



CHAMBRE DES COMMUNES
HOUSE OF COMMONS
CANADA

44^e LÉGISLATURE, 1^{re} SESSION

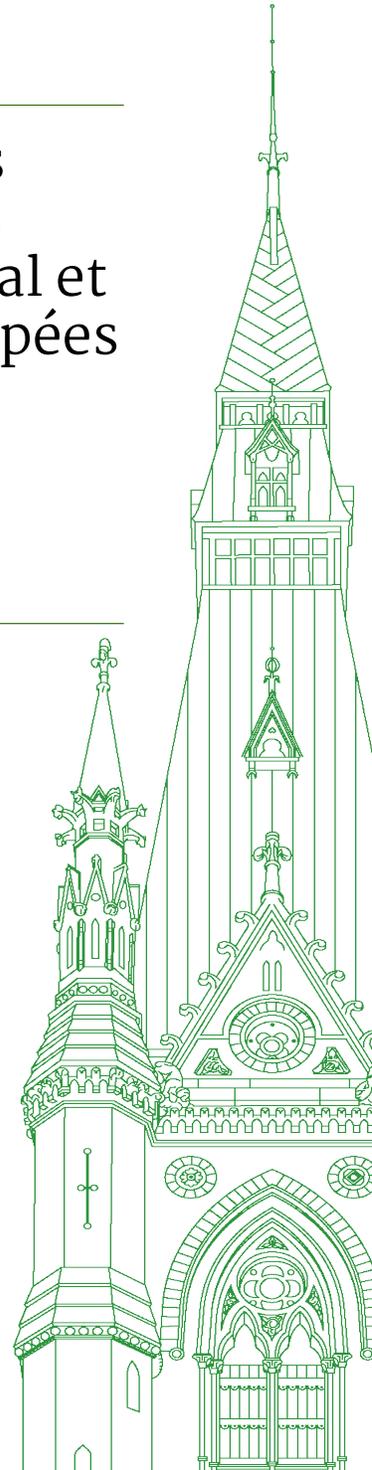
Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées

TÉMOIGNAGES

NUMÉRO 021

PARTIE PUBLIQUE SEULEMENT - PUBLIC PART ONLY

Le jeudi 5 mai 2022



Président : M. Robert Morrissey

Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées

Le jeudi 5 mai 2022

• (1535)

[Traduction]

Le président (M. Robert Morrissey (Egmont, Lib.)): Je déclare ouverte la 21^e séance du Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées.

Nous tenons aujourd'hui une séance hybride, comme nous l'avons fait au cours des dernières semaines. Les membres du Comité y participent en personne, dans la salle, et à distance, à l'aide de l'application Zoom. Je demande à ceux qui participent à la réunion à distance d'utiliser la fonction « Lever la main » au bas de leur écran pour attirer l'attention du président. Ceux qui se trouvent dans la salle n'ont qu'à lever la main pour ce faire.

Des services d'interprétation sont offerts dans le cadre de la réunion. S'il y a un problème avec l'interprétation, veuillez m'en aviser. Je vais suspendre la séance afin de nous permettre de le régler.

Conformément au paragraphe 108(2) du Règlement et à la motion adoptée par le Comité le jeudi 3 février 2022, le Comité entreprend son étude sur le Fonds pour accélérer la construction de logements.

Je souhaite la bienvenue à nos invitées. Chacune d'elles disposera de cinq minutes pour nous présenter un discours préliminaire.

Nous recevons aujourd'hui Edith Cyr, qui est directrice générale de Bâtir son quartier. Nous recevons également Jill Atkey, qui est directrice générale de la British Columbia Non-Profit Housing Association. Enfin, nous recevons Abigail Bond, qui est directrice exécutive du Secrétariat du logement pour la Ville de Toronto.

Nous allons commencer avec la représentante de Bâtir son quartier. Vous disposez de cinq minutes. Allez-y.

[Français]

Mme Edith Cyr (directrice générale, Bâtir son quartier): Bonjour, monsieur le président.

Je remercie le Comité de m'avoir invitée à témoigner.

Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale, un organisme sans but lucratif qui a pour mission de répondre aux besoins en logement des ménages à faible et à moyen revenu par la production de logements communautaires. Nous avons réalisé 450 projets totalisant 14 000 unités de logements.

Je vais dire quelques mots sur le contexte, qui est une grande source de préoccupation pour nous.

À la hausse importante des coûts des loyers et au bas taux d'occupation s'ajoutent maintenant l'augmentation des coûts de construction et la hausse des taux d'intérêt. Ce sont les ménages à

faible et à modeste revenu qui subissent le plus fortement le contre-coup de ce contexte.

Pour nous, le logement communautaire est un rempart à la précarité que vivent les ménages les plus pauvres. Il propose une solution pérenne en offrant des logements abordables qui ne sont pas soumis aux variations du marché.

Nous avons été très heureux d'apprendre que, dans le dernier budget, le gouvernement donnait la priorité au logement. Cependant, je me permettrai de soumettre certaines recommandations en lien avec trois mesures du budget. Il s'agit d'accroître l'offre, d'accélérer la construction de logements et de soutenir les personnes ayant des besoins en logement.

Augmenter simplement l'offre de logements ne signifie pas automatiquement qu'il y aura plus de logements abordables, et qui plus est, de logements locatifs abordables. Il est donc essentiel que les efforts de tous les paliers...

[Traduction]

Le président: Madame Cyr, les interprètes demandent à ce que vous ralentissiez la cadence. Ils ont de la difficulté à vous suivre.

[Français]

Mme Edith Cyr: Est-ce qu'on me demande de ralentir un peu?

Je m'excuse, je me sens pressée par la limite de cinq minutes.

Le président: Oui.

Mme Edith Cyr: Il est essentiel que tous les efforts de tous les paliers de gouvernement ciblent prioritairement et principalement la production et la rénovation de logements locatifs abordables. Le marché continue à produire de lui-même, sans l'aide de l'État, de nouveaux logements pour les ménages qui n'ont pas nécessairement de difficulté à se loger.

On devrait également reconnaître le rôle essentiel des organismes communautaires en habitation et l'incidence bénéfique de leurs interventions sur la population. Cette reconnaissance doit se traduire par un accès à l'ensemble des mesures et aux contributions à la hauteur de ce qui est nécessaire pour limiter le loyer payé à un niveau abordable pour l'ensemble des logements des projets communautaires.

En vertu du financement fédéral accordé aux transports, une bonification du financement des projets locatifs pourrait être envisageable pour les ensembles de nouveaux logements en secteur de développement axé sur le transport en commun.

Les propriétés fédérales excédentaires recèlent un bon potentiel de développement en matière de logements. Nous pensons qu'une proportion importante des nouveaux logements sur ces propriétés devrait être confiée au secteur de l'habitation communautaire et être entièrement abordable. Nous croyons que le gouvernement doit être un modèle, un exemple, dans ce cas.

Il faut accélérer la construction de logements. En ce qui concerne le nouveau Fonds d'accélération du logement de 4 milliards de dollars, nous suggérons que les sommes soient dirigées vers des contributions directes à la création de logements abordables plutôt que dans des fonctions administratives.

Parmi les obstacles, il y a la lourdeur administrative liée à l'administration des programmes. Évidemment, une reddition de comptes est nécessaire, mais celle-ci peut encore être adaptée et améliorée pour atteindre l'objectif de faire mieux et plus vite.

La sélection des projets par le biais d'appels de propositions ne constitue pas une garantie pour le gouvernement que les meilleurs projets seront retenus. Les résultats de l'appel ne seront que l'image des occasions qui étaient présentes au moment de l'appel. Or l'immobilier a besoin de prévisibilité pour diriger les occasions vers des réalisations concrètes. L'entrée continue demeure la meilleure option pour la gestion des mesures adoptées pour le financement de l'habitation communautaire et abordable.

La réalisation d'un projet immobilier nécessite un temps critique qu'il est maintenant difficile de compresser pour respecter toutes les contraintes. Toutefois, plus il y a de projets en marche, plus il y a de chances qu'à court terme certains puissent se réaliser. Les autres projets suivront, selon les contraintes à respecter et les problèmes à régler. Il est donc souhaitable qu'à très court terme plusieurs projets soient retenus dans différentes mesures. Il ne faut pas étaler les budgets de ces mesures sur cinq ans, mais plutôt les rendre disponibles dans les deux premières années pour que, dès le départ, suffisamment de projets soient retenus et que cela nous permette d'atteindre les cibles fixées dans les meilleurs délais.

L'aide à la pierre est nécessaire pour la production de logements abordables, mais elle n'est pas suffisante pour les ménages à très faible revenu. Il y a le programme Allocation-logement, mais, encore là, les niveaux de subventions ne réussissent pas à combler le manque à gagner. Nous pensons qu'il serait souhaitable que le gouvernement augmente sa participation au programme Supplément au loyer du Québec.

Bref, cela prend des programmes qui maîtrisent les questions administratives, qui ont une entrée continue et une récurrence de ces mesures au cours des prochaines années pour nous permettre d'accroître et d'accélérer la construction de logements.

Je vous remercie.

• (1540)

Le président: Merci, madame Cyr.

[Traduction]

Nous allons maintenant entendre Mme Atkey, de la British Columbia Non-Profit Housing Association.

Allez-y, madame Atkey.

Mme Jill Atkey (directrice générale, British Columbia Non-Profit Housing Association): Je vous remercie de me donner l'occasion de témoigner devant le Comité aujourd'hui.

Je m'appelle Jill Atkey. Je suis la directrice générale de la British Columbia Non-Profit Housing Association, l'association des fournisseurs de logements sans but lucratif de la Colombie-Britannique. J'ai aussi été membre du groupe d'experts sur l'avenir de l'offre de logements et l'abordabilité mis sur pied par le ministre fédéral et la ministre provinciale des Finances, et qui a recommandé un fonds similaire pour favoriser l'offre de logements.

Je tiens tout d'abord à dire que j'appuie pleinement les propos de Mme Cyr. Mes commentaires aujourd'hui viseront six principes à prendre en compte dans la conception du Fonds pour accélérer la construction de logements de façon particulière.

Premièrement, il faut encourager la construction des types de logements dont nous avons le plus besoin dans nos collectivités. Certains diront que toutes les offres sont de bonnes offres. Je crois que c'est le cas pour les logements locatifs. Dans le cas des propriétés, il y a tellement de capitaux propres dans le système qu'une grande partie des nouveaux logements qui sont construits sont achetés par des propriétaires qui achètent une deuxième, une troisième et une quatrième propriété à titre d'investissement. Le Fonds pour accélérer la construction de logements devrait accorder la priorité aux logements dont nous avons cruellement besoin dans nos collectivités: les logements locatifs abordables et les logements destinés aux familles.

Deuxièmement, il faut user de précaution en ce qui a trait au calcul des unités. Il est très important pour le gouvernement d'établir des objectifs, ce qu'il a fait en vertu du programme. Je parle par expérience à ce sujet, puisque nous sommes tombés dans un piège similaire. Une orientation stricte sur le nombre d'unités encourage les constructeurs à proposer des studios et des logements à une chambre, plutôt que de proposer des maisons de deux, trois et quatre chambres ou des maisons suffisamment grandes pour accueillir un ménage multigénérationnel. Elle encourage également les municipalités à approuver de tels projets. Le nombre de logements est important, mais si les mesures incitatives misent sur l'offre, il faut aussi tenir compte du type de logement.

Troisièmement, le Fonds doit exiger que les incitatifs annuels par porte soient réinvestis dans les logements abordables. Ainsi, nous pourrions combler l'écart associé aux projets du Fonds national de co-investissement pour le logement ou même celui associé aux projets de l'iFCLL en vertu des nouveaux critères établis dans le plus récent budget fédéral.

Le Canada s'est engagé à construire 50 000 nouveaux logements dans le secteur du logement communautaire sur une période de 10 ans. Nous ne sommes pas encore en voie d'atteindre cet objectif. En associant les incitatifs annuels par porte aux investissements dans le logement abordable, nous pourrions combler cet écart. Les municipalités seraient tenues d'investir ces fonds dans le logement abordable directement.

Quatrièmement, il faut récompenser les municipalités qui réunissent les conditions nécessaires pour la construction de logements sans but lucratif. Lorsqu'un projet sans but lucratif est présenté à la municipalité, il est sensible à trois risques importants: le temps, les coûts et l'incertitude quant à son approbation. La modification du zonage — dont font l'objet bon nombre de nos projets — ajoute des mois au processus de construction et des coûts supplémentaires de l'ordre de 500 000 à 1 million de dollars, et ce sont les locataires qui devront payer la facture au bout du compte. Des modifications récentes apportées aux règlements dans certaines municipalités comme Victoria et Vancouver permettent aux constructeurs sans but lucratif de passer outre la modification du zonage et les audiences publiques dans de nombreuses situations, ce qui élimine — ou du moins réduit — ces trois risques. Les municipalités qui prennent de telles mesures pour éliminer les obstacles et permettre la construction de logements sans but lucratif ou de coopératives d'habitation doivent être récompensées par l'entremise de ce fonds.

Cinquièmement, il faut encourager l'intensification des zones résidentielles existantes. Un trop grand nombre de terrains classés en zone résidentielle dans les grands centres urbains permettent uniquement la construction de maisons unifamiliales, ce qui repousse la construction des nouvelles tours de condos et de logements locatifs vers les zones situées près des artères achalandées et polluées. Les propriétaires de maisons refusent ne serait-ce qu'une augmentation modérée de la densité dans leurs collectivités. Le Fonds pour accélérer la construction de logements devrait encourager l'intensification de ces zones inclusives et décourager les nouveaux développements dans les zones vertes, surtout étant donné la situation d'urgence climatique dans laquelle nous nous trouvons.

• (1545)

Enfin, il faut exiger des protections accrues pour les locataires. Bon nombre des nouveaux logements offerts dans les centres urbains passent par le réaménagement des propriétés existantes. C'est particulièrement vrai pour les développements locatifs, notamment en raison du zonage d'exclusion dont j'ai parlé plus tôt et aussi en raison du vieillissement des actifs. Avec les nouvelles mesures incitatives comme le Fonds pour accélérer la construction de logements, le processus de réaménagement s'intensifiera et le déplacement deviendra un enjeu encore plus préoccupant. Le fonds doit exiger la mise en place d'imposantes mesures de protection pour les locataires dans le cadre des réaménagements.

Bien que le gouvernement doive probablement tenir compte de nombreux autres facteurs dans le cadre de la conception du Fonds pour accélérer la construction de logements, ces quelques principes directeurs l'aideront à orienter le programme dans la bonne direction.

Je vous remercie de m'avoir écoutée et je serai heureuse de répondre à vos questions.

Le président: Merci, madame Atkey.

Nous allons maintenant entendre Abigail Bond, de la Ville de Toronto. Je vous demanderais de parler lentement, puisque les interprètes n'ont pas la version écrite de votre discours.

Mme Abigail Bond (directrice exécutive, Secrétariat du logement, Ville de Toronto): D'accord.

Merci et bonjour à tous. Je me trouve actuellement à Toronto, sur le territoire traditionnel de nombreuses nations, notamment des

Mississaugas de Credit, des Anishinabe, des Chippewa, des Haudenosaunee et des Wendats.

La crise du logement abordable touche la région de Toronto de manière importante et il est primordial pour la Ville de Toronto d'aborder le problème. Notre système de refuges accueille près de 9 000 personnes par jour, et Toronto compte le plus grand nombre de ménages qui ont un besoin impérieux de logement parmi toutes les grandes villes, soit 23 % ou 240 000 ménages.

Selon un récent rapport de la chambre de commerce de la région de Toronto et de WoodGreen, l'absence de mesures en matière de logement abordable pourrait coûter environ 8 milliards de dollars à l'économie de la région du Grand Toronto au cours des 10 prochaines années. Nous accueillons favorablement l'annonce du gouvernement d'un investissement de 4 milliards de dollars pour accélérer la construction de logements et la promesse budgétaire d'un investissement supplémentaire dans la Stratégie nationale en matière de logement.

Les solutions en matière de logements abordables sont complexes et nécessitent des interventions pangouvernementales et pancommunautaires. Pour revenir aux commentaires des témoins précédents, les principaux principes qui feront du Fonds pour accélérer la construction de logements une réussite sont les suivants: sa souplesse; son caractère simple et prévisible, et une vision axée sur le rendement; la possibilité de l'harmoniser ou de le jumeler à d'autres initiatives; sa mise en œuvre rapide et la possibilité de le modifier.

À la Ville de Toronto, nous savons que la densité et les approbations municipales ont une incidence sur l'offre de logements et nous savons que la rationalisation du processus à cet égard donne lieu à l'abordabilité. Nous améliorons continuellement la situation par l'entremise de notre programme Concept 2 Keys, et nous croyons que le financement émanant du Fonds pour accélérer la construction de logements sera avantageux. Il nous permettra de déterminer ensemble les facteurs qui ont une incidence sur l'offre et sur l'abordabilité.

À Toronto, par exemple, le nombre de logements approuvés ne correspond pas au nombre de logements construits. En moyenne, nous approuvons la construction de 28 000 logements résidentiels par année, mais environ 15 000 de ces logements sont construits seulement. De nombreuses raisons peuvent expliquer cette situation, notamment des facteurs économiques, la capacité de l'industrie de la construction, les chaînes d'approvisionnement, les pénuries de main-d'œuvre, etc.

Nous voulons aussi que le Fonds pour accélérer la construction de logements donne lieu à une offre accrue en matière de logements abordables qui créera de la densité à proximité des transports en commun. Nous croyons que les fonds doivent être octroyés directement aux villes comme Toronto, afin d'assurer une plus grande certitude en matière de financement. Nous miserions ainsi sur une approche reconnue en la matière, par l'entremise de laquelle les fonds d'accélération pourraient être transférés directement aux villes dès le départ, afin de nous permettre de mieux organiser ou fournir les logements abordables, plutôt que de procéder un projet à la fois.

À l'heure actuelle, nous avons 109 projets de logements abordables, et environ 19 000 logements abordables qui en sont aux diverses étapes de l'approbation et de la construction. Si nous obtenons les fonds dès le départ, nous pouvons nous retrousser les manches et livrer ces logements plus rapidement, à un moindre coût. Nous nous attendons évidemment à être tenus responsables de l'augmentation du nombre de logements offerts, en fonction du nombre de logements approuvés et d'autres facteurs que nous contrôlons. Si nous pouvons utiliser ces fonds pour répondre à nos besoins locaux en matière de logement, nous pourrions assurer la construction de maisons abordables.

La construction à faible coût et le financement novateur par l'entremise de programmes de logement comme le Financement de la construction de logements locatifs sont essentiels, mais ne suffisent pas. Selon nos estimations, nous aurions besoin d'une subvention d'environ 150 000 \$ par logement locatif abordable pour des constructions dans des zones denses, urbaines à grande valeur, près des transports en commun. Nous pourrions associer le Fonds pour accélérer la construction de logements à d'autres programmes de la Stratégie nationale en matière de logement.

L'offre pourrait permettre de répondre aux besoins de groupes en quête d'équité, puisque bon nombre d'entre eux vivent dans la pauvreté et font face à des défis en matière de logement qui dépassent largement ceux de nos citoyens moyens. Le Fonds pour accélérer la construction de logements pourrait aussi nous aider à atteindre nos objectifs en matière de logements pour les Autochtones, à l'appui de notre approche axée sur la vérité et la réconciliation.

L'offre de nouveaux logements en soi ne suffit pas à régler la crise en matière d'abordabilité, notamment parce que nos logements abordables les plus précieux sont ceux que nous avons déjà construits. Nous pouvons utiliser les fonds obtenus pour appuyer certains programmes comme ceux visant le renouvellement des tours ou l'acquisition d'immeubles résidentiels à logements multiples pour aider les organismes sans but lucratif à acheter des logements locatifs et à réinvestir dans les logements existants.

Enfin, je tenais à dire que la Ville de Toronto est prête à contribuer à la livraison de ces 100 000 logements. Si nous pouvions obtenir les fonds aujourd'hui, nous pourrions commencer à livrer demain.

Je vous remercie de m'avoir écoutée.

• (1550)

Le président: Merci, madame Bond.

Nous allons maintenant passer aux questions. Notre premier intervenant est M. Jeneroux.

Vous disposez de six minutes, monsieur.

M. Matt Jeneroux (Edmonton Riverbend, PCC): Merci, monsieur le président. Je suis heureux de siéger à nouveau à l'un de mes comités préférés, le comité HUMA.

Je tiens à remercier les témoins pour leur présence avec nous aujourd'hui. Je vais tout de suite passer à mes questions.

Nous en sommes actuellement à l'étape des consultations au sujet du Fonds pour accélérer la construction de logements. C'est pourquoi nous vous demandons votre avis quant à la meilleure façon de le mettre sur pied. Le programme fait partie de la Stratégie nationale sur le logement. Nous savons aujourd'hui qu'en cinq ans et avec un financement de 24,9 milliards de dollars, la Stratégie a

donné lieu à la construction de 91 000 nouvelles unités seulement, selon le budget du gouvernement. Ce nouveau programme devrait à lui seul donner lieu à la construction de 100 000 unités de plus — de nouveaux logements pour la classe moyenne — au cours de la même période de cinq ans, avec un budget de 4 milliards de dollars. Je suis un peu sceptique quant aux résultats promis, puisqu'il s'agit d'un plus grand nombre de logements que ceux offerts par tous les programmes de la Stratégie nationale sur le logement réunis.

Madame Bond, je vais commencer avec vous, pour ensuite m'adresser à Mme Atkey.

Êtes-vous aussi sceptique que moi? Si la réponse est non — ce que je présume —, auriez-vous des conseils à donner au gouvernement quant à la mise sur pied de ce fonds, afin qu'il crée un programme qui atteindra les résultats souhaités?

Mme Abigail Bond: Merci.

Ce que nous avons entendu au sujet du Fonds pour accélérer la construction de logements jusqu'à maintenant, c'est qu'il se centre sur une offre accrue de logements de façon générale, et non uniquement sur les logements abordables. Bon nombre des mesures et programmes de la Stratégie nationale sur le logement se centrent sur l'offre de logements abordables, ce qui coûte plus cher. Il faut faire affaire avec un groupe de partenaires particulier et déployer plus d'efforts.

Nous voyons ici une occasion permettant au gouvernement de créer un grand nombre d'unités de façon générale, mais aussi d'assurer une offre accrue en matière de logements abordables. Nous croyons qu'il faut construire aux bons endroits — et je crois que d'autres témoins en ont parlé — et offrir plusieurs types d'unités. Nous pouvons changer les choses et mettre à profit le marché, qui crée déjà de l'offre, pour construire des logements qui répondent mieux aux besoins des Canadiens.

• (1555)

M. Matt Jeneroux: J'aimerais revenir à ce point en particulier, mais d'abord j'aimerais vous entendre au sujet de cette première question, madame Atkey.

Mme Jill Atkey: Merci, monsieur Jeneroux.

Mes commentaires abondent dans le même sens que ceux de Mme Bond. Pour répondre directement à votre question au sujet de notre scepticisme, je vous dirais que je ne travaillerais pas dans ce domaine si je n'étais pas optimiste. Je crois tout à fait que l'objectif est atteignable. Comme l'a fait valoir Mme Bond, les programmes actuels en vertu de la Stratégie nationale sur le logement se centrent, dans une certaine mesure, sur les logements abordables, qui sont plus risqués pour le secteur sans but lucratif et qui nécessitent le recours à un autre ensemble de partenaires. Nous avons connu d'importants ralentissements tout au long du processus.

Je crois que, dans son discours préliminaire, Mme Bond a évoqué une chose très importante: l'augmentation du coût de la construction et du coût de la main-d'oeuvre. L'objectif actuel de 100 000 nouveaux logements est atteignable et la construction est en cours, dans une certaine mesure, au pays.

Pour revenir aux principes clés dont j'ai parlé plus tôt, il faut construire les bonnes unités, au bon endroit, et cibler les bonnes populations pour atteindre efficacement les objectifs en matière d'abordabilité.

M. Matt Jeneroux: Est-ce que je peux vous décrire comme étant une personne optimiste, mais qui surveille la situation de près? Est-ce une bonne interprétation?

Mme Jill Atkey: Je dirais que oui, c'est une bonne interprétation.

M. Matt Jeneroux: D'accord. Parfait.

Nous constatons que nous nous heurtons à bien des enjeux qui relèvent des municipalités, comme les permis, le zonage, etc. Toutefois, le phénomène du « pas dans ma cour » est un grand problème dans bien des grandes villes. Nous entendons d'innombrables récits de résidents s'opposant à des municipalités et des promoteurs et les empêchant de construire des projets dans leurs quartiers, surtout s'il s'agit de projets de logements abordables. Pouvez-vous nous donner plus de détails à ce sujet et peut-être nous dire en quoi toute forme de « pas dans ma cour » retarde ou influence l'approbation de nouvelles constructions, surtout celles de logements abordables?

Madame Atkey, pourquoi ne pas revenir à vous en premier, puis nous pourrions ensuite passer la parole à Mme Bond?

Mme Jill Atkey: Le phénomène du « pas dans ma cour » n'aurait pu plus directement mettre à l'arrêt et faire refuser des projets de logements à loyer modique en Colombie-Britannique.

Je dirais que ces scénarios se font encore relativement rares. Je suis au courant de trois ou quatre projets qui ont été refusés au cours des cinq dernières années à cause de l'opposition de la communauté, mais la façon dont le phénomène influence directement...

M. Matt Jeneroux: Je suis désolé, madame Atkey, mais avant de nous éloigner de ce sujet, j'aimerais savoir si, selon vous, ce programme pour accélérer la construction de logements pourrait remédier aux circonstances qui entouraient ces trois ou quatre projets, ou si vous croyez que les mêmes problèmes se poseraient en dépit du programme.

Mme Jill Atkey: Je crois qu'il y aura toujours une certaine dose d'opposition communautaire parce que l'époque des « projets faciles » — c'est-à-dire des projets en zones vertes où il y a moins d'opposition — est révolue. Nous assistons à l'intensification des zones urbaines et à des changements considérables dans les communautés. L'opposition aux projets ne disparaîtra pas, mais le fonds visant à accélérer la construction de logements pourrait aider en ce sens s'il exigeait des municipalités d'intensifier les zones existantes et les incitait à approuver des projets selon un système de récompenses fondé sur le nombre de logements. Ainsi, les municipalités auraient un incitatif direct tout en profitant pour ainsi dire d'une protection politique.

Pour répondre à la question que vous avez posée plus tôt, les autres façons dont les projets à loyer modique sont...

Le président: Merci, madame Atkey. Je vous invite à conclure brièvement.

Mme Jill Atkey: Merci. Je vais m'arrêter ici parce que ma réponse aurait été trop longue.

Le président: Oui, et nous avons dépassé le temps alloué d'une minute.

Merci, monsieur Jeneroux.

C'est maintenant le tour de Mme Martinez Ferrada pendant six minutes.

• (1600)

[Français]

Mme Soraya Martinez Ferrada (Hochelaga, Lib.): Merci, monsieur le président.

Ma question s'adresse d'abord à Mme Cyr, de Bâtir son quartier.

Madame Cyr, vous avez parlé des difficultés auxquelles on peut faire face, quand on veut construire des logements abordables. Elles peuvent concerner, notamment, les politiques d'aménagement et de zonage des municipalités, l'obtention de permis ou l'acquisition de terrains.

Comment un fonds accélérateur du logement pourrait-il permettre aux municipalités d'accélérer la construction de logements sur leur territoire?

Mme Edith Cyr: Quand je parle d'étapes incompressibles, je veux dire qu'il y a une limite à ce qu'on peut accélérer. Comme l'expression le dit, on ne peut pas faire pousser une plante en la tirant de la terre. Il faut entreprendre des démarches pour respecter les règlements de zonage, entre autres choses. Il faut en passer par là. Bien sûr, on peut revoir ces règlements. Des arrondissements de Montréal et la mairie centrale, par exemple, harmonisent certains de leurs règlements. Chaque municipalité doit faire des efforts en ce sens.

Des gens ont parlé de mieux doter le fonds que vous venez d'évoquer. De mon côté, j'ai dit qu'il fallait investir directement dans la construction de logements plutôt que dans les démarches administratives. Selon moi, c'est ce qui permettra d'atteindre l'objectif de créer du logement abordable. Ce que ce fonds a d'intéressant est qu'il permet aux municipalités de dire comment elles voient la façon de répondre au besoin de logements abordables. Je serais déçue si le fonds ne servait qu'à s'occuper des aspects administratifs des projets.

Mme Soraya Martinez Ferrada: Si j'ai bien compris l'intervention de Mme Atkey, les besoins peuvent varier d'une municipalité à l'autre. Le fonds pourrait aider une municipalité à acheter des terrains, par exemple, mais ce ne serait pas nécessairement un besoin pour toutes les municipalités.

Mme Edith Cyr: C'est exact.

[Traduction]

Mme Soraya Martinez Ferrada: Madame Atkey, avez-vous des commentaires?

Mme Jill Atkey: Oui, c'est exact. Je crois que cela revient à ce que Mme Bond disait au sujet de la souplesse. Les besoins diffèrent d'une communauté à l'autre. Des municipalités de notre région ici, dans la vallée du bas Fraser, et d'ailleurs en Colombie-Britannique ont terminé le processus et ont préapprouvé des logements à loyer modique. Mille unités à Vancouver ont été soumises à un processus d'approbations. La Ville de Burnaby compte cinq sites qui sont prêts et dont le zonage autorise déjà la construction de logements abordables, et pourtant nous attendons du financement de...

Mme Soraya Martinez Ferrada: Je n'ai pas beaucoup de temps, mais, pour ma gouverne, vous abondez en quelque sorte dans le sens de Mme Cyr, c'est-à-dire que vous êtes d'avis que plutôt que de donner de l'argent aux municipalités pour l'administration — liée au zonage et à la planification — et la politique, il faut le verser directement aux projets immobiliers pour s'assurer qu'il servira à la construction.

Est-ce ce que vous affirmez?

Mme Jill Atkey: Je crois que les municipalités pourraient être récompensées si elles se dotent de processus et de procédures simplifiées, mais tout argent provenant du gouvernement fédéral doit être lié directement aux logements abordables et donc aux projets immobiliers qui en prévoient. Cette formule réduira l'écart qui existe présentement dans les programmes de stratégies nationales de logements.

Mme Soraya Martinez Ferrada: Monsieur le président, je ne sais pas combien de temps il me reste.

Le président: Il vous reste deux minutes, madame Martinez Ferrada.

Mme Soraya Martinez Ferrada: Parfait, nous avons du temps.

[Français]

Madame Cyr, comme Mme Atkey, vous avez parlé de la possibilité de réduire l'écart de financement en ce qui a trait aux projets.

Est-ce que cela voudrait dire que le fonds accélérateur du logement pour les municipalités devrait être bien rattaché à l'ensemble du montage financier des provinces, par exemple?

Mme Edith Cyr: À qui s'adresse votre question?

Mme Soraya Martinez Ferrada: Elle s'adresse à vous, madame Cyr.

Mme Edith Cyr: Nous souhaitons que les programmes du gouvernement fédéral puissent avoir la souplesse nécessaire pour compléter les programmes existants, mais, quand il n'y a pas de programme existant, nous souhaitons aussi que les programmes du gouvernement soient autoportants. Il faut qu'il y ait une ouverture, car les besoins sont multiples et les projets et les réalités sont différents d'une communauté à l'autre.

Notre souhait, c'est qu'il y ait l'ouverture nécessaire pour que le programme s'adapte et soit souple si on atteint la cible. Oui, il faut compléter les modes de financement parce que, en ce moment, rares sont les programmes qui accordent à eux seuls le financement total. L'Initiative pour la création rapide de logements, ou ICRL, le permet.

Souvent, nous devons prendre notre bâton de pèlerin afin de chercher du financement un peu partout, et cela prend du temps. Quand on veut accélérer, ce n'est pas la bonne méthode. Alors, s'il y a au moins un arrimage entre les programmes, c'est déjà un avantage.

• (1605)

[Traduction]

Mme Soraya Martinez Ferrada: Mesdames Bond et Atkey, comment pouvons-nous uniformiser les règles du jeu pour que les organismes communautaires puissent profiter des programmes, en particulier du Fonds pour accélérer la construction de logements? Que pouvons-nous faire pour nous assurer que les organismes communautaires et les organismes sans but lucratif peuvent obtenir de l'aide grâce à ces programmes?

[Français]

Mme Louise Chabot (Thérèse-De Blainville, BQ): Monsieur le président, je n'entends pas l'interprétation.

[Traduction]

Le président: Entendez-vous l'interprétation maintenant, madame Chabot?

[Français]

Mme Louise Chabot: Maintenant, il y a de l'interprétation, mais, lors de la dernière question, il n'y en avait pas.

[Traduction]

Le président: D'accord.

Je vous prie de répondre brièvement à la question de Mme Martinez Ferrada.

Mme Jill Atkey: Je peux tenter le coup.

Pour uniformiser les règles du jeu, et il s'agit d'un processus qui suit son cours, il faut restructurer à la fois le Fonds de co-investissement et l'initiative Financement de la construction de logements locatifs, parce que le paysage a changé depuis que ces programmes ont été instaurés en 2018.

Mme Bond en a parlé un peu. Dans les grands centres urbains, le besoin de subventions supplémentaires pour construire des logements véritablement abordables a évolué de façon spectaculaire au cours des quatre ou cinq dernières années, de sorte qu'une restructuration de ces programmes s'impose. Le Fonds pour accélérer la construction de logements peut combler une partie de cet écart.

Le président: Merci, madame Martinez Ferrada.

Madame Chabot, vous avez six minutes.

[Français]

Mme Louise Chabot: Je vous remercie infiniment toutes les trois, mesdames. Vos témoignages sont fort pertinents. Nous vous entendrions encore quelques heures de plus. S'il y a un dossier qui rejoint les préoccupations sociales, humaines et politiques, c'est bien celui du logement. Il n'y a pas une journée où on ne fait pas état, dans toutes les régions et les municipalités du Québec, de la crise du logement.

Je me questionne sur le fonds d'accélération du logement. Ce n'est pas que je ne sois pas optimiste, et j'aimerais voir le verre à moitié plein, mais on sait quand même que l'écart entre l'offre et la demande de logements est énorme, sans parler des taux d'inoccupation et du fait que certains logements ne sont pas adaptés aux familles.

Madame Cyr, dans votre témoignage, vous avez demandé que l'on accélère le processus afin que ce fonds de 4 milliards de dollars, qui est censé s'échelonner sur cinq ans, soit plutôt versé sur deux ans et que l'argent soit rendu disponible tout de suite. Ainsi, vous croyez qu'on va pouvoir accélérer le développement de projets plutôt que d'offrir seulement du soutien administratif.

Pourriez-vous m'en dire davantage là-dessus?

Mme Edith Cyr: Oui, je vous remercie.

Le développement de projets d'habitation est une course à obstacles. Si on a une cible qui consiste à construire 10 000 logements en un an et qu'on met seulement 10 000 projets en marche, on n'atteindra pas sa cible. Pour l'atteindre, il faut viser peut-être le double ou le triple. Il y a des projets où, au départ, tout semble bien aller, mais, en cours de route, on constate que les problèmes sont plus lourds, et cela ralentit le projet. Le projet va finir par se faire, mais il ne se fera pas rapidement.

Ainsi, si on met deux ou trois fois plus de projets de logement en marche que le nombre ciblé, on sait immédiatement qu'on a des chances d'atteindre sa cible dans les délais prévus, qu'il s'agisse de deux ans ou de cinq ans. Cependant, si on les répartit sur cinq ans, on n'atteindra pas sa cible sur cinq ans.

Nous l'avons constaté dans la réalisation des projets au Québec. Quand on avait des programmes qui s'échelonnaient sur plusieurs années et qu'on pouvait en ajouter en surnombre, on atteignait mieux les cibles de logement que lorsqu'on était serré, sans programmes récurrents, et que les administrations étaient obligées de choisir le nombre exact de projets. Dans de tels cas, les projets ne réussissaient pas tous à se réaliser dans les délais prévus et on n'atteignait pas les cibles.

• (1610)

Mme Louise Chabot: Merci.

J'aimerais que vous me donniez une précision. Pour moi, il y a une distinction — elle est peut-être erronée — entre le logement abordable et le logement social et communautaire. À Montréal, on a établi qu'un logement à 2 200 \$ par mois était un logement abordable.

Croyez-vous qu'on mise trop sur le secteur privé par rapport au monde communautaire, dans le genre de fonds qu'on veut mettre en place?

Mme Edith Cyr: Je dois dire que j'ai un parti pris en faveur du logement communautaire.

La crise du logement est grande et il faut multiplier les outils. Je suis d'accord là-dessus. Cela prend un grand coffre à outils. Cependant, le logement communautaire a fait ses preuves pour ce qui est d'atteindre des cibles en matière de logement abordable pérenne. On aurait intérêt à augmenter la cible au moyen du logement communautaire, même si on met à contribution le secteur privé en lui mettant des exigences.

Oui, je souhaiterais que le logement communautaire soit mis davantage à contribution, évidemment.

Mme Louise Chabot: J'ai une dernière question à vous poser, madame Cyr.

C'est préoccupant de voir que, dans plusieurs régions du Québec, les gens doivent payer plus de 30 % de leur revenu pour leur loyer.

Quand vous parlez du Supplément au loyer, au Québec, est-ce pour les particuliers?

Mme Edith Cyr: C'est une aide à la personne.

Mme Louise Chabot: D'accord.

Mme Edith Cyr: Ce qui est bien utile, dans les projets d'habitation, c'est l'aide à la pierre pour construire ou rénover des logements. Même si on a des subventions, ce n'est pas encore suffisant pour aider les gens à plus faible revenu. Cela prend ce qu'on appelle de l'aide à la personne. Ainsi, quand on met en place des programmes dans lesquels on dit viser le logement abordable, cela prend une certaine mixité. On parle des ménages à modeste revenu, mais ceux à plus faible revenu ont besoin d'une aide supplémentaire.

Au Québec, il y a le programme Supplément au loyer. Il y a aussi de l'aide à la personne dans des programmes fédéraux, mais cette aide ne suffit pas pour combler l'écart entre le loyer et la capacité financière de la personne.

Mme Louise Chabot: Cela ne devrait pas provenir du fonds accélérateur du logement de 4 milliards de dollars qui a été annoncé. Il faudrait que ce soit un fonds supplémentaire. Est-ce bien cela?

Mme Edith Cyr: Peu importe où on prend cet argent, les besoins sont immenses. Cela dit, je trouve qu'il est préférable d'en faire un peu moins et d'atteindre les cibles visant à aider les plus nécessiteux que de dire qu'on n'est pas capable de le faire, ou encore d'en faire plus, sans toutefois aider les Canadiens qui ont le plus de besoins.

[Traduction]

Le président: Merci, madame Chabot.

La prochaine intervenante est Mme Zarrillo. Vous avez six minutes.

Mme Bonita Zarrillo (Port Moody—Coquitlam, NPD): Merci, monsieur le président.

Je vais d'abord poser des questions à Mme Atkey et parler de l'importance de prendre des mesures pour ne pas abandonner les gens à leur sort. J'aimerais m'attarder sur les mesures de protection pour les locataires, dont elle a parlé. Je m'entreprendrai ensuite avec Mme Bond sur l'utilisation de ce que nous avons déjà construit, et j'aurai quelques questions sur les locations à court terme. Ensuite, si j'ai le temps, je m'adresserai à Mme Cyr pour parler de la différence entre les fonds de fonctionnement et les subventions aux villes.

Je m'adresse à vous, madame Atkey, pour ma question sur les mesures de protection accrues pour les locataires. Je sais qu'à l'heure actuelle, le nombre de relogements dans le contexte de logements abordables désuets ou vieillissants est d'environ 3:1 par rapport à ce qui est construit. Je m'inquiète beaucoup pour les personnes handicapées, les parents seuls et les personnes âgées qui occupent ces logements. Pourriez-vous nous expliquer à quoi devraient ressembler ces mesures de protection accrues pour les locataires, et avez-vous des renseignements supplémentaires sur ce qui arrive aux locataires dans le marché du réaménagement qui caractérise les centres urbains?

• (1615)

Mme Jill Atkey: Je vous remercie de la question, madame Zarrillo.

Tout d'abord, en ce qui concerne le ratio de 3:1 que vous avez mentionné, en raison des acquisitions, un nombre important d'investisseurs achètent de vieux logements à vocation locative. Nous savons qu'en Colombie-Britannique, nous avons perdu environ 34 000 unités se louant à moins de 750 \$. Pour chaque nouvelle unité de logement abordable que nous construisons, nous en perdons trois.

À l'échelle nationale, ce ratio est de 1:15. Mme Bond a parlé de la nécessité d'une stratégie d'acquisition, et c'est exactement la lacune que cela permettrait de combler pour mettre fin à la perte de logements locatifs existants, car il s'agit vraiment des logements locatifs les plus abordables qui existent aujourd'hui.

De plus, en ce qui a trait au relogement, de plus en plus de municipalités adoptent des mesures strictes en matière de relogement et de protection des locataires. Il n'y a pas vraiment de mesures de protection à l'échelle provinciale, et encore moins à l'échelle fédérale, mais c'est surtout un mandat provincial. Aucune mesure de protection provinciale n'est en place lorsqu'un immeuble locatif est réaménagé. Souvent, le réaménagement est vraiment essentiel parce qu'il permet d'accroître l'offre, mais nous devons nous assurer que les locataires sont protégés.

Si nous tenons à encourager la construction de nouveaux logements locatifs grâce à la stratégie d'acquisition, je dirais que cela doit s'accompagner de dispositions de protection vraiment solides pour les locataires, afin que les gens appelés à se reloger ne voient pas leurs loyers monter en flèche et afin qu'ils aient un droit de préférence pour revenir dans le nouveau logement réaménagé et payer le même loyer qu'avant.

J'espère que cela répond à votre question.

Mme Bonita Zarrillo: Oui, tout à fait. Je vous remercie beaucoup. Il est tellement important de faire en sorte que les gens déplacés puissent revenir dans un logement qu'ils peuvent se permettre — aucun doute là-dessus.

Je m'adresse maintenant à vous, madame Bond. Il y a des limites. Vous avez mentionné le commerce, les chaînes d'approvisionnement et tout le reste, puis vous avez parlé de la possibilité d'utiliser ce qui est déjà construit, ce que nous avons déjà, et de la façon dont nous pouvons accélérer les projets actuels pour peut-être augmenter le nombre d'unités, les rénover ou les entretenir... Pourriez-vous nous en dire plus à ce sujet?

J'entends aussi beaucoup parler de locations à court terme dans certaines de ces nouvelles constructions. Je sais que, dans ma ville, Coquitlam, où j'étais auparavant, il arrive que 10, 12 et même plus d'unités soient achetées par une seule personne et utilisées pour des locations à court terme. Même dans les ententes sur le logement, on parle d'un minimum de seulement 30 jours, alors je me demande simplement s'il est possible de faire quelque chose pour limiter les locations à court terme dans les logements déjà construits.

Mme Abigail Bond: Évidemment, le Fonds pour accélérer la construction de logements est très axé sur la nouvelle offre. Je tiens à signaler que si la ville parvient à obtenir une partie du financement dans le cadre de ce fonds, nous pourrions alors nous en servir pour répondre aux priorités et aux besoins locaux. L'un de nos principaux objectifs consiste non seulement à créer de nouveaux logements locatifs abordables, mais aussi à aider nos partenaires à protéger ceux dont nous disposons déjà.

La ville administre deux grands programmes. Il y a un programme de renouvellement des tours, ainsi qu'un programme d'acquisition d'immeubles résidentiels à logements multiples grâce auquel les organismes sans but lucratif sont bien placés pour faire des offres, acheter des unités sur le marché et les protéger à titre de logements abordables à long terme. Il peut s'agir de logements abordables créés naturellement, mais s'ils ne sont pas garantis, cela peut souvent changer à cause de la spéculation. Il s'agit d'un problème local ici, à la ville, et le Fonds pour accélérer la construction de logements serait vraiment d'un grand secours pour nous.

Quant à votre question sur la location à court terme, je pense que vous avez mis le doigt sur quelque chose: en effet, il n'y a pas de solution unique à notre crise du logement abordable. Je le répète,

nous devons protéger les logements qui sont déjà construits. Il ne faut pas seulement en créer de nouveaux.

Nous avons également besoin d'une politique innovatrice et créative en matière de logement — par exemple, une politique qui interdit les locations à court terme ou qui atténue les répercussions sur l'offre de logements locatifs sur le marché. En outre, parmi ces politiques, il devrait également y avoir des mesures comme une taxe sur les logements vacants afin que nous utilisions réellement l'offre que nous avons créée au fil des ans, dans l'intérêt des personnes qui vivent et travaillent dans notre ville.

Le président: Madame Zarrillo, il vous reste 12 secondes.

Mme Bonita Zarrillo: Très rapidement, avez-vous des données sur les personnes qui vivent dans ces logements? Comme je l'ai dit tout à l'heure, je m'inquiète du relogement des personnes handicapées, des mères célibataires et des personnes âgées. Y a-t-il des données que vous pourriez nous communiquer par écrit plus tard sur les personnes qui vivent actuellement dans certains de ces vieux logements, surtout ceux qui sont loués?

• (1620)

Le président: Merci.

Mme Abigail Bond: Oui, nous pouvons faire des recherches pour voir ce que nous pouvons vous fournir à ce sujet. Je n'ai pas de données avec moi en ce moment, mais nous ne manquerons pas de vérifier. Je suis sûre que les autres témoins auraient également des renseignements à communiquer.

Le président: Le cas échéant, nous vous saurions gré de les transmettre par écrit au Comité.

Nous passons maintenant à Mme Kusie, qui dispose de cinq minutes.

[Français]

Mme Stephanie Kusie (Calgary Midnapore, PCC): Merci, monsieur le président.

Je remercie aussi les témoins d'être avec nous aujourd'hui.

[Traduction]

Huit cents dollars, c'est ce qu'il en coûte actuellement à une personne qui fait la queue à Service Canada pour obtenir un passeport. De nombreux Canadiens partout au pays s'y présentent dès 8 h 30 et y passent la nuit dans l'espoir d'obtenir un service. Dans un cas en particulier, une famille a fait cinq tentatives infructueuses pour se rendre à Service Canada afin de recevoir un service et n'a pas réussi à obtenir ses passeports.

Les Canadiens souffrent: ils remettent à plus tard les mariages, les cérémonies de naissance, les vacances en famille, les lunes de miel et, dans beaucoup trop de cas, les funérailles. Le gouvernement restreint les déplacements des Canadiens pendant une période prolongée.

M. Michael Coteau (Don Valley-Est, Lib.): J'invoque le Règlement, monsieur le président.

Mme Stephanie Kusie: Le gouvernement a eu l'occasion de prévoir la demande refoulée et de se préparer en conséquence.

Le président: Madame Kusie, on invoque le Règlement.

M. Michael Coteau: La députée soulève évidemment une question importante, mais parlons-nous en ce moment du Fonds pour accélérer la construction de logements?

Le président: Je ne le crois pas.

Mme Stephanie Kusie: J'en arrive au fait. Merci.

Le président: Pourriez-vous revenir au sujet à l'étude, madame Kusie?

Mme Stephanie Kusie: Merci.

Le gouvernement était également au courant de l'anniversaire du passeport de 10 ans et n'a pas su s'y préparer. Les Canadiens sont frustrés et attristés. Ils ont besoin de mesures concrètes et de solutions.

Sur ce, monsieur le président, je propose:

Que le Comité invite le ministre de la Famille, des Enfants et du Développement social à se présenter pour la durée d'une heure au sujet des retards à Service Canada pour le renouvellement de passeport et que cette réunion se déroule avant le 30 mai 2022.

Le président: Merci, madame Kusie.

Mme Kusie a présenté une motion. Y a-t-il des observations à ce sujet? La motion est recevable.

Mme Soraya Martinez Ferrada: Monsieur le président, j'essaie de lever la main.

Le président: Je suis désolé.

Allez-y, madame Martinez Ferrada.

[Français]

Mme Soraya Martinez Ferrada: Monsieur le président, je remercie ma collègue d'avoir déposé cette motion et je comprends autant qu'elle qu'il s'agit d'un problème important en ce moment.

J'appuierais sa motion si elle acceptait un amendement visant à inviter les représentants du ministère afin que la ministre soit accompagnée de ceux-ci lorsqu'elle comparaitra devant le Comité.

[Traduction]

Le président: Nous sommes saisis d'un amendement.

[Français]

Mme Stephanie Kusie: En fait, il serait suffisant d'inviter la ministre. Bien sûr, nous pouvons aussi recevoir les représentants du ministère, mais je crois qu'il est vraiment important de recevoir la ministre, monsieur le président.

Merci.

Mme Soraya Martinez Ferrada: Monsieur le président, nous serions d'accord. Nous traitons en ce moment d'un sujet aussi important, sinon plus important, car cela concerne le logement à long terme. Par conséquent, j'inviterais ma collègue à procéder rapidement afin que nous puissions appuyer sa motion et revenir aux témoins qui sont ici présentement.

Mme Stephanie Kusie: Je peux faire [difficultés techniques] pour que nous puissions terminer avec les témoins après le vote.

Merci beaucoup.

[Traduction]

Le président: Merci, madame Kusie.

Chers collègues, Mme Kusie a proposé une motion, qui était recevable. Ensuite, Mme Martinez Ferrada a proposé un amendement.

Nous allons d'abord examiner l'amendement. Je vais devoir procéder à un vote par appel nominal, car certains députés participent à distance et d'autres sont présents dans la salle.

(L'amendement est adopté par 11 voix contre 0. [Voir le Procès-verbal])

Le président: Nous allons maintenant tenir un vote par appel nominal sur la motion modifiée de Mme Kusie.

(La motion modifiée est adoptée par 11 voix contre 0. [Voir le Procès-verbal])

Le président: Je redonne la parole à Mme Kusie pour trois minutes.

Si je comprends bien, le Comité a l'habitude d'arrêter le chronomètre pendant la tenue d'un vote. Vous avez déjà utilisé environ trois minutes.

• (1625)

Mme Stephanie Kusie: Je vais céder le reste de mon temps. Je vous remercie.

Le président: Merci, madame Kusie.

Nous passons maintenant à M. Coteau.

M. Michael Coteau: Merci beaucoup, monsieur le président.

Je partagerai la moitié du temps qui m'est alloué avec M. Collins.

Madame Bond, j'ai trouvé votre exposé très intéressant. À propos du fait que 19 000 unités sont actuellement en construction dans la ville, la dernière fois que j'ai vérifié, il y avait environ 80 000 personnes qui attendaient un certain type de logement communautaire à Toronto, mais si l'on tient compte des logements abordables en général, je crois que ce chiffre serait beaucoup plus élevé.

J'ai quelques questions à vous poser.

Premièrement, lorsque nous utilisons l'expression « logement abordable », du point de vue de Toronto — et je pose la question parce que je représente une circonscription de Toronto —, de quoi parlons-nous? Dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements, y a-t-il lieu d'envisager des projets de logements spéciaux ou non traditionnels, notamment des logements accessoires, des maisons d'allée, des maisons-jardins, des mini-maisons et d'autres choses du genre? La ville a-t-elle la possibilité de collaborer avec le gouvernement fédéral pour envisager la construction de ce type d'unités également?

Mme Abigail Bond: La réponse courte à la dernière partie de votre question est oui. Je pense qu'il y a beaucoup de possibilités pour les logements que l'on appelle souvent les « logements du milieu manquant », les « logements à moyenne densité » et l'« intensification modérée ». Les occasions ne manquent pas dans ce domaine, et la ville examine assurément certaines de ces politiques.

Pour ce qui est du logement abordable, je dirais que nous visons à créer deux types de logements différents dans la ville. D'une part, il y a le logement abordable, qui maintient un lien avec le marché, mais qui est subventionné et, d'autre part, il y a le logement communautaire ou social où le loyer des locataires dépend de leur revenu. En ce qui a trait au défi que nous avons mentionné au sujet du logement abordable, je voudrais simplement souligner que la possibilité de jumeler les programmes de la Stratégie nationale sur le logement se rapporte, en fait, au logement abordable. Si nous voulons, collectivement, construire des logements communautaires ou sociaux, bon nombre de ces unités auront besoin de subventions permanentes, en plus des subventions de capital nécessaires. Il faut donc surmonter un obstacle encore plus grand pour offrir ce type de logement dans un environnement urbain coûteux.

• (1630)

M. Michael Coteau: Merci beaucoup de votre temps.

Je cède maintenant la parole à M. Collins.

M. Chad Collins (Hamilton-Est—Stoney Creek, Lib.): Merci, monsieur le président.

Je remercie les témoins de leur présence aujourd'hui.

Je pense que nous devons remettre les pendules à l'heure, d'abord et avant tout, en ce qui concerne la Stratégie nationale sur le logement et le soutien qu'elle a permis d'apporter. Soyons clairs: jusqu'ici, on parle de 30 milliards de dollars pour 440 000 unités, et il ne s'agit pas seulement de nouvelles unités, mais aussi de rénovations et de réparations. Je crois qu'il est important d'apporter cette précision aux fins du compte rendu.

Madame Bond, d'après ce que vous avez dit dans votre déclaration — et je crois l'avoir bien noté —, la Ville de Toronto approuve 28 000 logements résidentiels par année et 15 000 d'entre eux finissent par être construits. J'ai noté ici que 60 000 logements sont autorisés, mais ne sont pas construits. Nous avons un candidat à la direction du Parti conservateur qui a essayé de dépeindre les municipalités comme les méchantes responsables de la pénurie de logements. Ayant moi-même travaillé à l'échelon municipal pendant 25 ans, je sais très bien que les municipalités font tout ce qu'elles peuvent, et vos chiffres dissipent certainement le mythe créé par cette personne.

Je vous remercie de nous avoir fourni ces renseignements, mais puis-je simplement confirmer l'exactitude des chiffres que j'ai notés? Vous avez dit 28 000 unités par année, dont 15 000 sont construites, et 60 000 logements qui ont été autorisés, mais qui n'ont pas été construits par le promoteur.

Mme Abigail Bond: Oui, je peux confirmer que ces chiffres sont exacts.

Vous avez souligné une question importante pour nous: en effet, même si nous parvenons à créer une offre de logements et que notre inventaire augmente d'environ 1,7 % par année, alors que notre population croît d'environ 1,1 %, le problème tient au fait que le marché, c'est-à-dire l'offre qui est créée, ne répond pas nécessairement aux besoins en logement abordable de la population qui vit dans nos villes.

C'est l'un des facteurs qui créent la crise, et nous serions très ouverts à l'idée que le Fonds pour accélérer la construction de logements nous aide non seulement à faire approuver les unités — ce qui est important, et nous avons notre rôle à jouer là-dedans —, mais aussi à les faire construire réellement.

M. Chad Collins: Je vous remercie de cette réponse, ce qui m'amène à ma prochaine question sur l'abordabilité...

Le président: Soyez bref, monsieur Collins.

M. Chad Collins: ... et cela concerne la question de savoir si les fonds devraient servir à l'administration ou directement aux projets immobiliers.

Pouvez-vous nous dire quelle est, d'après vous, la façon la plus rentable de fournir un soutien aux municipalités?

Mme Abigail Bond: Je ne peux vraiment parler qu'au nom de la ville de Toronto. Nous voyons bien sûr certains avantages à investir dans les infrastructures souples pour faciliter le processus de planification, la dotation en personnel et la gestion des ressources. Ce-

pendant, je pense que la majorité des fonds que nous voudrions appliquer servirait à répondre plus directement aux besoins locaux en matière de logement — comme la construction, l'achat de terrains ou les investissements dans des projets de logements abordables existants —, afin de combler les lacunes de certains autres programmes de la Stratégie nationale sur le logement. Je pense que pour nous, il y aurait là des cibles très concrètes pour cet argent.

Pour peu qu'il nous soit versé directement, l'argent pourrait être acheminé par notre intermédiaire à des organismes sans but lucratif et, dans certains cas, à des promoteurs qui s'investissent activement dans la construction de ce genre de logements locatifs abordables pour ménages à revenus mixtes.

Le président: Je vous remercie.

Merci, monsieur Collins.

Comme nous nous occupons des travaux du Comité, nous allons conclure cette série de questions et cette première heure avec Mme Chabot et Mme Zarrillo.

Les témoins sont-ils d'accord pour rester encore six ou sept minutes? Je sais que vous aviez prévu que la première heure se termine à 16 h 30.

Je vois qu'il y a un accord.

Madame Chabot, vous avez deux minutes et demie.

[Français]

Mme Louise Chabot: Je vous remercie.

Vous nous présentez des exemples importants, ainsi que de grandes préoccupations dans les grands milieux urbains.

Je vais vous expliquer ma question. Au Québec, il y a le monde urbain, mais il y a aussi les régions et la ruralité. Madame Cyr, vous en avez parlé, nous savons que les coûts de construction et l'inflation ne se traduisent peut-être pas de la même manière d'une région à l'autre ou en milieu rural ou urbain.

Comment voyez-vous cela par rapport à la modulation des sommes consacrées aux logements, à la construction de nouveaux logements ou dans la continuité de projets?

Mme Edith Cyr: Vous avez raison, d'une région à l'autre, les coûts peuvent varier. En milieu urbain, les terrains peuvent être plus chers. Quand nous parlons aux gens des régions, ils nous disent que les terrains ne sont peut-être pas plus chers, mais ils ont d'autres choses qui sont plus chères.

Ce qui est important, c'est de se fixer un loyer cible, parce que les revenus des gens sont pareils lorsqu'ils vivent de prestations, qu'ils se situent dans une région ou dans une autre. Ensuite, il faut reconnaître, en fonction de différents critères, quels sont les coûts et les variations de coûts d'une région à l'autre.

C'est donc possible de moduler des programmes de financement en tenant compte de certaines réalités; nous y mettons parfois des tiroirs en disant qu'il y a une réalité urbaine sur le terrain, une réalité régionale pour d'autres choses.

En conclusion, il est possible de moduler les subventions en fonction des régions, mais en ayant toujours une cible, soit le loyer qui doit correspondre à la capacité de payer des ménages, selon moi.

• (1635)

Mme Louise Chabot: La cible doit donc être basée aussi sur le revenu et tenir compte des revenus plus faibles et des personnes plus vulnérables.

Mme Edith Cyr: Le loyer ne doit pas être fixé sur les revenus, mais il doit tenir compte des revenus plus faibles.

Mme Louise Chabot: Je parlais de la part du revenu consacré au loyer. C'est bien ça?

Mme Edith Cyr: C'est ça.

Mme Louise Chabot: Pour ce qui est des propriétés fédérales, vous avez souligné qu'elles devraient être confiées au secteur communautaire. Je n'ai peut-être pas bien compris, mais je l'ai noté comme cela.

Mme Edith Cyr: J'ai dit que le gouvernement doit être exemplaire. Il doit être un modèle. Je pense que ceux et celles qui ont fait leurs preuves ont suivi un modèle sans but lucratif, visant plutôt une abordabilité pérenne.

Selon moi, être exemplaire, c'est dire qu'il devrait y avoir, sur les sites fédéraux, une forte proportion de logements destinés à des secteurs sans but lucratif, et ce, pour assurer une pérennité de l'abordabilité. Je n'irais pas jusqu'à parler de la totalité, mais d'une forte proportion.

Mme Louise Chabot: Merci beaucoup.

Le président: Merci, madame Cyr et madame Chabot.

Madame Zarrillo, vous avez la parole.

[Traduction]

Mme Bonita Zarrillo: Merci, monsieur le président.

Je vais en fait revenir à Mme Atkey, car j'aimerais parler des possibilités de location et de l'accélération des besoins en matière de location.

Je voudrais simplement approfondir un peu la question des applications de location à court terme. Nous savons que certaines de ces applications qui sont présentes dans toute notre économie ne sont pas nécessairement très bien réglementées. J'aimerais savoir si votre organisme a accès aux données des fournisseurs de ces applications et si vous avez des idées sur le fait que nous pourrions libérer certains logements assez rapidement si nous nous attaquons aux multiples unités qui sont utilisées pour la location à court terme par le biais d'une application.

Mme Jill Atkey: Merci pour cette question, madame Zarrillo.

Nous n'avons pas un accès direct aux données des applications, mais je suis au courant d'un certain nombre d'études qui ont examiné l'incidence de la location à court terme sur le marché locatif. Certaines restrictions municipales à cet égard ont été assez efficaces. Je pense que dans l'optique du fonds d'accélération, les besoins sont plus importants que les gains rapides qui peuvent être réalisés. Cela renvoie également à un aspect qu'a soulevé Mme Bond concernant cette opposition entre les approbations qui sont données et ce qui se construit.

En Colombie-Britannique, nous avons 10 000 logements abordables qui ont franchi les étapes du processus d'approbation municipal, qui ont été « accélérés » par les municipalités et qui attendent le financement des ordres supérieurs de gouvernement. Il s'agit de 10 000 logements abordables dans le secteur sans but lucratif, ici même, en Colombie-Britannique. Je suis certaine qu'un scénario similaire existe ailleurs au pays. Si nous avons les bons programmes et qu'ils sont structurés de la bonne manière, du jour au lendemain, ces 100 000 logements deviennent tout à fait atteignables. Il s'agit donc de rechercher ces occasions où des gains rapides sont possibles.

Le problème de faire cela avec la location à court terme est simplement de pouvoir le faire à l'échelle. Il est difficile pour les organismes sans but lucratif d'avoir accès à ces unités sur une base ponctuelle. Je préférerais que des mesures incitatives et du financement soient mis en place pour que les logements approuvés soient construits dans les deux prochaines années.

• (1640)

Le président: Merci, madame Zarrillo.

Merci à tous les témoins d'avoir comparu aujourd'hui pour cette importante étude.

Voilà qui conclut la première heure. Nous allons suspendre la séance pendant quelques minutes, le temps de passer à huis clos afin de poursuivre l'examen du rapport sur les aînés.

Encore une fois, merci aux témoins.

[La séance se poursuit à huis clos.]

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>