



Le député Robert Morrissey

Président, Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées
Chambre des communes
Ottawa (Ontario) K1A 0A6

Le 17 avril 2026

Objet : Étude du projet de loi C-20 (Loi concernant la constitution de Maisons Canada) par le Comité de la Chambre des communes

Monsieur,

Au nom de l'Association canadienne de l'immobilier (ACI), je tiens à commencer par exprimer notre gratitude pour l'occasion de soumettre un mémoire sur le projet de loi C-20 et la question cruciale de l'abordabilité du logement au Canada. L'ACI est l'une des plus grandes associations professionnelles du Canada, représentant plus de 155 000 courtiers et agents immobiliers et les clients qu'ils aident à acheter, vendre, louer et mettre en location des biens immobiliers d'un océan à l'autre.

En tant qu'experts en relations humaines, les courtiers et agents immobiliers comprennent qu'une maison est bien plus qu'un simple objectif d'offre fixé par le gouvernement. C'est un foyer, un lieu où les gens s'épanouissent, où se créent des souvenirs et où les Canadiens trouvent la sécurité et la stabilité nécessaires pour s'épanouir. L'accession à la propriété permet aux gens de s'enraciner, ce qui favorise la stabilité à long terme qui permet de bâtir des communautés sûres, dynamiques et résilientes. Qu'il s'agisse d'acheter, de vendre, de louer ou d'accéder à un logement avec services de soutien, chaque Canadien mérite un foyer adapté à chaque étape de sa vie.

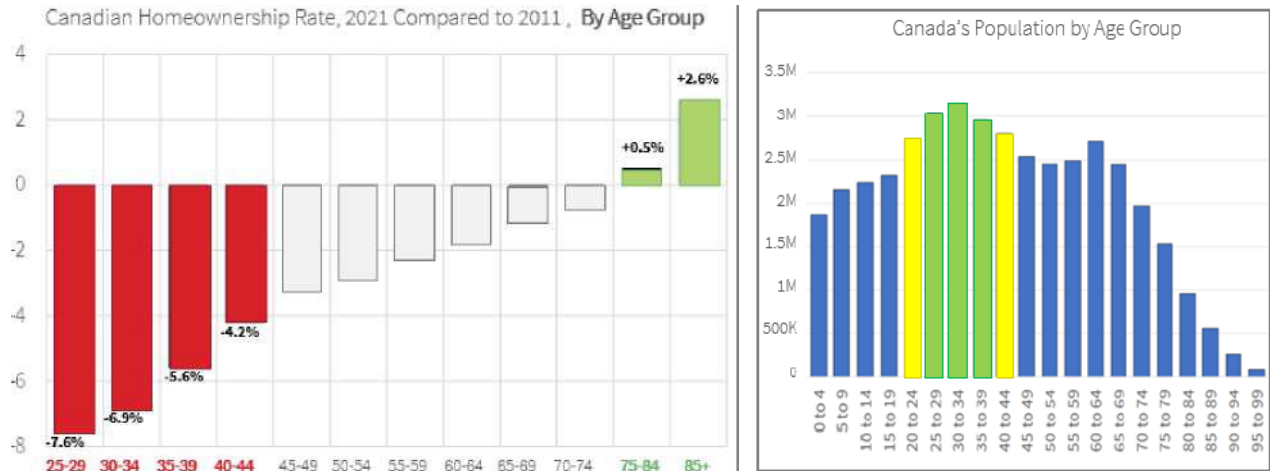
Une fière histoire d'investissement dans l'accession à la propriété

Depuis près de huit décennies, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est le principal organisme du gouvernement fédéral chargé du logement, depuis sa création en janvier 1946. En tant que successeur de Wartime Housing Ltd., la SCHL a été créée pour répondre à une crise urgente de l'offre de logements après la guerre, et c'est dans les années 1950 qu'elle a lancé son programme d'assurance hypothécaire. Cette consolidation des programmes fédéraux de logement sous l'égide d'un seul organisme – chargé d'améliorer les conditions de logement et de vie des Canadiens – a contribué à stimuler une hausse soutenue de l'accession à la propriété partout au pays, qui est passée progressivement de 60,3 % en 1971 à un pic de 69 % en 2011.

Mais le taux d'accession à la propriété au Canada a lentement diminué au cours des 20 dernières années, s'établissant à seulement 66,5 % en 2021. ¹



Ce déclin est le plus marqué chez les jeunes Canadiens âgés de 18 à 44 ans, malgré le fait qu'ils constituent également notre plus grand groupe démographique ¹, et qu'ils soient généralement les



EN	FR
Canadian Homeownership Rate, 2021 Compared to 2011, By Age Group	Taux d'accession à la propriété au Canada, 2021 par rapport à 2011, par groupe d'âge
Canada's Population by Age Group	Population du Canada par groupe d'âge
3.5M – 3M – 2.5M – 2M – 1.5M – 1M – 500K	3,5 M – 3 M – 2,5 M – 2 M – 1,5 M – 1 M – 500 K
0 to 4 / 5 to 9 / 10 to 14 / 15 to 19 / 20 to 24 / 25 to 29 / 30 to 34 / 35 to 39 / 40 to 44 / 45 to 49 / 50 to 54 / 55 to 59 / 60 to 64 / 65 to 69 / 70 to 74 / 75 to 79 / 80 to 84 / 85 to 89 / 90 to 94 / 95 to 99	0 à 4 / 5 à 9 / 10 à 14 / 15 à 19 / 20 à 24 / 25 à 29 / 30 à 34 / 35 à 39 / 40 à 44 / 45 à 49 / 50 à 54 / 55 à 59 / 60 à 64 / 65 à 69 / 70 à 74 / 75 à 79 / 80 à 84 / 85 à 89 / 90 à 94 / 95 à 99

En Nouvelle-Zélande, un rapport Deloitte de 2024 a révélé que le taux d'accession à la propriété 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 2048². C'est une trajectoire inquiétante que le Canada risque de suivre, le chercheur Mike Moffatt ayant averti dans un récent balado que le recensement de 2026 devrait révéler que les taux d'accession à la propriété chez les jeunes Canadiens se sont « littéralement effondrés » et qu'il faut s'attendre à une « baisse encore plus importante ». [bookmark2](#)³

[Une étude récente menée par Abacus Data](#), a révélé que **la plupart des non-propriétaires (65 %) aspirent toujours à acheter une maison à l'avenir, ce chiffre augmentant fortement pour atteindre 86 % chez les 18-29 ans, et 75 % chez les 30-44 ans.**⁴

Le manque de logement intermédiaire alimente la crise et creuse le déficit de l'offre

Les courtiers et agents immobiliers plaident depuis longtemps en faveur d'un système de logement qui reflète les besoins réels et variés des Canadiens à chaque étape de leur vie. Nos membres comprennent que le système de logement canadien ne souffre pas seulement d'une pénurie d'offres, mais aussi d'une crise liée au *type* d'offre. Depuis des années, les politiques menées à tous les niveaux de gouvernement



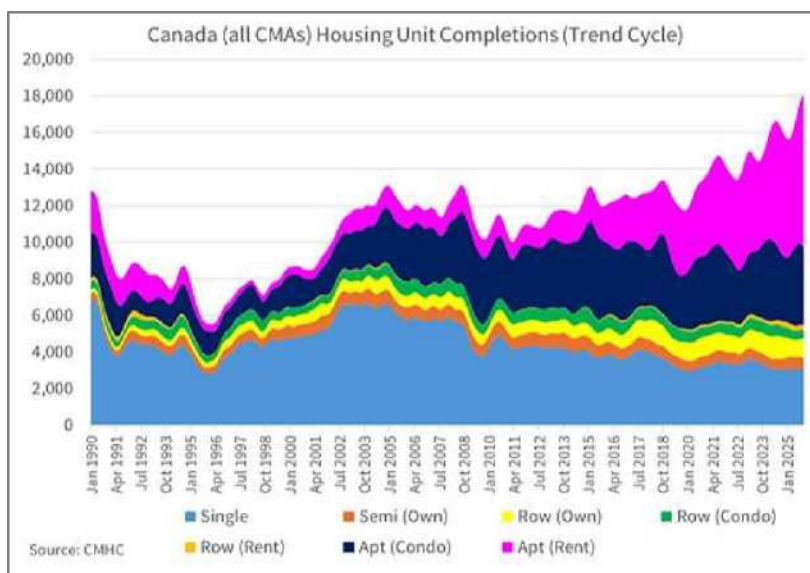
ont traité l’abordabilité comme une simple équation mathématique, en se concentrant sur la création de logements sans se soucier suffisamment de savoir si ceux-ci répondaient aux besoins réels des ménages canadiens.

La réalité est que nous ne construisons toujours pas l’offre de logements adéquate, **61 % des Canadiens estiment qu’il n’y a pas assez de logements construits qui répondent à leurs besoins en matière de taille et d’aménagement, et un peu plus de la moitié (51 %) affirment que les logements construits aujourd’hui ne reflètent pas le mode de vie des Canadiens.** ⁴

L’adoption du projet de loi C-20 établirait Maisons Canada (MC) comme une deuxième société d’État fédérale opérant dans ce domaine, axée principalement sur le logement locatif hors marché et très abordable. **L’ACI se félicite de ce regain d’engagement fédéral en faveur de l’offre de logements et reconnaît le besoin crucial d’investissements dans les logements construits spécialement pour la location et les logements sociaux.**

L’efficacité d’un engagement en faveur de l’offre de logements dépend de la clarté de l’objectif qui le sous-tend; et le Canada a mis des décennies à comprendre que des mandats trop généraux et qui se chevauchent entraînent souvent des fossés.

Or, le parc immobilier canadien de « logements intermédiaires » – ces maisons en rangée, ces duplex et ces petits immeubles collectifs qui ont toujours constitué la principale voie d’accès à la propriété pour les travailleurs canadiens – est malheureusement tombé dans ce fossé.



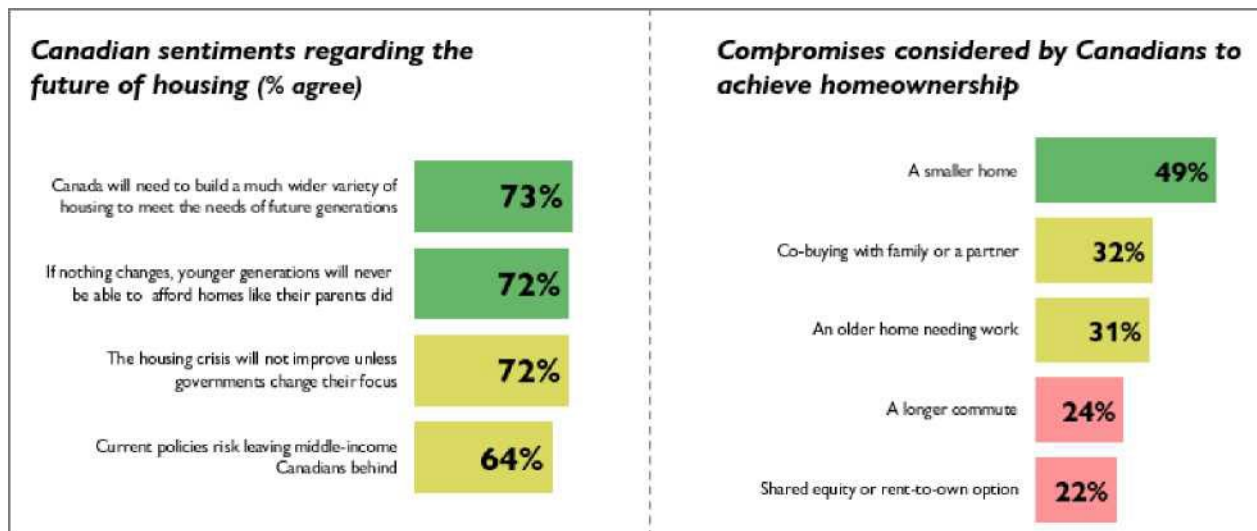
EN	FR
Canada (all CMAS) Housing Unit Completions (Trend Cycle)	Canada (toutes les RMR) Achèvements de logements (cycle de tendance)
20,000 – 18,000 – 16,000 – 14,000 – 12,000 – 10,000 – 8,000 – 6,000 – 4,000 – 2,000	20 000 – 18 000 – 16 000 – 14 000 – 12 000 – 10 000 – 8 000 – 6 000 – 4 000 – 2 000
Jan	Janv.
Apr	Avril
Jul	Juil.
Oct	Oct.
Single	Individuelle
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)

Une grande partie des projets en cours, tant dans le secteur locatif que dans celui de l'accèsion à la propriété, se concentre sur les immeubles de grande hauteur, les micro-logements compacts et les vastes lotissements de maisons individuelles, tandis que l'offre de logements adaptés aux familles et aux personnes souhaitant déménager dans un logement plus petit (en particulier au sein des quartiers existants) reste très limitée.⁵

Les conséquences de ce manque de logements adaptés apparaissent de plus en plus clairement, qu'il s'agisse de la forte augmentation du nombre de sans-abri ou de la baisse constante du taux d'accèsion à la propriété chez les jeunes Canadiens. Des décennies de décisions de politique publique inadéquates à tous les niveaux de gouvernement limitent l'accès au logement, la mobilité et l'abordabilité pour tous. Lorsque les nouveaux logements ne reflètent pas adéquatement les réalités des étapes de la vie et des revenus des ménages canadiens, la pression s'accumule sur l'ensemble du continuum.



EN	FR
Canadian sentiments regarding the future of housing (% agree)	Opinions des Canadiens sur l'avenir du logement (% d'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
Compromises considered by Canadians to achieve homeownership	Compromis envisagés par les Canadiens pour accéder à la propriété
A smaller home	Une maison plus petite

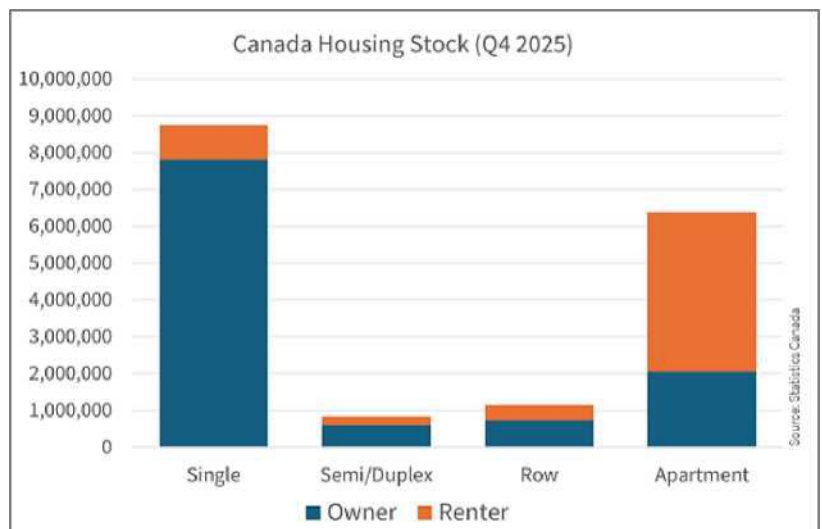


Co-buying with family or a partner	Achat conjoint avec la famille ou un partenaire
An older home needing work	Une maison plus ancienne nécessitant des travaux
A longer commute	Un trajet domicile-travail plus long
Shared equity or rent-co-own option	Formule de copropriété ou de location-achat

Les Canadiens ont été très clairs sur ce point. **Près de la moitié (49 %) des primo-accédants à la propriété sont prêts à acheter une maison plus petite simplement pour entrer sur le marché. Et six Canadiens sur dix estiment qu’il n’y a pas assez de logements construits qui répondent à leurs besoins en matière de taille et d’agencement.** ⁴

La demande pour l’accession à la propriété abordable ne faiblit pas – le défi du Canada est que l’offre nécessaire pour y répondre n’existe tout simplement pas à grande échelle.

Les logements intermédiaires manquants du marché – ces maisons en rangée, ces duplex et ces petits immeubles à logements multiples – correspondent exactement au type de logements dans lesquels les Canadiens souhaitent le plus vivre, et que de nombreuses collectivités à travers le pays ont autorisé grâce au Fonds pour accélérer la construction de logements. Mais il est inquiétant de constater qu’aucun programme gouvernemental ni aucune société publique ne soutient le financement ou la création de ce type de logements, tant du côté de l’offre locative que de l’offre de type propriétaires-occupants.



EN	FR
Canada Housing Stock (Q4 2025)	Parc de logements au Canada (T4 2025)
Single	Individuelle
Semi/Duplex	Jumelée/duplex
Row	En rangée
Apartment	Appartement
Owner	Propriétaire
Renter	Locataire

En l’absence d’un mandat fédéral spécifique visant à rétablir l’offre de logements intermédiaires manquants et de logements abordables à vendre, le taux d’accession à la propriété que la SCHL a contribué à bâtir pendant plus de huit décennies continuera de diminuer – non pas parce que les Canadiens ont cessé de vouloir devenir propriétaires, mais parce qu’aucun instrument fédéral n’est explicitement chargé de les y aider.



Une stratégie nationale pour une crise nationale

Le gouvernement fédéral dispose d'outils puissants – accords de financement, programmes d'infrastructure, produits d'assurance hypothécaire et accords bilatéraux avec les provinces et les territoires – qui peuvent et devraient être mieux harmonisés pour encourager le type de logements dont les Canadiens ont besoin et qu'ils souhaitent acheter.

La crise du logement au Canada est nationale – et la solution doit donc l'être aussi, ce qui exige que tous les gouvernements provinciaux et territoriaux s'assoient à la table des négociations et travaillent en partenariat. Le gouvernement du Canada est le seul à pouvoir réunir les gouvernements de tout le pays dans le cadre de discussions intergouvernementales, en jouant un rôle de premier plan pour s'assurer que les objectifs et les programmes fédéraux sont adaptés aux réalités régionales – y compris la simple vérité que la plupart des Canadiens croient encore que l'accession à la propriété est importante et qu'ils ont un fort désir de devenir propriétaires un jour.

Alors que la Stratégie nationale sur le logement actuelle doit prendre fin en 2027 et que Maisons Canada (MC) rejoint la SCHL en tant qu'organisme fédéral de la Couronne axé sur le logement, le moment est venu de renouveler le leadership national, en commençant par une nouvelle *Stratégie nationale sur le logement 2.0*, qui accorde la priorité au choix en matière de logement en tant qu'objectif national à tous les niveaux du continuum.

À cette fin, l'ACI invite respectueusement le gouvernement du Canada à prendre les mesures suivantes lors de l'adoption du projet de loi C-20, *Loi concernant la constitution de Maisons Canada* :

1. **Collaborer avec les provinces et les territoires sur une Stratégie nationale sur le logement 2.0 qui accorde la priorité au choix en matière de logement tout au long du continuum**, depuis la lutte contre l'itinérance jusqu'à la reconstruction du parcours vers l'accession à la propriété pour des générations de Canadiens.
2. **Définir des mandats clairement définis et axés sur les résultats tant pour MC que pour la SCHL**, et ramener la SCHL à son mandat initial d'organisme visant principalement à préserver les possibilités d'accession à la propriété pour les Canadiens de la classe moyenne, en mettant directement l'accent sur l'accessibilité à la propriété grâce à l'offre de logements intermédiaires.
3. **Instituer par voie législative une coordination entre MC et la SCHL**, notamment en harmonisant les objectifs en matière d'offre et la typologie des logements, afin de garantir que les deux organismes œuvrent à la réalisation des mêmes objectifs nationaux en matière de logement.
4. **Nommer la présidente et première dirigeante de la SCHL en tant que membre d'office du conseil d'administration de MC**, afin de renforcer la coordination entre les deux organismes et d'éliminer tout double emploi en termes d'efforts ou de ressources.
5. **S'engager à la préservation et à la restauration d'une voie accessible vers la propriété pour les Canadiens de la classe moyenne**, notamment en accordant une attention accrue à l'échelle



nationale à la création d'une offre supplémentaire dans le segment intermédiaire partout au pays.

Le rêve d'accéder à la propriété n'est pas mort : mais sans un engagement national renouvelé en faveur de la construction de logements adaptés, nous risquons de le perdre pour les générations actuelles et futures de Canadiens. L'ACI et ses membres sont prêts à travailler en collaboration avec le gouvernement du Canada pour atteindre cet objectif, et nous serions heureux d'avoir l'occasion de discuter plus en détail de ces recommandations.

Je vous prie d'agréer l'expression de mes sentiments distingués.

Janice Myers
Chef de la direction, Association canadienne de l'immobilier

¹ Statistique Canada, [Statistiques sur le logement](#).

² Deloitte, [Next step forward: Westpac NZ Shared Home Ownership report](#), juillet 2024.

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

⁴ Abacus Data, [Housing the Goal: How Canadians Are Resizing Expectations and Redefining What Homeownership Means](#), octobre 2025.

⁵ Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), [Logements mis en chantier, achevés et en construction \(Canada, prov.\)](#), T1 2025.