

Recommandations des membres de l'ACI de 2026



L'Association canadienne de l'immobilier (ACI) est l'une des plus importantes associations canadiennes à vocation unique. Nous sommes les fiers propriétaires de REALTOR.ca, la plateforme immobilière la plus populaire au Canada, et nous contribuons à défendre les droits et les intérêts des Canadiens grâce au Code de conduite des membres de l'ACI, qui prévoit des normes rigoureuses de conduite professionnelle pour les courtiers et agents immobiliers.

Nos membres se composent de plus de 155 000 courtiers et agents immobiliers répartis dans 60 chambres et associations immobilières à l'échelle du pays.

Nos membres ne cessent de plaider en faveur de politiques qui soutiennent l'accès au logement pour tous les Canadiens, à tous les niveaux du continuum du logement, qu'il s'agisse de mettre fin à l'itinérance ou d'aider les Canadiens à devenir propriétaires. Depuis la création du Régime d'accession à la propriété et de la Feuille de route en vue de l'achat d'une maison en partenariat avec l'Agence de la consommation en matière financière du Canada (ACFC), jusqu'aux actions de sensibilisation sur le radon menées en collaboration avec Santé Canada, les membres de l'ACI ne cessent de défendre des politiques visant à soutenir les acheteurs, les vendeurs et les locataires qu'ils représentent d'un océan à l'autre.

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 système de logement 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 s'attaquer aux 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

Les marques de commerce REALTOR®, REALTORS® et 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.

Aperçu économique et portrait du marché de l'habitation

Automne 2026

L'activité sur le marché de l'habitation canadien a démarré l'année 2026 sur une note plus faible que prévu. À l'instar de 2025, où l'incertitude engendrée par les menaces de droits de douane américains avait incité les acheteurs à rester sur la touche, les craintes d'inflation en 2026, liées à la flambée des cours mondiaux du pétrole, ont également pesé sur le marché au printemps.

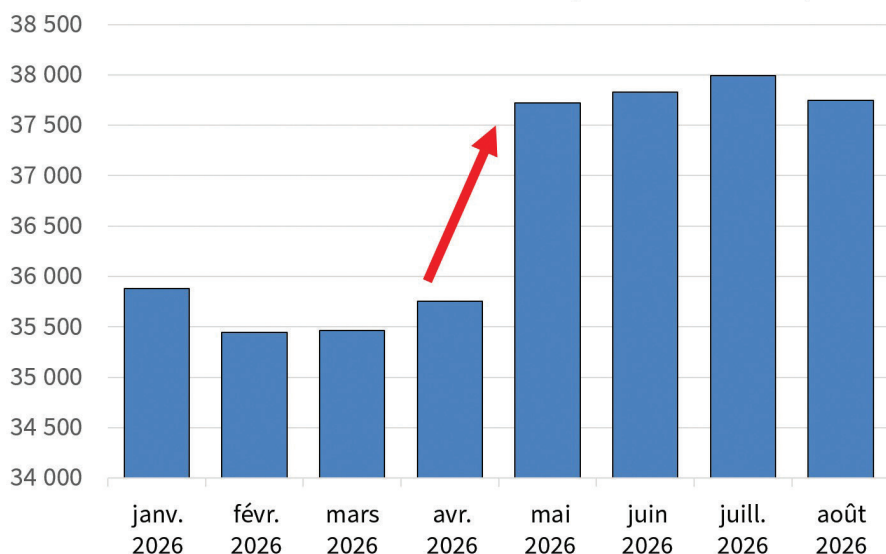
Paradoxalement, une autre raison expliquant la faiblesse de l'activité observée à la fin de 2025 et au début de 2026 est liée à une bonne nouvelle.

Ces dernières années, la faiblesse des ventes à l'échelle nationale et l'équilibre du marché de l'habitation canadien s'expliquaient par une faiblesse historique en Ontario et, dans une moindre mesure, en Colombie-Britannique. Parallèlement, la plupart des autres provinces et territoires affichaient des marchés vigoureux qui ont commencé à prendre de l'élan pendant la pandémie et ont persisté tout au long de la crise inflationniste jusqu'à cette année.

Les prévisions trimestrielles de L'Association canadienne de l'immobilier (ACI) concernant le marché de l'habitation avaient anticipé que les marchés plus dynamiques commenceraient à se refroidir, tandis que ceux du Lower Mainland en Colombie-Britannique et du Grand Golden Horseshoe en Ontario commenceraient à se stabiliser. La faiblesse nationale générale observée au début de 2026 s'explique par le fait que le ralentissement des marchés les plus dynamiques s'est amorcé environ six mois avant la stabilisation des marchés du Lower Mainland de la Colombie-Britannique et du Grand Golden Horseshoe de l'Ontario. En mai 2026, ces tendances étaient devenues plus manifestes dans la majeure partie du pays, contribuant à une hausse des ventes et à une plus grande stabilité des prix.



Ventes résidentielles au Canada (désaisonnalisées)



Source : L'Association canadienne de l'immobilier

À l'automne 2026, le nombre de mois d'inventaire sur la plupart des marchés de l'habitation provinciaux était revenu à un niveau équilibré, et les variations de prix d'une année à l'autre se situaient presque toutes dans le bas de la fourchette à un chiffre.

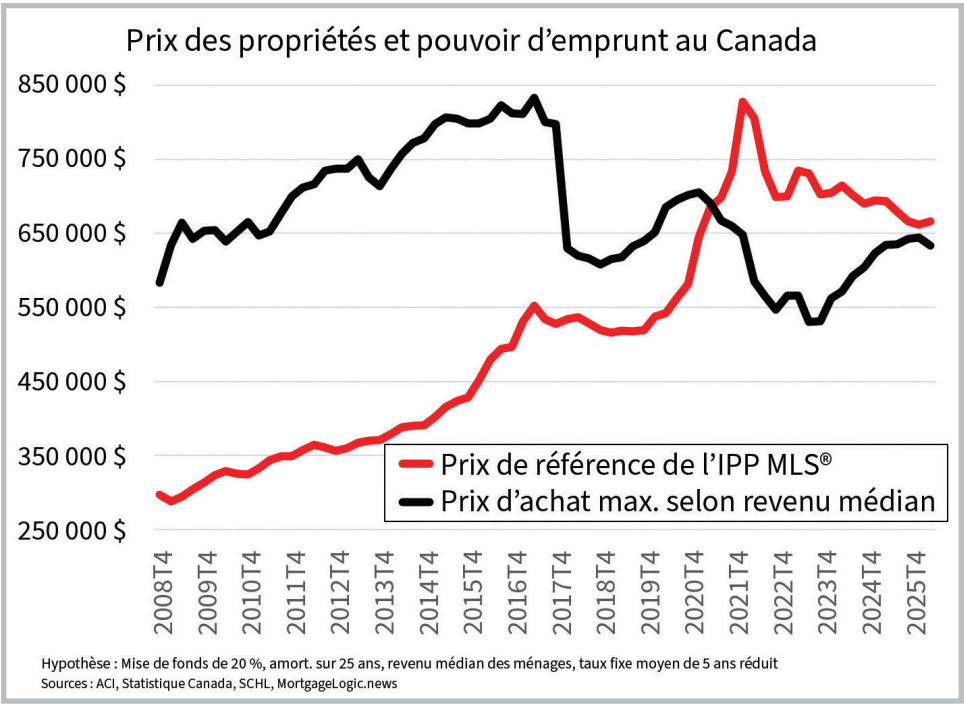
Derrière des chiffres nationaux globalement inchangés, on constate une modération des conditions du marché de l'habitation à travers le Canada, après des années d'extrêmes. C'est là la bonne nouvelle.

Pour l'avenir, la perspective d'une année plus normale se heurte une nouvelle fois à des vents contraires provenant de l'extérieur.

L'intensification des tensions commerciales avec les États-Unis mettra à l'épreuve la résilience de la croissance économique récente, tandis que les risques d'inflation croissants liés à la hausse des prix du pétrole et aux contre-droits de douane canadiens ont fait grimper les coûts d'emprunt.

La situation reste en constante évolution; toutefois, selon les prévisions du marché au moment de la rédaction de ce document, le taux hypothécaire fixe de cinq ans réduit, qui avoisinait les 3 % à la fin de 2025, pourrait se situer autour de 5 % d'ici le printemps 2027.

Avec quatre hausses de taux attendues de la part de la Banque du Canada d'ici l'été 2027, les taux variables ne devraient pas tarder à suivre. La hausse des coûts d'emprunt constituera un défi majeur, en particulier pour les acheteurs d'une première propriété, à un moment où une grande partie du parc immobilier est devenue non seulement moins abordable, mais carrément inaccessible.

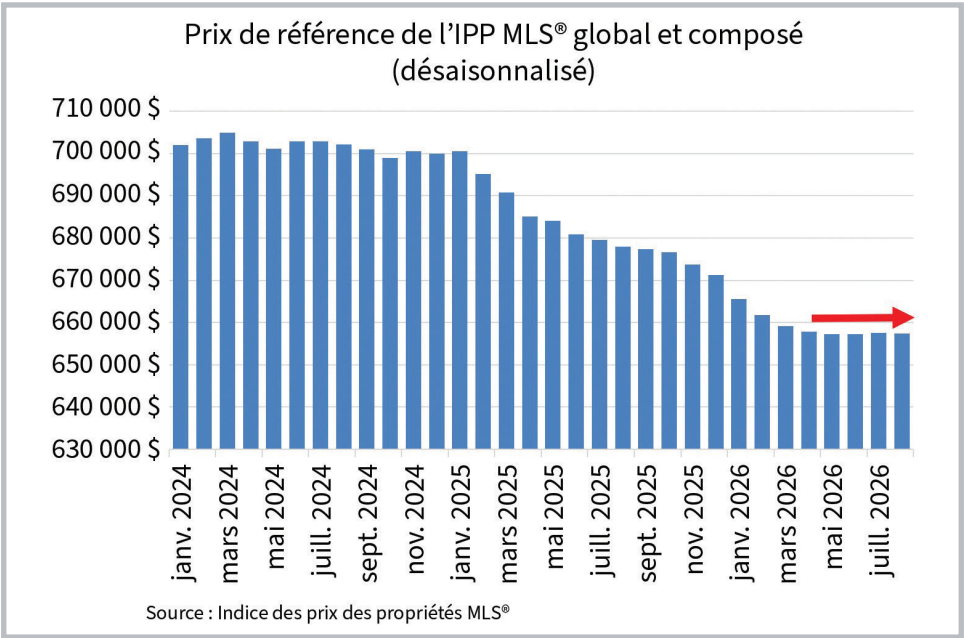


Le tableau d'ensemble évolue donc : on passe d'un environnement externe plus stable, avec des marchés de l'habitation oscillant entre deux extrêmes, à une situation où le marché de l'habitation se modère dans un contexte de turbulences externes croissantes.

En ce qui concerne les perspectives à court terme, cela signifie que 2027 ne sera probablement pas l'année de reprise tant attendue pour les ventes de propriétés au Canada.

À moyen terme, cette année a permis de mieux constater comment pourrait se concrétiser un essor de la construction résidentielle.

Maisons Canada s'appuiera sur les terrains fédéraux, des modes de financement flexibles, des partenariats et l'innovation technologique dans le secteur de la construction pour bâtir plus de logements que jamais auparavant. Cela dit, l'agence a toujours affirmé que sa priorité serait le logement abordable, en particulier les logements répondant à des besoins criants, soit les logements hors marché et les logements communautaires.



À terme, les gains de productivité issus des technologies de construction telles que la construction modulaire, la construction par panneaux, l'impression 3D et le bois massif permettront, si ces technologies sont déployées à l'échelle prévue, d'ajouter les logements nécessaires pour permettre l'accès à la propriété.

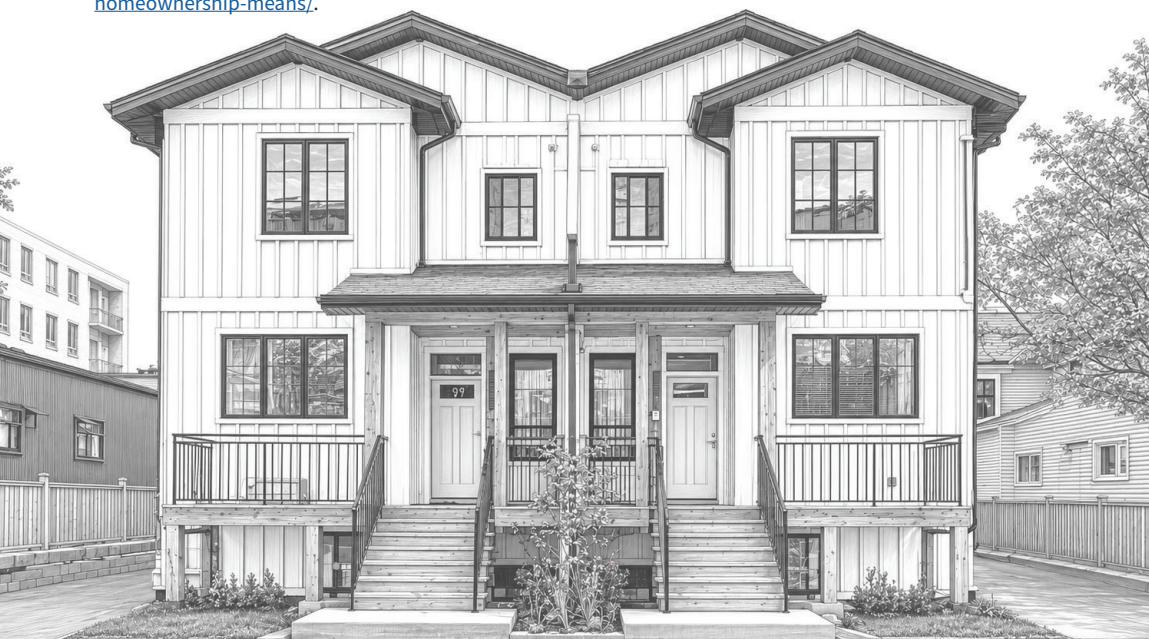
Ces efforts pourraient contribuer à élargir l'offre de logements et à améliorer leur accessibilité. Toutefois, à court terme, la hausse des coûts d'emprunt menace de retarder la reprise, alors même que les marchés de l'habitation à travers le Canada reviennent à des conditions plus équilibrées.

Introduction : Réduire l'écart entre ce qui peut être construit et ce qui peut être financé

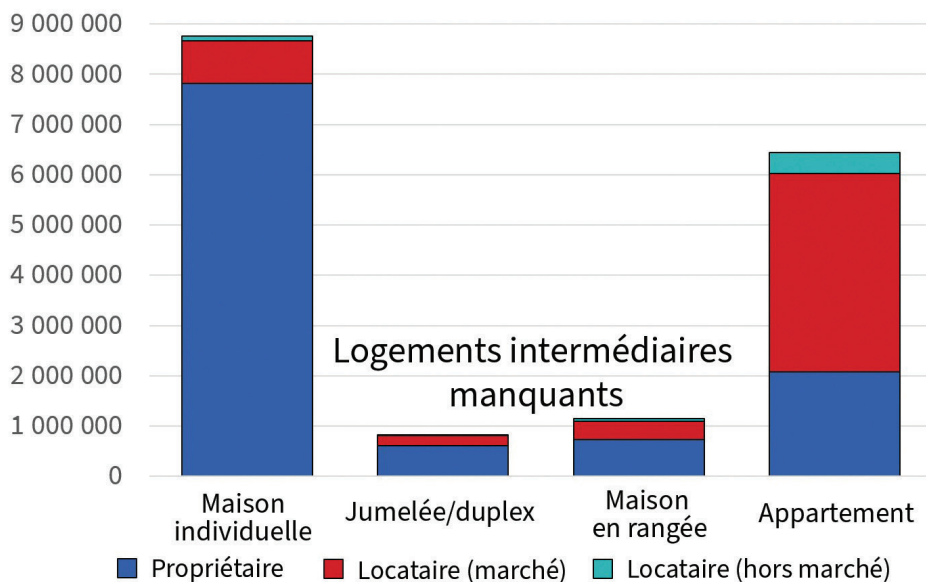
Le système hypothécaire et d'assurance en vigueur au Canada aujourd'hui a été conçu et mis en place il y a près de 60 ans. Notre parc immobilier actuel reflète ce que le cadre réglementaire et d'assurance a permis aux prêteurs de financer au cours des dernières décennies, et non ce que les Canadiens souhaitent, ce dont ils ont besoin et ce qu'ils ont les moyens de s'offrir aujourd'hui.

Depuis le début du siècle, le Canada a traité le logement comme s'il n'existait que deux typologies : la maison individuelle en propriété franche et la copropriété dans un immeuble de moyenne à grande hauteur. Bien que huit Canadiens sur dix âgés de moins de 44 ans déclarent vouloir toujours devenir propriétaires¹, ce décalage en matière de financement continue de limiter l'offre de logements intermédiaires au moment même où le gouvernement fédéral cherche à élargir les options accessibles et abordables. En conséquence, le chemin vers l'accession à la propriété se rétrécit pour les Canadiens de la classe moyenne, notamment les jeunes professionnels, les familles qui s'agrandissent et ceux qui souhaitent emménager dans un logement plus petit¹.

¹ *How Canadians Are Resizing Expectations and Redefining What Homeownership Means*, October 2025.
<https://abacusdata.ca/housing-the-goal-how-canadians-are-resizing-expectations-and-redefining-what-homeownership-means/>.



Parc de logements au Canada inclus dans le PIB, T2 2026



Source : Statistique Canada, tableau 36-10-0688-01, Stock de logements en unités compris dans le produit intérieur brut selon les revenus et les dépenses.

Alors que de nombreuses collectivités à travers le Canada font leur part en réformant les lois locales d'urbanisme et de zonage pour autoriser les duplex, triplex, quadruplex et autres formes de logements à densité modérée (dans de nombreux cas, grâce au Fonds pour accélérer la construction de logements mis en place par le gouvernement fédéral lui-même), ces typologies restent difficiles à financer. Les règles canadiennes en matière d'assurance et de souscription n'ont pas suivi le rythme. En fin de compte, autoriser un type de logement ne revient pas à le rendre finançable ou abordable à l'achat.

Les courtiers et agents immobiliers constatent directement les conséquences de ce décalage; dans chaque collectivité, et auprès de chaque acheteur qui ne parvient pas à trouver un bien répondant à ses besoins à un prix abordable. Résoudre la crise de l'abordabilité ne relève pas uniquement du gouvernement fédéral; cela nécessite une approche collaborative, réunissant toutes les parties prenantes autour de la table. Outre la nécessité plus générale de réformer les systèmes en place, certaines règles de financement désuètes continuent de poser problème – et le financement relève clairement de la compétence fédérale. **En réduisant l'écart entre ce qui peut être construit et ce qui peut être financé, le Canada peut faire en sorte que la construction de logements intermédiaires manquants ne soit pas seulement autorisée, mais accessible à l'achat.**

Les recommandations qui suivent visent deux enjeux précis, mais importants, d'un système obsolète. Chacune contribue à réduire l'écart entre ce qu'il est permis de construire et ce qu'il est possible d'acquérir. Aucune ne nécessite la création de nouveaux mécanismes gouvernementaux; elles consistent plutôt à mettre à profit des outils existants au bénéfice des constructeurs de logements intermédiaires et des acheteurs de la classe moyenne qui sont actuellement exclus.

Recommandation n° 1 des membres de l'ACI

Élargir l'assurance prêt hypothécaire pour répondre aux besoins en matière d'offre de logements intermédiaires et d'options d'accession à la propriété.

Ajouter une quatrième catégorie de points d'APH Select pour l'offre locative de logements intermédiaires manquants, et mettre en place un nouveau programme complémentaire, APH Select – Accession à la propriété, en appliquant le même modèle éprouvé de notation par points aux logements pour propriétaire, avec un volet obligatoire dédié aux logements intermédiaires manquants.

APH Select, programme d'assurance prêt hypothécaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en place depuis quatre ans, offre aux projets d'immeubles collectifs résidentiels (locatifs) admissibles l'accès à des primes réduites et à des périodes d'amortissement plus longues. Ce programme est devenu un outil de financement fédéral éprouvé pour inciter les promoteurs à améliorer l'abordabilité, l'efficacité énergétique et l'accessibilité. Le nombre de logements locatifs assurés est passé de 11 373 en 2022 à 66 307 en 2024, et le programme continue de connaître un fort engouement. Aussi réussi soit-il, cet outil, considéré comme essentiel pour débloquer l'offre de logements intermédiaires manquants, présente deux lacunes structurelles flagrantes auxquelles le gouvernement fédéral doit remédier.

- 1. APH Select est actuellement conçu comme un programme réservé exclusivement à la location.** Un projet qui serait par ailleurs admissible au titre de l'abordabilité, de l'efficacité énergétique ou de l'accessibilité est exclu s'il est destiné à l'accession à la propriété, quel que soit son niveau d'accessibilité.
- 2. Le programme APH Select ne prévoit pas de mesures incitatives récompensant la composition des logements qui privilégient les logements familiaux avec entrée privée.** Il s'agit précisément de ces logements intermédiaires manquants que le gouvernement fédéral s'est engagé à fournir lors de la mise à jour économique du printemps 2026.

C'est pourquoi l'ACI demande au gouvernement fédéral d'ajouter une quatrième catégorie de notation au programme APH Select afin de récompenser l'offre de logements intermédiaires et de mettre en place un nouveau programme complémentaire, l'**APH Select – Accession à la propriété**, en appliquant le même modèle éprouvé de notation par points aux logements pour propriétaire, mais avec un volet obligatoire en matière de notation pour les logements intermédiaires manquants. Cela permettrait :

- ❖ De créer une nouvelle voie de financement destinée aux constructeurs et axée sur l'accession à la propriété, sans remettre en cause ce qui fonctionne déjà dans le secteur locatif.
- ❖ De faire des logements intermédiaires un élément clé de la solution.
- ❖ De faire en sorte que les projets soient récompensés de manière significative pour la construction de logements avec entrée privée adaptés aux familles, comme le demandent les Canadiens.
- ❖ De veiller à ce que le programme APH Select – Accession à la propriété soit systématiquement orienté vers la création de logements abordables et adaptés aux familles, et non vers la construction de maisons individuelles sur de grands terrains, déjà bien desservies par les mécanismes de financement du marché.
- ❖ De cibler directement les logements intermédiaires manquants que le gouvernement fédéral s'est engagé à combler sur l'ensemble du continuum.

Nous avons ouvert la voie au développement des logements intermédiaires au Canada, mais nous devons désormais veiller à ce qu'il reste financièrement viable pour les constructeurs et à la portée des Canadiens.

Recommandation n° 2 des membres de l'ACI

Réformer les règles de vérification des revenus afin de refléter la manière dont les Canadiens gagnent réellement leur argent. Le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) devrait établir des règles claires afin que les prêteurs puissent vérifier et prendre en compte les revenus réels, quelle que soit la manière dont ils sont perçus, de sorte que les travailleurs autonomes, les travailleurs contractuels et les personnes tirant leurs revenus de plusieurs sources qui veulent souscrire un prêt ne soient pas contraints aux règles d'un modèle conçu uniquement pour les salariés.

Lorsqu'il est question d'accession à la propriété pour les Canadiens, l'accès au financement ne dépend pas seulement du type de bien immobilier acheté, mais aussi de la manière dont les revenus et les risques sont évalués. Au fil du temps, une part croissante d'emprunteurs potentiels, notamment les entrepreneurs, les propriétaires de petites entreprises et les travailleurs des plateformes numériques, tirent leurs revenus de sources multiples et variables. En 2023, 2,7 millions de Canadiens (13,2 % de la population active) étaient des

travailleurs autonomes, et plus d'un sur quatre déclarait que le travail à la demande constituait sa principale source de revenus².

Compte tenu de ces changements, les normes de souscription canadiennes demeurent fondées sur un modèle traditionnel de revenu salarié provenant d'un seul employeur qui ne reflète plus la manière dont de nombreux Canadiens, en particulier les jeunes générations, travaillent aujourd'hui. Les emprunteurs non salariés sont encore systématiquement considérés comme présentant un risque intrinsèquement plus élevé, indépendamment de la stabilité ou du montant total de leurs revenus, simplement parce que ces revenus ne figurent pas dans la case 14 d'un seul formulaire T4. Il s'agit là d'une lacune qui peut être comblée, et qui n'a pas grand-chose à voir avec la solvabilité, mais tout à voir avec un système obsolète fonctionnant dans un marché du travail en pleine évolution.

L'ACI recommande au gouvernement fédéral, par l'intermédiaire du BSIF, de combler cette lacune en mettant en place des règles plus claires et modernisées qui :

- **Fournissent des normes explicites et souples pour la vérification et la combinaison des revenus.** La ligne directrice exhaustive sur la gestion du risque de crédit (la ligne directrice sur la GRC) devrait établir des principes clairs pour l'évaluation de la solvabilité. Cela devrait inclure les revenus perçus par le biais de sociétés de personnes ou de sociétés professionnelles lorsque ces revenus sont récurrents, vérifiables de manière indépendante et dont l'emprunteur peut démontrer qu'ils sont à sa disposition, plutôt que de laisser cette vérification à une interprétation incohérente, variant d'un établissement à l'autre.
- **Protègent les exceptions de souscription bien encadrées.** Une exception ne signifie pas nécessairement qu'un prêt est risqué. Elle peut refléter la situation d'un emprunteur financièrement solide, mais qui ne cadre pas avec les modèles traditionnels de justification des revenus, comme un entrepreneur ou un propriétaire de petite entreprise. Les exceptions transparentes, bien documentées et fondées sur le risque, devraient être encouragées, au lieu de s'appuyer sur des règles dépassées qui considèrent les revenus atypiques comme intrinsèquement peu fiables.

Lorsque des emprunteurs pourtant admissibles ne peuvent accéder à la propriété en raison de règles qui n'ont pas suivi l'évolution du marché du travail, la pression ne disparaît pas : elle se reporte sur le marché locatif national, déjà fortement sollicité. La modernisation de ces règles ne coûte rien au gouvernement, mais pourrait ouvrir la voie à l'accession à la propriété pour des milliers de Canadiens autrement admissibles.

² Statistique Canada, *Expériences des travailleurs autonomes au Canada*, 2023, juin 2024. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/240603/dq240603b-fra.htm>

Personnes-ressources

Linda Kristal

Vice-présidente, Défense des intérêts
[**lkristal@CREA.ca**](mailto:lkristal@CREA.ca)

Lauren Souch

Directrice, Politiques
[**lsouch@CREA.ca**](mailto:lsouch@CREA.ca)

Dil Puar

Directeur, Relations gouvernementales
[**dpuar@CREA.ca**](mailto:dpuar@CREA.ca)

Daniela Tabachnik

Gestionnaire, Relations
gouvernementales
[**dtabachnik@CREA.ca**](mailto:dtabachnik@CREA.ca)

Renseignements généraux

[**CAP@CREA.ca**](mailto:CAP@CREA.ca)

Les marques de commerce REALTOR®, REALTORS® et 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.



200, rue Catherine
Ottawa (Ontario) K2P 2K9
613-237-7111

[**CREA.ca/fr/MP**](http://CREA.ca/fr/MP)

