

Consultations prébudgétaires

Août 2024



Recommandations :

Recommandation 1 :

Stimuler la construction de maisons préfabriquées par l'entremise de volets de financement qui permettent au secteur de prendre de l'expansion, et tirer parti du Fonds pour accélérer la construction de logements dans le but d'augmenter l'offre dans tout le pays.

Recommandation 2 :

Mettre à profit le financement fédéral des infrastructures offert aux partenaires municipaux, provinciaux et territoriaux pour exiger la création de plus de logements.

Recommandation 3 :

Élaborer une stratégie d'immigration visant à élargir la main-d'œuvre du secteur du logement en attirant le personnel des métiers spécialisés établi à l'étranger, notamment en simplifiant le processus d'immigration des professionnels qualifiés souhaitant travailler dans l'industrie de la construction.

Recommandation 4 :

Étendre l'admissibilité aux périodes d'amortissement de 30 ans pour les prêts hypothécaires à tous les premiers acheteurs, quel que soit le montant de la mise de fonds, et réduire d'au moins 25 % les primes d'assurance hypothécaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Introduction

Le Canada vit une crise du logement qui se dessinait depuis des décennies. Alors que notre population continue de croître, la demande de logement continue de surpasser largement le rythme des nouvelles constructions et l'inventaire disponible, ce qui se traduit par une offre insuffisante à l'échelle du pays. Résultats : une hausse constante et historique des coûts du logement et de graves problèmes d'abordabilité, qui nuisent au bien-être et à la qualité de vie de millions de personnes au Canada.

Si le gouvernement fédéral a fait des efforts notables pour commencer à s'attaquer à la crise du logement qui perdure, il reste encore beaucoup à faire

en collaboration avec les autres paliers de gouvernement. La crise sera tout compte fait résolue à long terme par d'importants changements structurels, mais il existe néanmoins des options à court terme en matière de politiques pour améliorer l'abordabilité et commencer à susciter des changements positifs.

Les courtiers et agents immobiliers préconisent l'abordabilité du logement pour tous les Canadiens, dans tout le continuum du logement. Nous sommes donc prêts à travailler avec le gouvernement pour trouver des solutions à la crise du logement.

À propos de l'ACI

L'Association canadienne de l'immobilier (ACI) est l'une des plus grandes associations à vocation unique au Canada. Elle représente plus de 160 000 courtiers et agents immobiliers à l'échelle du pays. Par ailleurs, l'ACI possède et exploite la plateforme immobilière la plus populaire au Canada*, REALTOR.ca, et elle protège les droits et les intérêts de la population canadienne par l'application du Code de conduite des membres de l'ACI, qui prévoit des normes rigoureuses de conduite professionnelle pour les courtiers et agents immobiliers.

*Comscore, 2024

Recommandations des membres de l'ACI



RECOMMANDATION N° 1 :

L'innovation au service des maisons préfabriquées

L'ACI recommande de stimuler la construction de maisons préfabriquées par l'entremise de volets de financement qui permettent au secteur de prendre de l'expansion, et de tirer parti du Fonds pour accélérer la construction de logements dans le but d'augmenter l'offre dans tout le pays.

Dans le contexte actuel de pénurie de logements au Canada, il faudrait prioriser la construction rapide de logements. Malheureusement, la construction conventionnelle sur place ne permet pas de bâtir suffisamment de logements au pays. Parallèlement, la préfabrication de maisons apporte son lot d'avantages, notamment en matière d'efficacité de construction. Ce secteur devrait donc jouir d'un soutien permettant son expansion. Plus précisément, une aide gouvernementale pour les constructions en bois massif, par panneaux et modulaires 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 et améliorer l'abordabilité du logement.

Les maisons préfabriquées comportent deux autres avantages considérables. D'abord, comme leur construction est de 20 à 50 % plus rapide, les maisons préfabriquées peuvent aider à atteindre

l'objectif de construire 5,8 millions d'unités d'ici 2030. Les processus de conception et de fabrication des maisons préfabriquées sont plus prévisibles, plus efficaces et plus souples. Puis, si ce type de construction se fait à grande échelle, les coûts en capital et d'exploitation élevés des usines pourraient alors baisser et entraîner par le fait même une diminution du coût par unité des maisons préfabriquées en deçà de celui pour les maisons conventionnelles. Par ailleurs, les méthodes modernes de préfabrication ont adopté 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.

Le gouvernement peut stimuler l'expansion du secteur des maisons préfabriquées et, par conséquent, aider à augmenter rapidement l'offre de logements de deux importantes façons. Premièrement, en offrant aux fabricants des contrats et des mécanismes de financement qui leur

garantiraient une plus grande stabilité. Par exemple, le gouvernement pourrait mettre des promoteurs immobiliers en contact avec des fournisseurs de maisons préfabriquées. En offrant aux fabricants accrédités un soutien financier leur assurant une période de production initiale, ceux-ci auraient la confiance de pouvoir investir dans leur cycle de production et le faire croître tout en faisant baisser les coûts variables et en augmentant leur productivité à force d'expérience. 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 des maisons préfabriquées.

Le gouvernement peut également favoriser et stimuler le secteur des maisons préfabriquées par le biais du Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL). Tel qu'il est conçu actuellement, le FACL décourage les municipalités d'adopter des mesures visant à aider les promoteurs immobiliers et les premiers adeptes à susciter l'engouement pour les maisons préfabriquées. Le nouveau catalogue de conception de logements préapprouvé devrait être exploité dans le cadre du FACL afin de soutenir davantage la construction de maisons préfabriquées. Compte tenu du succès que le Fonds connaît, l'ACI recommande qu'une partie des fonds (jusqu'à 10 %) soit mise de côté afin de récompenser les municipalités qui respectent les échéances de construction, ce qui est plus facile avec des maisons préfabriquées.



RECOMMANDATION N° 2 : Offre de logements et infrastructure

L'ACI recommande de mettre à profit le financement fédéral des infrastructures offert aux partenaires municipaux, provinciaux et territoriaux pour exiger la création de plus de logements.

L'infrastructure est essentielle pour remédier à la pénurie de logements. Par son Programme d'infrastructure Investir dans le Canada et sa récente décision d'arrimer les portefeuilles ministériels axés sur le logement et l'infrastructure, le gouvernement reconnaît que l'offre de logements et les infrastructures sont intrinsèquement liées et qu'elles jouent un rôle dans la création de collectivités prospères et inclusives. Cela fait plusieurs années que l'ACI recommande que tout nouvel investissement fédéral dans les infrastructures, y compris les ententes bilatérales, soit assorti de conditions exigeant la création de nouveaux logements indexée sur la croissance de la population.

Les nouveaux engagements financiers doivent pouvoir soutenir le développement de services allant de pair avec l'habitation, comme le système d'aqueduc, le rejet des eaux usées, les infrastructures communautaires et le transport.

De plus, nous devons profiter de ces nouvelles ententes pour y intégrer des clauses qui incitent les provinces, les territoires et les municipalités à revoir des règlements de zonage; à accélérer des procédures de planification et d'approbation; à convertir des propriétés en difficulté en logements; à arrimer le financement des infrastructures aux nouveaux engagements en matière de logement; et à promouvoir l'innovation en construction pour accélérer la création de logements.

À cet égard, l'annonce du Fonds canadien pour les infrastructures liées au logement dans le budget de 2024 est encourageante. À l'instar du Fonds pour accélérer la construction de logements, l'efficacité à long terme du Fonds sera largement dictée par les conditions qu'il exige pour stimuler l'offre de logements.



RECOMMANDATION N° 3 :

Stratégie d'immigration visant à élargir la main-d'œuvre du secteur du logement

L'ACI recommande d'élaborer une stratégie d'immigration visant à élargir la main-d'œuvre du secteur du logement en attirant le personnel des métiers spécialisés établi à l'étranger, notamment en simplifiant le processus d'immigration des professionnels qualifiés souhaitant travailler dans l'industrie de la construction.

Si l'industrie de la construction peine à répondre à la forte croissance de la demande, c'est entre autres en raison de la pénurie de main-d'œuvre qualifiée. Des corps de métier essentiels à la construction de logements, comme les charpentiers, les électriciens, les plombiers et les maçons, peinent à recruter, ce qui retarde les projets, augmente les coûts de construction et ralentit l'aménagement résidentiel. Si l'on n'aborde pas le ralentissement de l'activité sur les chantiers résidentiels au Canada causé par un marché du travail serré et des taux d'intérêt élevés, cela ne fera qu'empirer la crise du logement.

Sans augmenter le taux d'immigration, et en ajustant simplement notre système actuel en nous employant à augmenter l'immigration axée sur les compétences dans l'industrie de la construction, nous pourrions alléger une composante essentielle de la crise du logement, remédier à la pénurie de main-d'œuvre, créer des emplois et ouvrir la voie à une croissance durable du marché de l'habitation. La mise en œuvre des recommandations proposées permettra non seulement d'alléger la pression exercée sur le marché de l'habitation, mais aussi de favoriser un marché solide et résilient, ce dont profitera toute la population canadienne.

RECOMMANDATION N° 4 :

Améliorer les politiques relatives aux prêts hypothécaires

L'ACI recommande d'étendre l'admissibilité aux périodes d'amortissement de 30 ans pour les prêts hypothécaires à tous les premiers acheteurs, quel que soit le montant de la mise de fonds, et réduire d'au moins 25 % les primes d'assurance hypothécaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Dans son budget de 2024, le gouvernement fédéral a annoncé qu'il permettrait les prêts hypothécaires assortis d'une période d'amortissement de 30 ans pour les acheteurs d'une première propriété qui acquièrent une habitation neuve. Bien que l'objectif de cette mesure soit encourageant, soit une meilleure abordabilité pour les premiers acheteurs, son champ d'application est trop étroit. Le fait de restreindre l'admissibilité aux maisons neuves limite l'effet positif de cette politique.

Dans son analyse de cette nouvelle politique, la BMO a indiqué que : « Pour ce qui est de l'abordabilité dans cette partie du marché, le passage d'une période d'amortissement de 25 à 30 ans augmentera le pouvoir d'achat d'environ 8 % à un taux hypothécaire de 5 % avec un acompte fixe. » Si l'évolution du pouvoir d'achat est notable, le segment du marché concerné est minime. Il s'agit d'une occasion manquée de soutenir les premiers acheteurs, qui continuent d'éprouver des difficultés dans le marché actuel.¹

Le budget de 2024 précise toutefois que le gouvernement vérifierait si l'inflation et les conditions de l'offre permettraient d'élargir l'accès aux amortissements des prêts hypothécaires assurés sur 30 ans. Compte tenu de la crise persistante de l'abordabilité, il serait judicieux que le gouvernement étende cette même admissibilité à tous les premiers acheteurs afin d'égaliser les chances et de favoriser un plus grand choix et une plus grande abordabilité du logement.

En étendant cette admissibilité à tous les montants de mises de fonds et en l'appliquant aux maisons existantes et aux nouvelles constructions, on alignerait les prêts hypothécaires assurés aux prêts hypothécaires non assurés, ce qui permettrait aux premiers acheteurs disposant d'un capital plus faible de bénéficier de l'avantage financier que représentent des mensualités moins élevées.

¹ <https://entreprises.bmo.com/fr/ca/resources/perspectives-sur-leconomie/immobilier-commercial/ventes-dhabitations-existantes-mars-allons-nous-atteindre-un-point-critique-dans-le-secteur/>

Un autre moyen d'améliorer l'abordabilité des prêts hypothécaires consisterait à en réduire les primes d'assurance. Communément appelée assurance SCHL, l'assurance prêt hypothécaire protège le prêteur contre les défauts de paiement et est exigée pour tous les prêts hypothécaires dont la mise de fonds est inférieure à 20 %. Les prêteurs hypothécaires imputent le coût de cette assurance aux acheteurs, les primes étant intégrées au coût total du prêt hypothécaire.

Selon la SCHL, en 2024, la majorité des premiers acheteurs (59 %) ont obtenu un prêt hypothécaire avec une assurance prêt

(comparativement à 37 % des acheteurs déjà propriétaires).² Un acheteur versant la mise de fonds minimale requise pour une maison de valeur moyenne au Canada en juin (estimée à 696 179 \$ par l'ACI) peut s'attendre à ce que les primes s'élèvent à environ 26 000 \$ sur la durée totale du prêt hypothécaire.

Les économies réalisées grâce à une réduction de 25 % des primes de la SCHL pour une maison de valeur moyenne (en juin 2024) avec la mise de fonds minimale requise seraient de 6 500 \$ sur la durée du prêt hypothécaire.³

² <https://www.cmhc-schl.gc.ca/lobserveur-du-logement/2024/tendances-chez-emprunteurs-hypothecaires-2019-a-aujourd'hui>

³ <https://stats.crea.ca/fr-CA/>



**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.