

Rétablir la voie vers l'accession à la propriété

Consultation prébudgétaire • Mai 2026



RECOMMANDATIONS DES MEMBRES DE L'ACI

UNE STRATÉGIE NATIONALE, POUR UN ENJEU NATIONAL

Le Canada a besoin d'un mandat adapté à la situation actuelle : c'est par la collaboration que nous y parviendrons

- **Collaborer avec les provinces et les territoires à l'élaboration d'une Stratégie nationale sur le logement 2.0** qui accorde la priorité à la diversité des options de logement dans l'ensemble du continuum, allant du rétablissement de la voie vers l'accession à la propriété pour des générations de Canadiens à l'élimination de l'itinérance à l'échelle du pays.
- **Établir des mandats clairement définis et axés sur les résultats tant pour Maisons Canada que pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)**, en harmonisant les objectifs d'offre et de typologie de logements afin que les deux organismes travaillent à la réalisation des mêmes objectifs nationaux en matière de logement, sans chevauchement des efforts ni lacunes dans le continuum.

UN MANDAT ADAPTÉ À LA SITUATION ACTUELLE

La SCHL s'est réinventée en 1954, 1960 et 1999. Les logements intermédiaires manquant au Canada sont le prochain défi à relever.

- **Élargir le rôle de la SCHL en tant que moteur du logement en offrant une catégorie d'assurance préférentielle (c'est-à-dire un rapport prêt-valeur plus élevé, des primes moins élevées, des prêts à plus long terme)** aux municipalités qui satisfont aux exigences de rezonage et de densité, et accorder une pondération prioritaire à toute l'offre de logements intermédiaires « manquants ».

UNE BOÎTE À OUTILS PLUS INTELLIGENTE POUR UN MARCHÉ PLUS SOLIDE

Les bons outils existent – le Canada doit les orienter vers le vrai problème.

- **Créer une quatrième catégorie d'assurance prêt hypothécaire Select (APH Select) pour l'offre de logements intermédiaires (en s'appuyant sur l'élargissement proposé par le gouvernement pour inclure les propriétés de 3 à 4 logements) qui accorde des points aux projets offrant des logements adaptés aux familles et conformes aux changements de zonage en vertu du Fonds pour accélérer la construction de logements (HAF).** Elle devrait permettre de réexaminer également les seuils d'admissibilité des emprunteurs afin de veiller à ce que le programme bénéficie aux propriétaires individuels et aux petits constructeurs dont dépend cette typologie.
- **Mettre en place un programme pilote d'accession progressive à la propriété (PAPP) – une nouvelle voie vers l'accession à la propriété pour les ménages entrant sur le marché et ceux à faibles revenus grâce à des accords de location avec option d'achat et de participation au capital,** inspiré de programmes de pays comparables (c'est-à-dire la Nouvelle-Zélande et le Royaume-Uni), et appuyé par des points du programme APH Select pour les projets consacrant au moins 20 % des logements à l'accession progressive à la propriété.

UNE MESURE DE CE QUI COMPTE

De bonnes données mènent à de bonnes politiques. Le Canada ne peut se permettre d'aborder la prochaine décennie du secteur du logement sans elles.

- ▶ **Tirer parti de l'engagement du gouvernement à moderniser la manière dont les données sur le logement sont collectées, suivies et partagées en veillant à ce que les données sur le logement du recensement de 2026 soient prioritaires dans la première vague de publications en 2027,** donnant ainsi aux décideurs politiques, aux chercheurs, aux défenseurs du logement, aux organisations à but non lucratif, aux urbanistes et aux professionnels de l'immobilier la base de référence dont ils ont besoin pour évaluer ce qui fonctionne et s'adapter en conséquence.



8 JEUNES CANADIENS SUR 10 (18 À 44 ANS) SOUHAITENT DEVENIR PROPRIÉTAIRES.

Pour près des deux tiers des non-propriétaires, et 81 % des Canadiens de moins de 44 ans, toute solution à la crise du logement doit inclure une voie viable vers l'accession à la propriété. Mais, malgré ces chiffres stupéfiants, le taux d'accession à la propriété au Canada n'a cessé de baisser depuis 2011, la baisse la plus marquée touchant précisément la génération qui aspire le plus à devenir propriétaire. Il s'agit également de la cohorte démographique la plus importante du Canada. **Alors pourquoi n'achètent-ils pas?**

Un rapport récent de Statistique Canada montre que le taux d'accession à la propriété chez les 25 à 39 ans a chuté à seulement 49,9 % – soit une baisse relative de près de 11 % par rapport à l'époque où les baby-boomers avaient le même âge. Ces Canadiens devraient normalement entrer sur le marché – mais ce n'est pas le cas. Le Canada peut encore redresser la situation : rétablir la voie vers l'accession à la propriété, sortir de l'impasse du marché de l'habitation qui a paralysé toute une génération et reconstruire un système de logement capable de répondre aux besoins de tous les Canadiens, à toutes les étapes de leur vie.

L'Association canadienne de l'immobilier (ACI) représente 155 000 courtiers et agents immobiliers du Canada, ainsi que les acheteurs, les vendeurs, les locataires et les propriétaires avec lesquels ils travaillent dans toutes les collectivités du pays. Nos

membres voient le marché de l'habitation à travers les yeux de leurs clients, et le message que l'ACI reçoit est constant et clair : les Canadiens aspirent toujours à devenir propriétaires. Près de la moitié des acheteurs d'une première propriété achèteront une propriété plus petite simplement pour entrer sur le marché¹.

Ce dont ils ont besoin, c'est d'un marché proposant des options accessibles qui répondent à leurs besoins.

Les courtiers et agents immobiliers estiment que le Canada dispose des institutions et des outils et que le moment est propice. Mais ce qui manque, c'est le mandat et une nouvelle *Stratégie nationale sur le logement 2.0* pour aider à le mettre en œuvre.

LE PROBLÈME : NOUS NE CONSTRUISONS PAS LE BON TYPE DE LOGEMENTS

La crise du logement au Canada ne se résume pas à une simple pénurie de l'offre : il s'agit d'une pénurie de logements dont les Canadiens ont réellement besoin. Depuis des années, les politiques fédérales traitent l'abordabilité du logement comme une équation mathématique, et cherchent à augmenter le nombre de logements (n'importe lesquels), sans se soucier suffisamment de savoir si ces logements

¹ Abacus Data, « [Housing the Goal](#) », octobre 2025.



correspondent réellement au mode de vie des Canadiens (à chaque étape de leur vie), aux services et aux soutiens dont ils ont besoin à proximité et aux prix qu'ils peuvent se permettre.

Il en résulte un marché de l'habitation de plus en plus dominé par deux extrêmes : d'un côté, les gratte-ciel de luxe et les micrologements en copropriété « abordables »; de l'autre, les logements construits expressément pour la location et les logements sociaux très abordables. L'ACI soutient tous les types de logements sur un marché sain, mais ce qui a été écarté au Canada, ce sont les logements intermédiaires. Il s'agit des maisons en rangée, des duplex, des triplex et des petits immeubles à logements multiples, qui ont traditionnellement permis aux travailleurs canadiens d'accéder à la propriété à un prix abordable. Le Canada est passé directement de la construction de logements familiaux à faible densité à celle d'appartements à forte densité, laissant depuis lors les jeunes familles se disputer le créneau du marché. Une étude démontre que 7 Canadiens sur 10 estiment qu'il faut construire une plus grande variété de logements pour répondre aux besoins futurs; et 6 Canadiens sur 10 sont d'accord pour dire qu'il n'y a tout simplement pas assez de logements construits qui répondent à leurs besoins en matière de taille et d'aménagement.¹ Le marché ne fournit pas ce que recherchent les Canadiens, et les politiques fédérales ne sont pas ciblées pour combler ce fossé de manière adéquate.

Au cours des derniers mandats, les courtiers et agents immobiliers ont observé et applaudi les mesures sans précédent prises par le gouvernement fédéral en

matière de logement : des investissements historiques engagés dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, des mesures d'incitation à la densification par le biais du Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL) et des projets de construction de logements destinés à la location. L'ACI est fière d'avoir soutenu ces progrès. Cependant, il n'y aura pas de solution durable à la crise du logement au Canada si l'on ne tient pas compte de l'ensemble du continuum – et certains signaux laissent entendre que l'accession à la propriété perd graduellement en importance dans les priorités du gouvernement fédéral :

- ◆ L'Incitatif à l'achat d'une première propriété, le seul programme ayant pour mandat explicite de favoriser l'accession à la propriété, a été annulé en 2024.
- ◆ Dans le budget de 2025, le financement fédéral global consacré au logement a diminué de 56 %, passant de 9,8 milliards de dollars en 2025-2026 à 4,3 milliards de dollars en 2028-2029.³
- ◆ Si Maisons Canada constitue un ajout important et bienvenu à l'architecture fédérale du logement, son mandat actuel ne traite pratiquement pas des questions de l'accessibilité à la propriété et des logements intermédiaires.

Il ne s'agit pas ici de critiquer les progrès notables réalisés en matière de logements locatifs et de logements à prix très abordables; ces progrès sont essentiels, réels et nécessaires. Il s'agit plutôt de constater qu'une stratégie qui finance certaines composantes du continuum, mais qui en ignore

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

³ Bureau de la directrice parlementaire du budget, [Perspectives entourant les programmes de logement](#), décembre 2025.



d'autres, laissera toujours des Canadiens de côté. De la forte augmentation de l'itinérance – qui a doublé depuis 2018, avec une hausse de 300 % de l'itinérance sans abri – aux inégalités persistantes en matière de logement auxquelles sont confrontées les collectivités autochtones, en passant par l'érosion constante du taux d'accession à la propriété chez les jeunes ménages, les conséquences d'une approche fragmentée du logement deviennent impossibles à ignorer.

Comblar ce fossé nécessite plus que de nouvelles politiques – cela nécessite de meilleures données. En 2021, la diffusion concernant le logement était la cinquième des sept diffusions prévues du recensement, publiée près de 18 mois après le jour du recensement. **Donner la priorité aux données sur le logement du recensement de 2026 dans la première vague de publications en 2027** fournirait aux décideurs politiques, aux chercheurs et aux collectivités la base de référence dont ils ont besoin pour évaluer ce qui fonctionne (ou ce qui ne fonctionne pas), et corriger le tir en temps réel.

LES OCCASIONS À L'HORIZON

Le Canada n'a pas besoin de créer de nouvelles institutions à partir de zéro. La SCHL est l'un des organismes publics les plus influents du pays depuis près d'un siècle – elle fêtera son 80^e anniversaire en 2026 – et est une organisation qui a fait ses preuves en matière de réinvention audacieuse lorsque les conditions du logement l'exigeaient :

- 1954 : introduction de l'assurance prêt hypothécaire.
- 1960 : élargissement de l'accès au financement de l'accession à la propriété.
- 1999 : modernisation de son mandat pour s'adapter à un marché en mutation.

Les logements intermédiaires manquants sont le prochain défi à relever. Et le 7 mai, la SCHL a démontré qu'elle était toujours capable de relever ce défi : le nouveau programme SCHL Préfab Plus permettra pour la première fois d'inclure les maisons préfabriquées et modulaires dans le cadre du financement assuré; preuve que l'institution peut agir avec audace et rapidité lorsqu'on lui donne une orientation claire. La recommandation de l'ACI ne vise pas la création d'une nouvelle institution, mais la réorientation d'une institution existante – avec la même ambition, mais axée sur l'accession à la propriété. Cela inclut **l'élargissement du rôle de la SCHL en tant que moteur du logement en offrant une catégorie d'assurance préférentielle aux municipalités qui satisfont aux exigences de zonage et de densité,**



veillant ainsi à ce que les investissements dans la réforme du zonage réalisés par le biais du FACL se traduisent directement par des avantages de financement pour les collectivités qui ont adopté une réforme progressiste du zonage. Là où SCHL Préfab Plus élimine un obstacle à la construction, une catégorie d'assurance municipale préférentielle élimine un obstacle au financement. Ensemble, ils constituent une combinaison de mesures du côté de l'offre qui pourrait, enfin, rendre l'offre de logements intermédiaires manquants viable à la vitesse et à l'échelle dont le Canada a besoin.

L'ACI reconnaît également les progrès soulignés dans la récente Mise à jour économique du printemps. Par l'intermédiaire de nos associations provinciales, nous encourageons les autres provinces à présenter au gouvernement fédéral des propositions de partenariat tout aussi ambitieuses que les mesures d'allègement de la TVH et de la TPS adoptées par l'Ontario, qui seront bientôt disponibles. En tant que propriétaires de petites entreprises, les courtiers et agents immobiliers reconnaissent que le contexte économique actuel, marqué par l'incertitude mondiale et les pressions financières sur les ménages, limite la portée d'une relance à grande échelle axée sur la demande. C'est précisément pour cette raison que le mémoire prébudgétaire de l'ACI de 2026 met l'accent sur la réforme de l'offre et l'innovation des structures de financement : nous estimons qu'il s'agit là des leviers appropriés, à l'heure actuelle, pour contribuer à faire progresser l'offre de logements intermédiaires pour toute une génération.

UN ÉCOSYSTÈME FAVORISANT LES LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES

Les courtiers et agents immobiliers envisagent un écosystème du logement qui fonctionne tout au long du cycle de vie, depuis l'offre de logements construits expressément pour la location jusqu'à la conversion d'un parc locatif intermédiaire plus ancien en logements destinés à la propriété, associé à des parcours d'accession progressive à la propriété adaptés à la situation financière des Canadiens. Il ne s'agit pas d'un appel à détourner les investissements des logements locatifs très abordables et avec services de soutien dont dépendent tant de Canadiens – cette offre est essentielle, et l'ACI a toujours soutenu son expansion. Il s'agit d'un appel à veiller à ce que l'accessibilité à la propriété soit considérée avec la même attention, afin que l'ensemble du continuum soit pris en compte et qu'aucun Canadien ne se retrouve sans voie viable pour l'avenir, quelle que soit sa situation.

Le parc immobilier existant de duplex, triplex et quadruplex superposés constitue un actif important et sous-exploité au Canada : ces immeubles fonctionnent de facto comme des immeubles locatifs, mais échappent à tout cadre de financement permettant l'accession véritable à la propriété. Les récentes mesures prises par le gouvernement fédéral visant à assouplir le financement assuré des prêts hypothécaires pour les propriétés de moins de cinq logements ouvrent des perspectives significatives en matière d'innovation. L'ACI prévoit formuler des recommandations sur les structures de financement



pour l'accession à la propriété – notamment sur une éventuelle réforme des prêts hypothécaires, les incidences fiscales et l'économie de la valeur foncière – à mesure que ces travaux avanceront cette année.

Une quatrième catégorie de points d'APH Select pour les logements intermédiaires permettrait de transformer cette opportunité en une action nationale axée sur les résultats. Par l'attribution de points pour les projets offrant des logements adaptés aux familles et conformes aux changements de zonage en vertu du FACL dans les immeubles de 3 à 8 logements, cette catégorie permet de transformer les permis de zonage déjà accordés par les municipalités en un incitatif financier direct pour les constructeurs qui s'en serviraient. Aucune nouvelle législation n'est nécessaire; une simple mise à jour du programme suffit. La création d'un volet dédié à l'accession à la propriété pour les logements intermédiaires dans le cadre du programme constitue une suite logique.

Un projet pilote d'un programme d'accession progressive à la propriété, soutenu par la SCHL dans le cadre des nouveaux accords bilatéraux aux termes de la Stratégie nationale sur le logement 2.0, pourrait aider à combler le fossé. Les locataires détiendraient un droit de premier refus, à la valeur marchande établie par une évaluation indépendante, auquel s'ajouteraient des mécanismes de participation au capital. Les provinces cherchant à accélérer les conversions pourraient mettre en place des incitatifs supplémentaires, créant ainsi un modèle fédéral-provincial véritablement collaboratif.

LA VOIE À SUIVRE

Une Stratégie nationale sur le logement 2.0 renouvelée, élaborée en partenariat avec les provinces et les territoires, est le moyen par lequel les présentes recommandations peuvent être mises en œuvre de manière cohérente et maintenues au-delà d'un simple cycle budgétaire. Sans une telle stratégie, nous risquons de fermer définitivement la porte à l'accession à la propriété pour des générations de Canadiens.

De plus, alors que **Maisons Canada devient une société d'État qui, comme la SCHL est dédiée au logement, il est essentiel que les deux entités aient des mandats clairement définis et axés sur les résultats** et qu'elles collaborent de manière structurée afin d'assurer la cohérence et réduire les chevauchements.

Les courtiers et agents immobiliers savent que le rêve de l'accession à la propriété n'est pas éteint – mais pour des générations de Canadiens, la voie pour y parvenir est brisée. Pour la rétablir, il faudra un engagement national renouvelé en faveur de la construction et du financement de logements adaptés à toutes les phases et étapes de la vie.

Le Canada dispose des institutions. Le Canada dispose des ressources. Le Canada dispose des outils.

C'est le moment d'agir.



**200, rue Catherine, 6^e étage
Ottawa (Ontario) K2P 2K9
Tél. : 613-237-7111
CREA.ca**

Les marques de commerce MLS® et Multiple Listing Service® ainsi que les logos connexes sont la propriété de L'Association canadienne de l'immobilier (ACI) et ils mettent en valeur la qualité des services qu'offrent les courtiers et agents immobiliers exerçant la profession à titre de membres de l'ACI. Les marques de commerce REALTOR® et REALTORS®, de même que le logo REALTOR®, sont sous le contrôle de L'Association canadienne de l'immobilier (ACI) et désignent les professionnels de l'immobilier qui sont membres de l'ACI.