



CHAMBRE DES COMMUNES
HOUSE OF COMMONS
CANADA

44^e LÉGISLATURE, 1^{re} SESSION

Comité permanent des finances

TÉMOIGNAGES

NUMÉRO 034

Le lundi 28 mars 2022

Président : M. Peter Fonseca



Comité permanent des finances

Le lundi 28 mars 2022

• (1100)

[Traduction]

Le président (M. Peter Fonseca (Mississauga-Est—Cooksville, Lib.)): La séance est ouverte.

Bienvenue à la 34^e séance du Comité permanent des finances de la Chambre des communes. Conformément au paragraphe 108(2) du Règlement et à la motion adoptée par le Comité le 12 janvier 2022, le Comité se réunit pour discuter de l'inflation dans l'économie canadienne actuelle.

La réunion d'aujourd'hui se déroule de façon hybride. Conformément à l'ordre de la Chambre du 25 novembre 2021, des députés assistent en personne dans la salle et d'autres à distance au moyen de l'application Zoom. Les délibérations seront disponibles sur le site Web de la Chambre des communes, et la webdiffusion montrera toujours la personne qui parle, et non l'ensemble du Comité.

La réunion d'aujourd'hui se déroule également sous forme de webinaire. Les webinaires sont utilisés pour les séances publiques des comités et ne sont accessibles qu'aux députés, à leur personnel et aux témoins. Les membres se connectent immédiatement à titre de participants actifs. Toutes les fonctionnalités des participants actifs demeurent les mêmes. Les membres du personnel seront des participants non actifs et pourront donc uniquement assister à la réunion en mode « galerie ». Je souhaite profiter de l'occasion pour rappeler à tous ceux et celles qui participent à la séance qu'il est interdit de faire des captures d'écran et de prendre des photos de leur écran.

En raison de la pandémie qui sévit actuellement, et conformément aux recommandations des autorités sanitaires ainsi qu'à la directive du Bureau de régie interne du 19 octobre 2021, pour rester en santé et en sécurité, toutes les personnes qui assistent à la séance en personne doivent maintenir une distance de deux mètres, porter un masque non médical lors de leurs déplacements dans la pièce — il est fortement recommandé d'en porter un en tout temps, y compris quand on est assis — et garder une hygiène adéquate des mains en utilisant le désinfectant disposé à cette fin à l'entrée de la pièce. En ma qualité de président, j'appliquerai ces mesures tout au long de la séance. Je remercie les membres à l'avance de leur collaboration.

Pour assurer le bon déroulement de la séance, je vais énumérer les quelques règles à suivre. Les membres et les témoins peuvent s'exprimer dans la langue officielle de leur choix. Des services d'interprétation seront offerts pour cette séance. Au bas de votre écran, vous avez le choix entre le parquet, l'anglais ou le français. Si vous perdez l'interprétation, veuillez m'en informer immédiatement et nous veillerons à ce que le service soit rétabli avant de poursuivre la séance. Vous pouvez utiliser la fonction de « main levée » située au bas de l'écran à tout moment si vous voulez parler au président ou attirer son attention.

Les membres qui assistent en personne à la séance peuvent procéder comme ils le font habituellement lorsque tout le Comité se réunit en personne dans une salle de comité. Gardez à l'esprit les lignes directrices du Bureau de régie interne concernant le port du masque et les protocoles sanitaires.

Attendez que je vous accorde la parole avant de parler. Si vous assistez à la séance par vidéoconférence, cliquez sur l'icône de microphone pour activer votre micro. Quant aux membres présents dans la pièce, leur microphone sera contrôlé comme d'habitude par l'agent des délibérations et de la vérification. Lorsque vous avez la parole, veuillez parler lentement et clairement. Lorsque vous n'avez pas la parole, votre microphone devrait être en sourdine. Je vous rappelle que toutes les interventions des députés et des témoins doivent s'adresser à la présidence.

En ce qui concerne la liste des interventions, le greffier du Comité et moi-même ferons de notre mieux pour maintenir un ordre global d'intervention pour tous les membres, qu'ils assistent de manière virtuelle ou en personne.

Le Comité a convenu qu'au cours des audiences, le président appliquerait la règle voulant que la réponse d'un témoin à une question ne prenne pas plus de temps que pour la question elle-même. Cela dit, je demande aux députés et aux témoins de se traiter mutuellement avec respect et d'observer le décorum. Si vous pensez que le témoin a dépassé le temps alloué, c'est la prérogative du député de l'interrompre ou de poser une autre question afin de respecter le temps de parole des autres membres.

Je demande également aux députés de ne pas dépasser le temps qui leur est alloué pour les questions. Nous n'allons pas vous interrompre pendant que vous avez la parole, mais sachez que notre greffier a deux minuteries pour chronométrer les députés et les témoins.

J'aimerais maintenant souhaiter la bienvenue à nos témoins.

À titre personnel, nous accueillons Hilliard MacBeth, auteur et conseiller en placements. Nous accueillons aussi Sarah Lunney, membre du chapitre New Brunswick d'ACORN Canada. De l'Association canadienne de l'immeuble, nous accueillons Michael Bourque, chef de la direction, et Shaun Cathcart, directeur et économiste principal, Données sur l'habitation et analyse du marché. De Force Jeunesse, nous accueillons Simon Telles, président. De Markee Developments, nous accueillons Jennifer Keesmaat, associée. De Maytree, nous accueillons Elizabeth McIsaac, présidente.

Avant de passer aux déclarations préliminaires des témoins, je tiens à préciser à mes collègues qu'à la fin de la réunion, nous réserverons environ cinq minutes pour l'adoption du rapport du sous-comité qui a été distribué vendredi à 16 h 34, accompagné d'un plan de travail provisoire. Tous les députés doivent l'avoir reçu.

• (1105)

Nous allons maintenant entendre notre premier témoin.

Monsieur Hilliard MacBeth, vous avez cinq minutes.

M. Hilliard MacBeth (auteur et conseiller en placements, à titre personnel): Je vous remercie de m'avoir invité à contribuer à ce travail très important sur l'inflation. Je suis ici à titre personnel et je suis l'auteur de trois livres dans le domaine des finances. Je travaille également à titre de conseiller en placements et de gestionnaire de portefeuille pour l'une des plus grandes sociétés indépendantes de gestion de patrimoine au Canada. Je travaille depuis maintenant 43 ans dans ce domaine.

Mon premier livre, intitulé *Investment Traps and How to Avoid Them*, mettait en garde contre la bulle boursière en 1999. Mes deuxième et troisième livres ont été publiés en 2015 et 2018 sous forme de première et deuxième éditions du livre *When the Bubble Bursts: Surviving the Canadian Real Estate Crash*. Les gens auront remarqué que la première édition remonte à six ans et que la bulle immobilière ne cesse d'enfler. Cela veut-il dire que la bulle ne va jamais éclater et que ma thèse est fautive? J'aime bien l'expliquer ainsi: je ne fais pas erreur au sujet de l'éclatement de la bulle immobilière, mais je ne suis qu'au début.

J'ai écrit des livres sur les bulles immobilières parce que mes clients et d'autres personnes m'ont dit et répété que le prix des maisons augmentera toujours. En ma qualité de professionnel des placements, je m'inquiète quand les gens deviennent aussi certains d'un placement, surtout quand il s'agit d'emprunter autant d'argent. Chaque année, de plus en plus de gens et leurs enfants investissent massivement dans leur logement. En 2010, la bulle immobilière était déjà bien installée et, depuis la brève récession causée par la COVID-19 en 2020, elle obéit à une véritable frénésie, probablement sans précédent dans le monde.

Je vois des parents et des grands-parents qui mettent en péril une retraite sûre en faisant don d'une importante mise de fonds à leurs enfants, en cosignant d'énormes prêts hypothécaires et en achetant des deuxième et troisième propriétés, souvent utilisées pour fournir un logement à leurs enfants à un loyer minime ou nul. Ce sera bien beau si le prix des maisons ne baisse jamais, mais ce sera un désastre si nous assistons à un effondrement, comme cela s'est produit aux États-Unis, en Irlande et en Espagne lors de la crise financière mondiale.

Le sujet d'aujourd'hui est l'inflation, pas les bulles immobilières, mais il y a un lien important entre les deux. Quand on parle d'« inflation », on parle habituellement de l'indice des prix à la consommation. Dans mes recherches, j'ai constaté qu'il existe une relation complexe entre l'IPC et le prix des maisons.

Le prix des maisons au Canada a augmenté en moyenne de plus de 7 % par année en 22 ans. Cela signifie que le prix a quadruplé ou quintuplé. En dollars, une maison de 200 000 \$ en 2000 coûte maintenant entre 800 000 et 900 000 \$, et encore plus à Toronto et à Vancouver.

Il s'agit évidemment d'inflation, et l'IPC considère le coût du logement comme sa composante la plus importante. Dans l'IPC, les coûts d'habitation, comme on les appelle, sont pondérés de 31 %. Pendant que le prix des maisons augmentait de 7 % ou plus par année, la composante du logement de l'inflation augmentait de seulement 2,6 % par année.

Vous serez peut-être surpris d'apprendre que l'IPC ne tient pas compte du prix d'achat des maisons dans le calcul de l'inflation. À titre d'exemple, j'ai distribué aux membres du Comité un tableau qui montre sept indices. C'est un tableau très chargé. Le graphique montre le prix des maisons à Vancouver et à Toronto, le prix moyen des maisons au Canada, ainsi que l'endettement des ménages. Le graphique illustre également le revenu médian après impôt, l'IPC et les coûts d'habitation. Toutes les séries de données sont recalculées pour commencer au niveau de l'indice 100 en 2000.

En 2022, le prix des maisons et l'endettement des ménages sont nettement au-delà de 400, Vancouver dépassant 500, mais l'indice des coûts d'habitation n'est passé qu'à 175, tandis que l'IPC et le revenu médian après impôt sont à peine inférieurs à 200. Par conséquent, le prix des maisons a plus que quadruplé et les coûts d'habitation ont moins que doublé. Si le prix des maisons suivait la composante du logement de l'IPC, cette maison de 800 000 ou 900 000 \$ aujourd'hui ne coûterait que 350 000 \$. Ce serait bien, du moins pour l'acheteur d'une première maison.

Au lieu de tenir compte du prix d'achat des maisons, l'IPC obéit à une approche de paiement mensuel pour les coûts d'habitation. Étant donné que les frais d'intérêt dans le versement hypothécaire mensuel représentent habituellement la plus grande partie des coûts d'habitation, lorsque les taux d'intérêt sont bas ou sont poussés à la baisse par les banques centrales, les coûts d'habitation demeurent également faibles. Le fait de maintenir les taux d'intérêt à un bas niveau, et par conséquent le coût du logement à un bas niveau dans l'IPC, a permis à la banque centrale d'ignorer la bulle immobilière. Cependant, si la Banque du Canada permet aux taux hypothécaires de dépasser l'inflation, il y aura une forte augmentation des paiements mensuels, ce qui fera augmenter la composante du logement plus rapidement que l'IPC.

Avant de conclure, j'aimerais mentionner un autre élément clé qui établit un lien entre le prix du logement et l'inflation. C'est le fardeau de la dette du secteur privé au Canada. La dette du secteur privé est la dette des ménages plus la dette des sociétés, à l'exclusion du secteur financier, habituellement exprimée en ratio du PIB.

La nécessité d'emprunter pour suivre le rythme du prix des maisons a placé les Canadiens dans une situation dangereuse lorsqu'on compare notre dette du secteur privé à celle d'autres pays. Les recherches indiquent que tout pays dont le ratio de la dette du secteur privé au PIB est supérieur à 150 % et qui a enregistré une croissance rapide de ce ratio vivra tôt ou tard une crise financière. À elle seule, la dette des ménages représente 110 % du PIB. Bien sûr, il s'agit surtout de dettes hypothécaires. Récemment, la dette des sociétés a aussi augmenté rapidement, pour atteindre environ 123 % du PIB, de sorte que la dette totale du secteur privé, qui s'élève à 233 %, est bien au-delà du seuil minimal pour une crise financière.

• (1110)

Il sera difficile d'augmenter les taux d'intérêt avec un tel fardeau de la dette du secteur privé, mais il faut réduire l'inflation, même si cela signifie faire éclater la bulle immobilière et déclencher une récession.

Je vous remercie de votre attention et je suis prêt à répondre à vos questions.

Le président: Merci, monsieur MacBeth.

Nous allons maintenant entendre ACORN Canada.

Sarah Lunney, vous avez cinq minutes.

Mme Sarah Lunney (membre, Chapitre New Brunswick , ACORN Canada): Merci et bonjour.

Je m'appelle Sarah Lunney. Je suis membre du chapitre New Brunswick d'ACORN. Je vous remercie de nous avoir invités à participer à cette audience de votre comité.

ACORN est une organisation communautaire nationale composée de membres à revenu faible ou modeste qui se bat pour la justice sociale et économique. Nous avons vu le jour en 2004 à Weston, à Toronto, et nous comptons maintenant plus de 160 000 membres.

La campagne de base d'ACORN a pour thème central l'accès à un logement salubre et abordable. Je suis ici pour vous parler de certaines questions et de recommandations stratégiques sur lesquelles nous voulons attirer votre attention en lien avec l'inflation appliquée au logement.

Premièrement, nous sommes profondément préoccupés par le fait que le gouvernement fédéral investit actuellement des milliards de dollars dans la création d'un plus grand nombre de logements locatifs inabordables. Des rapports récents du Bureau du directeur parlementaire du budget et du Conseil national du logement ont souligné de graves préoccupations au sujet de l'exécution des programmes de la Stratégie nationale sur le logement, la SNL. L'offre de logements créée par les programmes de la SNL ne répond pas aux aspirations des personnes qui ont un besoin impérieux de logement, des personnes qui vivent dans des logements inabordables, inadéquats et inhabitables. Les programmes sont actuellement conçus pour répondre aux besoins des familles à revenu moyen.

Le principal problème réside dans la façon dont ces programmes définissent l'abordabilité. Dans ces projets domiciliaires, le loyer correspond à 30 % du revenu médian des ménages de la région où le projet est réalisé, ce qui est souvent trop élevé. De plus, la période d'abordabilité doit être maintenue pendant au moins 10 ans, et ce, jusqu'à un maximum de 21 ans.

Il faut que le gouvernement fédéral construise de véritables logements abordables et cible les gens qui en ont le plus besoin. Il faudra au moins 1,2 million de logements abordables au cours de la prochaine décennie. Les logements construits doivent être destinés à des personnes dont les besoins en matière de logement sont impérieux. Il s'agit de personnes dont le revenu se situe entre 10 000 et 30 000 \$ par année. Les logements doivent demeurer abordables à perpétuité.

Le deuxième problème qui contribue à la crise du logement tient à ce que la majeure partie du financement est actuellement versée à des promoteurs privés et non à des organismes sans but lucratif ou à des coopératives. Cinquante-sept pour cent du financement total dans le cadre de la SNL a été versé à des promoteurs privés. Nous avons besoin d'un fonds d'acquisition de la SCHL pour permettre aux organismes sans but lucratif, aux coopératives et aux fiducies foncières d'acheter des immeubles locatifs à risque qui sont mis sur le marché.

Le troisième problème de l'inflation liée au logement est celui des exemptions fiscales massives accordées aux fiducies de placement immobilier, que l'on appelle des FPI. La campagne « Rein in the REITs » d'ACORN a montré comment le gouvernement fédéral perd des milliards de dollars en accordant un traitement fiscal préférentiel aux FPI. En même temps, ces sociétés de propriétaires-bailleurs renforcent les rénovictions et démovictions pour faire par-

tir les locataires, ils détruisent des logements abordables et forcent souvent les locataires à vivre dans des logements inhabitables.

La recherche d'ACORN avec les Canadiens pour une fiscalité équitable montre que si les FPI étaient imposées au même taux que les sociétés canadiennes autres que les FPI, elles auraient payé plus de 1,2 milliard de dollars de plus en impôts depuis 2010. Ces données se fondent sur une analyse de sept FPI.

La SCHL aide les FPI en leur offrant des produits hypothécaires assurés pour obtenir le financement nécessaire à l'acquisition d'un nombre croissant d'appartements. La nouvelle recherche d'ACORN a révélé que les propriétaires financiarisés obtiennent de moins bons résultats en ce qui concerne l'entretien de leurs immeubles.

En Ontario, où les propriétaires-bailleurs sont autorisés à augmenter les loyers au-delà du taux légal — ce que l'on appelle les ALSTL —, 19 % des locataires qui vivent dans des appartements appartenant à des propriétaires financiarisés ont dit que leurs propriétaires ont obtenu leur ALSTL.

De notre point de vue, le gouvernement fédéral devrait cesser d'accorder des exemptions fiscales massives aux FPI en éliminant l'échappatoire fiscale de la Loi de l'impôt sur le revenu. Tout financement assuré par la SCHL devrait comprendre une garantie de « non-déplacement » comme condition à l'assurance offerte aux entités comme les FPI. Le gouvernement fédéral doit également régler les banques afin qu'elles ne fournissent pas de financement pour des acquisitions quand l'acheteur a l'intention d'augmenter les loyers au-delà du taux légal.

Enfin, l'absence ou l'inadéquation actuelle du contrôle des loyers est une autre question importante à l'égard de laquelle le gouvernement fédéral doit faire preuve de leadership. La location devient de plus en plus inabordable. Selon la SCHL, le loyer moyen en Ontario pour les nouveaux logements construits en 2021 était de 2 222 \$ par mois. L'absence de contrôle des loyers et des logements inoccupés incite fortement les propriétaires à expulser les locataires ou à les déplacer en ne faisant pas de réparation ou en cherchant d'autres moyens de les expulser.

Comme l'indique le document de Steve Pomeroy paru en 2020, le gouvernement fédéral, dans le cadre des mesures de lutte contre l'inflation du milieu des années 1970, a demandé à toutes les provinces d'adopter des mesures de contrôle des loyers. Nous sommes dans une situation sans précédent, aux prises avec une crise sanitaire et financière, une crise du logement et une inflation qui ne cessent de s'aggraver. Le gouvernement fédéral a le pouvoir d'imposer ou d'encourager le contrôle des loyers dans toutes les provinces pour protéger et promouvoir le droit au logement. Un précédent a déjà été établi au niveau fédéral, comme l'indique le document de M. Pomeroy.

Dans la lettre de mandat adressée au ministre du Logement, il est question de modifications à la Loi de l'impôt sur le revenu pour décourager les propriétaires d'augmenter les loyers après des rénovations, mais il n'est pas question d'expulsion pour un très grand nombre d'autres raisons qui ne sont pas liées aux rénovations.

• (1115)

Je terminerai en soulignant qu'il y a encore des dizaines de milliers de locataires qui ont été expulsés ou qui risquent de l'être en raison des arriérés de loyer accumulés pendant la pandémie. Nous avons demandé au gouvernement fédéral de mettre en place un programme d'aide au loyer pour les gens qui sont laissés pour compte depuis le début de la pandémie. Nous croyons toujours que le gouvernement fédéral doit agir à cet égard.

Merci beaucoup de nous accueillir aujourd'hui. Je serai heureuse de répondre à vos questions.

Le président: Merci, madame Lunney.

Nous allons maintenant entendre Michael Bourque et Shaun Cathcart, de l'Association canadienne de l'immeuble.

Vous avez cinq minutes, monsieur.

M. Michael Bourque (chef de la direction, Association canadienne de l'immeuble): Bonjour. Merci d'avoir invité l'Association canadienne de l'immeuble aujourd'hui.

Dans un instant, vous entendrez mon collègue Shaun Cathcart vous fournir des preuves indiquant très clairement que l'offre de nouvelles maisons est loin de suivre l'évolution démographique et la croissance démographique, comme c'était le cas à la fin des années 1980 et au début des années 1990. Tant que nous ne comprenons pas l'ampleur du déficit de l'offre, à quel point le problème est pernicieux en ce qui concerne les nouvelles constructions et à quel point nous devons adopter une approche radicalement différente à tous les égards, nous continuerons de voir une inflation importante dans le cas du logement.

Il ne faudrait pas s'étonner que les prix continuent d'augmenter, maintenant que les logements sont une denrée rare. De nombreuses raisons expliquent l'insuffisance de l'offre. On en a discuté longuement. Le laxisme, les tracasseries administratives, les frais élevés et les retards dans la délivrance des permis au niveau municipal sont les principaux facteurs.

Je crois que nous devons nous concentrer sur trois aspects. Le premier est la collaboration fédérale, provinciale et municipale, y compris les conditions rattachées aux dépenses d'infrastructure pour favoriser l'obtention plus rapide de permis, un zonage plus ouvert et la réduction des frais et des autres obstacles aux constructions nouvelles.

Deuxièmement, nous devons réserver les terres disponibles actuellement détenues par tous les ordres de gouvernement au logement — à des logements qui répondent aux besoins de tous les citoyens.

Troisièmement, nous avons besoin d'innovation. Nous devons accélérer les efforts pour construire des maisons, en utilisant des technologies et des outils modernes pour ce faire. Nous avons également besoin d'approches novatrices, comme lorsque le gouvernement fédéral a créé la ville d'Ajax après la guerre pour accueillir les militaires qui rentraient au pays.

Le principal message que je veux transmettre au Comité, c'est que l'inflation dans le secteur du logement persistera tant qu'on ne se rendra pas compte collectivement que nous devons accorder beaucoup plus d'importance à la création d'une offre de nouveaux logements et commencer à adopter une approche radicalement différente.

Je cède la parole à M. Cathcart.

M. Shaun Cathcart (directeur et économiste principal, Données sur l'habitation et analyse du marché, Association canadienne de l'immeuble): Merci beaucoup, monsieur Bourque, et merci au Comité de nous donner l'occasion de comparaître.

Je suis économiste et analyste. Je traite les données sur le logement dont nous parlons tous depuis 18 ans et je fais des calculs de désaisonnalisation avec StatCan. Je suis un spécialiste des graphiques. Pour moi, une image vaut mille mots.

Monsieur le président ou monsieur le greffier, j'ai distribué un jeu de diapositives qui, si j'ai bien compris, ne peut pas être montré. Est-ce que je peux appliquer une approche analogique et faire ma présentation de cette façon? Est-ce que cela vous convient?

Le président: La présentation a été distribuée aux membres. Tout le monde l'a reçue. Si on l'affiche à l'écran, on ne la verra pas.

• (1120)

M. Shaun Cathcart: D'accord. Je vais simplement tenir les graphiques devant moi. J'espère que cela fonctionnera.

Je sais que des représentants de la Banque Scotia ont comparu devant le Comité et ont parlé d'unités de logement par habitant. C'est un point de départ tellement facile, tellement concret, pour ce problème. Le nombre de personnes qui ont besoin d'un endroit pour vivre et les endroits que nous avons à leur disposition — pas nécessairement disponibles sur le marché, mais seulement existants — est un point de départ logique.

Si vous regardez le graphique 2 de la présentation, la répartition de la population canadienne selon l'âge est très inégale. Il y a 50 ans, l'âge médian au Canada était de 25 ans, de sorte que la moitié de la population n'était pas susceptible d'être propriétaire ou d'avoir son propre logement, mais avec le temps...

En 2021, on voit que nous sommes vraiment une population d'âge moyen. Il y a les baby-boomers, les membres de la génération X et les membres de la génération Y, qui sont tous dans la trentaine ou plus âgés, mais qui ne sont pas des personnes âgées. Cela crée une énorme demande sous la surface pour ce qu'on pourrait appeler le « taux de chef de ménage », je suppose, ou le fait d'avoir son propre logement, peu importe où cela se trouve dans le continuum du logement.

Si vous regardez ce que nous construisons depuis plus de 50 ans — ce sont des données de la SCHL, que j'espère que vous pouvez voir si vous regardez le document —, le jaune représente les appartements. C'est la majeure partie de ce que nous construisons ces jours-ci. On a construit moins de maisons unifamiliales à faible densité au cours des 20 dernières années, ce qui est bien, mais pour ceux qui suivent dans le diaporama, au milieu de ce tableau, il y a ce qu'on appelle les maisons en rangée et les maisons jumelées — ce qu'on appelle la « densité moyenne » ou le « chaînon manquant ». Ce terme a été inventé il y a 10 ans, et le chaînon est toujours aussi manquant que jamais. Nous ne pouvons pas tout appeler des « unités » et dire que nous construisons suffisamment d'unités, alors que nous avons une société de plus en plus composée d'adultes d'âge moyen et que nous construisons de plus en plus de petits condos.

D'après les données que nous suivons pour le marché du logement existant, tout l'inventaire est absorbé. Dans une certaine mesure, une partie de cet inventaire est disponible chaque année, et quand vous recevez 5 ou 10 offres dans certains de ces endroits, la demande est beaucoup plus forte que les ventes que nous pouvons compter. Il se passe que l'offre globale d'inscriptions... Si vous allez sur le site realtor.ca aujourd'hui et que vous cherchiez une maison à vendre, le nombre d'épingles sur cette carte serait plus petit qu'il ne l'a jamais été. C'est notre principal problème du côté de l'offre, et elle ne cesse de diminuer.

C'est du jamais vu...

Le président: Monsieur Cathcart, veuillez conclure.

M. Shaun Cathcart: Je conclus.

À l'heure actuelle, selon les données publiées la semaine dernière, nous avons les conditions de marché les plus rigoureuses et la plus forte croissance des prix que nous ayons jamais vues au Canada.

Le président: Merci. Vous aurez amplement l'occasion, pendant la période des questions, de répondre aux questions et d'expliquer davantage ce que vous dites.

Nous allons maintenant entendre Simon Telles, de Force Jeunesse, pour cinq minutes.

[Français]

M. Simon Telles (président, Force Jeunesse): Merci beaucoup, monsieur le président.

Chers membres du Comité, c'est pour moi un plaisir d'être parmi vous aujourd'hui.

J'aimerais d'abord me présenter. Je m'appelle Simon Telles. Je suis avocat en droit des organismes sans but lucratif, mais c'est à titre de président de Force Jeunesse que je suis parmi vous aujourd'hui.

Force Jeunesse est un organisme sans but lucratif composé de jeunes bénévoles issus de différents milieux. Il est non partisan et a pour mission de défendre les droits et les intérêts des jeunes, d'assurer l'équité intergénérationnelle dans les politiques publiques et de promouvoir l'engagement et la place des jeunes dans les sphères décisionnelles.

Nous sommes ici aujourd'hui principalement pour vous parler d'insécurité financière chez les jeunes. Alors que tout le pays doit composer avec une augmentation importante du coût de la vie, nous nous sommes penchés, à Force Jeunesse, sur l'incidence de l'inflation chez les jeunes, qui, comme vous le verrez, forment un groupe particulièrement vulnérable, et ce, en raison de différents facteurs.

De manière générale, l'exercice que nous avons fait a consisté à comparer des données sur l'inflation avec des données sur la variation des salaires moyens. Ce que nous constatons de façon très évidente, c'est que le pouvoir d'achat des Canadiens a diminué depuis l'an dernier. Depuis un an, le taux d'inflation se situe à environ 5,1 %, alors que les salaires moyens n'ont augmenté que de 3,4 %. Il est donc manifeste que l'augmentation des salaires dans la population générale n'est pas suffisante pour compenser l'augmentation du coût de la vie.

J'attire votre attention sur l'incidence de cette augmentation chez les jeunes de 15 à 24 ans. En un an, la variation du salaire chez ces jeunes a même diminué de 0,6 %. Ainsi, en plus de l'inflation, on

doit considérer le fait que la rémunération globale de ces jeunes a diminué, ce qui alourdit encore leur fardeau. Il faut donc des mesures précises pour venir en aide à ce groupe de la population.

En ce qui concerne le taux de chômage, la situation n'est guère mieux, malheureusement. Dans la population générale, le taux de chômage est d'environ 5,5 %, alors que c'est le double chez les 15 à 24 ans. En effet, le taux de chômage au sein de ce groupe s'élève à 10,9 %, ce qui en fait de loin le groupe d'âge ayant le taux de chômage le plus élevé.

Pourquoi les jeunes sont-ils plus touchés par l'inflation et la situation actuelle? C'est parce que, selon Statistique Canada, la moitié d'entre eux occupent un emploi à temps partiel et, de plus, 62,8 % occupent un emploi considéré comme atypique. Cela a des conséquences sur la précarité, en ce sens que la très grande majorité des jeunes n'ont pas accès à l'assurance-emploi, qui exige qu'on satisfasse à des conditions bien précises. Des mesures d'aide importantes pourraient être offertes aux jeunes, mais ce n'est pas le cas actuellement. Ainsi, il est important que le gouvernement, s'il veut lutter contre l'inflation chez les jeunes, réforme le régime d'assurance-emploi afin de le rendre plus accessible aux jeunes.

Je parle de jeunes sur le marché du travail, mais il y a évidemment beaucoup de jeunes aux études qui sont également frappés de plein fouet par l'inflation. Il est donc important que les bourses pour étudiants soient également indexées pour tenir compte de l'augmentation du coût de la vie. Des mesures spéciales ont été adoptées pendant la pandémie. Or, il est important pour nous qu'elles soient prolongées, encore une fois pour que la précarité financière des jeunes aux études ne s'aggrave pas non plus.

Les répercussions actuelles de la crise, si vous me permettez ce terme, ou de l'inflation se font également sentir sur le marché du travail. L'une de nos inquiétudes, c'est que les difficultés économiques qui résultent de la situation actuelle entraînent une dégradation des conditions de travail des jeunes. L'une des choses qui nous inquiètent, ce sont les clauses de disparité de traitement. Il s'agit en fait de clauses visant précisément des jeunes qui seraient embauchés après des travailleurs expérimentés, qui auraient pour effet de leur offrir des conditions de travail moins avantageuses. Le contexte actuel étant propice à l'apparition de ce genre de clauses, il serait important pour nous que le gouvernement modifie le Code canadien du travail pour donner une protection supplémentaire aux travailleurs. Actuellement, un employeur ne peut pas offrir à deux personnes un salaire différent pour le même emploi. Par contre, d'autres conditions de travail pourraient être modifiées et venir nuire aux jeunes, ce qui nous pose de sérieuses inquiétudes.

J'ai entendu beaucoup d'autres témoins parler du problème de logement et d'accès à la propriété. Il est inutile de vous dire qu'il s'agit d'une préoccupation qui touche particulièrement les jeunes, qui en sont au début de leur vie et qui veulent construire une famille et s'établir. Actuellement, ils sont incapables de s'acheter une propriété. Même lorsqu'ils louent un logement, la proportion de leur budget qu'ils doivent y consacrer est maintenant très élevée. Cela crée une pression importante sur les jeunes, qui touchent généralement un salaire moins élevé que la moyenne, en raison de la situation que je vous ai exposée plus tôt. Évidemment, le salaire est moins élevé en début de carrière et les contraintes auxquelles les jeunes doivent faire face sont plus importantes.

• (1125)

Pour nous, il est évident que le gouvernement fédéral doit augmenter l'offre de logement social et créer des incitatifs dans le secteur privé pour que davantage de logements soient construits. De plus, le gouvernement doit trouver une façon d'accorder une aide financière ciblée aux ménages qui en ont le plus besoin. En particulier, nous constatons que les ménages à faible revenu qui n'ont pas d'enfants sont un peu laissés pour compte par le système.

Enfin, il m'est impossible de ne pas profiter de l'occasion pour vous parler des changements climatiques, qui ont aussi une incidence sur la précarité financière. Nous l'avons vu au pays cette année, après que différentes catastrophes naturelles ont perturbé les chaînes d'approvisionnement. Si nous voulons réduire l'indice des prix à la consommation en général, l'inflation et la précarité chez les jeunes, il est aussi important de poursuivre nos efforts de lutte contre les changements climatiques pour en atténuer les répercussions.

Je vais m'arrêter ici. Je suis disposé à répondre à vos questions.

Le président: Merci, monsieur Telles.

[Traduction]

Nous allons maintenant passer à Markee Developments.

Jennifer Keesmaat, c'est à vous pour cinq minutes.

Mme Jennifer Keesmaat (associée, Markee Developments): Mesdames et messieurs les députés, je suis ravie d'être parmi vous aujourd'hui.

Mon exposé porte sur une série de thèmes qui ont été présentés par d'autres témoins dans le cadre de leur exposé.

J'aimerais proposer une solution concrète au problème de l'offre de logements, ainsi qu'à celui du coût du logement qui se pose au Canada, en examinant précisément la façon dont nous abordons la fiscalité. Nous savons que le système de logement du Canada ne fonctionne pas. Cela a été répété à maintes reprises ce matin. Nous le voyons tous les jours dans les journaux, mais cela est facilité en partie par la politique gouvernementale que le Comité peut examiner.

Pour mettre les choses en contexte, au cours des 20 dernières années, à Toronto où je vis aujourd'hui, le prix moyen des maisons a augmenté de plus de 440 %. Une maison que vous auriez pu acheter pour environ 230 000 \$ en 1999 coûte aujourd'hui 1,3 million de dollars.

Si les prix des logements avaient augmenté uniquement en fonction du taux d'inflation au cours de la même période, cette maison coûterait 368 000 \$. Je prends cet exemple pour mettre en évidence le fait que la plus grande dépense des ménages est de loin le logement. En fait, c'est là que nous voyons les problèmes d'inflation les plus graves aujourd'hui.

Des données récentes montrent que le cinquième de toutes les acquisitions de maisons au Canada sont désormais réalisées par des investisseurs, et ce pourcentage est encore plus élevé dans certaines villes. Nous devrions vraiment nous demander comment nous pouvons empêcher cette dynamique. Cette situation n'est pas vraiment surprenante, car le logement est un excellent domaine pour gagner de l'argent. Nous avons véritablement financiarisé le logement.

La question est de savoir comment renverser la vapeur. Les politiques gouvernementales, comme je vais l'expliquer, peuvent jouer

un rôle essentiel pour que le logement ne soit plus une catégorie d'actif pour les investisseurs et devienne une infrastructure nécessaire dans les villes canadiennes. Considérez cela comme un changement de cadre. Le logement comme catégorie d'actif pour les investisseurs; c'est ce que nous avons aujourd'hui. Nous pouvons faire du logement une infrastructure essentielle dans les villes et les villages du Canada pour assurer une croissance économique durable et plus équitable.

On a déjà beaucoup parlé aujourd'hui de la question de l'offre insuffisante, alors je ne vais pas m'étendre là-dessus, mais, par exemple, rien qu'à Toronto, nous avons un parc locatif qui doit s'agrandir de plus de 50 000 nouveaux logements sur une période de deux ans. Ce chiffre dépasse les 10 000 à Vancouver et à Montréal, pour vous donner une idée de l'ampleur du manque. À l'heure actuelle, nous construisons environ 4 000 logements par an, alors non seulement nous sommes déjà dans une situation déficitaire d'offre de logements, mais la situation empire. Cela fait des décennies que nous parlons de ce problème et la situation ne fait que s'aggraver de façon exponentielle chaque année.

Cette pénurie chronique de logements, conjuguée à la croissance démographique soutenue qui, nous le savons, devrait se poursuivre, signifie que le problème s'aggravera avant de s'améliorer, et nous avons besoin d'interventions substantielles.

Je vais vous parler aujourd'hui de deux interventions précises. Des niveaux d'immigration élevés sont essentiels à la croissance économique, mais ils aggraveront la crise du prix du logement si nous ne nous engageons pas dans une très forte augmentation des constructions de logements, en particulier de logements abordables.

Je présente des recommandations précises concernant les nouvelles offres de logement et, en particulier, l'offre de logements abordables. Nous voulons décourager l'utilisation du logement comme actif financier par les investisseurs, et nous devrions faire la distinction avec l'actif financier qui constitue le logement occupé par le propriétaire. Nous voulons également réduire les coûts de construction en réorientant l'industrie de la construction vers des logements moins coûteux que le tarif du marché qui est utilisé par les investisseurs, et davantage vers la livraison de logements abordables.

La première recommandation est que nous devons créer un impôt qui portera sur les gains en capital dans le logement au même titre que le revenu d'emploi. À l'heure actuelle, nous savons que les investisseurs ne sont pas imposés sur les copropriétés comme ils le sont sur les emplois. C'est pourquoi c'est un modèle d'affaires séduisant, mais nous pouvons régler ce problème en modifiant la façon dont la fiscalité est appliquée.

Les recettes de cette taxe pourraient servir à encourager et à subventionner le logement abordable. Cela créerait probablement un rajustement sur le marché qui prendrait quelques années, mais ensuite, notre industrie de la construction se concentrerait sur la construction de logements abordables, plutôt que sur la construction d'un actif qui est un outil financier et qui génère des rendements incroyables plutôt que de fournir des logements aux Canadiens.

• (1130)

La deuxième recommandation essentielle est l'établissement d'un programme ou d'une série de programmes visant à encourager la création d'une nouvelle offre de logements abordables. Un exemple précis serait l'exonération de la TVH sur les logements abordables.

Je vais vous donner un exemple de projet sur lequel nous travaillons et pour lequel le prévisionnel n'est pas viable. Nous aimerions construire 25 % de logements abordables. Le prévisionnel du projet comprenait un montant estimatif de 18 millions de dollars en revenus de TVH. Une simple exonération d'une partie de la TVH sur ce projet le rendrait viable.

De plus, le fait que le projet ne soit pas viable sans un incitatif quelconque signifie qu'il ne sera pas mis en œuvre tel quel, ce qui signifie qu'il ne...

• (1135)

Le président: Madame Keesmaat, pourriez-vous conclure, s'il vous plaît? Il vous reste 20 secondes.

Mme Jennifer Keesmaat: Cela signifie qu'il ne produira pas les 18 millions de dollars de recettes de la TVH modélisées dans le prévisionnel, donc si le gouvernement fédéral annulait la TVH ou accordait une subvention de 8 millions de dollars, ce serait en fait un scénario positif pour le gouvernement s'agissant des recettes fiscales.

Merci beaucoup.

Le président: Merci, madame Keesmaat.

Nous allons maintenant entendre la représentante de Maytree, Elizabeth McIsaac.

Vous avez cinq minutes. Je vous en prie.

Mme Elizabeth McIsaac (présidente, Maytree): Je vous remercie de m'avoir invitée à témoigner aujourd'hui.

Je m'adresse à vous depuis Toronto, qui est visé par le Traité n° 13 avec les Mississaugas de Credit et qui est le territoire traditionnel de nombreuses autres nations.

Je m'appelle Elizabeth McIsaac. Je suis la présidente de Maytree. Nous sommes une organisation caritative privée qui travaille à mettre en avant des solutions systémiques à la pauvreté et à renforcer les communautés civiques. Nous croyons que la façon la plus durable de remédier aux systèmes qui créent la pauvreté est de veiller à ce que les droits économiques et sociaux soient respectés, protégés et mis en œuvre pour tous les Canadiens.

Maytree a concentré ses efforts de politique et de recherche sur la sécurité du revenu et le logement. Dans le cadre de l'étude du Comité sur l'inflation dans l'économie canadienne actuelle, j'aimerais concentrer mes observations sur deux éléments de cette étude, à savoir l'augmentation du coût du logement et celle du coût des aliments, ainsi que leurs répercussions sur les personnes qui vivent dans la pauvreté.

Pour les gens qui vivent dans une grande pauvreté, c'est-à-dire ceux dont le revenu est inférieur à 75 % de ce que le gouvernement canadien définit comme le seuil de pauvreté, les marges de manœuvre d'un budget mensuel sont extrêmement serrées. Les dépenses pour couvrir les nécessités essentielles de l'alimentation et du logement dépassent souvent le revenu. Même une légère augmentation des coûts peut causer des difficultés importantes et mettre en danger la vie et la dignité de ces personnes.

Les résultats d'un sondage auprès des utilisateurs des banques alimentaires nous indiquent qu'ils consacrent en moyenne 53 % de leur revenu mensuel au loyer et 20 % à l'alimentation. Comme les prix dans ces deux catégories montent en flèche, il n'y aura pas de marge de manœuvre, surtout lorsque le revenu mensuel total est in-

férieur à 1 000 \$. Quand le revenu est inférieur à 1 000 \$, vous vous doutez que chaque point de pourcentage compte.

Les revenus d'aide sociale au Canada, qui comprennent l'aide sociale et les crédits d'impôt fondés sur le revenu sont inadéquats et stagnent. En fait, la valeur réelle de l'aide sociale et des prestations d'invalidité diminue constamment dans certaines provinces, comme en Ontario. Bien que les taux des prestations aient légèrement augmenté en 2020 en raison des prestations liées à la pandémie, ces prestations n'ont pas été prolongées jusqu'en 2021. Il est donc probable que les bénéficiaires de l'aide sociale auront vu leur revenu diminuer en 2021 et en 2022.

Pour être clair, cependant, les prestations supplémentaires offertes aux bénéficiaires de l'aide sociale étaient minimes. Ces personnes vivaient encore bien en deçà du seuil de pauvreté, dans ce qu'on appelle la « grande pauvreté ».

Cette réalité, combinée à l'inflation actuelle et projetée, fait que sans soutien supplémentaire, la pauvreté ne fera que s'aggraver à l'avenir.

Comme chacun le sait, et comme d'autres témoins vous l'ont dit, nous sommes en pleine crise du logement. La réalité de la crise et ses conséquences varie selon qui vous êtes et quel est votre revenu. La hausse du coût du loyer entraîne une insécurité importante en matière de logement. J'aimerais me concentrer sur la partie la plus abordable du spectre du logement, qui connaît effectivement la crise la plus grave.

Selon les analyses de Steve Pomeroy, entre 2011 et 2016, il y a eu 322 600 logements locatifs privés en moins dans la catégorie des loyers inférieurs à 750 \$, c'est-à-dire accessibles aux ménages gagnant moins de 30 000 \$ par année, et cette tendance se poursuit. Parallèlement, l'investissement dans le programme de logement abordable, conjugué à des initiatives provinciales unilatérales, principalement en Colombie-Britannique et au Québec, a permis la création d'à peine 20 000 nouveaux logements abordables.

Le calcul est le suivant: pour chaque nouveau logement abordable créé, 15 logements abordables existants ont été perdus dans le secteur privé. Je parle de la catégorie très abordable. Je tiens à préciser que lorsque le montant moyen de l'aide sociale en Ontario est de 1 000 \$, un loyer de 750 \$ ne laisse pas beaucoup de marge de manœuvre.

Les outils de politique et de programme actuellement utilisés rendent nos efforts de création de logements abordables inutiles. Nous perdons plus de logements abordables que nous en créons.

L'existence d'un marché de logements très abordables exige l'intervention du gouvernement. Il n'y a pas de solution axée uniquement sur le marché. Il est nécessaire de permettre le développement d'une offre de logements abordables grâce à des programmes comme le Fonds de co-investissement, afin que les fournisseurs et les promoteurs de logements sociaux puissent tirer parti de cette occasion. Ces programmes doivent être ajustés de façon à inclure un meilleur soutien sous forme de subvention, ainsi que les taux, le calendrier et l'accès qui le rendent réalisable.

Les gens qui vivent dans la grande pauvreté ne contribuent pas à ce qui alimente l'inflation, mais ils en feront les frais de la façon la plus personnelle et la plus périlleuse.

Par conséquent, le gouvernement du Canada ne doit pas se servir de l'inflation comme prétexte pour renoncer à son devoir de transférer des revenus aux personnes vivant dans une pauvreté extrême. En fait, le gouvernement doit faire le contraire. Le gouvernement a toujours le devoir de protéger leur droit à l'existence et à un niveau de vie adéquat.

● (1140)

En ce qui concerne le logement, le gouvernement a déjà exprimé son intention d'augmenter les dépenses à cet égard dans le cadre de sa Stratégie nationale sur le logement. C'est essentiel. Dans le cadre de cet investissement, il sera impératif d'accorder la priorité au logement très abordable et au droit fondamental au logement. Le manque flagrant d'attention accordé au développement d'une offre de logements très abordables a été profondément dommageable.

Je vous remercie de votre attention ce matin. Je me ferai un plaisir de répondre aux questions du Comité sur les conséquences de l'inflation pour les gens qui vivent dans la pauvreté et sur la possibilité pour les gouvernements de s'y attaquer.

Le président: Merci, madame McIsaac, et merci à tous les témoins pour leur déclaration préliminaire.

Nous passons maintenant à la première série de questions des députés. Au cours de ce tour, chaque parti aura un maximum de six minutes pour poser des questions à nos témoins.

Nous allons commencer par les conservateurs. Monsieur Stewart, vous avez six minutes.

M. Jake Stewart (Miramichi—Grand Lake, PCC): Merci, monsieur le président.

J'aimerais remercier tous nos invités d'être parmi nous aujourd'hui, et saluer Mme Lunney, du Nouveau-Brunswick, ma province d'origine. Nous sommes heureux de vous accueillir aujourd'hui.

Mes questions de ce matin s'adressent à M. MacBeth.

Monsieur MacBeth, croyez-vous que le marché canadien du logement est actuellement en bonne santé, et pourquoi?

M. Hilliard MacBeth: Eh bien, évidemment, ce n'est pas sain lorsque les gens n'ont pas les moyens d'acheter une maison, sauf avec l'aide de parents, de grands-parents et de cosignataires d'hypothèques. Nous n'avons qu'à penser au fardeau de la dette que les Canadiens contractent, surtout au niveau des ménages. En pourcentage du PIB, cela nous place probablement parmi les trois premiers pays du monde.

Cette dette va servir à acheter des maisons dont les prix sont sujets à une bulle, et ce sera une situation très dangereuse pour les Canadiens si le prix des maisons baisse. Les banques seront également concernées, et le gouvernement finira par l'être aussi.

M. Jake Stewart: Merci, monsieur MacBeth. C'est un plaisir d'avoir votre point de vue sur cette question.

Je l'ai vu dans ma circonscription, et nous avons tous entendu les histoires épouvantables des Canadiens trentenaires qui vivent dans le sous-sol de leurs parents, qui n'ont pas les moyens de se payer une maison, parce que le coût moyen d'une maison est maintenant de 868 000 \$, par exemple.

Pour revenir au marché lui-même, pouvez-vous dire au Comité à laquelle des cinq étapes de la bulle définies par Hyman Minsky se trouve actuellement le Canada?

M. Hilliard MacBeth: Minsky était un économiste peu orthodoxe qui n'a pas eu beaucoup de notoriété, mais lorsque la crise financière mondiale a frappé, bien sûr, les gens ont commencé à appeler ce qui s'est passé un « moment de Minsky ». Un « moment de Minsky » survient lorsque les prêteurs découvrent que les emprunteurs ne peuvent pas rembourser leurs prêts. En fait, ils ne peuvent même pas payer les intérêts sur leurs prêts.

Jusqu'à ce moment-là, les prêteurs continuent à octroyer des prêts, dans ce cas-ci au marché immobilier, mais à un moment donné, ils découvrent qu'un grand nombre de leurs emprunteurs sont au bord du défaut de paiement, ce qui amène la crise.

L'étape à laquelle vous faites allusion s'appelle en fait l'étape du « financement à la Ponzi », et elle fait référence au moment où les prêteurs doivent prêter de l'argent, pas seulement plus d'argent pour les achats, mais de l'argent frais simplement pour que les emprunteurs puissent payer les traites de leurs prêts existants.

M. Jake Stewart: Merci, monsieur MacBeth.

Pouvez-vous nous expliquer ce qui arrivera au marché canadien du logement et l'incidence que cela aura sur notre économie en général?

M. Hilliard MacBeth: Eh bien, comme je l'ai souligné, de toute évidence la première édition de mon livre a attiré de bonne heure l'attention des gens sur ce sujet. Je suis d'avis que le marché du logement va subir une correction et revenir à la ligne de tendance.

Les recherches effectuées par Jeremy Grantham montrent que toutes les bulles éclatent, et que toutes les bulles s'alignent sur la ligne de tendance, ou en dessous.

Un alignement sur la ligne de tendance du logement au Canada entraînerait une correction assez importante de l'ordre de 50 %. Quand je dis cela les gens frémissent évidemment, mais la correction aux États-Unis en 2008-2009 était de 38 %, et la bulle était beaucoup plus petite que la bulle canadienne. Cela a pris quatre ans. Le maximum des prix aux États-Unis a été atteint en 2006, et ils ont atteint un minimum en 2010.

Soit dit en passant, aux États-Unis les prix sont maintenant revenus à leur niveau de 2006, mais de toute évidence il a fallu 12 ans pour y arriver.

Ce serait le modèle, mais il faut également souligner que la bulle immobilière au Canada est beaucoup plus exagérée qu'elle ne l'était aux États-Unis en 2006.

● (1145)

M. Jake Stewart: Merci, monsieur MacBeth.

J'ai toujours aimé l'histoire. Je m'y intéresse encore tous les jours, si j'en ai l'occasion. Chose certaine, l'histoire se répète souvent.

Sachant que ce n'est pas la première fois que nous nous retrouvons dans cette situation au Canada, pouvez-vous parler au Comité des similitudes et des différences par rapport à l'effondrement du marché du logement des années 1980 et 1990, et de ce que nous pouvons faire pour atténuer les dommages au pays? Avez-vous des conseils à donner au gouvernement?

M. Hilliard MacBeth: La période la plus comparable... Nous en avons parlé. Nous sommes ici pour parler de l'inflation, et la période la plus comparable pour ce qui est de l'inflation serait la fin des années 1970, c'est-à-dire lorsque j'ai commencé à travailler. Dans mon premier emploi, je n'avais pas le permis de vendre des actions en tant que courtier en valeurs mobilières, alors tout ce que je pouvais acheter et vendre, c'étaient des obligations d'épargne du Canada. En 1978, elles étaient à 9,5 %, et trois ans plus tard, elles ont atteint un maximum d'environ 19,5 %. Volcker a été nommé en août 1979, lorsque l'inflation était de 11 %, et il a finalement relevé les taux à 20 %.

Je ne dis pas que ces chiffres seront atteints, mais avec un taux d'inflation de 5 ou 6 % au Canada et un taux d'inflation de près de 8 % aux États-Unis... Comme je l'ai mentionné dans mon exposé, la hausse des taux d'intérêt hypothécaires va faire grimper le taux d'inflation. Nous sommes dans une situation comparable en ce qui concerne l'inflation et les taux d'intérêt.

Cependant, la différence c'est qu'aujourd'hui le logement est associé à une dette énorme, ce qui n'était pas le cas en 1980. Avec des taux d'intérêt de 11 % qui ont fini par atteindre 20 %, les sommes que le Canadien moyen pouvait emprunter étaient minimales par rapport au montant que les gens peuvent emprunter aujourd'hui.

Le président: Monsieur Stewart, votre temps est écoulé.

M. Jake Stewart: D'accord. Merci, monsieur MacBeth.

Le président: Merci.

Nous passons aux libéraux et à M. Baker pour six minutes. Allez-y

M. Yvan Baker (Etobicoke-Centre, Lib.): Merci beaucoup, monsieur le président, et merci à tous nos témoins d'être ici aujourd'hui.

[Français]

J'aimerais d'abord m'adresser à M. Telles, de Force Jeunesse.

Monsieur Telles, dans votre présentation, vous avez parlé des défis auxquels font face les jeunes. Vous avez abordé plusieurs sujets.

J'aimerais vous poser une question sur l'accès à la propriété. Vous avez dit que beaucoup de jeunes n'avaient pas les moyens d'acheter une maison, et je suis d'accord avec vous.

Selon vous, le gouvernement devrait-il prendre des mesures pour s'assurer que les jeunes ont les moyens d'acheter leur première maison?

M. Simon Telles: Je vous remercie infiniment de votre question.

Nous croyons absolument que le gouvernement devrait fournir une aide supplémentaire aux jeunes pour qu'ils puissent acheter leur première maison. À ce sujet, permettez-moi d'aller plus en détail que dans ma présentation. On constate que les programmes actuels pour favoriser l'accès à la propriété ne sont pas nécessairement adaptés à la réalité des jeunes. Je vais vous donner un exemple très simple. Par l'entremise du régime d'accession à la propriété, ou RAP, on peut aller puiser dans son REER pour financer l'achat d'une première propriété. Le problème, c'est que la plupart des jeunes n'ont pas encore accumulé d'argent dans leur REER. Donc, théoriquement, cette mesure facilite l'accès à la propriété, mais en pratique, sur le terrain, elle est accessible à très peu de jeunes.

Dans sa stratégie, le gouvernement fédéral devrait tenir compte davantage de la réalité des jeunes pour trouver des façons de rendre

des fonds disponibles et concevoir des projets de construction qui vont permettre aux jeunes d'accéder à la propriété. Il y a toutes sortes d'initiatives qui existent dans le cadre desquelles le prix des immeubles est plafonné ou contrôlé, c'est-à-dire qu'on protège les immeubles de nouvelle construction contre l'augmentation des coûts du marché. Cela permet aux jeunes d'accéder à la propriété sans tomber dans une dynamique de spéculation. Nous pensons qu'il serait intéressant que le gouvernement fédéral finance plusieurs projets de ce genre pour aider les jeunes.

• (1150)

M. Yvan Baker: Avez-vous d'autres idées de projets ou d'autres suggestions à ce sujet?

M. Simon Telles: En ce qui concerne l'accès à la propriété, évidemment, on parle de mesures financières. Il y a toutes sortes de mesures générales qui pourraient aussi profiter à tout le monde, dont les jeunes. Il s'agit notamment de contrôler la spéculation étrangère sur les propriétés. Le taux d'inoccupation des logements peut être préoccupant également. Cela dit, la meilleure façon de solutionner le problème est de donner une aide particulière aux jeunes, qui font face à un défi sans précédent.

Il ne faut pas non plus oublier l'aide au logement. Parfois, l'accès à la propriété peut être considéré comme un luxe. Cependant, il y a beaucoup de jeunes qui ont même de la difficulté à se loger, à cause du prix des loyers, alors ils ne peuvent même pas envisager d'avoir accès à la propriété. Le gouvernement fédéral doit être sensible aussi à l'accès au logement et fournir une aide particulière.

M. Yvan Baker: Merci beaucoup.

[Traduction]

J'aimerais poser une question à Mme Keesmaat. Vous avez parlé dans votre exposé de la part que représentent les investisseurs parmi les acheteurs de logements. Pardonnez-moi si j'ai mal noté. Je crois que vous avez dit que 20 % des achats de maisons sont faits par des investisseurs.

Ai-je bien compris?

Mme Jennifer Keesmaat: Oui c'est exact. Il s'agit en fait d'une estimation du chiffre à l'échelle du pays. On estime qu'il est beaucoup plus élevé dans les grandes villes comme Vancouver et Toronto.

M. Yvan Baker: Avez-vous des recommandations sur ce que les différents paliers de gouvernement pourraient faire pour régler cet aspect du problème?

Mme Jennifer Keesmaat: L'un des plus gros problèmes auxquels nous sommes confrontés aujourd'hui est bien sûr la possibilité de gagner énormément d'argent sur le marché du logement. Tous ceux qui ont des yeux pour voir le savent. En fait, il y a eu un épisode de *60 Minutes* sur une entreprise de Toronto qui achète des maisons individuelles aux États-Unis et qui en possède maintenant plus de 30 000, précisément parce qu'il s'agit d'une catégorie d'actif. C'est une façon importante de générer des profits.

Nous avons besoin de mécanismes qui fassent revenir le logement à sa fonction d'habitation. J'ai suggéré que pour les investisseurs qui possèdent des logements, nous imposions les recettes qu'ils génèrent comme des revenus, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. Prenons l'exemple d'une entreprise de location qui possède un immeuble locatif entier. Les recettes générées sont imposées à titre de revenus, mais un investisseur qui possède un étage complet d'un immeuble en copropriété est moitié moins imposé dans notre régime fiscal actuel.

Nous avons l'occasion de mettre en place un régime fiscal plus équitable qui dissuadera les investisseurs d'acheter des étages entiers. C'est littéralement ce qui se passe. Ils sont même commercialisés de cette façon à Toronto et à Vancouver. Les investisseurs achètent un étage entier de logements dans un immeuble en copropriété et les transforment en unités de placement. Il y a une véritable occasion de prendre les outils fiscaux dont nous disposons aujourd'hui et de créer une certaine équité, mais aussi de réduire l'attractivité des logements traités comme des actifs.

Le deuxième élément concerne la suppression de la TVH sur le logement abordable comme incitatif et pour favoriser la construction de ce type de logements. Markee Developments a actuellement plus de 2 000 logements en construction à Toronto et nous essayons de mettre sur pied des projets dans le cadre desquels nous pouvons soit créer un interfinancement, soit, en partenariat avec le propriétaire, maximiser le nombre de logements abordables. Nous avons constaté que la TVH fait souvent la différence entre la possibilité de rendre un logement abordable et la nécessité de rendre un logement viable sur le marché.

Ce sont deux façons d'agir.

M. Yvan Baker: Merci. Mon temps est écoulé.

Le président: Merci, monsieur Baker. Oui, votre temps est écoulé.

Nous passons maintenant au Bloc. Monsieur Ste-Marie, vous avez six minutes. Allez-y

[Français]

M. Gabriel Ste-Marie (Joliette, BQ): Merci, monsieur le président.

Premièrement, je salue tous les témoins. Nous avons des discussions et des présentations très intéressantes aujourd'hui. Merci à vous tous de votre participation.

Mes questions s'adresseront à M. Telles, de Force Jeunesse.

Monsieur Telles, je vous remercie de votre présence et de votre présentation.

Les statistiques que vous avez présentées m'ont troublé. Vous avez notamment dit que le salaire moyen chez les jeunes de 15 à 24 ans avait diminué dans la dernière année, alors qu'on fait face à une inflation qui atteint des niveaux historiquement élevés. On comprend donc que le pouvoir d'achat diminue, particulièrement chez les jeunes.

Est-ce bien cela?

• (1155)

M. Simon Telles: C'est exactement cela.

Nous avons pris les chiffres de Statistique Canada. Ce que vous devez savoir, c'est que les chiffres annuels pour l'année 2021

n'étaient pas disponibles. Alors, nous avons pris la moyenne de chaque mois pour en arriver à cette moyenne annuelle. Il se peut donc que le chiffre final et véritable varie quelque peu. Cela dit, nous faisons quand même un constat sans équivoque: le pouvoir d'achat des jeunes a considérablement diminué, plus que celui des autres Canadiens. Déjà, la diminution du pouvoir d'achat des Canadiens est préoccupante, mais celui des jeunes a diminué presque de moitié. Ce qui nous inquiète, c'est que les jeunes se trouvent dans une plus grande situation de précarité. On doit absolument trouver des solutions qui vont cibler les jeunes, qui sont un groupe plus vulnérable.

M. Gabriel Ste-Marie: L'inflation touche donc tout le monde, particulièrement les jeunes, et le gouvernement doit en tenir compte dans l'élaboration de ses politiques.

On a beaucoup parlé de la question du logement et de l'accès à la propriété. Évidemment, quand on a déjà une propriété et que les prix augmentent, on peut vendre sa propriété pour en acheter une autre. On peut faire cela quand on est déjà dans le système. Les jeunes qui partent de zéro, toutefois, font face à des prix astronomiques. En réponse à M. Baker, vous avez suggéré quelques pistes de solution à cet égard.

On comprend que l'accès à la propriété passe par l'offre, notamment l'offre de logements sociaux, qui va entraîner une baisse de l'ensemble des prix. En ce qui concerne les nouveaux acheteurs, cependant, il existe bel et bien un crédit d'impôt pour eux, mais ils n'ont pas nécessairement les liquidités requises.

Pouvez-vous nous en parler un peu?

M. Simon Telles: Oui, absolument. C'est intéressant, monsieur le député, parce que vous donnez un autre exemple d'une mesure qui est offerte, mais qui, en réalité, n'est pas aussi efficace et qui ne donne pas les résultats escomptés sur le terrain. On va souvent donner des crédits d'impôt aux gens qui achètent leur première propriété, mais ces crédits d'impôt leur sont donnés une fois qu'ils ont rempli leur déclaration de revenus. Souvent, c'est plusieurs mois, voire un an après l'achat de la propriété. Or, c'est au moment de l'achat de la propriété qu'on a besoin de fonds. Les jeunes ont de la difficulté à accumuler des sommes pour constituer leur mise de fonds. Le gouvernement doit trouver des solutions pour aider les jeunes à accéder à la propriété, plutôt que de leur donner, dans un deuxième temps, des subventions ou des crédits d'impôt.

M. Gabriel Ste-Marie: La question des liquidités lors de l'achat d'une première propriété est donc fondamentale. J'espère que votre suggestion sera entendue.

J'aimerais parler un peu de l'assurance-emploi. Dans la lettre de mandat que le premier ministre a envoyée à sa ministre, il y a l'engagement de réformer l'assurance-emploi d'ici le mois juin. On va voir si on va y arriver. Là aussi, il y a des statistiques troublantes. On a l'impression que c'est le plein emploi et tout cela, mais vous nous avez rappelé que, selon les statistiques, le taux de chômage chez les jeunes de 15 à 24 ans est deux fois plus élevé que dans le reste de la population. Toujours selon les statistiques, parmi les jeunes qui ont un emploi, la moitié occupe un poste à temps partiel et plus de 60 % occupent un emploi atypique.

Expliquez-nous pourquoi, quand on a un emploi à temps partiel ou atypique, on ne peut pas avoir accès à l'assurance à laquelle on devrait avoir droit quand on perd son emploi. Vous pourriez aussi nous rappeler ce qu'est un emploi atypique.

M. Simon Telles: Effectivement, depuis le début de la pandémie, on constate que les jeunes travaillent dans des secteurs plus fragiles, notamment celui de la restauration, qui a été fermé dans les différentes provinces pendant la pandémie. Bon nombre de jeunes travaillent aussi dans le secteur du tourisme ou occupent des emplois saisonniers. Ces secteurs sont toujours susceptibles de fermer lorsqu'il y a une crise comme celle qu'on a vécue. Il y a donc plus de jeunes qui ont perdu leur emploi.

Ce qui fait que les jeunes n'ont pas accès à l'assurance-emploi, c'est que le programme est fait de telle sorte qu'on doit avoir travaillé un certain nombre d'heures dans les 12 derniers mois pour être admissible aux prestations d'assurance-emploi. Alors, vous vous imaginez bien que des jeunes qui sont aux études, qui travaillent à temps partiel ou qui ont un emploi saisonnier auront plus de difficulté à accumuler ces heures d'emploi assurable et ne seront pas admissibles aux prestations.

Nous pensons que le gouvernement devrait trouver une manière de reconnaître le statut de ces jeunes qui ont plus de difficulté à accumuler les heures d'emploi assurable et leur donner droit à des prestations. En réglant ce problème qui touche de façon disproportionnée les jeunes, on évite qu'ils se retrouvent en situation de précarité. Nous espérons que le gouvernement va rapidement se pencher sur cette question dans le cadre de la réforme.

M. Gabriel Ste-Marie: Pour bien résumer votre pensée, prenons l'exemple d'un jeune qui travaille dans le secteur du tourisme ou de la restauration et qui veut continuer à travailler après la fermeture de l'entreprise pour laquelle il travaillait. Pendant qu'il cherche un nouvel emploi, les critères actuels du programme d'assurance-emploi font qu'il ne peut pas aller chercher ce stabilisateur, alors que l'esprit de l'assurance-emploi voudrait qu'il y ait accès. Le gouvernement doit donc prendre cela en considération pour mettre en place une véritable assurance, et non un programme qui tient seulement compte du marché de l'emploi tel qu'il était il y a une cinquantaine d'années. C'est bien entendu.

Vous avez aussi parlé de la...

• (1200)

[Traduction]

Le président: Merci, monsieur Ste-Marie. Votre temps est écoulé.

[Français]

M. Gabriel Ste-Marie: J'ai plein d'autres questions à poser. J'attendrai mon prochain tour.

Merci.

Le président: Merci.

[Traduction]

Nous passons au NPD et à M. Blaikie pour six minutes.

M. Daniel Blaikie (Elmwood—Transcona, NPD): Merci beaucoup.

Je voulais commencer par Mme Lunney. Corrigez-moi si je me trompe, mais je crois que vous avez mentionné les fiducies de placement immobilier dans votre déclaration préliminaire. Je me demandais si vous aviez des suggestions concrètes de politiques à faire au Comité.

Mme Sarah Lunney: ACORN préconise que l'échappatoire fiscale soit éliminée pour les fiducies de placement immobilier, afin

qu'elles soient imposées de façon appropriée. C'est ce que j'ai indiqué aujourd'hui au cours de ma déclaration préliminaire, et c'est ce que nous espérons toujours.

Nous espérons que cette échappatoire de l'impôt sur le revenu sera éliminée afin de décourager — comme Mme Keesmaat l'a dit — ce type d'investissement dans le logement et sa financiarisation. C'est une tactique que les fiducies de placement immobilier, les FPI sont en mesure de mobiliser en rénovant et en expulsant les locataires de leurs immeubles, ce qui contribue à la crise du logement et au manque d'abordabilité.

M. Daniel Blaikie: Pour la gouverne des membres du Comité, auriez-vous l'obligeance de nous expliquer comment fonctionne cette échappatoire ou de nous dire ce que nous pourrions envisager de changer pour l'éliminer?

Mme Sarah Lunney: Oui, bien sûr.

Contrairement à d'autres fiducies de revenu au Canada, les FPI bénéficient d'un traitement fiscal préférentiel prévu par la Loi de l'impôt sur le revenu qui les exemptent de payer des impôts au niveau des sociétés ou des entités. Reconnaisant une perte fiscale attribuable à la façon dont les fiducies de revenu étaient imposées à l'époque, le ministre des Finances a annoncé, en 2006, la création des entités intermédiaires de placement déterminées, les EIPD, assujetties aux règles d'imposition applicables aux entités qui régissent les fiducies de revenu et les sociétés de personnes cotées en bourse.

Cependant, lorsque ces règles ont été introduites, elles accordaient une exemption aux FPI en mentionnant qu'une entité intermédiaire de placement déterminée, peut, à l'exception des fiducies de placement immobilier pour une année d'imposition, bénéficier de cette exemption. C'est essentiellement ainsi que les fiducies de placement immobilier peuvent profiter l'échappatoire fiscale.

Si vous avez d'autres questions ou si vous voulez plus de détails, ACORN se fera un plaisir de vous fournir les résultats de la recherche que nous avons effectuée sur les FPI avec les Canadiens pour une fiscalité équitable. Nous pouvons vous les soumettre.

M. Daniel Blaikie: Tout à fait. Merci beaucoup.

Madame Keesmaat, dans le même ordre d'idées, j'aimerais que vous nous en disiez davantage sur votre proposition concernant les gains en capital. L'idée est-elle que le taux d'inclusion des gains en capital soit de 100 % pour toutes les propriétés, ou est-ce que l'exclusion à vie des gains en capital pour les résidences principales serait conservée?

Pourriez-vous nous donner un peu plus de détails sur votre proposition concernant la modification du taux d'inclusion des gains en capital?

Mme Jennifer Keesmaat: Cette recommandation de politique ne vise pas à tout régler. Elle a pour objectif de régler un problème nouveau, à savoir l'émergence d'une catégorie d'investisseurs pour lesquels la fiscalité actuelle n'est pas dissuasive. De ce fait, je recommanderais d'exclure les résidences principales, car ce sont nos habitations, contrairement aux logements qui ont été acquis dans le but de générer des revenus.

Je n'ai pas donné de détails sur la façon dont l'impôt serait perçu... Je voulais souligner qu'à l'heure actuelle, il y a un incitatif fiscal à la propriété d'unités d'investissement et de logements qui pourrait être atténué par la création d'une plus grande équité fiscale. Cette équité fiscale consisterait à imposer les gains en capital sur les parts des investisseurs.

M. Daniel Blaikie: Merci beaucoup.

Monsieur MacBeth, j'aimerais revenir à vous. Vous avez dit que les prix des logements ne sont pas inclus dans l'indice des prix à la consommation, l'IPC.

Il me semble que nous nous trouvons dans une situation curieuse où l'IPC ne joue pas le rôle de système d'alerte rapide pour les problèmes d'abordabilité des logements. Au fur et à mesure que le prix des logements baissera, nous pourrions assister à une augmentation de l'inflation, si l'on regarde l'IPC, puisque le coût mensuel de l'entretien d'un logement augmentera avec des taux d'intérêt plus élevés.

Est-ce un résultat possible, ou ai-je mal compris votre témoignage?

• (1205)

M. Hilliard MacBeth: Je n'ai pas parlé de la baisse du prix des logements, mais plutôt du taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires. L'intérêt hypothécaire est l'élément le plus important du versement mensuel pour la plupart des gens, selon le montant de la mise de fonds, mais supposons qu'il s'agisse d'un acheteur d'une première maison avec la mise de fonds minimale.

Soit dit en passant, les taux d'intérêt sont déjà à la hausse. Ils ont beaucoup augmenté. Tandis que nous parlions aujourd'hui, je regardais les marchés et il y a du changement. Cela va contribuer à l'IPC et fera encore grimper sa composante logement, qui est la plus importante de l'IPC avec 31 %. Pendant longtemps, elle a été trop faible, parce que les taux hypothécaires étaient bas et continuaient de baisser. Ils sont passés sous les 2 %. J'ai entendu des gens se vanter d'avoir une hypothèque à 1,5 %. C'est incroyable. Cela a donné l'impression que l'inflation était faible. En même temps, les prix des maisons augmentaient, mais ils n'ont pas été reflétés dans l'IPC.

Maintenant, de façon perverse, la Banque du Canada va relever les taux pour maîtriser l'inflation. L'augmentation des taux aura pour effet d'augmenter l'IPC. On aura l'impression — au départ, en tout cas — que la Banque du Canada ne parvient pas à maîtriser l'inflation en augmentant les taux, parce que cela fera grimper l'indice.

Beaucoup de pays utilisent cette méthode pour mesurer l'IPC et les coûts du logement. Il y a des avantages, mais dans certaines circonstances, il y a de gros inconvénients à utiliser le système de paiements mensuels. Nous allons voir le pire de ces inconvénients très bientôt.

Le président: Merci, monsieur Blaikie. Nous sommes rendus à la fin de notre premier tour.

Nous entreprenons maintenant le deuxième tour de questions. La parole sera d'abord aux conservateurs, avec M. Albas, pour cinq minutes.

M. Dan Albas (Central Okanagan—Similkameen—Nicola, PCC): Je vous remercie, monsieur le président, et merci à tous les témoins qui sont ici aujourd'hui.

J'adresserai mes questions à l'Association canadienne de l'immeuble. Monsieur Bourque, avez-vous déjà vu le marché immobilier dans une situation comme celle d'aujourd'hui?

M. Michael Bourque: Non, jamais. M. Cathcart pourra probablement vous dire ce que sont les chiffres. Du côté de l'offre, nous n'avons pas vu une réponse aussi faible de l'offre, compte tenu de l'évolution démographique et de la croissance démographique. Il peut vous donner des chiffres.

M. Dan Albas: Ce n'est pas nécessaire, monsieur Bourque. Je vais poursuivre.

À votre avis, comment le marché immobilier évoluera-t-il à court terme si aucune mesure supplémentaire n'est introduite par le gouvernement?

M. Michael Bourque: Eh bien, comme je l'ai dit, je pense que l'inflation sur le marché du logement continuera à moins que des mesures très différentes de ce que nous faisons soient prises. Vous avez entendu aujourd'hui des gens qui représentent des intérêts et des Canadiens d'un bout à l'autre du spectre du logement. Ce qui nous préoccupe tous, c'est qu'il n'y a pas suffisamment de logements pour les gens au niveau d'entrée sur le marché, là où les besoins sont les plus criants. Les logements manquent.

Sur un marché typique du logement, l'offre ne suffit pas à la demande. La raison en est très simple. C'est que la nouvelle offre est jugulée au niveau municipal partout au pays par des décideurs indépendants cédant devant le syndrome du « pas dans ma cour » et la croyance que de nouvelles constructions obligeront d'augmenter les impôts. Ils ont restreint le marché au point de créer une crise nationale du logement.

M. Dan Albas: Monsieur Bourque, j'aimerais m'attarder sur le volet fédéral de la question. Au cours de la dernière campagne électorale, les conservateurs ont proposé de rendre 15 % des terrains fédéraux disponibles pour la construction de logements sociaux et de logements du marché privé.

Croyez-vous que cela serait utile pour accroître l'offre de terrains, surtout sur beaucoup des marchés où le gouvernement fédéral est propriétaire de vastes superficies?

M. Michael Bourque: Cela ne fait aucun doute. Je pense qu'il y a eu beaucoup d'inertie de la part des ministères et organismes indépendants qui possèdent des terrains, mais ne considèrent pas la crise du logement comme leur problème. Ils hésitent à céder leurs terrains excédentaires, même s'ils ne les utilisent pas. Dans bien des cas, ces terrains — le secteur riverain de Toronto, par exemple — sont inoccupés ou sous-utilisés depuis très longtemps.

Cela aiderait sans aucun doute.

• (1210)

M. Dan Albas: Vous y êtes donc favorable. C'est très bien.

Pendant la dernière campagne électorale, nous avons également parlé de la nécessité d'inclure dans les accords bilatéraux sur l'infrastructure des clauses exigeant une certaine densité de logements. Êtes-vous en faveur de cela?

M. Michael Bourque: J'y suis tout à fait favorable. Si, par exemple, le gouvernement fédéral aide une ville à construire un réseau de transport en commun, il est dans l'intérêt de celle-ci qu'il y ait des gens pour l'utiliser. Des conditions devraient être imposées relativement aux stations de transport en commun et, partout où passe une ligne de transport en commun, le zonage devrait être modifié pour accroître la densité.

Si vous prenez Toronto, par exemple, il y a des lignes de transport en commun qui traversent ce qu'on appelle des zones « jaunes », c'est-à-dire à faible densité de logements, partout dans la ville. Aucune condition n'a été rattachée à ces dépenses d'infrastructure, du moins, peut-être, jusqu'à tout récemment.

M. Dan Albas: Pour ce qui est des mesures qui seront utiles — par exemple, le couplage de l'infrastructure et de la densité et la cession de terrains fédéraux —, la cote énergétique obligatoire au moment de la vente rendra-t-elle les logements plus abordables, à votre avis?

M. Michael Bourque: Non. Je pense que c'est une très mauvaise idée. Il ne fait aucun doute que les gens devraient investir dans leur maison pour la rendre plus écoénergétique. Le problème, c'est que le programme, tel qu'il est actuellement, est très difficile d'accès, ce qui explique pourquoi le gouvernement n'a pas dépensé tout l'argent budgété. Il y a trop de difficultés. Il n'y a pas assez de vérificateurs de l'efficacité énergétique. Faute d'obtenir les services d'un tel vérificateur, vous ne pouvez pas aller jusqu'au bout du processus.

Je ne comprends pas pourquoi on ne permettrait pas qu'un certain montant de dépenses soit déductible d'impôt. Par exemple, si j'achète des produits écoénergétiques, comme de l'isolant, à quelle autre fin peuvent-ils servir? Je devrais pouvoir les déduire. Il serait beaucoup plus efficace de faire ce travail. Si un grand nombre de maisons étaient écoénergétiques, on pourrait alors commencer à avoir un système du genre EnerGuide. Pour le moment, nous en sommes très loin. Il serait illogique d'introduire la cote énergétique obligatoire avant que le programme d'entrée sur le marché ne soit bien établi.

Le président: Nous passons maintenant aux libéraux.

Madame Dzerowicz, vous avez la parole pour cinq minutes.

Mme Julie Dzerowicz (Davenport, Lib.): Je tiens à remercier chaleureusement les excellents témoins qui sont avec nous d'aujourd'hui. J'aimerais pouvoir poser des questions à tous, mais je n'ai assez de temps que pour deux.

Je tiens auparavant à vous remercier chaleureusement, madame Lunney. Vous avez très bien expliqué les problèmes tels que vous les voyez. Je vous en remercie. Je veux aussi vous demander directement de nous faire parvenir votre mémoire au sujet des taxes dont M. Blaikie a parlé tout à l'heure. Je parle de l'étude que vous avez faite avec Canadiens pour une fiscalité équitable. Si vous pouviez nous le faire parvenir, ce serait très utile.

Je veux aussi adresser un remerciement spécial à Mme McIsaac. J'ai déjà travaillé à Maytree et j'en garde de très bons souvenirs.

Ma première question s'adresse à vous, monsieur Bourque. Vous avez formulé trois recommandations, la première portant sur la coopération fédérale-provinciale-municipale. Vous avez commencé en disant qu'il fallait accélérer la délivrance des permis.

Pourriez-vous répéter rapidement cette recommandation, s'il vous plaît? J'aimerais vous questionner à ce sujet.

M. Michael Bourque: Ce que j'ai dit, c'est qu'il faut une collaboration entre les autorités fédérales, provinciales et municipales, notamment en ce qui est des conditions liées aux dépenses en infrastructure, afin d'encourager la construction de logements. Cela pourrait se faire en accélérant la délivrance des permis, en assouplissant le zonage ou en réduisant les redevances, essentiellement en éliminant les obstacles aux nouvelles constructions, qui ont été

bien étudiées et qui ajoutent beaucoup de temps et de coûts aux nouvelles constructions.

Mme Julie Dzerowicz: Merci. C'est une excellente recommandation. Je peux vous dire que cette même position a été exprimée très clairement par la Fédération canadienne des municipalités et de nombreux autres organismes.

Je vais passer rapidement à Mme Keesmaat.

Madame Keesmaat, vous avez auparavant travaillé comme urbaniste et déjà été candidate à la mairie d'une ville. Pouvez-vous nous aider à peaufiner cette recommandation? Comment le gouvernement fédéral peut-il s'y prendre pour mettre en application cette recommandation? Nous voulons fournir un financement conditionnel. Nous voulons la délivrance plus rapide des permis. Nous voulons voir le zonage assoupli et les redevances réduites. Que proposeriez-vous pour nous aider à faire ce que nous voulons faire, particulièrement dans la ligne de cette recommandation?

• (1215)

Mme Jennifer Keesmaat: Je vais poursuivre dans la même veine que M. Bourque. Je pense qu'il a mis le doigt sur certains points saillants et essentiels concernant le rôle que le gouvernement fédéral peut jouer auprès des municipalités, notamment lorsque des fonds d'infrastructure sont accordés qui pourraient être assortis d'exigences de densité, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

Nous dépensons des milliards de dollars pour les infrastructures de transport en commun dans des régions où les résidents locaux, étroitement locaux, s'opposent à la densification. Ils s'opposent à la construction de nouveaux logements. Le gouvernement fédéral peut exercer un grand rôle en liant ces deux éléments, infrastructure et densification. Les municipalités qui souhaitent obtenir du financement pour de grands projets d'infrastructure devront aussi accepter de modifier le zonage afin de permettre de plus fortes densités en fonction de l'infrastructure qui sera construite.

Il y a un autre élément essentiel. Un de mes collègues a également parlé de l'utilisation de terrains fédéraux, provinciaux et municipaux. Nous avons examiné, en collaboration avec la SCHL, la situation de 600 écoles dans la ville de Toronto. Songez à ce que cela peut représenter si on extrapolait à l'échelle nationale. Il y a 600 écoles à Toronto dont les terrains sont, pour la plupart, sous-utilisés, en partie pour cause d'une insuffisance d'élèves, si bien que la moitié des bâtiments sont inoccupés.

Nous nous sommes penchés sur les moyens de transformer ces écoles, en construisant des logements de milieu de gamme et des tours de moyenne hauteur, pour créer de nouvelles collectivités qui feront augmenter la population d'élèves dans les écoles existantes et qui ajouteront aussi des logements sur des terrains appartenant actuellement au gouvernement. Ce que nous avons constaté sur le site de l'école d'Elmbank, par exemple, dont il a été question dans mon exposé, c'est que le point de bascule pour pouvoir réaliser 25 % de cette conversion en logements abordables est de 18 millions de dollars, soit le montant que nous aurions à verser en TVH.

L'ironie du sort veut que, si le gouvernement exemptait de la TVH les logements abordables à construire, qui représentent le quart du total, il percevrait tout de même la TVH sur les trois quarts restants des logements à construire. Le projet d'aménagement que nous proposons compte environ 838 logements, mais, comme je l'ai mentionné, ils ne sont pas encore achetés à cause des 18 millions de dollars à verser en TVH.

Cet exemple montre qu'il existe un levier que le gouvernement fédéral peut facilement utiliser pour inciter l'aménagement de ces sites, qui sont quelque peu moins intéressants dans l'optique de leur viabilité sur le marché.

Mme Julie Dzerowicz: Merci beaucoup.

Monsieur Bourque, votre troisième recommandation portait sur l'innovation et les technologies modernes permettant d'accélérer le processus. Comme mon temps de parole est écoulé, je vous serais reconnaissante de la communiquer au Comité pour que nous puissions l'intégrer à nos propres recommandations.

Je vous remercie.

Le président: Merci, madame Dzerowicz.

Nous passer maintenant au Bloc et à M. Ste-Marie pour deux minutes et demie, s'il vous plaît.

[Français]

M. Gabriel Ste-Marie: Merci, monsieur le président.

Monsieur Telles, vous nous avez rappelé que l'inflation touchait davantage les plus jeunes, qui vivent de l'insécurité financière. Lors de votre présentation, vous avez soulevé une inquiétude concernant les clauses de disparité de traitement. Pour les entreprises de compétence fédérale, il n'est pas possible d'adopter une nouvelle échelle salariale et de décider que les nouveaux employés seront moins bien payés. Par contre, il existe toujours une brèche relativement aux conditions de travail, notamment en ce qui concerne les fonds de retraite, et c'est une brèche qu'il faudrait fermer.

Je vous invite à nous en parler pendant les deux prochaines minutes.

M. Simon Telles: Je vais le faire avec grand plaisir.

Heureusement, pour ce qui est du salaire, la loi canadienne ne permet pas la discrimination à l'égard d'une personne en raison de sa date d'embauche. Il s'agit là d'un changement législatif qui a été fait en 2018 dans le Code canadien du travail.

Cependant, il est encore possible d'accorder des conditions de travail accessoires moins avantageuses à certains travailleurs, simplement en raison de leur date d'embauche. Nous craignons donc que le contexte économique actuel favorise l'apparition de clauses de disparité de traitement et que des jeunes, à leur arrivée sur le marché du travail, obtiennent des conditions moins avantageuses que celles d'autres collègues qui accomplissent exactement les mêmes tâches. Nous craignons que ce soit en quelque sorte une solution à laquelle recourent les employeurs pour faire face à la situation économique difficile.

Nous savons qu'il est possible de légiférer pour régler cette question. Ce qu'on a fait au Québec constitue un bon exemple: on a déposé et adopté un projet de loi ayant pour effet d'interdire les clauses de disparité de traitement qui touchent les conditions de travail accessoires. Il n'est donc plus possible de créer ces nouvelles clauses. Nous pensons que le gouvernement fédéral devrait s'inspirer de ce qu'a fait le Québec à cet égard. Il l'a déjà fait pour le salaire, mais il y a encore certaines conditions qui pourraient être moins intéressantes pour les jeunes, par exemple les régimes de retraite, auxquels vous avez fait allusion.

Il est important de se protéger et de travailler en amont. On parle souvent de trouver des solutions, mais le gouvernement doit aussi agir en amont, parfois, pour prévenir ce genre de situation. Comme

le contexte économique actuel favorise le recours à de telles clauses, il faut agir en amont et colmater la brèche.

• (1220)

M. Gabriel Ste-Marie: C'est très clair. Merci.

Vous avez aussi souligné, en ce qui concerne les gens aux études, qu'il était important de ne pas oublier d'indexer les bourses. Pourriez-vous nous dire quelques mots là-dessus?

M. Simon Telles: C'est vraiment très important. Selon la façon dont les bourses fonctionnent, certaines dépenses des étudiants sont admises. Or, nous savons que ces dépenses ont augmenté, notamment en matière d'alimentation, de transport et de logement. Par conséquent, il est important que les bourses canadiennes accordées aux étudiants prennent en compte l'augmentation du coût de la vie et que l'aide exceptionnelle accordée dans le contexte de la pandémie soit renouvelée jusqu'à nouvel ordre ou, à tout le moins, tant et aussi longtemps que l'inflation sera aussi élevée.

M. Gabriel Ste-Marie: Merci beaucoup.

[Traduction]

Le président: Je vous remercie, monsieur Ste-Marie. C'est maintenant au tour du NPD.

Monsieur Blaikie, vous avez deux minutes et demie.

M. Daniel Blaikie: J'aimerais prendre un instant pour aborder la question du logement social, qu'on appelle parfois le logement très abordable ou, de façon plus explicite, le logement à loyer indexé sur le revenu, où le loyer est calculé en fonction du revenu des locataires et est ordinairement de l'ordre de 25 à 30 % de leur revenu.

Si les témoins me le permettent, j'aimerais leur demander de répondre, à tour de rôle, par oui ou par non, s'ils pensent qu'il existe une solution commerciale possible ou réelle pour la construction de logements à loyer indexé sur le revenu, ou s'ils pensent qu'il s'agit d'un domaine qui nécessite une intervention active du gouvernement.

Monsieur MacBeth, je vais commencer par vous. Pensez-vous qu'il existe un marché pour la construction de logements à loyer indexé sur le revenu au Canada?

M. Hilliard MacBeth: Certainement, et cela nécessite l'intervention du gouvernement. Tout à fait.

M. Daniel Blaikie: Qu'en pensez-vous, madame Lunney?

Mme Sarah Lunney: Je ne suis pas sûre d'avoir bien compris la question. Voulez-vous dire que le marché privé devrait construire des logements abordables?

M. Daniel Blaikie: Je vous demande si vous pensez qu'il est rentable pour le marché privé de construire des logements à loyer indexé sur le revenu, et si c'est un secteur qui exige un investissement actif du gouvernement?

Mme Sarah Lunney: Oui, c'est certainement un secteur qui nécessite un investissement actif du gouvernement. À l'heure actuelle, cela ne fonctionne tout simplement pas.

M. Daniel Blaikie: Je vous remercie.

Et vous, monsieur Bourque, qu'en dites-vous?

M. Michael Bourque: Si, par exemple, le gouvernement voulait mettre des terrains à la disposition du secteur privé, il pourrait le faire, comme il l'a déjà démontré. C'est un peu comme notre approche pour répondre au changement climatique, lorsque nous nous demandons si nous avons besoin de l'énergie nucléaire, solaire et éolienne. Le fait est que toutes sont nécessaires. Je pense que tout ce que nous pouvons faire devrait être fait.

M. Daniel Blaikie: Je me ferai un plaisir de revenir à vous dans un moment pour vous donner des exemples de logements à loyer indexé sur le revenu qui sont offerts par le secteur privé.

[Français]

Monsieur Telles, pensez-vous qu'il s'agit d'un domaine d'intervention publique ou qu'il y a un marché pour la construction de logements sociaux?

M. Simon Telles: Je suis d'accord avec les autres intervenants: il faut une solution du secteur privé ainsi que du gouvernement. Nous sommes d'avis que le gouvernement pourrait créer des mesures incitatives pour que les entrepreneurs construisent davantage de logements sociaux. Par exemple, on pourrait établir, parmi les conditions à respecter, que certains projets doivent comporter un pourcentage donné de logements sociaux, ou tout simplement mettre en place des mesures financières qui aideraient les entrepreneurs à construire des logements abordables.

[Traduction]

M. Daniel Blaikie: Madame Keesmaat, pensez-vous que le secteur du logement à loyer indexé sur le revenu nécessite un investissement public, ou y a-t-il une solution de marché?

Le président: Une réponse très brève, je vous prie.

Mme Elizabeth McIsaac: Je suis désolée. Le son était mauvais. La question était-elle pour moi?

M. Daniel Blaikie: Je serais heureux que vous et Mme Keesmaat répondiez toutes les deux par un simple oui ou non dans le temps qu'il nous reste.

Mme Elizabeth McIsaac: La participation du gouvernement est nécessaire, mais il y a des possibilités qu'on en reste à ce que nous avons déjà en place, comme les maisons de chambres privées. Par définition, le loyer indexé sur le revenu est une subvention versée par le gouvernement. Il faut donc sa participation.

Nous devons également veiller à protéger ce qui est déjà entre les mains de particuliers, dont une partie est en voie d'embourgeoisement. Je pense que la proposition d'un fonds d'acquisition qui a été déposée est une solution.

M. Daniel Blaikie: Merci beaucoup.

Le président: Madame Keesmaat, veuillez répondre par oui ou par non.

Mme Jennifer Keesmaat: Le gouvernement est absolument nécessaire. C'est le marché qui a créé le problème.

Le président: Merci.

Je pense que le temps de M. Blaikie est écoulé.

Nous passons maintenant aux conservateurs, avec M. Chambers, pour cinq minutes.

• (1225)

M. Adam Chambers (Simcoe-Nord, PCC): Merci beaucoup, monsieur le président.

Bienvenue à nos témoins. La discussion est passionnante. Il nous arrive souvent de souhaiter avoir plus de temps avec vous pour approfondir le sujet. J'ai quelques questions à poser.

Je vais commencer avec M. MacBeth. À quand remonte la dernière grande correction du marché du logement au Canada?

M. Hilliard MacBeth: Elle remonte au début des années 1990. Les taux d'intérêt avaient atteint 13 %, et il y a eu une correction générale. Je ne connais pas le pourcentage exact, mais je crois que c'était de l'ordre de 20 à 30 %.

L'un des événements marquants et emblématiques a été l'effondrement du grand conglomérat Olympia and York, très lourdement endetté.

M. Adam Chambers: Combien de temps a-t-il fallu au marché pour se remettre de cette correction? Était-ce cinq ans? Dix ans? Quand les prix sont-ils revenus à ce qu'ils étaient?

M. Hilliard MacBeth: Je pense que les prix de 1999 étaient similaires à ceux de 1990. Il y a eu une longue période où les prix sont demeurés faibles ou stables. La nouvelle bulle a commencé à se former peu après l'an 2000.

M. Adam Chambers: Nous avons connu plus de deux décennies de prix à la hausse. En fait, nous avons connu une très forte montée des prix pendant quelques périodes au cours de ces deux décennies sans correction importante ou étendue pendant une période encore plus longue.

Est-ce exact?

M. Hilliard MacBeth: C'est exact.

Le Canada et l'Australie ont tous deux échappé aux corrections de 2008-2009. Ce sont ces deux pays qui sont actuellement aux prises avec la plus grande bulle immobilière et la plus forte hausse du prix des maisons. À l'époque, on considérait qu'ils avaient eu de la chance, mais je dirais que c'était peut-être une malchance de n'avoir pas subi la correction nécessaire en 2008-2009.

M. Adam Chambers: Avez-vous déjà vu des ratios d'endettement aussi élevés qu'ils le sont actuellement au Canada?

M. Hilliard MacBeth: La réponse simple est non.

La mesure que je préfère est le ratio de la dette au PIB. Quelques autres pays développés sont dans la même catégorie que le Canada, mais le Canada est tout en haut de la liste pour ce qui est de l'endettement du secteur privé.

Je suis certain que, pour la plupart, les discussions sur la dette au Comité et ailleurs ont tourné autour de la dette publique, mais la dette publique est loin d'être aussi dangereuse que la dette du secteur privé. Les participants du secteur privé font faillite ou se font liquider, tandis que les gouvernements, d'une façon ou d'une autre, perdurent même s'ils sont trop endettés.

M. Adam Chambers: Merci beaucoup. Je vais m'adresser brièvement à l'Association canadienne de l'immeuble.

Qu'en est-il des redevances d'aménagement? Avez-vous suivi l'évolution des redevances d'aménagement à l'échelle du pays ou sur des marchés particuliers au cours des 10 ou 20 dernières années?

M. Michael Bourque: Nous ne les suivons pas de très près. Ce serait plutôt les constructeurs domiciliaires qui s'y intéresseraient.

M. Adam Chambers: D'accord.

Savez-vous à combien s'élèvent les droits de cession immobilière à Toronto pour une maison d'un million de dollars?

M. Michael Bourque: Encore une fois, nous ne suivons pas vraiment ces paramètres, sauf que nous savons qu'ils n'ont pas diminué.

Mme Keesmaat serait mieux placée que moi pour répondre à cette question.

M. Adam Chambers: Madame Keesmaat, quels sont les droits de cession immobilière à Toronto?

Mme Jennifer Keesmaat: Je n'ai pas ce renseignement sur le bout des doigts, mais je peux parler des redevances d'aménagement. Les droits de cession immobilière suivent une courbe similaire.

Parce que les autorités municipales ont été réticentes à augmenter les impôts fonciers, elles ont préféré augmenter les redevances d'aménagement, appliquant un modèle d'utilisateur-payeur. Cela a eu pour résultat que les redevances d'aménagement pour un logement peuvent varier entre 20 000 \$ et 40 000 \$, selon l'échelle et la taille du logement. Elles ont à peu près doublé au cours des 10 dernières années.

M. Adam Chambers: Merci beaucoup.

À Toronto, les droits de cession immobilière s'élèvent à environ 33 000 \$ pour une propriété valant 1 000 000 \$. C'est deux fois plus que partout ailleurs en Ontario. Les impôts fonciers à Toronto, de quelque façon qu'on les considère, sont beaucoup moins élevés que dans les autres municipalités. La Ville compense en fait les faibles taux d'imposition foncière par une taxe astronomique sur les cessions immobilières. Cela nuit aux nouveaux acheteurs. Ceux-ci bénéficient de mesures incitatives à l'achat d'une première maison, mais qui ne réduisent la facture qu'à environ 25 000 \$.

Madame McIsaac, je veux vous donner l'occasion d'intervenir très rapidement. Où vont ces gens qui vivent dans l'insécurité du logement s'ils doivent quitter leur foyer?

• (1230)

Le président: Madame McIsaac, allez-y, je vous prie.

Merci.

Mme Elizabeth McIsaac: Lorsque des gens doivent quitter leur foyer, selon leur situation... Il n'y a pas une seule réponse. Les gens se rendent chez des amis et dans leur famille. Ils ont leur filet de sécurité sociale, qui est le capital social. De plus en plus, on voit des gens qui utilisent les refuges. À mesure qu'on approche le bas de l'échelle, les gens peuvent tenter de trouver quelque logement de niveau inférieur sur le marché, mais cela devient de plus en plus difficile. Dans une ville comme Toronto, il est impossible de trouver un logement à une chambre à coucher à moins de 1 500 \$.

M. Adam Chambers: Merci beaucoup. Je dirai simplement que dans ma circonscription, les gens vont dans les motels, et c'est devenu un problème.

Merci, monsieur le président.

Le président: Merci, monsieur Chambers.

Nous passons maintenant aux libéraux. Madame Chatel, vous avez la parole pour cinq minutes.

[Français]

Mme Sophie Chatel (Pontiac, Lib.): Merci beaucoup, monsieur le président.

[Traduction]

Ma première question s'adresse à M. Bourque. Nous avons beaucoup parlé du logement et de l'augmentation de l'offre, mais cette discussion semble avoir surtout porté sur les régions urbaines.

Que pouvez-vous nous dire au sujet des défis auxquels sont confrontées beaucoup de collectivités rurales? Surtout pendant la pandémie, puis après, nous avons constaté une augmentation du nombre de personnes qui, profitant du télétravail, se sont déplacées vers les régions moins peuplées. Cependant, même avant la pandémie, il y avait déjà une forte hausse du coût du logement, et les loyers sont surtout très bas dans les collectivités rurales.

Que pouvez-vous nous dire quant à une solution pour les collectivités rurales?

M. Michael Bourque: C'est une bonne question.

Le fait est qu'un grand nombre de personnes ont déménagé — migré — à l'intérieur du Canada. Plus de 350 000 Canadiens ont déménagé d'une province à une autre l'an dernier, ce qui est un record. Beaucoup de gens ont quitté l'Alberta dans le sillage de l'effondrement des prix de l'énergie. Cependant, c'est la seule fois où nous avons vu autant de migration entre les provinces. Je pense que cela montre que les gens déménagent parce qu'ils veulent un logement abordable et que le logement était abordable dans les collectivités où ils se sont fixés.

Au départ, c'était peut-être perçu comme une bonne chose pour beaucoup de collectivités du fait que des jeunes revenaient à leur lieu d'origine. Cela peut apporter un certain dynamisme aux petites collectivités peut-être quelque peu dépeuplées. Cependant, à un moment donné, cette pression, surtout à cause du pouvoir d'achat des nouveaux venus, s'exerce sur la collectivité locale, de sorte que des locataires sont exclus du marché et que les prix augmentent dans l'ensemble.

Nous l'avons constaté partout au pays. Dans l'optique des politiques, il est bon que les gens se déplacent à l'intérieur du pays, qu'ils déménagent là où il y a des emplois ou de meilleures conditions de vie, mais cela montre aussi que les contraintes de l'offre du logement qui existent dans les grandes villes existent aussi ailleurs où, pour diverses raisons, il est très difficile de construire et où la relance de l'offre est lente.

Mme Sophie Chatel: Monsieur Bourque, à ce sujet, pensez-vous qu'il y aura de nouvelles technologies qui faciliteront la construction de nouveaux logements dans les collectivités rurales? La pénurie de main-d'œuvre crée un niveau supplémentaire de difficultés. Les gens, spécialistes ou constructeurs, ne se rendent pas dans les collectivités rurales pour réaliser de grands projets domiciliaires. C'est très difficile à construire dans les régions rurales. Avec les nouvelles technologies, y a-t-il quelque amélioration à espérer?

M. Michael Bourque: L'une des recommandations que nous formulons, c'est qu'il faut vraiment encourager beaucoup plus l'innovation. J'aime dire et répéter qu'un charpentier des années 1950, sortant d'une machine à remonter le temps, pourrait entrer sur un chantier de construction et se mettre à frapper du marteau sans sentir qu'il n'est probablement pas à sa place.

Le fait est que nous devons commencer à préfabriquer beaucoup plus de pièces en usine. Nous devons améliorer les normes de façon à ce qu'une maison préfabriquée en usine puisse être érigée n'importe où, en conformité aux normes et, ainsi, sans ralentir la construction. C'est un effort d'innovation dans lequel le gouvernement fédéral pourrait investir. Si nous en arrivions à mieux construire des maisons au moyen de technologies modernes, nous pourrions non seulement aider à régler notre propre problème, mais nous aurions aussi un produit exportable.

• (1235)

Mme Sophie Chatel: Merci.

J'ai une question pour ACORN Canada. Le marché du logement locatif, qui est normalement de compétence provinciale, est très réglementé, mais quel rôle pensez-vous que le gouvernement fédéral pourrait jouer pour contrer la hausse rapide des loyers? J'aimerais connaître également vos vues sur le phénomène des rénovictions.

Mme Sarah Lunney: J'ai abordé la première partie de votre question dans les premières minutes de mon exposé. Des précédents ont été établis au milieu des années 1970 quant au rôle du gouvernement fédéral auprès des provinces en matière de contrôle des loyers si bien qu'il serait possible d'envisager de recourir à des mécanismes qui ont déjà servi pour établir un régime de contrôle des loyers à l'échelle du pays.

Quant au phénomène des rénovictions, c'est un problème d'actualité et de grande importance dans ma province, le Nouveau-Brunswick, où nous voyons des évictions massives de locataires pour cause de rénovation. La rénovation peut être une tactique, employée par les sociétés pour accroître leurs bénéfices, qui consiste à acheter des logements abordables, à les rénover après en avoir évincé les locataires, puis à les remettre sur le marché locatif à l'intention de futurs locataires beaucoup mieux nantis. Cette pratique réduit le nombre de logements abordables qu'il nous reste et contribue à la crise du logement dans tout le pays.

À l'heure actuelle, dans la plupart des provinces et municipalités, la réglementation fait défaut en matière de contrôle des loyers et de rénovictions. Les deux vont de pair: sans contrôle des loyers et de l'occupation des logements, il est plus facile aux grands investisseurs, comme les sociétés de placement immobilier, d'évincer les locataires sous prétexte de rénovations. Dans leurs rapports aux actionnaires, elles ne se cachent pas d'utiliser les rénovations, par conséquent les évictions de locataires, comme mécanisme pour accroître les bénéfices.

Est-ce que cela répond à votre question?

Mme Sophie Chatel: Tout à fait. Merci beaucoup.

Le président: Merci, madame Chatel.

Chers collègues, nous n'aurons pas le temps pour une troisième série complète de questions, puisque nous devons nous réserver cinq minutes à la fin pour passer en revue le rapport du Sous-comité. Pour la dernière série de questions, je vais donc accorder quatre minutes à chaque parti.

Ce sera d'abord au tour des conservateurs, avec M. Fast.

L'hon. Ed Fast (Abbotsford, PCC): Merci beaucoup.

Mes questions s'adressent à M. MacBeth. Vous avez dit que la particularité de la bulle immobilière d'aujourd'hui, c'est que, contrairement aux années 1970 et 1980, les propriétaires de maison ont un taux d'endettement incroyablement élevé.

Ai-je bien compris? D'accord.

Vous avez aussi dit que la banque centrale doit hausser les taux d'intérêt, même si cette mesure devait amener une récession et faire éclater la bulle immobilière, ce qui entraînerait une correction pouvant aller jusqu'à 50 %, peut-être plus. Vous ai-je bien compris?

M. Hilliard MacBeth: Oui.

L'hon. Ed Fast: Quel taux d'intérêt sera nécessaire pour maîtriser l'inflation et mettre fin à la bulle immobilière?

M. Hilliard MacBeth: C'est une excellente question. Personne ne connaît la réponse.

Je peux vous dire qu'à la fin des années 1970, après sa nomination à la tête de la Réserve fédérale américaine, Paul Volcker a commencé à hausser le taux d'intérêt, qui était alors à 11 % et l'inflation à environ 10 %. Pendant les deux années et demie qui ont suivi, il a porté le taux jusqu'à 20 %, après quoi l'inflation a commencé à fléchir. Pour diverses raisons, comme je l'ai mentionné dans ma déclaration et en réponse aux questions, la hausse des taux d'intérêt n'a pas pour effet initial de faire baisser l'inflation. En fait, elle a l'effet contraire.

Les banques centrales — la Banque du Canada, la Réserve fédérale américaine, la Banque d'Angleterre et la Banque centrale européenne — auront-elles assez de cœur au ventre pour continuer de hausser les taux d'intérêt alors que les prix des maisons commencent à baisser, que les cours boursiers se mettent à chuter et que l'inflation demeure en hausse? Nous allons le découvrir, je crois, et je ne sais pas si c'est le cas.

• (1240)

L'hon. Ed Fast: Wow. Vous avez parlé du cœur au ventre qu'il faudrait pour utiliser les taux d'intérêt comme moyen d'endiguer l'inflation. Je voulais aussi vous demander quelles seront les conséquences de tout cela. Nous avons une bulle immobilière et des taux d'intérêt à la hausse. Si la bulle immobilière éclate, qui aura à payer le prix?

M. Hilliard MacBeth: Vous savez, c'est intéressant. En 2007 ou 2008, Barack Obama a essayé de mettre en place un programme d'aide pour les gens qui perdaient leur maison lorsque la bulle a éclaté aux États-Unis. Les propriétaires de maison qui n'avaient pas une grosse dette étaient furieux, déclarant qu'ils n'avaient pas à payer la facture pour ceux qui s'étaient lourdement endettés pour s'acheter une maison qui était au-delà de leurs moyens. Dans un interview célèbre avec l'un des collaborateurs réguliers de CNBC, leur porte-parole, a terminé sa diatribe en proclamant: « Ce qu'il nous faut, c'est un nouveau Boston Tea Party », faisant allusion à l'événement déclencheur de la Révolution américaine en 1776.

C'était l'acte de naissance du mouvement politique du Tea Party aux États-Unis, fruit imprévu de l'idée qu'il fallait de quelque façon aider les gens qui risquaient de perdre leur maison.

L'hon. Ed Fast: Je ne suis pas sûr que nous ayons intérêt à ce qu'un tel mouvement naisse ici au Canada.

Permettez-moi de vous poser une dernière question. Je crois être l'un des rares autour de cette table, sinon le seul, qui se souviennent des deux bulles des années 1970 et 1980 et de la crise économique de 2009. Je n'ai pas oublié combien la situation était désastreuse.

Vous avez parlé du taux d'endettement élevé des emprunteurs aujourd'hui. Pourriez-vous nous en dire un peu plus à ce sujet?

Le président: Je crois que j'y étais aussi, monsieur Fast.

Monsieur MacBeth, répondez très brièvement, je vous prie.

M. Hilliard MacBeth: Les niveaux d'endettement sont extrêmement élevés, mais un point qui n'a pas été mentionné, c'est qu'environ 22 % de toutes les hypothèques sont à taux variable. Le solde des prêts hypothécaires de cinq ans arrivera à échéance dans un, deux, trois ou quatre ans. Ils seront tous à renouveler, mais à des taux beaucoup plus élevés. Ce sera un défi très intéressant pour le secteur bancaire et pour les débiteurs hypothécaires.

Le président: Merci, monsieur Fast.

Nous passons aux libéraux, avec M. Baker, pour quatre minutes.

Allez-y, s'il vous plaît.

M. Yvan Baker: Merci beaucoup, monsieur le président.

J'aimerais revenir à Mme Keesmaat.

Nous avons parlé plus tôt, et vous l'avez mentionné dans votre exposé, du rôle que jouent les investisseurs sur le marché et de leur influence sur la hausse des prix. L'une des choses dont nous avons beaucoup discuté au Comité, c'est le rôle joué par les investisseurs non résidents. J'ai entendu vos recommandations, que vous nous avez expliquées, mais je voudrais savoir s'il y a quelque chose de précis que vous recommanderiez au gouvernement pour régler cet aspect de la situation?

À mon sens, il est inadmissible qu'il y ait des gens qui n'apportent rien à l'économie, qui ne résident pas ici, qui n'ont pas besoin d'une maison pour vivre ici, mais qui utilisent vraiment le marché du logement comme véhicule d'enrichissement, tout en ne contribuant en rien à la société canadienne. Je crois que nous devons nous attaquer à ce problème.

Je me demande simplement si vous croyez qu'il s'agit bien d'un problème et, le cas échéant, de nous dire quelles mesures précises nous devrions prendre à l'endroit de ces investisseurs non résidents?

Mme Jennifer Keesmaat: Je suis du même avis que vous.

Je dois préciser que je ne suis pas une spécialiste financière, bien que mon associé dans ma société de développement, Jason Marks, le soit. Il est titulaire d'une maîtrise en administration des affaires de Harvard et a été vice-président principal de la Banque TD pendant de nombreuses années. C'est lui qui fait toutes les analyses financières et pro forma pour nos projets et nos plans d'aménagement.

Je suis spécialiste en matière de logement. En tant qu'urbaniste en chef de la Ville de Toronto, j'ai passé énormément de temps à faire ce que les urbanistes faisaient traditionnellement pour atténuer le coût élevé du logement, c'est-à-dire calibrer l'offre et la demande. Il s'agit d'examiner la croissance démographique, de déterminer la demande et de s'assurer de fournir suffisamment de logements pour répondre aux besoins de la population.

Ce travail est devenu futile, pour une raison très simple. Nous ne sommes plus dans une situation où la construction d'une maison a pour but de loger une famille. Nous sommes dans une situation où la construction d'une maison a pour but de mettre en vente un bien qui pourra rester inutilisé pendant plusieurs années. Il n'est même pas nécessaire de se donner la peine de le louer. Il s'agit ensuite, plusieurs années plus tard, de vendre la maison, qui aura eu un rendement plus élevé que celui qui aurait pu être obtenu aujourd'hui de n'importe quel fonds commun de placement ou de n'importe quel investissement dans un fonds public.

Ce qui s'est passé, c'est que le logement est devenu un mécanisme financier ou un actif financier. La façon de régler le problème, c'est de le traiter comme tel, si bien que la planification stratégique — ma spécialité — ne sera d'aucune utilité. Le logement des Canadiens est une question qui me passionne. Je tiens absolument à ce que tous les Canadiens aient accès à un logement pouvant répondre à leurs besoins tout au long de leur vie, mais la politique financière actuelle vient compromettre cet objectif.

La politique financière est un élément essentiel de la solution du problème. La seule façon de régler le problème, c'est de décourager l'utilisation du logement comme outil financier. Il faut aussi qu'une telle mesure soit liée à une relance de l'offre, puisque nous avons de sérieux problèmes quant au niveau de l'offre que nous générons.

À mon avis, ces deux choses doivent aller de pair. Nous devons décourager les investisseurs d'utiliser le logement comme outil financier et moyen d'enrichissement. En même temps, nous devons générer une offre importante de logements, en particulier de logements abordables et de logements qui resteront abordables. Ces deux éléments doivent être liés dans notre politique, et cela relève du gouvernement fédéral. Contrairement à d'autres mécanismes, comme les redevances d'aménagement, qui relèvent des municipalités, ces deux éléments sont du ressort du gouvernement fédéral.

J'ai formulé une recommandation très précise, soit d'accroître l'impôt sur les gains en capital réalisés par les investisseurs sur les logements et les traiter au même titre que les revenus d'emploi. À l'heure actuelle, les gains en capital provenant de logements ne sont imposés qu'à 50 % du taux qui aurait été imposé s'il s'agissait de revenus d'emploi.

• (1245)

Le président: Merci, madame Keesmaat.

Votre temps est écoulé, monsieur Baker.

Nous passons maintenant au Bloc, avec M. Ste-Marie, pour quatre minutes.

[Français]

M. Gabriel Ste-Marie: Merci, monsieur le président.

Dans votre présentation, monsieur Telles, vous avez rappelé que les mauvaises récoltes de la dernière année étaient dues aux épisodes de sécheresse que nous avons connus et vous avez fait un lien entre les bouleversements climatiques et l'inflation actuelle.

Est-ce que vous pouvez nous rappeler pourquoi il est important pour la jeunesse de soutenir la transition énergétique vers un environnement plus résilient?

M. Simon Telles: Je vous remercie, monsieur le député, de me donner l'occasion de vous parler davantage de cette recommandation.

En fait, il existe plusieurs façons de traiter l'inflation. On peut la traiter directement, notamment en contrôlant le taux directeur. Cependant, plusieurs autres facteurs ont des répercussions sur le coût de la vie et sur le pouvoir d'achat des Canadiens, et les changements climatiques en font partie. Pour trouver une solution globale à l'inflation, on doit aussi s'intéresser à cette question.

L'année dernière, en raison des catastrophes naturelles, Ottawa a dû verser des fonds supplémentaires considérables pour aider les provinces à faire face aux changements climatiques. Cette aide est susceptible d'augmenter au cours des années, à mesure que les changements climatiques évoluent. Cela a aussi des répercussions sur l'indice des prix à la consommation et sur le coût des aliments.

Si on veut agir de façon durable pour lutter contre l'inflation, on doit investir de manière plus importante en matière de lutte contre les changements climatiques. On ne doit surtout pas diminuer les investissements qu'on fait à cet égard. Pour nous, c'est fondamental. C'est un problème qui préoccupe énormément les jeunes partout au pays, et on doit en faire plus.

M. Gabriel Ste-Marie: Merci, c'est très clair. En effet, nous voyons actuellement une hausse des coûts, mais vous nous dites que, si nous ne faisons rien pour arrêter les changements climatiques, les coûts seront de plus en plus élevés dans l'avenir. C'est bien noté, merci.

Par ailleurs, vous avez parlé des personnes seules ou sans enfants. Au cours des dernières décennies, on a mis sur pied beaucoup de programmes pour soutenir les familles. C'est bien, mais les personnes seules ou sans enfants sont souvent laissées pour compte par les programmes sociaux. Or, il y a beaucoup de pauvreté de ce côté.

Pourriez-vous nous en parler un peu et nous rappeler vos demandes en lien avec cela?

M. Simon Telles: En fait, il s'agit d'une demande en lien avec le programme québécois Allocation-logement. Il est tout à fait souhaitable qu'une aide soit destinée aux jeunes familles. Cependant, nous nous rendons compte que les personnes seules qui vivent sans enfants font face à des barrières financières importantes, dans la mesure où elles n'ont personne avec qui partager le coût d'un loyer. Elles se retrouvent avec un fardeau financier très élevé en matière de logement.

Nous proposons qu'une aide supplémentaire soit accordée aux personnes seules sans enfants, afin qu'elles puissent faire face à l'augmentation du loyer. Comme elles n'ont personne avec qui partager les dépenses, un fardeau encore plus important repose parfois sur leurs épaules. À notre avis, il s'agit d'une faille du système et le gouvernement pourrait la corriger.

• (1250)

M. Gabriel Ste-Marie: Y a-t-il un autre élément que vous aimeriez rappeler au Comité?

M. Simon Telles: En fait, j'insisterais tout simplement pour mentionner que l'inflation ne touche pas de façon égale l'ensemble des Canadiens et des Canadiennes. Il est donc important que toutes les stratégies d'aide qui seront mises en avant par le Comité ciblent des groupes particulièrement vulnérables. J'ai mentionné les jeunes, mais il y en a certainement d'autres. L'adoption de stratégies qui s'appliquent de manière uniforme, sans tenir compte de ces particularités, n'aide pas les personnes les plus démunies au pays.

M. Gabriel Ste-Marie: C'est très clair.

Je vous remercie encore une fois de votre participation.

Merci, monsieur le président.

Le président: Merci, monsieur Ste-Marie.

[Traduction]

C'est maintenant au tour du représentant du NPD, qui sera notre dernier intervenant.

Monsieur Blaikie, vous avez la parole pour quatre minutes.

M. Daniel Blaikie: Merci beaucoup.

J'aimerais revenir à la question du logement à loyer indexé sur le revenu et essayer de la situer dans le contexte plus large du spectre du logement.

Je demanderais à Mme McIsaac de nous parler de l'incidence qu'une grave pénurie sur un point du spectre du logement finit par avoir sur les gens dans les autres points du spectre.

Il arrive parfois, avec la perte de logements à loyer indexé sur le revenu, que des gens soient tout simplement exclus du spectre et deviennent des sans-abri. Ils peuvent alors se retrouver dans des refuges, ou encore dans des motels, comme M. Chambers l'a fait remarquer un peu plus tôt. Dans certains cas, ils en viennent à cannibaliser leur budget pour les aliments et médicaments pour tâcher de tenir leur place sur le marché du logement abordable.

Quoi qu'il en soit, je me demande si Mme McIsaac pourrait parler un peu du spectre du logement et de la façon dont les pénuries de logements sur un point particulier du spectre, notamment dans sa partie inférieure, peuvent effectivement se répercuter sur d'autres points du spectre.

Mme Elizabeth McIsaac: C'est là-dessus que portaient mes observations. C'est l'aspect le plus pénible du système, où les gens sont littéralement à la limite. Avec l'inflation sans cesse en hausse, nous pouvons nous attendre à ce que les gens accumulent des arriérés de loyer et se retrouvent alors sur une pente vraiment très abrupte. Ils se retrouvent dans des motels, qui sont en fait des refuges. Celui dont il a été question dans The Beaches va, je crois, fermer sous peu.

Il est relié à l'ensemble du système. Une partie de ce que nous disions de notre action... L'option d'un fonds d'acquisition est vraiment essentielle parce qu'il y a des segments du marché privé qui desservent des régions où les revenus sont très faibles — avec des maisons de chambres pour logements — qui sont en train de s'embourgeoiser. Les fournisseurs de logements sociaux, qu'il s'agisse de coopératives ou de groupes sans but lucratif, ont la possibilité d'y prendre place. L'importance de la présence de ces fournisseurs tient à leur régime de propriété, qui préserve l'abordabilité à perpétuité. Lorsqu'il s'agit d'une propriété privée, il n'y a pas cette protection et c'est là que nous constatons la vulnérabilité d'un nombre important de logements qui risquent de disparaître du marché locatif.

La Stratégie nationale sur le logement offre la possibilité de mettre en place quelque chose de ce genre. Plusieurs intervenants l'ont réclamé. Nous avons vu un très petit projet de démonstration de ce genre sur le marché de Toronto, pour lequel la Ville de Toronto a établi un fonds d'acquisition d'immeubles résidentiels à logements multiples et l'a mis à l'essai à Parkdale. C'est à très petite échelle, mais nous devons envisager des possibilités plus ambitieuses dans ce domaine. Ce qui importe, c'est l'inclusion de tels projets dans les cadres de logement social et les régimes de propriété qui préservent l'abordabilité des logements à perpétuité. Je pense que c'est l'élément le plus important parce que, si ces logements étaient sur le marché privé, ils n'auraient cette protection que pour 5 ou 10 ans, après quoi on se retrouverait au même point.

Le loyer indexé sur le revenu est lié à la demande. Il existe des choses comme l'allocation pour le logement, qui a commencé avec la Stratégie nationale sur le logement. Elle pourrait être plus étendue, plus généreuse. Nous pourrions en faire davantage à ce chapitre. À l'heure actuelle, elle n'est versée qu'à un très petit nombre de personnes nécessiteuses. Le loyer indexé sur le revenu permet aux gens d'avoir un budget plus équilibré, puisque le loyer ne représente que 30 % du revenu de leur ménage, par opposition à 50, 60 ou 70 % dans certains cas, situation qui, comme vous l'avez dit à juste titre, pousse les gens à se tourner vers les banques alimentaires et d'autres services pour répondre aux autres besoins essentiels du ménage.

Il s'agit aussi d'un programme qui devra être élaboré avec les provinces. Ce sont les provinces qui administrent en partie le loyer indexé sur le revenu. Il est lié à l'aide sociale, également du ressort provincial. Cela pourrait aussi nous donner l'occasion de bonifier le Transfert canadien en matière de programmes sociaux, éventuelle amélioration d'importance que le gouvernement fédéral pourrait envisager à un moment donné.

M. Daniel Blaikie: Merci beaucoup.

Le président: Merci, monsieur Blaikie. C'est tout le temps que nous avons.

Je tiens à remercier les experts en matière de logement, dont les témoignages ont éclairé notre étude sur l'inflation qui frappe actuellement l'économie canadienne. Au nom des membres du Comité, du greffier, des analystes, du personnel et des traducteurs qui contribueront à notre rapport, je tiens à vous remercier de vos observations, de vos témoignages et des réponses que vous avez fournies à nos nombreuses questions. Nous vous remercions et vous souhaitons une excellente journée.

Chers collègues, j'aurai encore besoin de vous pendant quelques minutes, question d'examiner le rapport préparé par notre sous-comité, que vous devriez avoir reçu. Le Sous-comité s'est réuni le jeudi 24 mars et vous avez reçu son rapport le lendemain, vendredi. Je crois qu'il a été distribué à 16 h 32. En plus du rapport, vous devriez avoir reçu un calendrier, que vous devriez avoir vu.

Avez-vous quelque chose à dire au sujet du rapport?

Je ne vois qu'une chose. Pour les députés qui ne siègent pas au Sous-comité, à la fin du rapport, on indique que, si une réunion du Comité est prévue au moment du dépôt du budget fédéral, le Sous-comité a convenu d'annuler cette réunion.

J'aimerais savoir si tout le monde est d'accord.

• (1255)

L'hon. Ed Fast: Je suis désolé. Pouvez-vous préciser?

Le président: Oui, monsieur Fast.

Le Sous-comité a convenu que, si le budget fédéral devait être déposé pendant une réunion du Comité, cette réunion serait annulée pour nous permettre d'être en chambre pour écouter...

Des députés: D'accord.

Le président: Je crois que tout le monde est d'accord. Allons-nous adopter le rapport?

L'hon. Ed Fast: Un instant.

On stipule ici, « Que lorsque le projet de loi d'exécution du budget aura été présenté à la Chambre, le Comité entame une étude préliminaire de ce projet de loi. »

Pourquoi ferions-nous cela?

Le président: Le Sous-comité en a convenu.

Monsieur Blaikie, voudriez-vous intervenir à ce sujet?

M. Daniel Blaikie: Bien sûr. Avec plaisir.

Je pense que la discussion visait simplement à nous assurer que nous disposerions de plus de temps pour étudier le projet de loi, et qu'il serait plus intéressant de tenir plus de réunions, parce que nous jonglons avec plusieurs dossiers à la fois, dont la conclusion de l'étude sur la LGU.

L'hon. Ed Fast: Je serais très mal à l'aise de le faire, parce que nous devons effectuer l'étude sur l'inflation. Je dois avouer que, même la réunion d'aujourd'hui a été riche d'enseignements sur l'inflation et sur ce qui se passe dans notre économie sur ce plan.

Je ne voudrais pas que notre étude actuelle soit bousculée de quelque façon que ce soit par l'étude préliminaire du budget, certainement pas sans que nous ayons d'abord vu ce qui est annoncé dans le budget. Il pourrait s'agir d'un budget très ciblé, ce qui nous permettrait de limiter la portée de nos réunions. Il pourrait aussi s'agir d'un budget massif qui nécessitera une étude approfondie, mais nous ne le savons pas pour l'instant.

Si nous préjugeons de la situation et que nous laissons entendre que nous allons mener une étude préliminaire, ce qui pourrait nous empêcher de faire ce que nous faisons déjà en comité... Pour l'instant, je ne suis pas du tout en faveur de cela.

Le président: Merci, monsieur Fast.

Je cède la parole à M. Chambers, puis ce sera au tour de M. Baker.

M. Adam Chambers: Merci, monsieur le président.

Écoutez, je comprends les deux arguments, mais je tiens à dire que je ne crois pas que l'étude sur l'inflation tire à sa fin. Nous avons encore plusieurs témoignages à entendre.

J'aimerais savoir ce que les épiciers, les entreprises de télécommunications et les institutions financières ont à dire. Si nous voulons parler de la façon de maintenir les prix bas pour les Canadiens et examiner comment nous attaquer à l'inflation de manière efficace, je pense qu'il nous reste beaucoup de travail à faire dans le cadre de cette étude. Je ne veux pas compromettre notre capacité à nous concentrer sur l'inflation.

Merci.

Le président: Merci, monsieur Chambers.

Je vous en prie, monsieur Baker.

M. Yvan Baker: Revenons à la discussion que nous avons eue au Sous-comité et à la justification que M. Blaikie vient d'exposer. Je suis d'accord avec M. Blaikie pour dire que, lorsque le budget sera présenté, il sera important que le Comité prévoie du temps pour l'étudier. C'est l'une de nos principales responsabilités.

L'étude sur l'inflation est également fort importante. Je pense que nous avons consacré plusieurs réunions à cette question. Je sais qu'il y aura d'autres réunions, mais je crois qu'il est important que nous abordions le budget.

Le rapport du Sous-comité que nous avons adopté ne précise pas les détails. Cela n'a rien à voir avec la taille du budget. Cela ne dépend pas de la taille du budget, comme M. Fast l'a mentionné, ni de sa complexité ou de quoi que ce soit d'autre. Le rapport indique seulement que nous devrions examiner le budget le plus tôt possible après son dépôt.

Selon moi, cela s'explique par le fait qu'il s'agit là d'une tâche essentielle du Comité. Bien sûr, je ne sais pas ce qu'il y aura dans le budget, mais je sais que chaque budget présenté touche à un éventail de questions qui ont une importance pour les Canadiens. Donc, je ne voudrais pas que notre comité retarde de quelque façon que ce soit l'adoption du budget.

Je pense que nous pouvons examiner comme il se doit la question de l'inflation en poursuivant cette étude comme nous l'avons fait, mais nous devons également prévoir du temps pour le budget. C'est là l'intention du rapport, selon moi.

• (1300)

Le président: Merci, monsieur Baker. Nous passons maintenant à M. Ste-Marie.

J'ai parlé au greffier et, effectivement, M. Baker a raison: nous pouvons faire les deux. C'est ce que nous avons fait, je suppose, avec l'étude prébudgétaire lors du dernier budget.

Allez-y, monsieur Ste-Marie.

[Français]

M. Gabriel Ste-Marie: Merci, monsieur le président.

Le budget, c'est d'abord un discours; il ne contient pas de mesures directes. C'est vraiment le projet de loi de mise en œuvre du budget qu'il faut étudier avec attention. C'est toujours un projet de loi mammoth et, en règle générale, le gouvernement essaie de faire passer certaines choses en douce.

Je crois que l'esprit des propos tenus en sous-comité était que nous nous donnions assez de temps pour étudier cela au complet et pour ne rien escamoter, d'autant plus que les plages horaires sont limitées depuis la création des comités spéciaux actuels. En même temps, nous avons toujours convenu que nous prolongerions l'étude sur l'inflation.

Je vois que le temps passe.

Je suis d'accord sur les arguments de M. Fast, qui disait que ce serait intéressant de voir ce qu'il y a non seulement dans le budget, mais aussi dans le projet de loi de mise en œuvre du budget, pour mieux évaluer le temps qu'il nous faudra pour tout étudier.

Je vais peut-être m'inspirer de ce qu'a fait M. Blaikie et suggérer quelque chose. Peut-être qu'à ce moment-ci, pour que nous passions à un vote, nous pourrions simplement retirer cette proposition dans le rapport du sous-comité et l'adopter ainsi, en gardant en tête qu'il faudra trouver le temps qu'il faut pour analyser le projet de loi d'exécution du budget. Si cela convient à tout le monde, nous pourrions seulement retirer cette partie du rapport du sous-comité et adopter le rapport.

[Traduction]

Le président: Merci, monsieur Ste-Marie.

Monsieur Albas, je vous en prie. Ensuite, la parole ira à M. Blaikie.

M. Dan Albas: Merci, monsieur le président.

En ce qui concerne la partie suivante de la proposition — « le Comité réinvente la vice-première ministre et ministre des Finances à comparaître le jeudi 31 mars et, si la vice-première ministre et ministre des Finances n'est pas disponible, le Comité invite Statistique Canada » —, je tiens à répéter à quel point il est important pour nous d'entendre ce que la ministre des Finances a à dire à propos de l'inflation, puisqu'il s'agit d'une question majeure. À l'heure actuelle, je ne pense pas qu'il y ait un problème plus important dont tout le monde parle dans le domaine des finances.

Dans l'éventualité où Statistique Canada devait comparaître parce que la ministre des Finances décide de ne pas le faire, j'aimerais parler un peu de la place du logement dans l'IPC et de la façon dont il est fait rapport sur cet indice, et aussi de la façon dont on calcule l'IPC depuis 30 ans — nous n'avons pas vu d'inflation comme celle-ci depuis 30 ans — en comparaison du panier de biens actuel qui constitue l'IPC. J'aimerais également parler de l'étude sur la confiance des entreprises récemment publiée par Statistique Canada.

Je sais que Statistique Canada voudra avoir au moins une petite idée de ce que je... J'invite les autres membres du Comité à en discuter s'ils veulent signaler des problèmes particuliers à Statistique Canada.

Le président: Merci, monsieur Albas. Ce sera utile pour Statistique Canada. Le greffier les transmettra.

Monsieur Blaikie, c'est à vous. Ensuite, Mme Dzerowicz aura la parole.

M. Daniel Blaikie: Merci beaucoup.

Je suis ouvert à la suggestion de M. Ste-Marie de retirer le point concernant l'étude préliminaire aujourd'hui, avec la mise en garde suivante: je sais que, par le passé, le comité des finances a tenu de nombreuses réunions extraordinaires pour discuter de la Loi d'exécution du budget. Un jour, il y aura une volonté de faire avancer les choses, parce que je suis convaincu qu'il y aura un certain nombre de points dans la Loi d'exécution du budget que le gouvernement souhaite voir mis en œuvre avant la fin juin, cela pour qu'il puisse poursuivre la mise en place de son programme.

Je sais que le travail en comité a été difficile pendant la pandémie, en raison des contraintes sur le plan des ressources et ce genre de choses. Voilà pourquoi je m'inquiète de voir le Comité s'imposer des contraintes en gaspillant du temps avant l'adoption de la Loi d'exécution du budget. Selon moi, il est important que nous n'ayons pas l'impression d'être mal préparés pour l'examen des articles du projet de loi au moment de son adoption.

C'est pourquoi je suis ouvert à l'étude préliminaire. Bien que je trouve cela regrettable, si le passé est garant de l'avenir, il est un fait que les lois d'exécution du budget sont de plus en plus volumineuses. Cela signifie qu'à moins que nous ne mettions fin à cette pratique, notre comité doit trouver du temps pour mener une étude en bonne et due forme. C'est pourquoi je suis ouvert à l'idée d'une étude préliminaire de ce projet de loi, même si... Je pense que c'est peut-être là où M. Fast veut en venir. Je n'aime pas le principe général de l'examen préalable des projets de loi, mais celui-ci sera probablement volumineux, de sorte que nous voudrions avoir le temps de l'examiner.

Il s'agit de trouver le temps d'effectuer une étude en bonne et due forme dans un contexte où les ressources sont limitées. Je sais que d'autres membres du Comité veulent prendre la parole. Je suis prêt à retirer l'étude préliminaire pour le moment, mais je pense que c'est quelque chose que nous devrions essayer de revoir avant les deux semaines de relâche, pour nous assurer de ne pas manquer de temps qui pourrait être consacré à l'étude de la Loi d'exécution du budget.

• (1305)

Le président: À titre d'information pour tout le monde, la prochaine réunion de notre sous-comité est prévue pour le 7 avril.

Allez-y, madame Dzerowicz.

Mme Julie Dzerowicz: Merci, monsieur le président.

Je crois que c'est ce que nous avons fait lors du dernier budget. Nous avons commencé l'étude préliminaire du projet de loi une fois que le projet de loi d'exécution du budget a été présenté à la Chambre.

J'entends un certain nombre de commentaires différents de la part des divers partis. Je conviens qu'il s'agira d'un budget assez détaillé. Je pense qu'il serait utile que nous puissions, une fois que le projet de loi d'exécution du budget aura été présenté... Il y a toujours un ensemble d'intervenants qui se prononcent presque immédiatement, et ce serait formidable si nous pouvions commencer par eux.

Devrions-nous simplement reporter cela à la prochaine réunion et poursuivre cette discussion à ce moment-là, ou devrions-nous plu-

tôt tenir un vote à ce sujet? Quelle est l'opinion des gens? J'aurais aimé que M. Ste-Marie soit ici, parce que je pourrais aussi le regarder dans les yeux, pour me faire une idée, pour voir s'il y a un intérêt.

Devrions-nous voter là-dessus ou simplement reporter cela à la prochaine réunion? Je voulais me tourner vers mes collègues. Qu'en dites-vous?

D'après moi, nous sommes sensiblement tous en faveur du report à la prochaine réunion.

Merci, monsieur le président.

Le président: Monsieur Albas, c'est à vous.

M. Dan Albas: Pour que ce soit bien clair, sommes-nous d'accord pour retirer l'étude préliminaire et l'approuver à l'unanimité si c'est le cas?

Le président: Je crois comprendre que nous acceptons le rapport du Sous-comité tel qu'amendé, et que l'amendement vise à supprimer l'étude préliminaire de la Loi d'exécution du budget et à y revenir lors de la réunion du Sous-comité, le 7 avril prochain.

Est-ce que tout le monde est d'accord avec le rapport tel qu'amendé?

(La motion est adoptée. [Voir le Procès-verbal])

Le président: Pouvons-nous lever la séance?

Des députés: D'accord.

Publié en conformité de l'autorité
du Président de la Chambre des communes

PERMISSION DU PRÉSIDENT

Les délibérations de la Chambre des communes et de ses comités sont mises à la disposition du public pour mieux le renseigner. La Chambre conserve néanmoins son privilège parlementaire de contrôler la publication et la diffusion des délibérations et elle possède tous les droits d'auteur sur celles-ci.

Il est permis de reproduire les délibérations de la Chambre et de ses comités, en tout ou en partie, sur n'importe quel support, pourvu que la reproduction soit exacte et qu'elle ne soit pas présentée comme version officielle. Il n'est toutefois pas permis de reproduire, de distribuer ou d'utiliser les délibérations à des fins commerciales visant la réalisation d'un profit financier. Toute reproduction ou utilisation non permise ou non formellement autorisée peut être considérée comme une violation du droit d'auteur aux termes de la Loi sur le droit d'auteur. Une autorisation formelle peut être obtenue sur présentation d'une demande écrite au Bureau du Président de la Chambre des communes.

La reproduction conforme à la présente permission ne constitue pas une publication sous l'autorité de la Chambre. Le privilège absolu qui s'applique aux délibérations de la Chambre ne s'étend pas aux reproductions permises. Lorsqu'une reproduction comprend des mémoires présentés à un comité de la Chambre, il peut être nécessaire d'obtenir de leurs auteurs l'autorisation de les reproduire, conformément à la Loi sur le droit d'auteur.

La présente permission ne porte pas atteinte aux privilèges, pouvoirs, immunités et droits de la Chambre et de ses comités. Il est entendu que cette permission ne touche pas l'interdiction de contester ou de mettre en cause les délibérations de la Chambre devant les tribunaux ou autrement. La Chambre conserve le droit et le privilège de déclarer l'utilisateur coupable d'outrage au Parlement lorsque la reproduction ou l'utilisation n'est pas conforme à la présente permission.

Aussi disponible sur le site Web de la Chambre des communes à l'adresse suivante :
<https://www.noscommunes.ca>

Published under the authority of the Speaker of
the House of Commons

SPEAKER'S PERMISSION

The proceedings of the House of Commons and its committees are hereby made available to provide greater public access. The parliamentary privilege of the House of Commons to control the publication and broadcast of the proceedings of the House of Commons and its committees is nonetheless reserved. All copyrights therein are also reserved.

Reproduction of the proceedings of the House of Commons and its committees, in whole or in part and in any medium, is hereby permitted provided that the reproduction is accurate and is not presented as official. This permission does not extend to reproduction, distribution or use for commercial purpose of financial gain. Reproduction or use outside this permission or without authorization may be treated as copyright infringement in accordance with the Copyright Act. Authorization may be obtained on written application to the Office of the Speaker of the House of Commons.

Reproduction in accordance with this permission does not constitute publication under the authority of the House of Commons. The absolute privilege that applies to the proceedings of the House of Commons does not extend to these permitted reproductions. Where a reproduction includes briefs to a committee of the House of Commons, authorization for reproduction may be required from the authors in accordance with the Copyright Act.

Nothing in this permission abrogates or derogates from the privileges, powers, immunities and rights of the House of Commons and its committees. For greater certainty, this permission does not affect the prohibition against impeaching or questioning the proceedings of the House of Commons in courts or otherwise. The House of Commons retains the right and privilege to find users in contempt of Parliament if a reproduction or use is not in accordance with this permission.

Also available on the House of Commons website at the following address: <https://www.ourcommons.ca>