

Recommandations des membres de l'ACI de 2024



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 65 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 39 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, à Ottawa et dans leur circonscription, 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 novatrices 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.

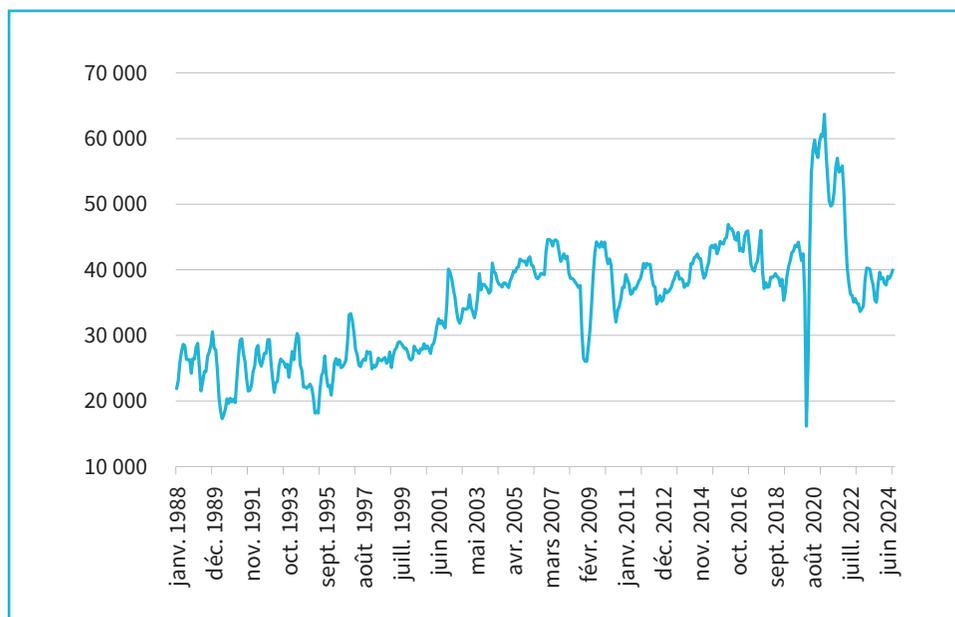
[CREA.ca/fr/MP](https://www.crea.ca/fr/MP)



Perspectives économiques et marché de l'habitation

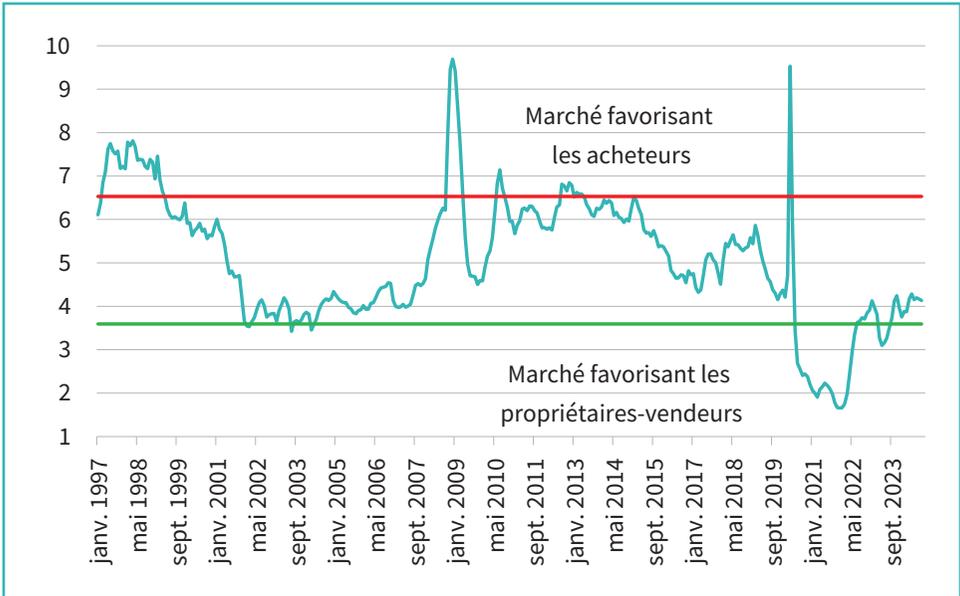
Après une activité record au plus fort de la pandémie de la COVID-19, les ventes sur les marchés de l'habitation au Canada ont commencé à ralentir considérablement en 2022, sous l'effet combiné du resserrement des taux d'intérêt de la Banque du Canada dans sa lutte contre l'inflation et des prix des propriétés qui ont fortement augmenté. Depuis, les ventes résidentielles nationales sont inférieures à la moyenne.

Ventes résidentielles au Canada (désaisonnalisées)



Source : L'Association canadienne de l'immobilier

Mois d'inventaire au Canada (désaisonnalisés)



Source : L'Association canadienne de l'immobilier

Le marché semble avoir trouvé un équilibre au cours du premier semestre de 2024, les mesures nationales de l'offre et de la demande, les conditions du marché et les prix restant essentiellement stables.

Pendant la plus grande partie de la dernière année, les attentes du marché concernant le rythme des baisses de taux d'intérêt par la Banque du Canada ont été prudentes. La situation a changé lorsque la Banque a baissé ses taux pour la deuxième fois consécutive le 26 juillet 2024. Si le rythme des baisses se poursuit comme prévu, il y aura une incidence importante sur la reprise de la demande sur les marchés de l'habitation au Canada, tant pour les propriétés neuves que pour celles en revente.

En plus des taux d'intérêt, les récentes modifications apportées par le gouvernement fédéral aux règles hypothécaires devraient aider un plus grand nombre d'acheteurs d'une première propriété à réaliser leur rêve de devenir propriétaires, tout en orientant une plus grande demande vers le marché des propriétés neuves.

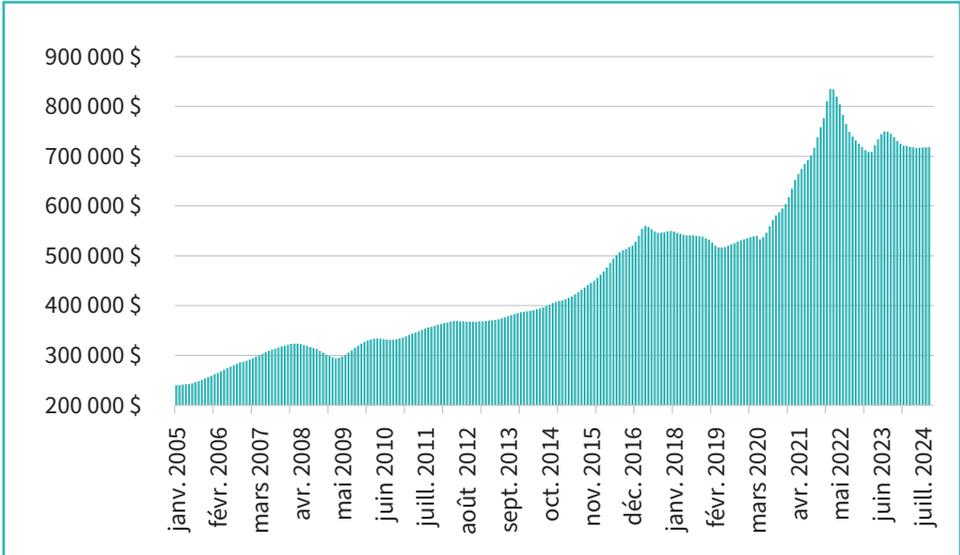
Lorsque de nombreux ménages ont dû renoncer à leur rêve de devenir propriétaires au début de 2022, ils se sont dirigés, comme on pouvait s'y attendre, vers le marché locatif. Comme nous l'avons vu, cela a exercé une forte pression à la hausse sur les loyers.

Inscriptions résidentielles actives à la fin du mois au Canada (désaisonnalisées)



Source : L'Association canadienne de l'immobilier

Prix de référence globaux et composés de l'IPP MLS® (désaisonnalisés)



Source : Indice des prix des propriétés MLS®

Heureusement, la plupart des nouvelles constructions au cours de la dernière décennie étaient des logements construits expressément pour la location, ce qui a probablement permis d'atténuer l'incidence des taux d'inoccupation très bas de ces dernières années sur la croissance des loyers. La croissance rapide des logements construits expressément pour la location devrait servir d'inspiration pour les autres catégories d'habitations quant à l'ampleur de la croissance nécessaire dans tout le continuum.

En 2025, la demande de logements s'orientera probablement à nouveau vers l'accession à la propriété, ce qui exercera une nouvelle pression sur les prix des propriétés tout en libérant des logements locatifs. Le gouvernement doit poursuivre ses efforts pour résoudre la crise de l'offre de logements au Canada en mettant en œuvre des programmes et des mesures incitatives afin de non seulement augmenter l'offre de logement, mais de l'augmenter là où les besoins sont les plus grands.

Recommandations des membres de l'ACI



Recommandations des membres de l'ACI

Recommandation n° 1 :

Stimuler l'offre dans tout le continuum de logement en favorisant l'innovation au moyen de technologies de construction hors site.

L'ACI recommande de favoriser les technologies de construction hors site par l'entremise de divers volets de financement qui permettent au secteur de prendre de l'expansion, et de tirer parti des incitatifs du Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL) et du nouveau Fonds pour l'innovation et la technologie en construction résidentielle, dans le but d'augmenter l'offre dans tout le continuum du logement.

Dans le contexte actuel de pénurie de logements au Canada, il faudrait prioriser la construction rapide de logements. Malheureusement, une trop grande dépendance sur la construction conventionnelle sur place ne permet pas de bâtir suffisamment de logements au pays. Les technologies de construction hors site apportent leur lot d'avantages par rapport aux méthodes traditionnelles, notamment en matière d'efficacité, et devraient donc jouir d'un soutien permettant leur expansion. Une aide gouvernementale pour les technologies de construction hors site, ainsi que la construction en bois massif, par panneaux et modulaire, aiderait à résorber la crise du logement. Une fois que ces pratiques innovantes et durables seront déployées à grande échelle, leur adoption permettra d'accroître plus rapidement l'offre de logements dans tout le continuum et d'améliorer l'abordabilité du logement.

Dans le budget de 2024, le gouvernement a octroyé une enveloppe de 50 millions de dollars au nouveau Fonds pour l'innovation et la technologie en construction résidentielle pour promouvoir l'adoption de technologies de construction innovatrices, ainsi qu'une autre enveloppe de 50 millions de dollars aux agences de développement régional du pays pour appuyer des solutions locales innovatrices en matière de logement. Bien que ces investissements constituent un pas dans la bonne direction, le gouvernement doit augmenter le financement accordé à ces nouveaux programmes et soutenir le passage de la construction traditionnelle à la construction rapide grâce aux technologies de construction hors site, ce qui stimulera la création de logements dans l'ensemble du continuum.

Les technologies de construction hors site offrent deux avantages par rapport à la construction traditionnelle :

- Elles permettent une construction de 20 à 50 % plus rapide et peuvent aider à atteindre l'objectif de construire 5,8 millions d'unités d'ici 2030.
- Les coûts en capital et d'exploitation élevés des usines baisseraient en raison de l'expansion de ce secteur et le coût par unité pourrait être plus bas que les habitations conventionnelles.

Par ailleurs, les méthodes modernes de construction hors site comprennent des pratiques de construction durable afin de réduire les déchets et de produire des habitations dont l'étanchéité et le contrôle de la qualité de l'air sont supérieurs, ce qui permet de réduire les émissions. Les processus de conception et de fabrication sont plus prévisibles, plus efficaces et plus souples.

Mesures nécessaires

Le gouvernement peut stimuler l'expansion du secteur des technologies hors site et, par conséquent, aider à augmenter rapidement l'offre de logements dans tout le continuum de deux importantes façons.

1. Le gouvernement peut offrir aux fabricants, par le biais de divers volets de financement, des contrats et des mécanismes de financement qui leur garantiraient une plus grande stabilité. Par exemple, un volet de financement pourrait être utilisé pour offrir aux fabricants accrédités un soutien financier, leur assurant une période de production initiale et leur donnant la confiance d'investir et d'augmenter leur cycle de production, tout en réduisant

les coûts variables et en améliorant la productivité. Le gouvernement pourrait dès lors sécuriser cette garantie grâce à un actif sous-jacent acquis temporairement, qui serait ensuite transféré à un promoteur immobilier intéressé. Parmi les leviers financiers potentiels, mentionnons l'expansion de la portée de la Banque de l'infrastructure du Canada ou l'utilisation du Fonds stratégique pour l'innovation pour des projets de plus grande envergure.

Le catalogue de conception de logements préapprouvé à venir est l'occasion de renforcer le secteur de la construction hors site et d'aider à augmenter rapidement l'offre de logements dans le continuum du logement.

- 2. Le gouvernement peut favoriser et stimuler les technologies de construction hors site par le biais du Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL) et le Fonds pour l'innovation et la technologie en construction résidentielle.** La formulation actuelle de ces programmes n'encourage pas les municipalités à mettre en place des mesures incitatives précises pour aider les promoteurs et les premiers adeptes à accélérer l'utilisation de la construction hors site. Compte tenu du

succès que connaît le FACL, l'ACI recommande qu'une partie des fonds soit mise de côté afin de récompenser les municipalités qui recourent à des technologies de construction hors site et accélèrent la construction. Le nouveau catalogue de conception de logements préapprouvé constituerait un autre levier dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements et du Fonds pour l'innovation et la technologie en construction résidentielle permettant d'inciter et de promouvoir la construction de logements construits hors site.

Recommandation n° 2 :

Établir un mécanisme permanent permettant la collaboration et la coordination de la politique et du développement du logement, tel qu'un secrétariat national responsable du logement.

L'ACI recommande l'établissement d'un mécanisme permanent qui réunit tous les paliers de gouvernement avec les intervenants de la sphère du logement. Ce mécanisme aiderait à coordonner la politique et le développement du logement dans l'ensemble du continuum et à régler la crise du logement en adoptant une approche inclusive et holistique qui met l'accent sur la collaboration et l'innovation. Il pourrait s'agir d'une table ronde nationale permanente sur le logement ou d'un secrétariat national responsable du logement.

Étant donné la complexité et l'ampleur de la crise du logement au Canada, celle-ci devrait être une priorité nationale et nécessite une approche collaborative pangouvernementale. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) estime que 5,8 millions de logements doivent être construits d'ici 2030 – dans l'ensemble du continuum – pour rétablir l'abordabilité; or, au vu du rythme actuel de construction, il manquera au Canada 3,5 millions de logements. De plus, en dépit de tous les engagements, initiatives, cibles et programmes en matière de logement mis en place au cours des dernières années – aux niveaux national, provincial et local – la SCHL continue de signaler que, lorsqu'elles sont ajustées à la taille de la population, les mises en chantier combinées dans l'ensemble du pays sont inférieures ou proches des moyennes historiques et ne sont pas suffisantes pour répondre à la demande démographique croissante.

Bien que le gouvernement ait reconnu l'importance du dialogue intergouvernemental, il existe un besoin évident de leadership pour relever les défis de l'abordabilité, coordonner les politiques et construire l'offre de logements dont le Canada a besoin. Le manque de coordination et de collaboration entre tous les paliers de gouvernement empire en fait la crise du logement. Cette crise du logement n'a pas que des conséquences individuelles : l'ensemble de l'économie et le tissu social du pays en souffrent. Le logement ne fournit pas seulement un abri, une sécurité et une meilleure qualité de vie aux personnes et aux familles, il contribue également à la croissance et la stabilité économiques en général.

Pour régler cette crise, nous devons établir un mécanisme permanent pour favoriser une approche à long terme pluridimensionnelle, inclusive et collaborative pour augmenter considérablement l'offre de logements à l'échelle du continuum. Une table ronde permanente ou un secrétariat national responsable du logement pourrait fournir le cadre, le soutien et les ressources nécessaires pour coordonner la politique et le développement du logement avec les autres gouvernements, intervenants et administrations. Pour appuyer cette idée, nous pouvons nous inspirer du modèle récent et réussi du Secrétariat fédéral responsable de l'apprentissage

et de la garde des jeunes enfants (AGJE). Ce secrétariat s'est avéré déterminant pour la réalisation de l'engagement de marque du gouvernement fédéral en matière de garde d'enfants au Canada, qui nécessitait une collaboration étroite avec les provinces et les territoires, ainsi que l'appui des intervenants du secteur. Ce secrétariat a été chargé de mener une série d'activités politiques, de recherche et autres afin de mettre en œuvre un système d'apprentissage et de garde des jeunes enfants à l'échelle du Canada et de négocier et gérer avec succès des accords bilatéraux avec tous les autres paliers de gouvernement.

Mesures nécessaires

En définitive, nous devons prévoir une combinaison de mesures à court terme et de stratégies à long terme pour bonifier considérablement l'offre de logements au Canada. Une approche inclusive et holistique qui met l'accent sur la collaboration, l'innovation et la coordination d'une politique est essentielle pour mettre fin à la crise du logement.

Un secrétariat national responsable du logement peut étudier les moyens d'accroître l'offre dans l'ensemble du continuum du logement et de remédier à la crise du logement. Il disposerait de ressources uniques pour coordonner la politique et le développement du logement

avec les autres gouvernements, administrations, intervenants et organisations. Le secrétariat serait chargé de répondre à des attentes clairement formulées dans le cadre de son mandat précis et d'assumer un niveau élevé de responsabilité. Plus important encore, il fournira une solution durable, à long terme et permanente pour prévenir les crises futures et créer un système de logement plus systématique et plus résilient pour toutes les générations futures.

Un secrétariat national responsable du logement pourrait :

- réunir 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 afin de cibler des stratégies et des politiques clés pour remédier à la crise du logement au Canada;
- assurer une meilleure harmonisation entre tous les paliers de gouvernement et créer une approche unifiée qui assurerait la croissance économique et augmenterait l'offre de logements dans l'ensemble du continuum;
- coordonner, mettre en œuvre de manière stratégique et gérer les modalités de financement des infrastructures favorisant le logement;
- promouvoir l'innovation, la formation professionnelle et la modernisation de la planification dans le domaine de la construction;
- aider les populations vulnérables et encourager les pratiques responsables en matière de prêts;
- veiller à ce que les programmes gouvernementaux prennent en compte les secteurs du logement et de la construction pour l'élaboration de politiques proactives, notamment en ce qui concerne les infrastructures de transport en commun et les transitions vers des énergies propres;
- définir les types de logements nécessaires et les endroits où ils font le plus défaut, ce qui aidera les gouvernements à créer des politiques ciblées;
- encourager l'innovation en matière de construction domiciliaire (technologies de construction hors site) et de processus (zonage, densité, etc.) pour construire des habitations rapidement, à un coût optimal, et selon des méthodes modernes;
- mettre en évidence les pratiques exemplaires des diverses administrations et encourager leur adoption dans l'ensemble du continuum et du pays;
- permettre aux intervenants et aux experts de mettre leur expertise à contribution afin de produire des rapports bien documentés sur les enjeux prioritaires;
- conseiller les gouvernements sur les manières de concilier les différents défis qui touchent le continuum du logement.

Recommandation n° 3 :

Exonération de la TVH/TPS sur les propriétés abordables construites par des organismes à but non lucratif pour faciliter l'accès à la propriété.

L'ACI recommande au gouvernement fédéral d'élargir l'admissibilité à l'exonération de la TVH/TPS sur les logements construits expressément pour la location pour y inclure des propriétés abordables construites par des organismes à but non lucratif pour faciliter l'accès à la propriété.

Les habitations construites par des fournisseurs de logements abordables pour faciliter l'accès à la propriété sont taxées de la même façon que les maisons neuves, même si elles sont construites pour des familles à faible revenu, bénéficiant d'un prêt hypothécaire abordable. Dans le cas d'une propriété vendue à la valeur marchande, le coût de la taxe est inclus dans le prix de vente. Par contre, les organismes à but non lucratif qui vendent des propriétés à des familles à faible revenu, par exemple des organismes tels qu'Habitat pour l'humanité, doivent assumer le coût de la taxe ou la refiler à la famille ayant besoin d'un logement.

En septembre 2023, le gouvernement fédéral a annoncé l'exonération de la TVH/TPS sur les logements construits expressément pour la location.

Cette politique vise à stimuler la construction de logements locatifs en réduisant les coûts pour les promoteurs, contribuant ainsi à répondre à la demande croissante de logements abordables. Malgré ces progrès, les organismes à but non lucratif comme Habitat pour l'humanité, qui jouent un rôle essentiel en permettant aux familles vulnérables qui travaillent de devenir propriétaires d'un logement abordable, sont toujours soumis à la TVH et à la TPS. Ce fardeau fiscal les empêche de maximiser leur impact. Habitat pour l'humanité estime que si l'organisme était admissible à l'exonération de la TVH/TPS, il pourrait construire 13 maisons supplémentaires pour chaque 100 maisons qu'il construit actuellement, ce qui augmenterait considérablement sa capacité à résoudre la crise du logement abordable au Canada.

Mesures nécessaires

Le gouvernement fédéral reconnaît clairement l'impact de l'élimination de la TVH/TPS sur la construction de certains types d'habitations. Depuis septembre 2023, il exonère la TVH/TPS sur les logements construits expressément pour la location, les logements pour étudiants, les logements locatifs à long terme pour les personnes âgées et les coopératives d'habitation, mais pas sur les propriétés abordables construites par des organismes à but non lucratif pour faciliter l'accès à la propriété. Nous pensons qu'il s'agit d'un oubli regrettable, qui peut et doit être corrigé par une modification de la réglementation. L'offre d'un remboursement à 100 % ou d'une exemption du paiement de la TVH/TPS sur les maisons neuves construites par des organisations comme Habitat pour l'humanité résoudrait le problème.

La TVH/TPS constitue un obstacle important à la capacité des fournisseurs de logements abordables pour propriétaires à soutenir les familles à faible revenu. Dans certains cas, le coût des taxes de vente provinciale et fédérale sur les logements nouvellement construits peut atteindre 80 000 \$ par unité, en fonction de la juste valeur marchande de la propriété. Ce changement de politique permettrait aux fournisseurs de logements abordables pour propriétaires d'avoir un plus grand impact et de répondre plus efficacement à la crise du logement.



Personnes-ressources

Linda Kristal

Vice-présidente
Défense des intérêts
lkristal@crea.ca

Elvane Veeramalay

Gestionnaire
Relations gouvernementales
veeramalay@crea.ca

Dil Puar

Directeur
Relations gouvernementales
dpuar@crea.ca

Nicole Ferenczi

Conseillère
Relations gouvernementales
nferenczi@crea.ca



L'ASSOCIATION
CANADIENNE
DE L'IMMOBILIER

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.