



CONSTRUIRE LES BONS LOGEMENTS, MAINTENANT

Mémoire présenté au Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées de la Chambre des communes – Étude sur les mises en chantier

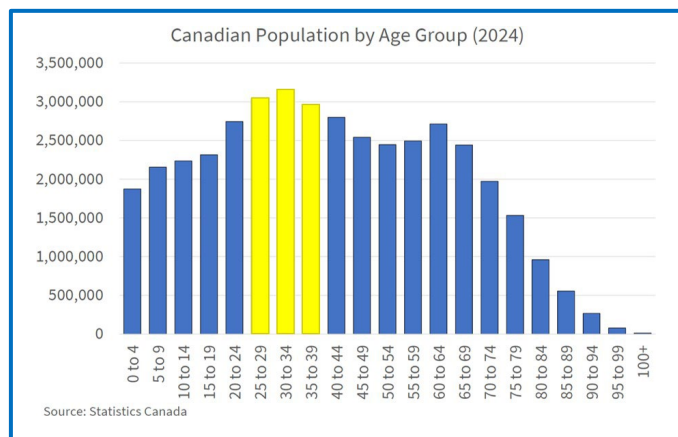
Il ne fait aucun doute que le Canada construit des logements – 71 000 mises en chantier au cours des quatre premiers mois de 2026 seulement, soit une augmentation de 6 % sur douze mois. Le problème est que le Canada ne construit pas le bon type de logements. Le défi des mises en chantier d'habitations au Canada est fondamentalement une question de typologie, et tant que la politique fédérale ne sera pas explicitement conçue pour offrir une offre généralisée de logements intermédiaires manquants, les mises en chantier continueront d'augmenter sur papier, tandis que le taux d'accession à la propriété continuera de diminuer, laissant les logements dont les Canadiens ont réellement besoin hors de portée.

Toute analyse honnête du problème des mises en chantier d'habitations au Canada doit commencer par la demande, non pas parce que la demande est à l'origine de la crise, mais parce qu'elle est systématiquement mal interprétée par les solutions. Pendant des années, la politique fédérale a abordé l'abordabilité comme une équation mathématique, cherchant à ajouter davantage de logements (n'importe quels logements), sans tenir suffisamment compte de la manière dont les Canadiens vivent réellement, de leur stade de vie, de quels services et soutiens ils ont besoin à proximité, et à quel niveau de prix.

Mais les données racontent une histoire différente partout au pays : **la demande est là, mais l'offre ne suit pas.**

HUIT JEUNES CANADIENS SUR DIX VEULENT DEVENIR PROPRIÉTAIRES

À la fin de 2025, Abacus Data a mené une enquête pour le compte de l'Association canadienne de l'immobilier (ACI) qui a révélé que 81 % des Canadiens âgés de 18 à 44 ans souhaitent posséder une maison : pourtant, le taux d'accession à la propriété au Canada diminue régulièrement depuis 2011, ayant atteint





seulement 66,5 % en 2021¹. Les baisses les plus marquées se concentrent précisément dans la tranche d'âge des 25 à 39 ans, qui devrait actuellement accéder à la propriété, mais qui reste à l'écart.

EN	FR
Canadian Population by Age Group	Population canadienne par groupe d'âge
0 to 4	De 0 à 4
5 to 9	De 5 à 9
10 to 14	De 10 à 14
15 to 19	De 15 à 19
20 to 24	De 20 à 24
25 to 29	De 25 à 29
30 to 34	De 30 à 34
35 to 39	De 35 à 39
40 to 44	De 40 à 44
45 to 49	De 45 à 49
50 to 54	De 50 à 54
55 to 59	De 55 à 59
60 to 64	De 60 à 64
65 to 69	De 65 à 69
70 to 74	De 70 à 74
75 to 79	De 75 à 79
80 to 84	De 80 à 84
85 to 89	De 85 à 89
90 to 99	De 90 à 99
100+	Plus de 100
Source : Statistics Canada	Source : Statistique Canada

Un récent rapport de Statistique Canada confirme ce que les chercheurs avertissent depuis des années : le taux d'accession à la propriété chez les Canadiens âgés de 25 à 39 ans est tombé à seulement 49,9 %, soit une baisse relative de près de 11 % depuis que les baby-boomers avaient le même âge². Le chercheur Mike Moffatt, directeur fondateur de Missing Middle Initiative, a souligné que le Recensement de 2026 devrait révéler que les taux de propriété chez les jeunes Canadiens se sont « littéralement effondrés [TRADUCTION]³ ». Au-delà du Canada, les comparaisons internationales offrent un point de référence qui donne à réfléchir.

Un rapport Deloitte de 2024 a révélé que le taux d'accession à la propriété en Nouvelle-Zélande était passé de 75 % au début des années 1990 à moins de 60 % aujourd'hui, et qu'il devrait passer sous la barre des 50 % d'ici 2048⁴. Le Canada s'engage sur une voie tout aussi défailante, et la marge de manœuvre pour corriger la trajectoire se rétrécit.

Ce qui rend cela particulièrement urgent, c'est que **ces jeunes Canadiens constituent également la plus grande cohorte démographique du Canada**. Il ne s'agit pas d'un groupe marginal laissé pour compte, mais plutôt de la génération majoritaire – et elle est systématiquement exclue de l'accès à la propriété par des mécanismes de prix

¹ Abacus Data, [Housing the Goal: How Canadians Are Resizing Expectations and Redefining What Homeownership Means](#), octobre 2025.

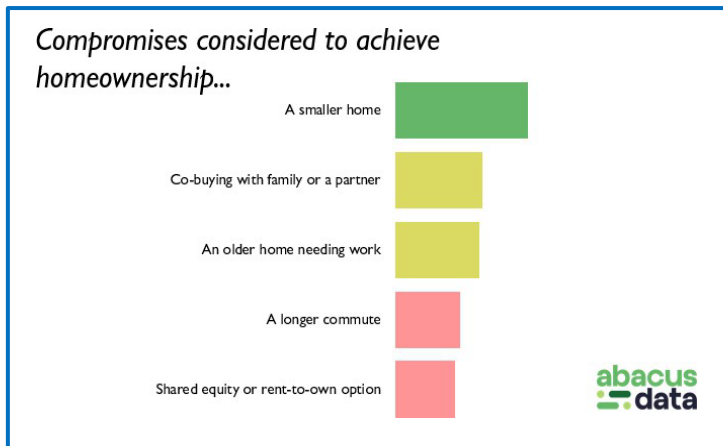
² Statistique Canada, [Les millénariaux sur le marché canadien du logement : une comparaison intergénérationnelle](#), 6 mai 2026.

³ Missing Middle Initiative, [Classonomics Podcast: These Changes Can Help Make Homes Affordable for Young People](#), 28 janvier 2026.

⁴ Deloitte/Westpac NZ, [Next step forward: Westpac NZ Shared Home Ownership report](#), juillet 2024.



et des politiques qui, s'ils ne sont pas corrigés, auront des conséquences générationnelles sur l'accumulation de la richesse, la stabilité des communautés et la mobilité sociale.



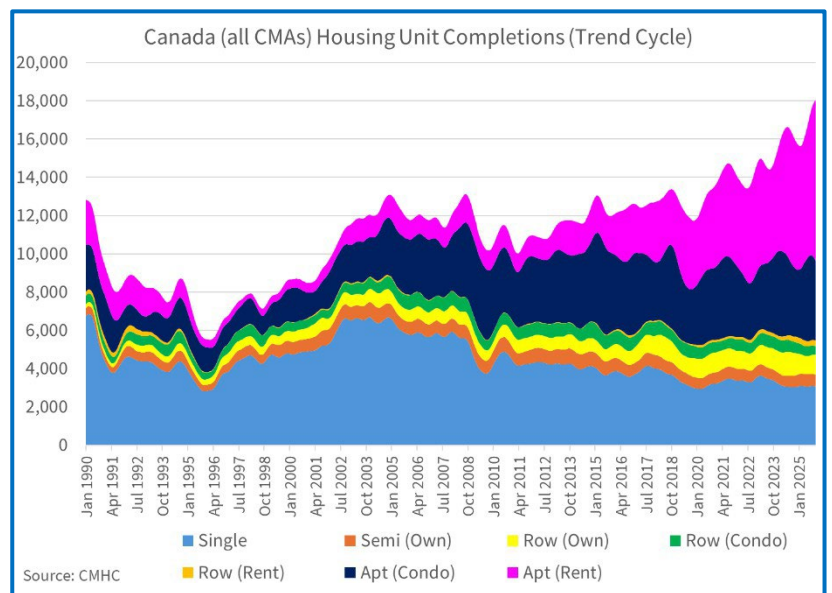
Les Canadiens ne renoncent pas à la propriété domiciliaire, mais ils ne trouvent pas de maisons qui correspondent à leur mode de vie et répondent à leurs besoins évolutifs, à un prix qu'ils peuvent se permettre. **En effet, 61 % des Canadiens affirment qu'il n'y a pas assez de logements construits qui répondent à leurs besoins pour ce qui est de la taille et de la configuration; 51 % disent que les logements construits aujourd'hui ne reflètent pas leur mode de vie.** La moitié des acheteurs d'une première

habitation déclarent qu'ils sont prêts à acheter une maison plus petite simplement pour entrer sur le marché⁵. Ce dont ils ont besoin, c'est d'un marché offrant des options accessibles qui puissent répondre à leurs attentes.

EN	FR
Compromises considered to achieve homeownership...	Compromis envisagés pour accéder à la propriété...
A smaller home	Une maison plus petite
Co-buying with family or a partner	Achat conjoint avec la famille ou un partenaire
An older home needing work	Une maison plus ancienne nécessitant des travaux
A longer commute	Un trajet domicile-travail plus long
Shared equity or rent-to-own option	Formule de copropriété ou de location-achat

L'HISTOIRE SE TROUVE DANS LES DONNÉES DE DÉPART

Les données sur les mises en chantier de logements au Canada révèlent un problème systémique et structurel qui passe inaperçu. Au cours de la dernière décennie, presque toute la croissance des mises en chantier d'habitations s'est concentrée aux extrémités du marché : les microcondominiums et les tours d'habitation construites pour la location d'un côté; les lotissements étendus à faible densité de maisons unifamiliales de l'autre. Le centre a été abandonné – et la revitalisation peut constituer une partie intégrante de la solution du Canada.



EN	FR
----	----

⁵ Abacus Data, Housing the Goal.

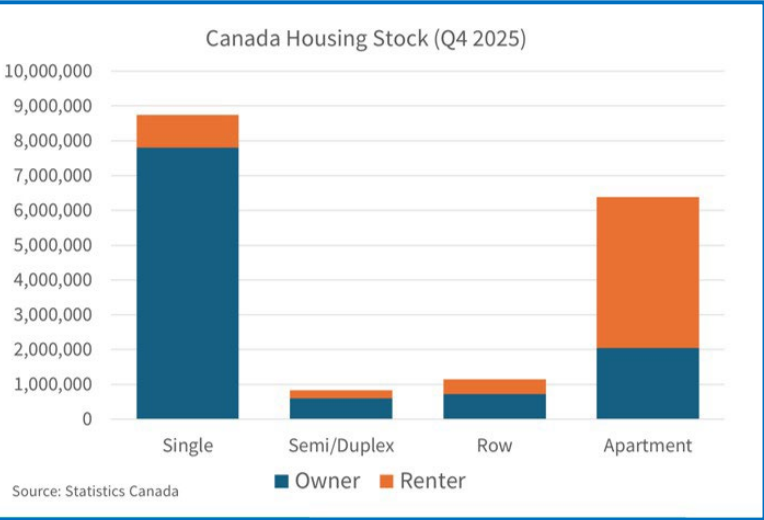


Canada (all CMAs) Housing Unit Completions (Trend Cycle)	Logements achevés (cycle de tendance) au Canada (toutes les RMR)
Jan 1990	Janv. 1990
Apr 1991	Avr. 1991
Jul 1992	Juill. 1992
Oct 1993	Oct. 1993
Jan 1995	Janv. 1995
Apr 1996	Avr. 1996
Jul 1997	Juill. 1997
Oct 1998	Oct. 1998
Jan 2000	Janv. 2000
Apr 2001	Avr. 2001
Jul 2002	Juil. 2002
Oct 2003	Oct. 2003
Jan 2005	Janv. 2005
Apr 2006	Avr. 2006
Jul 2007	Juill. 2007
Oct 2008	Oct. 2008
Jan 2010	Janv. 2010
Apr 2011	Avr. 2011
Jul 2012	Juill. 2012
Oct 2013	Oct. 2013
Jan 2015	Janv. 2015
Apr 2016	Avr. 2016
Jul 2017	Juil. 2017
Oct 2018	Oct. 2018
Jan 2020	Janv. 2020
Apr 2021	Avr. 2021
Jul 2022	Juil. 2022
Oct 2023	Oct. 2023
Jan 2025	Janv. 2025
Single	Unifamiliale
Row (Rent)	En rangée (location)
Semi (Own)	Jumelée (propriété)
Apt (Condo)	Appartement (condo)
Row (Own)	En rangée (propriété)
Apt (Rent)	Appartement (location)
Row (Condo)	En rangée (condo)
Source : CMHC	Source : SCHL

Les données sur les achèvements de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) rendent l'écart visible : les achèvements de maisons jumelées et en rangée ont plafonné en tant que part des mises en chantier totales depuis 2010, même si le volume global des mises en chantier a augmenté. Le parc de logements du quatrième trimestre 2025 au Canada a confirmé ce que la tendance prédit : **environ 750 000 logements jumelés**



et en duplex et 1 million de mises en chantier de maisons en rangée, comparativement à 8,7 millions de maisons unifamiliales et 6,4 millions d'appartements⁶.



Cet écart typologique n'est pas accidentel. Des décennies de décisions politiques à tous les ordres de gouvernement ont rendu le financement, l'approbation et la construction de petits logements multifamiliaux difficiles. Le zonage l'a exclu. Les outils de financement l'ont ignoré. Et même si les deux ont commencé à évoluer, les structures municipales de frais n'ont pas suivi le rythme.

Au Canada, le logement intermédiaire fait cruellement défaut à grande échelle, et il continuera d'être absent sans intervention.

EN	FR
Canada Housing Stock (Q4 2025)	Parc de logements au Canada (T4 de 2025)
Single	Unifamiliales
Semi/Duplex	Jumelés/duplex
Row	En rangée
Apartment	Appartements
Owner	Propriétaire
Renter	Locataire
Source : Statistics Canada	Source : Statistique Canada

Les droits d'aménagement en sont un bon exemple. Comme l'a récemment observé Daniel Winer de [Small Housing](#) : dans la plupart des municipalités, une petite maison multifamiliale paie presque autant par logement en droits d'aménagement qu'une maison unifamiliale isolée. Dans certaines villes, les droits sont exactement les mêmes pour un duplex. Et dans de nombreux barèmes de droits, il n'existe aucune catégorie pour un triplex ou un quadruplex : sur le papier, ces logements sont presque invisibles⁷. Si elles n'existent pas sur le papier du point de vue des politiques ou de la planification, les Canadiens ne peuvent pas s'attendre à les trouver à un prix abordable sur le marché locatif ou de la propriété.

Pour les petits projets, les calculs sont généralement impitoyables. Les coûts de construction ont fortement augmenté, le financement est plus difficile à obtenir et les taux d'intérêt demeurent élevés⁸. Une tour d'habitation de 40 logements peut absorber des droits d'aménagement imprévus de 200 000 \$. Un ensemble de six maisons en rangée ne le peut pas. Le logement intermédiaire manquant n'est pas seulement sous-offert, c'est la typologie que la structure de coûts actuelle est la moins apte à fournir.

Le gouvernement fédéral a pris des mesures importantes dans la bonne direction. La Mise à jour économique du printemps (MJEP) a proposé des modifications à APH Select afin d'accroître la flexibilité des assureurs pour offrir

⁶ SCHL, [Logements mis en chantier, achevés et en construction](#), T4 de 2025.
⁷ Daniel Winer (chef de direction, Industry Activation, [Small Housing](#)), LinkedIn, juin 2026.
⁸ SCHL, [Rapport sur l'offre de logements, printemps 2026](#), mars 2026.



des produits pour des projets de trois et quatre logements, et de permettre aux assureurs hypothécaires privés d'offrir pour la première fois une assurance prêt hypothécaire pour immeubles collectifs sur des propriétés résidentielles de cinq à huit logements : des améliorations que REALTORS® a défendues. La MJEP a également accéléré 7 milliards de dollars en prêts à faible coût dans le cadre du Programme de prêts pour la construction d'appartements, s'est engagée à une prochaine consultation sur des mesures de financement supplémentaires pour soutenir les logements occupés par leur propriétaire, et a inclus une stratégie pour les métiers spécialisés afin de constituer la main-d'œuvre nécessaire aux ambitions canadiennes en matière de logement. L'ACI se montre prudemment optimiste à la suite de ces nouvelles initiatives. **Mais un assouplissement accru des assureurs indique seulement au marché ce qu'il peut *financer*, et non ce qu'il devrait *construire*.** Pour transformer cette possibilité en mesures concrètes axées sur les résultats, il faut un mandat qui encourage le secteur du logement intermédiaire à se montrer à la hauteur de la situation.

LE DÉCALAGE ENTRE LE MANDAT ET LA RÉALITÉ : POURQUOI LE MILIEU RESTE ABSENT

Il manque un maillon au continuum du logement au Canada. Le logement intermédiaire est sous-offert dans tous les modes d'occupation : l'offre est rare sur le marché locatif, il n'est ni construit ni financé sur le marché de la propriété, et il est invisible dans de nombreux barèmes municipaux de frais. Les logements dans lesquels les Canadiens désirent le plus habiter, au stade de la vie où ils en ont le plus besoin, n'existent tout simplement pas à grande échelle. Cela laisse les jeunes Canadiens et les personnes âgées en concurrence pour le même type de logement – pourtant, aucun programme fédéral, ni aucune société d'État fédérale, n'est actuellement conçu, doté de ressources ou évalué en fonction de l'objectif d'en construire davantage.

La création de Maisons Canada (MC) est une étape bien accueillie, destinée à accélérer l'offre de logements profondément abordables et hors marché : un besoin crucial et longtemps sous-financé que l'ACI soutient. L'investissement fédéral dans l'offre de logements locatifs et les logements profondément abordables au cours des dernières années a été réel, nécessaire et de circonstance.

Mais le vide intermédiaire manquant demeure. MC n'est pas conçu pour le combler, et la SCHL, principale institution de logement canadienne depuis 1946, s'est éloignée de son mandat initial. Lorsque la SCHL a introduit l'assurance hypothécaire dans les années 1950, cela a contribué à stimuler une hausse soutenue de l'accession à la propriété qui est passée de 60,3 % en 1971 à un sommet de 69 % en 2011. Ce mandat, rendre la propriété domiciliaire accessible aux Canadiens actifs grâce à des outils de marché, a été progressivement dilué à mesure que la SCHL s'est étendue au financement locatif, à la titrisation et aux rôles dans le logement social.

Le résultat est une architecture fédérale du logement conçue dans le but de créer une durabilité dans l'offre de logements locatifs profondément abordables grâce aux programmes de location de MC et de la SCHL, aux immeubles de logements construits pour la location par les catégories existantes de APH Select, ainsi qu'aux logements sociaux et de soutien dans le cadre des programmes de la Stratégie nationale sur le logement (SNL). Mais elle ne permet pas de combler le maillon manquant : des habitations abordables de taille familiale dans la gamme de trois à huit logements, avec des logements de deux à trois chambres pour accueillir les familles en



croissance et en évolution, tant en location qu'en propriété. Cette lacune n'est pas une omission : c'est la conséquence prévisible de décennies de mandats qui ne l'ont jamais nommée. Et c'est pourquoi, même si les mises en chantier augmentent, la propriété fait le contraire : les maisons que les Canadiens souhaitent réellement acheter ou louer sont introuvables.

Il y a eu des signaux indiquant que la propriété résidentielle est en train de disparaître du programme fédéral, et ils n'ont pas été subtils :

- ◆ L'Incitatif à l'achat d'une première propriété, le seul programme fédéral qui réduisait directement le coût d'achat d'une maison, a été annulé en 2024.
- ◆ Dans le cadre du budget de 2025, le directeur parlementaire du budget a confirmé que le financement fédéral global pour le logement diminuait de 56 %, passant de 9,8 milliards de dollars en 2025-2026 à 4,3 milliards de dollars en 2028-2029⁹.
- ◆ Aucune société d'État existante ni aucun programme fédéral ne soutient directement le financement ou la création de logements intermédiaires, tant sur le plan de l'offre de logements en propriété que de l'offre limitée de logements locatifs.

Il ne s'agit pas d'une critique des progrès réalisés en matière de logements locatifs et de logements profondément abordables – ces progrès sont essentiels, concrets et nécessaires. Il s'agit d'une observation qu'une stratégie qui finance certaines parties du continuum du logement tout en ignorant d'autres laissera toujours des Canadiens de côté.

Les dirigeants de l'industrie dans l'ensemble du continuum constatent la même lacune. Michael Collins-Williams, président et directeur général de la West End Home Builders' Association, l'a dit clairement en résumant brièvement la Mise à jour économique du printemps 2026 : l'élargissement de l'assurance hypothécaire aux habitations de trois et quatre logements constitue une occasion majeure pour favoriser une densification modérée; toutefois, les éléments du milieu manquant s'inscrivent « parmi plusieurs autres domaines politiques importants qui méritent toujours notre attention et un nouvel élan [TRADUCTION] », notamment le renforcement du financement de la construction de logements locatifs à bas prix, la simplification des codes du bâtiment et l'amélioration des données et de la transparence en matière de logement.

La préoccupation est partagée à l'autre extrémité du continuum. Habitat pour l'humanité a exhorté le gouvernement fédéral à faire de la propriété non marchande une priorité explicite dans le cadre du programme Maisons Canada¹⁰, tandis que l'Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance (ACMFI) reconnaît les défis critiques liés à l'offre intermédiaire auxquels le continuum est confronté. L'ACMFI est alignée sur l'ACI et de nombreux autres en appelant à un cadre fédéral-provincial renouvelé avant l'expiration de la Stratégie nationale sur le logement en 2027¹¹. Des défenseurs des sans-abri aux constructeurs immobiliers, le message est unanime : le continuum ne peut pas fonctionner s'il manque son segment intermédiaire.

⁹ Directeur parlementaire du budget, [Perspectives entourant les programmes de logement](#), décembre 2025.

¹⁰ Habitat pour l'humanité Canada, [Response to Federal Budget 2025 with Calls for Clear Commitment to Affordable Homeownership](#), 4 novembre 2025.

¹¹ Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance, [A Canada Housing Accord : Bringing Governments Together to Fix Housing and Homelessness](#), janvier 2026.



L'élargissement de l'admissibilité indique au marché ce qu'il peut *financer*, mais ne lui dit pas ce qu'il devrait *construire*.

Ouvrir la porte n'est pas la même chose que construire ce qui se trouve derrière.

UN PONT, PAS UNE ÉCHELLE

L'étude des mises en chantier de logements de manière isolée comporte un risque – les mises en chantier peuvent sembler saines dans l'ensemble tout en dissimulant des dysfonctionnements graves au niveau de la typologie. Le Canada a construit des logements, mais il n'a pas construit les bons logements, et comprendre pourquoi exige une vision systémique du continuum du logement.

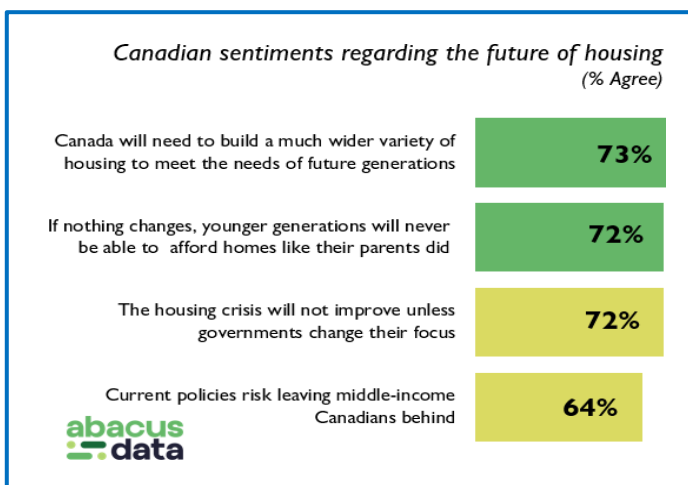
L'ACI considère le continuum du logement non pas comme une échelle aux barreaux fixes, mais comme un pont que les Canadiens empruntent dans les deux sens à chaque étape et phase de leur vie. Les gens ont des enfants à vingt-deux ans et à quarante-deux ans. Un emploi est perdu, une relation se termine, une maladie change tout, et à tout moment sur le pont, quelqu'un peut avoir besoin de faire demi-tour, de prendre un chemin différent ou de recommencer. L'objectif d'une stratégie nationale sur le logement n'est pas de pousser tout le monde dans une seule direction. Il s'agit de garantir que le pont tient, en tout point, pour chaque Canadien.

Lorsque le logement intermédiaire fait défaut, ce pont crée des lacunes : des jeunes familles se disputent des maisons en rangée qui sont à peine disponibles, des aînés réduisent leur espace de vie sans autre option entre leur maison de quatre chambres et un condo d'une chambre, et des acheteurs de première génération sont exclus du marché de la propriété se retrouvent plutôt en concurrence avec des locataires pour des appartements et des condos détenus par des investisseurs, qui n'ont jamais été conçus pour une vie familiale à long terme. Un segment du marché chroniquement sous-approvisionné ne nuit pas seulement aux personnes qui en ont besoin : il crée une pression qui se propage dans les deux directions.

L'objectif doit passer de simplement « plus de mises en chantier » à « plus de mises en chantier des bons types de logements aux bons endroits », afin que l'ensemble du continuum soit desservi de bout en bout, en mettant l'accent sur ce segment intermédiaire manquant. Au total, 73 % des Canadiens conviennent que le

Canada devra construire une gamme beaucoup plus large de logements pour répondre aux besoins futurs¹² – il ne s'agit pas d'une position marginale, il s'agit d'une opinion majoritaire à laquelle la politique fédérale en matière de mises en chantier n'a pas encore su s'adapter.

L'analyse de l'ACI identifie trois obstacles interreliés qui doivent être surmontés avant que les mises en chantier d'habitations intermédiaires puissent augmenter de manière significative : le déficit de financement, le décalage typologique et



¹² Abacus Data, Housing the Goal.



le manque de données. Chacun nécessite une réponse fédérale distincte.

EN	FR
Canadian sentiments regarding the future of housing (% Agree)	Opinions des Canadiens sur l'avenir du logement (% en accord)
Canada will need to build a much wider variety of housing to meet the needs of future generations	Le Canada devra construire une gamme de logements beaucoup plus variée pour répondre aux besoins des générations futures
If nothing changes, younger generations will never be able to afford homes like their parents did	Si rien ne change, les jeunes générations ne pourront jamais s'offrir une maison comme leurs parents l'ont fait
The housing crisis will not improve unless governments change their focus	La crise du logement ne s'améliorera pas tant que les gouvernements n'auront pas réorienté leurs priorités
Current policies risk leaving middle-income Canadians behind	Les politiques actuelles risquent de laisser pour compte les Canadiens à revenu moyen

1. LE DÉFICIT DE FINANCEMENT

Aucun programme fédéral n'est actuellement conçu pour financer l'offre de logements intermédiaires à l'échelle de trois à huit logements. Les trois catégories de notation existantes d'APH Select sont optimisées pour les logements à grande échelle construits pour la location, et bien que les assouplissements de l'assurance proposés par la MJEP représentent une ouverture significative, elles ne témoignent pas d'une priorité fédérale pour le financement du logement intermédiaire – ni ne créent les incitatifs nécessaires pour que les petits constructeurs et les propriétaires individuels, sur lesquels repose cette typologie, agissent en fonction des nouvelles possibilités de zonage disponibles.

L'ACI recommande d'établir une quatrième catégorie de notation d'APH Select pour l'offre intermédiaire : une catégorie qui attribue des points pour la composition de logements de taille familiale et le contexte du site aligné sur le Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL) dans les bâtiments de trois à huit logements. Il doit également réexaminer les seuils d'admissibilité des emprunteurs afin de joindre les petits constructeurs sur lesquels cette typologie repose, et non seulement les promoteurs institutionnels. Aucune nouvelle mesure législative n'est requise – seulement une mise à jour du programme qui transforme l'admissibilité élargie en une action nationale axée sur les résultats.

L'ACI recommande également d'élargir le rôle de la SCHL en tant que moteur du logement en offrant un niveau d'assurance préférentiel (ratio prêts à valeur plus élevée, primes plus basses, durées plus longues) aux municipalités qui respectent les exigences en matière de changement de zonage et de densité, avec une pondération prioritaire pour l'offre intermédiaire. Là où le FACL a créé les conditions de zonage pour une densité modérée, un niveau préférentiel d'assurance municipale créerait les conditions de financement pour agir en conséquence – ensemble, cette combinaison sur le plan de l'offre pourrait enfin rendre le logement intermédiaire viable à la vitesse et à l'échelle dont le Canada a besoin.

Pour les ménages à revenu faible ou de premier échelon, **l'ACI recommande de lancer un programme pilote canadien de propriété progressive (PPP) : une nouvelle voie vers la propriété par le biais d'arrangements de location-achat et de copropriété partagée, inspirée des programmes en Nouvelle-Zélande et au Royaume-**



Uni, et encouragée par les points d'APH Select pour les projets s'engageant à consacrer au moins 20 % des logements à un régime de propriété progressive.

Soutenu par la SCHL dans le cadre des nouveaux accords bilatéraux de la SNL 2.0, un projet pilote PPP créerait de véritables voies de propriété pour les ménages qui souhaitent devenir propriétaires, mais ne peuvent pas encore accéder au financement hypothécaire conventionnel.

2. Le décalage typologique

Des réformes sur le zonage ont été mises en œuvre dans des collectivités partout au Canada, en grande partie grâce au FACL. Toutefois, les incitatifs financiers pour construire ce que le zonage permet désormais n'existent pas encore à grande échelle – et comme mentionné ci-dessus, les structures de frais municipaux découragent activement, et dans certains cas pénalisent même, ce type de typologie.

La politique fédérale peut contribuer à combler cet écart. Au-delà du niveau préférentiel d'assurance, **l'ACI recommande au gouvernement fédéral d'intégrer des cibles typologiques – et non seulement des décomptes de logements – dans une SNL 2.0 renouvelée.** Une entente qui mesure le succès uniquement par le nombre total de mises en chantier ne donne aucune raison aux provinces de privilégier le logement intermédiaire par rapport aux tours locatives, qui sont plus faciles à financer et plus rapides à traiter.

La SCHL a déjà démontré sa capacité à agir lorsqu'elle reçoit des directives claires : son lancement récent en mai de « Préfab Plus » a intégré pour la première fois les maisons préfabriquées et modulaires dans le cadre du financement assuré. Les capacités institutionnelles sont en place. Ce qui est nécessaire, c'est un mandat qui cible le logement intermédiaire manquant.

3. Le manque de données

Les décideurs politiques naviguent actuellement dans les logements intermédiaires manquants sans base de référence fiable. Les données sur le logement du Recensement de 2021 – le portrait le plus récent et complet du parc de logements, des modes d'occupation et de la formation des ménages au Canada – ont été publiées près de 18 mois après le jour du recensement, en tant que cinquième des sept publications prévues.

L'ACI recommande de donner la priorité aux données sur le logement du Recensement 2026 dans la première vague de publications de 2027. Les décisions politiques des trois à cinq prochaines années – concernant la SNL 2.0, le mandat de la SCHL, la conception du programme APH Select – seront prises dans un vide informationnel, sans données actuelles sur qui possède, qui loue, et où les lacunes sont les plus importantes. L'avertissement de M. Moffatt selon lequel le Recensement de 2026 confirmera un effondrement encore plus important des taux de propriété chez les jeunes Canadiens n'est pas une raison de retarder ces données : c'est une raison de les prioriser. Le Canada ne peut pas rectifier sa trajectoire en temps réel sur la base de données probantes qui ont plusieurs mois, voire plusieurs années de retard.



UNE CRISE NATIONALE NÉCESSITE UNE STRATÉGIE NATIONALE

Chacune des recommandations présentées dans ce mémoire – la quatrième catégorie d’APH Select, le niveau préférentiel d’assurance municipale, le projet pilote de propriété progressive, les objectifs typologiques dans les ententes bilatérales, et la publication prioritaire du Recensement – peut être mise en œuvre dans le cadre de l’architecture fédérale existante. Aucune ne nécessite l’adoption de nouvelles mesures législatives. Mais sans un cadre stratégique cohérent qui désigne l’accession à la propriété comme un objectif national réalisable, ces mesures risquent de rester des mises à jour isolées de programmes plutôt qu’une réponse systémique à un problème générationnel.

Avec la Stratégie nationale sur le logement actuelle qui doit prendre fin en 2027, l’ACI exhorte le gouvernement à s’engager à élaborer la Stratégie nationale sur le logement 2.0, en partenariat avec les provinces, les territoires et les gouvernements autochtones, qui accorde la priorité au choix en matière de logement tout au long du continuum : de l’éradication de l’itinérance, en passant par la lutte contre les inégalités persistantes que subissent les communautés autochtones, jusqu’à la reconstruction du parcours vers l’accession à la propriété abordable pour des générations de Canadiens.

La SNL 2.0 devrait reposer sur plusieurs principes qui le distinguent de la stratégie actuelle :

- **Typologie comme résultat explicite.** Non seulement le nombre de logements, mais les logements adéquats – avec des ententes bilatérales intégrant des cibles pour les achèvements de logements intermédiaires en tant que part des mises en chantier totales, suivies annuellement et rendues publiques.
- **Clarté du mandat des sociétés d’État.** Mandats clairement définis, axés sur les résultats et ne se chevauchant pas : MC se situe à l’extrémité profondément abordable et hors marché; la SCHL est revenue à son rôle historique en tant que principal vecteur de la propriété résidentielle accessible sur le marché, modernisée et mise en œuvre par le biais de l’offre de logements intermédiaires et de la modernisation de l’assurance hypothécaire.
- **Partenariat fédéral-provincial et non une prescription.** Les objectifs nationaux sont fixés au niveau fédéral; la mise en œuvre est déterminée au niveau provincial en collaboration avec les gouvernements régionaux et locaux. Les ententes bilatérales devraient fixer des cibles et des échéanciers tout en laissant place à l’épanouissement des approches régionales et autochtones.
- **Responsabilisation par la mesure.** Ce qui est mesuré est construit – y compris la publication annuelle de rapports publics sur la trajectoire du taux d’accession à la propriété chez les Canadiens âgés de 25 à 44 ans et les achèvements de logements intermédiaires en tant que part des mises en chantier totales.

L’ACI reconnaît les progrès reflétés dans la MJEP et la reconnaissance croissante dans l’ensemble du secteur du logement que la réforme axée sur l’offre est essentielle. Par l’entremise de nos associations provinciales, l’ACI encourage activement les provinces à poursuivre des propositions de partenariat ambitieuses avec le gouvernement fédéral, en s’appuyant sur l’élan des mesures d’allègement liées à la taxe de vente harmonisée et à la taxe sur les produits et services (TVH/TPS) de l’Ontario.



En tant que propriétaire de petites entreprises, REALTORS® comprend que l'environnement économique actuel – marqué par une incertitude mondiale et une pression financière sur les ménages – limite la portée d'une stimulation généralisée de la demande. C'est précisément pourquoi les recommandations de l'ACI se concentrent sur la réforme de l'offre et l'innovation dans la structure de financement. Ce sont les bons leviers, en ce moment.