secteur, en tant que membres de la table ronde, pourront établir les types de logements nécessaires et les endroits où ils font le plus défaut, ce qui aidera les gouvernements à créer des politiques ciblées.

Une table ronde nationale sur le logement encouragerait en outre l'innovation en matière de construction domiciliaire et de processus (zonage, densité, etc.) comme solution à la crise du logement, de sorte que des habitations modernes puissent être bâties rapidement et économiquement. Elle pourrait également promouvoir l'adoption de pratiques exemplaires des territoires et provinces dans tout l'éventail du logement.

L'ACI et les autres parties prenantes pourront mettre leur expertise à contribution en produisant des rapports sur les enjeux prioritaires fondés sur la recherche et sur des données probantes et en conseillant aux gouvernements des manières de concilier les différents défis qui touchent l'éventail du logement.

Pour aider le gouvernement à visualiser la forme que pourrait prendre une table ronde nationale permanente sur le logement, nous avons rédigé un [cadre de référence qui peut être consulté ici](#).

¹ ComScore.



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 relever les défis en adoptant une approche inclusive, holistique et novatrice.

RECOMMANDATION 2 : Offre de logements et infrastructure

Des études menées partout dans le monde indiquent qu'une bonne infrastructure est essentielle pour remédier à la pénurie de logements. Par l'intermédiaire du Programme d'infrastructure Investir dans le Canada, le gouvernement reconnaît que l'offre de logements et les infrastructures sont intrinsèquement liées, car elles jouent un rôle dans la croissance économique, la création d'emplois et l'épanouissement de collectivités prospères et inclusives. L'ACI recommande au gouvernement de faire un pas de plus vers l'avant en ajoutant à ces ententes bilatérales des clauses exigeant que la création de logements soit indexée sur la croissance de la population.

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.

- a) **Modification des règlements de zonage** : Il faut encourager les provinces, les territoires et les municipalités à revoir leurs règlements de zonage. Dans certaines régions au pays, les règlements de zonage interdisent la conversion de maisons unifamiliales en habitations de taille moyenne (p. ex., maisons en rangée, duplex, triplex ou quadruplex). Cette pratique nuit à la densification et à l'offre d'options plus abordables, comme les appartements et les habitations multifamiliales, qui réduisent les coûts et optimisent l'utilisation du territoire. Par exemple, dans le cadre d'une entente bilatérale avec le Manitoba, le gouvernement fédéral a arrimé le financement futur des infrastructures (transport en commun) à la densité.
- b) **Accélération du processus de planification et d'approbation** : Si une ville simplifie les formalités, permet les améliorations et accélère le processus d'approbation, le gouvernement fédéral pourrait en échange investir dans l'infrastructure de soutien (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.
- c) **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 faciliterait la conversion des propriétés en difficulté en logements.
- d) **Mise en place des infrastructures au bon endroit et au bon moment** : Il y a lieu d'arrimer la construction d'infrastructures à la création de logements. Les retards de construction des infrastructures entraînent une opposition à la création de nouveaux logements, puisque les



collectivités voient les ressources existantes, comme les écoles locales, subir une pression accrue⁴. Par conséquent, les ententes pourraient exiger l'établissement d'un plan assurant la construction simultanée des infrastructures et des habitations résidentielles.

- e) **Innovation** : Les provinces pourraient être encouragées à adopter des méthodes novatrices qui permettent de réduire les temps d'attente et les retards des mises en chantier, d'accélérer le processus d'approbation et de lutter contre le syndrome du « pas dans ma cour ». Pour soutenir de telles innovations, le gouvernement fédéral pourrait contribuer à financer le renforcement des capacités de la main-d'œuvre et des administrations locales.

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.

RECOMMANDATION 3 : Financialisation du marché de l'habitation

L'ACI presse les gouvernements tout comme les citoyens de considérer les habitations d'abord et avant tout comme des foyers. Une crise d'abordabilité frappe actuellement le marché de l'habitation, et nous devrions tous nous préoccuper de l'inégalité croissante qui en découle. Celle-ci est en outre aggravée 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.

Or, les recherches indiquent que la financialisation contribue pour beaucoup aux inégalités sociales et qu'elle porte atteinte au droit des Canadiens à un logement adéquat. Ces sociétés financières créent de la valeur pour leurs investisseurs en employant des stratégies qui peuvent diminuer l'abordabilité et favoriser les expulsions des logements locatifs. Cette pratique rend non seulement les habitations hors de prix pour les familles de la classe moyenne et les premiers acheteurs, mais elle compromet surtout le droit au logement des personnes racialisées, des locataires à faible revenu, des personnes âgées, des personnes ayant un handicap et des familles monoparentales.

La pandémie de la COVID-19 a exacerbé le phénomène, car le logement s'est imposé comme un investissement sûr – de quoi attirer les grands investisseurs dans un marché volatil. Résultat : les prix ont augmenté davantage, rendant le logement inabordable pour les personnes les plus vulnérables.

⁴ [Fixing our broken housing market \(Royaume-Uni\)](#)



La financialisation porte atteinte aux droits de la personne. Pour accroître l'offre de logements abordables, le gouvernement devra examiner avec attention l'un des principaux facteurs de la crise du logement au Canada.

L'ACI recommande un examen en détail de la financialisation du marché de l'habitation au Canada afin d'élaborer des mesures qui protégeront les droits de tous les Canadiens et Canadiennes.

RECOMMANDATION 4 : Crise climatique et logement

En plus de la crise du logement, le Canada (comme le reste du monde) fait face à une crise climatique. Il y a lieu de réduire l'empreinte carbone des habitations résidentielles afin que le Canada atteigne ses objectifs d'émissions pour 2030 et 2050. L'ACI et ses membres appuient les efforts du gouvernement visant à améliorer l'efficacité énergétique des habitations, à lutter contre les changements climatiques 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 maisons au moment de la vente, comme le prévoit la Stratégie canadienne pour les bâtiments verts. Toute obligation additionnelle 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. À l'heure actuelle, les propriétaires composent avec un délai allant jusqu'à un an pour obtenir l'évaluation (volontaire) de leur propriété par ÉnerGuide. Ce délai sera particulièrement difficile à accepter pour les propriétaires qui, se trouvant en situation vulnérable, souhaitent vendre leur propriété en raison d'une maladie, d'un divorce ou d'une perte d'emploi. De plus, 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. Bref, tous ces enjeux pourraient aggraver la crise du logement en réduisant encore plus l'offre.

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](#) 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.



En raison des problèmes décrits plus haut, 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 tous les Canadiens, peu importe leur revenu, de connaître les améliorations énergétiques qui pourraient être apportées à leur propriété. Si l'étiquetage obligatoire est tout de même mis en place, il est crucial qu'il s'agisse d'un système solide qui favorise des changements concrets de sorte que les objectifs voulus soient atteints.

L'ACI recommande le déploiement progressif d'une initiative gratuite d'étiquetage ÉnerGuide des propriétés avant la vente, qui permettrait aux consommateurs de prendre une décision éclairée tout en veillant à ce que les acheteurs actuels et éventuels ne soient pas confrontés à des défis croissants d'abordabilité et d'offre.

RECOMMANDATION 5 : Interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens

Le Canada s'est forgé partout dans le monde une réputation de terre d'accueil. Dans sa version actuelle, l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens pourrait nuire à cette réputation.

Et les avantages potentiels de cette interdiction s'annoncent modestes. La taxe sur la spéculation et l'inoccupation en Colombie-Britannique donne un aperçu de l'incidence des restrictions visant les acheteurs étrangers. Son application a eu un effet limité sur les marchés de l'immobilier, ainsi que sur la disponibilité et l'abordabilité des logements. Ayant surtout influencé le marché des copropriétés, la taxe n'a pas eu d'incidence statistiquement notable sur les petites collectivités et sur les autres types de propriétés.

L'ACI reconnaît tout de même que certains risques sont associés aux investissements étrangers. Elle propose donc au gouvernement diverses recommandations pour l'adoption d'une approche équilibrée, lesquelles se trouvent dans son [mémoire](#).

L'ACI recommande la réévaluation de l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens. Il faut à tout le moins repenser la mesure pour en éviter les conséquences imprévues.