



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 085

Le lundi 30 octobre 2023



Président : M. Robert Morrissey

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

Le lundi 30 octobre 2023

• (1100)

[Traduction]

Le président (M. Robert Morrissey (Egmont, Lib.)): La séance est ouverte.

Le greffier m'informe que nous avons le quorum. Les connexions des députés à distance ont été testées.

Bienvenue à la 85^e réunion du Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées de la Chambre des communes.

Conformément à l'article 108(2) du Règlement, le Comité recevra une séance d'information de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du Bureau de l'infrastructure du Canada.

La réunion d'aujourd'hui se déroule en mode hybride, conformément aux règles en vigueur de la Chambre des communes. Les participants en personne ou en ligne pourront écouter et intervenir dans la langue officielle de leur choix. Que ceux qui sont dans la salle utilisent l'oreillette mise à leur disposition et sélectionnent la langue souhaitée.

Les députés en ligne sont invités à cliquer sur l'icône d'interprétation, au bas de l'écran de leur Surface, et à cliquer sur la langue voulue. Veuillez me signaler toute interruption des services d'interprétation. Que ceux qui sont dans la salle lèvent la main pour attirer mon attention et que ceux qui sont en distanciel utilisent la fonction de main levée. Je suspendrai la séance pendant que le problème est corrigé.

Je demande aux députés de parler lentement et de maintenir leur oreillette loin du micro afin d'éviter tout risque d'effet Larsen et de protéger l'ouïe de nos interprètes. Parlez le plus lentement possible pour que vos commentaires puissent être correctement interprétés.

Nous accueillons aujourd'hui Romy Bowers, présidente et première dirigeante de la SCHL. Bienvenue, madame Bowers.

Du Bureau de l'infrastructure du Canada, nous accueillons Kelly Gillis, sous-ministre, et Kris Johnson, directeur général, Direction de la politique sur l'itinérance. Bienvenue, madame Gillis et monsieur Johnson.

Madame Bowers, je crois savoir que vous avez une brève déclaration liminaire. Vous avez la parole.

Mme Romy Bowers (présidente et première dirigeante, Société canadienne d'hypothèques et de logement): Merci beaucoup, monsieur le président.

Merci de m'accueillir ici aujourd'hui pour parler des défis en matière de logement auxquels le Canada fait face, du travail de la

SCHL pour aider, ainsi que de la voie que nous proposons de prendre.

[Français]

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ou SCHL, il y a deux crises du logement distinctes, mais elles sont liées.

Il existe une crise pour les plus vulnérables, soit pour les personnes qui ont du mal à répondre à leurs besoins fondamentaux en matière de logement en raison du manque de logements abordables ou sociaux et d'une aide au revenu insuffisante.

Parallèlement, il existe également une crise sur le plan de l'abordabilité pour les personnes à revenu moyen, qui ont de plus en plus de mal à se payer un logement sur le marché. Les crises sont distinctes, mais elles sont liées par le fait que le logement existe sur un continuum.

Les personnes qui n'ont pas les moyens d'acheter une maison resteront plus longtemps dans l'espace locatif. Cela rend le loyer plus cher pour ceux qui tentent de quitter le logement social et d'accéder au marché. Cela, à son tour, allonge les listes d'attente pour un logement social, ce qui a une incidence sur l'itinérance.

• (1105)

[Traduction]

Si nous voulons que le logement soit abordable au Canada, il faut globalement augmenter l'offre de logements. Nous avons besoin d'un plus grand nombre de logements sur le marché, en particulier de logements construits expressément pour la location, ainsi que davantage de logements sociaux, abordables.

En fait, il nous en faudrait encore plus. Nos recherches révèlent que, pour faciliter l'accessibilité d'ici 2030, le Canada aura besoin de 3,5 millions de logements de plus que ce qui est déjà prévu de construire.

L'atteinte de la cible et de l'abordabilité nécessitera une approche pangouvernementale. En tant qu'organisme national responsable de l'habitation au Canada, la SCHL joue évidemment un rôle crucial. Notre travail complète celui d'Infrastructure Canada, qui est le ministère responsable du logement. Grâce à notre partenariat renforcé, nous nous assurerons que les investissements dans le logement s'effectuent en tirant parti des infrastructures existantes. De plus, l'exemption de la TPS récemment annoncée pour la construction de logements locatifs et la hausse de la limite des émissions d'obligations hypothécaires du Canada relèvent de Finances Canada. Ces deux mesures vont aussi stimuler l'expansion du parc immobilier.

Néanmoins, le gouvernement fédéral lui-même n'a pas accès à tous les leviers qui régissent l'abordabilité du logement. La plupart d'entre eux relèvent de la compétence des gouvernements provinciaux et territoriaux, ainsi que des administrations municipales. Ils ont, par exemple, la responsabilité des politiques d'utilisation des terres, des permis et des relations entre les locataires et les propriétaires-bailleurs. Ainsi, les principales approches à la disposition du gouvernement fédéral sont d'encourager les autres ordres de gouvernement à faire du logement une priorité.

Nous sommes d'avis que le partenaire le plus important est le secteur privé. Il fournit la grande majorité des logements au Canada. Nous avons besoin de capitaux du secteur privé. Les gouvernements doivent donc créer les conditions nécessaires pour attirer ces investissements.

Pourtant, les fonds du secteur privé ne suffiront pas non plus à eux seuls à régler la situation dans laquelle le Canada est plongé. La pénurie de main-d'œuvre qualifiée dans le secteur de la construction signifie que le Canada n'a pas la capacité humaine pour combler les écarts dans l'offre. Le Canada doit accroître la productivité du secteur de la construction, en partie en encourageant l'innovation et en réglant les problèmes liés à la chaîne d'approvisionnement. La construction résidentielle comme on la connaît depuis des décennies doit changer.

Je conclurai sur la nécessité indéniable de travailler en partenariat avec le secteur privé, d'autres ordres de gouvernement, le secteur sans but lucratif et les communautés autochtones. Tout le monde doit se mobiliser.

Heureusement, la Stratégie nationale sur le logement a été conçue dans cette optique. La collaboration est une part intégrante de bon nombre de ses initiatives. Cependant, nous avons des besoins toujours plus grands, et nous devons aller encore plus loin. La Stratégie nationale sur le logement a fait beaucoup de progrès depuis son lancement en 2017. Il n'empêche que, même à ce moment-là, nous n'envisagions pas qu'elle soit l'unique solution aux problèmes de logement.

Je suis donc heureuse d'être ici aujourd'hui et de travailler en étroite collaboration avec le Comité sur la façon dont nous pouvons progresser en tant que pays en vue de relever les défis que pose le dossier du logement.

Enfin, comme les membres du Comité le savent peut-être déjà, je quitterai la SCHL en décembre prochain pour saisir une occasion qui m'a été offerte au Fonds monétaire international. J'ai eu le privilège de servir à la tête de la SCHL et de travailler avec un groupe d'employés très dévoués et engagés.

Je tiens également à souligner le dévouement des membres du Comité et à vous remercier de l'attention que vous portez au dossier du logement au Canada.

Merci.

• (1110)

Le président: Merci, madame Bowers.

Félicitations pour votre récente nomination. Il en va ce poste comme de tous les postes. Je suis certain que les défis seront différents et que vous aurez l'occasion de contribuer à un niveau différent à l'échelle mondiale. Tous nos vœux de franc succès vous accompagnent.

Madame Gillis, avez-vous des commentaires?

Mme Kelly Gillis (sous-ministre, Bureau de l'infrastructure du Canada): Je n'aurai que quelques brèves remarques à faire, monsieur le président.

Le président: C'est bien.

Mme Kelly Gillis: Je vous remercie, monsieur le président, de m'accueillir aujourd'hui.

Je tiens d'abord à souligner que nous nous trouvons sur le territoire traditionnel non cédé du peuple algonquin anishinabe.

Infrastructure Canada a commencé à soutenir le plan d'action du gouvernement du Canada en matière de logement et d'itinérance en 2021

[Français]

Infrastructure Canada joue un rôle clé dans la politique fédérale en matière de logement, en partenariat avec la SCHL. Ce partenariat renforcé reflète l'approche pangouvernementale adoptée par le gouvernement fédéral pour s'attaquer au problème du logement et de l'itinérance.

[Traduction]

Nous partons du principe que les investissements dans le logement, les transports en commun, les infrastructures liées à l'eau, les centres communautaires et les parcs sont tous reliés, et qu'ils sont essentiels pour bâtir des collectivités connectées et abordables où il fait bon vivre. Des collectivités où les gens peuvent non seulement s'offrir un logement et mener une vie confortable, mais où ils peuvent aussi accéder facilement aux programmes et services essentiels, et où il leur est facile de se rendre au travail ou à l'école.

[Français]

Nous reconnaissons également que l'environnement du logement a radicalement changé ces dernières années. Une grave pénurie de logements, l'inflation et la hausse des taux d'intérêt ont créé une situation dans laquelle les Canadiens de la classe moyenne luttent pour avoir un coût de la vie abordable.

[Traduction]

Nous travaillons déjà en étroite collaboration avec la SCHL alors que nous prenons les mesures nécessaires pour aider à résoudre cette crise. Nous sommes heureux de bénéficier de son expertise tandis que nous continuons de prendre en charge un rôle plus grand dans la politique fédérale en matière de logement et de renforcer la capacité du gouvernement à mettre en œuvre un programme sur le logement et la lutte contre l'itinérance qui bénéficie à tous au Canada.

De plus, Infrastructure Canada dirige les efforts faits pour soutenir les Canadiens les plus vulnérables dans le cadre du programme Vers un chez-soi qui est la stratégie canadienne de lutte contre l'itinérance. Ce programme, qui fait partie de la Stratégie nationale sur le logement, aide les personnes en situation d'itinérance ou qui risquent de le devenir à accéder à des services de soutien et à un logement sûr et stable.

[Français]

Pour relever ce défi, la stratégie Vers un chez-soi est soutenue par un investissement de près de 4 milliards de dollars. Dans ce cadre de la stratégie, nous travaillons avec nos partenaires pour réduire l'itinérance chronique au Canada et réussir, au bout du compte, à éliminer, en aidant nos voisins les plus vulnérables à avoir accès aux logements sûrs et abordables qu'ils méritent.

[Traduction]

Grâce à une approche tenant compte à la fois des besoins en matière de logement et d'infrastructures, il est possible de mieux répondre aux besoins locaux tout en partageant des résultats communs.

[Français]

Relever les défis liés au logement et à l'abordabilité demande une approche pangouvernementale et davantage d'investissements de la part de tous les ordres de gouvernement ainsi que du secteur privé.

[Traduction]

Pour catalyser ce changement, le gouvernement fédéral agit en proposant des programmes et des solutions de financement qui rendent le logement et la vie plus abordables pour les Canadiens. Lorsque nous investissons dans le logement et les infrastructures communautaires, nous renforçons les collectivités et nous investissons dans le bien-être des Canadiens, aujourd'hui et pour les générations à venir.

J'ai eu le privilège de témoigner devant vous il y a quelques semaines en compagnie du ministre Fraser qui vous a présenté son plan en six points, vous a exposé la nécessité d'en faire plus et a sollicité votre avis. J'ai hâte de participer à la discussion d'aujourd'hui.

[Français]

Merci beaucoup.

[Traduction]

Le président: Merci, madame Gillis.

Comme les membres du Comité le savent, cette séance va durer de deux heures et nous allons suivre l'ordre des tours jusqu'à la fin.

Bienvenue au Comité ce matin, monsieur Chambers.

Nous allons commencer par M. Aitchison. Allez-y pour six minutes.

M. Scott Aitchison (Parry Sound—Muskoka, PCC): Merci, monsieur le président.

Madame Bowers, je vais parler du Fonds pour accélérer la construction de logements. Je crois savoir que la période de soumission pour ce fonds est maintenant close.

De quel montant ce fonds est-il doté?

Mme Romy Bowers: Un milliard de dollars.

M. Scott Aitchison: Bien, si la période de soumission est close, cela signifie-t-il que l'argent a été intégralement distribué?

Mme Romy Bowers: Non, cela signifie que nous avons reçu plus de 600 demandes.

M. Scott Aitchison: D'accord. Combien ont été approuvées à ce jour et combien d'argent a été versé?

Mme Romy Bowers: La période de soumission des demandes est échue depuis la fin du mois d'août, et nous avons annoncé des ententes avec sept municipalités à ce jour.

• (1115)

M. Scott Aitchison: Quelle somme cela représente-t-il?

Mme Romy Bowers: Je n'ai pas le chiffre exact, mais je pourrais bien sûr vous le fournir plus tard.

M. Scott Aitchison: S'il vous plaît.

Pourriez-vous nous dire combien de maisons ont été construites jusqu'à maintenant grâce à ce stimulant financier?

Mme Romy Bowers: Monsieur le président, ce fonds permet de verser des incitatifs aux municipalités pour qu'elles réforment leurs processus, comme l'aménagement du territoire. Il ne prévoit pas de financement direct pour la construction de logements.

L'idée derrière le fonds, et l'intention de la politique, est de lancer les municipalités sur la voie de réformes transformatives. Une fois certaines étapes franchies et les mises en chantier en train, les municipalités reçoivent un paiement.

M. Scott Aitchison: Dans ce cas, pouvez-vous nous dire combien d'unités ont été mises en chantier grâce au programme?

Mme Romy Bowers: Notre objectif est de 100 000 mises en chantier supplémentaires dans les trois premières années, une fois les demandes approuvées.

M. Scott Aitchison: Savez-vous si des chantiers ont déjà été entamés? Avez-vous reçu des rapports à ce sujet?

Mme Romy Bowers: Nous venons d'approuver 7 des 606 demandes reçues. Nous en sommes au tout début du programme, alors je ne peux pas faire de commentaires sur les mises en chantier pour le moment.

M. Scott Aitchison: Allez-vous suivre les résultats? Si l'objectif est de parvenir au nombre de logements que vous venez de mentionner, allez-vous faire un suivi des résultats, en regard de chacune des soumissions municipales?

Mme Romy Bowers: Oui. Nous suivons deux éléments, soit l'augmentation progressive du nombre de mises en chantier que les municipalités se sont engagées à effectuer et, en plus, les réformes transformatives dans les processus municipaux.

Chaque municipalité est tenue de soumettre un plan détaillé des réformes qu'elle entreprend, plan assorti de jalons annuels. Nous communiquons avec chaque municipalité tous les six mois.

M. Scott Aitchison: Je crois comprendre qu'il faut soumettre un plan d'action dans le cadre du processus d'évaluation de chacune des demandes de ces municipalités. Chaque municipalité doit soumettre un plan d'action pour la réalisation de ces différents objectifs. Est-ce exact?

Mme Romy Bowers: C'est exact.

M. Scott Aitchison: Seriez-vous en mesure de déposer ces plans d'action auprès du Comité?

Mme Romy Bowers: Comme je l'ai dit, nous n'avons jusqu'ici conclu d'ententes qu'avec sept municipalités. Nous les rendrons publiques au fur et à mesure que les demandes seront traitées.

M. Scott Aitchison: Il y a donc sept municipalités dont on peut voir les plans d'action. Pourriez-vous nous les remettre?

Mme Romy Bowers: Je vais devoir vous revenir à ce propos. Je ne suis pas sûre que nous puissions les rendre publics, mais je vais vous revenir.

M. Scott Aitchison: D'accord. Je tiens simplement à préciser que les municipalités sont des organismes publics qui demandent des fonds publics au gouvernement fédéral, alors je pense que nous devrions pouvoir examiner ces plans d'action.

Mme Romy Bowers: Oui, absolument. La transparence est très importante pour ce programme et pour tous les programmes.

M. Scott Aitchison: D'accord.

La Banque du Canada a indiqué clairement qu'il y a un certain nombre de défis auxquels nous sommes confrontés dans notre pays en matière d'abordabilité. Tiff Macklem a déclaré: « L'inflation des frais de logement dépasse les 6 %. Cela est dû en partie [...] aux coûts d'intérêt hypothécaire à la suite de l'augmentation de notre taux directeur. Elle reflète également des loyers plus élevés et d'autres coûts de logement, et ces pressions sont davantage liées à la pénurie structurelle de logements. » Il a également déclaré: « Tout cela rend l'inflation sous-jacente plus persistante. »

Je sais que vous êtes une ancienne banquière. Êtes-vous d'accord pour dire que l'inflation est à l'origine de certains des problèmes?

Mme Romy Bowers: Je ne peux pas me prononcer sur l'état de l'inflation ni sur les politiques qui s'y rattachent, mais je peux dire que la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la SCHL a mené une étude approfondie sur le manque d'offre de logements au Canada. Nous avons estimé qu'il faudrait 3,5 millions de mises en chantier de plus que ce qui est actuellement prévu pour les 10 prochaines années. Il est de la plus haute importance pour le Canada de doubler notre capacité de construction afin de répondre aux besoins de notre population croissante.

M. Scott Aitchison: C'est bien beau, mais seriez-vous d'accord pour dire qu'en général, l'inflation complique l'augmentation du nombre de construction de logements?

Mme Romy Bowers: Lorsque nous examinons les projets financés par la SCHL, nous constatons une augmentation des coûts de construction. Comme le développement immobilier a tendance à être un secteur très sensible aux taux d'intérêt, il y a eu un ralentissement de l'activité de construction, compte tenu du contexte de taux d'intérêt élevés.

• (1120)

M. Scott Aitchison: Le gouverneur a également dit: « Il sera plus facile de faire baisser l'inflation si la politique budgétaire et la politique monétaire [du gouvernement] vont dans le même sens. »

Je vous pose la question suivante: serait-il plus facile de construire plus de maisons si la politique budgétaire et la politique monétaire du gouvernement fédéral allaient dans le même sens?

Mme Romy Bowers: Cette question ne relève pas de mon domaine d'expertise.

Je peux en revanche noter que la SCHL est confrontée à un environnement très difficile pour la construction de logements, compte tenu du contexte des taux d'intérêt et des répercussions inflationnistes sur les chaînes d'approvisionnement. Grâce à notre financement à faible coût et à d'autres programmes, nous faisons de notre mieux pour essayer de soutenir le secteur de la construction.

M. Scott Aitchison: Merci, madame Bowers.

Le président: Merci, monsieur Aitchison.

Monsieur Van Bynen, vous avez six minutes.

M. Tony Van Bynen (Newmarket—Aurora, Lib.): Merci, monsieur le président.

Nous sommes heureux de vous revoir. J'espère avoir l'occasion de mettre à jour certains renseignements supplémentaires tirés de nos discussions précédentes.

Dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements, nous encourageons les administrations locales à voir grand et à faire preuve d'audace dans leurs approches, avec notamment l'accélération du calendrier des projets, l'autorisation d'une augmentation de la densité des logements et l'encouragement de la construction de logements abordables.

Pouvez-vous nous parler des pratiques exemplaires que vous avez récemment publiées sur votre site Web et que les municipalités peuvent consulter lorsqu'elles prennent des décisions pour réglementer le logement et maximiser la densité à l'échelle locale?

Mme Romy Bowers: Comme je l'ai mentionné, nous avons reçu plus de 600 demandes de diverses municipalités au Canada. À la suite de notre examen initial des demandes, nous avons publié une liste des 10 pratiques les plus rigoureuses que nous avons observées dans les municipalités. Cette information est disponible sur notre site Web.

Je ne vais pas toutes les passer en revue, mais j'aimerais souligner certaines choses comme, premièrement, l'élimination de pratiques comme le zonage d'exclusion, ou la construction de logements de droit. C'est une excellente pratique. Vient ensuite l'intensification des logements à haute densité autour des nœuds de transport en commun. La troisième pratique est le soutien actif à la création de logements abordables dans les municipalités. Cela peut se faire au moyen d'exonérations d'impôt foncier et d'un traitement spécial des droits d'aménagement.

Je peux continuer, mais j'encourage vraiment le Comité à examiner les 10 éléments de notre site Web. Nous continuerons de les mettre à jour au fur et à mesure du traitement d'autres demandes, mais nous nous réjouissons de l'activité des municipalités et de l'enthousiasme dont elles font preuve à l'égard de l'adoption de certaines de ces mesures exemplaires.

M. Tony Van Bynen: Excellent. J'ai hâte de faire une annonce dans notre propre circonscription. Je crois que c'est prévu pour cette semaine.

L'une des difficultés dont me parlent souvent les organismes sans but lucratif de ma circonscription est que ceux qui sont intéressés à présenter une demande de financement dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement n'ont pas la capacité administrative de terminer le processus de demande et, dans certains cas, investissent des sommes importantes pour que des consultants les accompagnent dans ces démarches. Que fait la SCHL pour aider les organismes sans but lucratif à surmonter le fardeau administratif?

Mme Romy Bowers: C'est une chose à laquelle je pense beaucoup dans le cadre de mon travail. Quand on regarde les programmes offerts par la SCHL, on constate que la grande majorité d'entre eux sont des programmes de prêts. Je reconnais qu'il est difficile pour de nombreux petits organismes sans but lucratif de passer par le processus de souscription de prêts. La SCHL a travaillé très fort pour simplifier ses processus et faciliter le plus possible les formalités de demande. Nous avons créé un volet uniquement consacré aux subventions dans certains de nos programmes, ce qui simplifie les demandes et permet leur traitement en quatre à six semaines. C'est une grande amélioration.

En ce qui concerne l'utilisation de nos programmes de prêts, je pense que l'un des meilleurs outils dont nous disposons est ce que nous appelons un programme de financement initial. À l'heure actuelle, il s'agit d'un fonds très limité, mais c'est une façon pour nous de payer une partie des coûts que les organismes sans but lucratif doivent assumer pour faire effectuer une partie des évaluations de la documentation en vue de l'aménagement immobilier. Je pense qu'il y a beaucoup de potentiel pour l'expansion de ce programme.

Je veux aussi parler du travail du Centre de transformation du logement communautaire. Il s'agit d'un groupe financé par la Stratégie nationale sur le logement. Sa fonction consiste à fournir un soutien en matière de capacité aux organismes sans but lucratif. Malheureusement, ses services sont très sollicités et ses ressources sont limitées, mais il a fait de l'excellent travail pour développer la capacité des organismes sans but lucratif, et nous pensons qu'il y a beaucoup à faire dans ce domaine.

• (1125)

M. Tony Van Bynen: Depuis votre dernière comparution devant le Comité, et depuis le lancement de la Stratégie nationale sur le logement, quels progrès la SCHL a-t-elle réalisés pour ce qui est d'accélérer le processus de demande et l'échéancier? La SCHL applique-t-elle à d'autres programmes de la Stratégie nationale sur le logement les leçons retenues et les pratiques exemplaires de l'Initiative pour la création rapide de logements en matière de traitement des demandes et de financement?

Si je me souviens bien, la dernière fois que nous nous sommes vus ici, nous avions en main un rapport récent de ce Comité qui soulignait la nécessité d'un examen de bout en bout du processus avec des jalons précis et qui demandait que des objectifs précis soient établis pour améliorer ces processus. Avez-vous fait des progrès à cet égard?

Mme Romy Bowers: À la SCHL, nous examinons constamment nos processus. Nous sondons nos clients, qu'ils réussissent ou non à obtenir du financement, pour obtenir leur rétroaction, afin que nous puissions nous améliorer continuellement.

Pour ce qui est des progrès, depuis le début de la Stratégie nationale sur le logement, nous avons réduit nos délais de traitement de plus de moitié. En ce qui concerne les programmes qui ne comportent que des subventions ou des contributions, nous pouvons verser l'argent dans les 60 jours.

Vous avez parlé de l'Initiative pour la création rapide de logements. C'est un programme de subventions à 100 %. Nous avons très bien réussi à débloquer les fonds. Malheureusement, la demande pour ce programme est très forte, de sorte qu'environ une demande a été acceptée pour six demandes présentées, mais pour ce qui est de débloquer des fonds, c'est très rapide.

En ce qui concerne les programmes fondés sur les prêts, nous sondons nos clients et nous essayons d'évaluer leur état de préparation dès le début du processus. Nous constatons que si les clients ont mis leurs documents en ordre et s'ils ont conclu des ententes avec d'autres bailleurs de fonds, nous pouvons traiter leurs demandes beaucoup plus rapidement. Nous essayons de mieux faire cette évaluation préalable et de faire un peu de triage pour que les clients aient une idée réaliste du temps que cela prend.

Le président: Merci.

[Français]

Madame Chabot, vous avez la parole pour six minutes.

Mme Louise Chabot (Thérèse-De Blainville, BQ): Merci, monsieur le président.

Je vous remercie, mesdames Bowers et Gillis, d'être parmi nous ce matin.

La question de la crise du logement nous interpelle tous, et je pense que tout le monde a reconnu qu'il y en a une. Aujourd'hui, je ne veux pas parler des causes, mais plutôt des solutions.

Nous avons eu l'occasion de rencontrer le nouveau ministre responsable de ce dossier. Par ailleurs, vous avez eu souvent l'amabilité de vous rendre disponibles pour venir nous rencontrer. Concernant la Stratégie nationale sur le logement, je me rappelle vous avoir déjà dit que nous en étions à mi-chemin, celle-ci devant prendre fin en 2027, je crois. La Stratégie est maintenant en place depuis environ cinq ou six ans.

La Société reconnaît qu'il manquera, d'ici 2030, 3,5 millions de logements, voire davantage compte tenu des cibles d'immigration du gouvernement fédéral, cible de plus d'un million d'immigrants au Québec.

Quelle est la stratégie de la SCHL pour affronter cette crise du logement?

Serons-nous capables de trouver des mesures susceptibles de nous aider à régler cette crise du logement?

[Traduction]

Mme Romy Bowers: Comme je l'ai mentionné dans ma déclaration préliminaire, nous estimons qu'il y a deux crises au Canada. Les populations les plus vulnérables sont aux prises avec une crise d'abordabilité. Cette crise vient du fait que, depuis 20 ou 30 ans, notre pays n'investit pas suffisamment dans le logement social ou communautaire, qui est un élément important de notre infrastructure sociale. Nous avons l'un des taux de logement communautaire les plus bas du G7 ou de l'OCDE.

Une des principales solutions serait que le gouvernement fédéral travaille avec tous les autres niveaux de gouvernement, y compris le Québec, et le secteur à but non lucratif, pour élargir le parc de logements sociaux. Nous estimons qu'il y a environ 650 000 logements sociaux au Canada, et certains experts estiment que nous devons doubler ce chiffre pour atteindre la moyenne du G7. C'est un élément de la solution.

La Stratégie nationale sur le logement représente un investissement de 82 milliards de dollars dans le logement. À mi-chemin du programme, nous avons engagé environ la moitié du financement. Nous avons réparé 130 000 logements sociaux vieillissants et nous nous sommes engagés à créer environ 60 000 logements supplémentaires. Comme vous pouvez le constater, il reste encore beaucoup à faire, et il faut que ce soit une entreprise à l'échelle de la société.

En ce qui concerne la deuxième partie de la crise, il s'agit...

• (1130)

[Français]

Mme Louise Chabot: Permettez-moi de vous interrompre, car mon temps de parole est limité.

Il y a quelque chose qui ne fonctionne pas. Par exemple, vous dites que vous misez beaucoup sur l'offre globale en matière de logements locatifs et que le secteur privé est le principal partenaire. Je ne veux pas démoniser le secteur privé, qui peut contribuer à l'offre de logements locatifs. Or, Montréal s'est doté d'un règlement, connu sous le nom de « 20-20-20 », pour forcer des promoteurs à construire notamment 20 % de logements sociaux et 20 % de logements abordables, mais ceux-ci préfèrent refuser et payer des pénalités plutôt que de s'engager.

Devrions-nous continuer à apporter notre soutien si cet engagement à construire n'est pas assorti de conditions?

En fait, inévitablement, il faut miser soit sur des organismes sans but lucratif, ou OSBL, soit sur des coopératives de logements, qui peuvent aussi faire partie de la solution à la crise.

Qu'en pensez-vous?

[Traduction]

Mme Romy Bowers: Je ne crois pas que le secteur privé soit la seule solution à la crise du logement. En fait, j'estime que c'est le gouvernement qui doit créer des logements très abordables pour les personnes qui en ont le plus besoin. Le secteur privé ne peut absolument pas fournir des logements dont les loyers sont assez bas pour les personnes qui en ont le plus besoin.

Cela dit, je sais très bien que 96 % des logements au Canada sont créés par le secteur privé. Le secteur privé n'a pas répondu aux besoins en matière de logement. Je pense que c'est le rôle du gouvernement de créer les conditions qui permettront au secteur privé de dessiner un marché du logement qui correspond aux attentes des Canadiens.

[Français]

Mme Louise Chabot: Il ne suffit pas de parler d'abordabilité, il faut aussi être capable de la pérenniser, c'est-à-dire la rendre durable en l'accompagnant d'une offre de services.

La SCHL a-t-elle une stratégie pour pérenniser l'abordabilité des logements?

[Traduction]

Mme Romy Bowers: En ce qui concerne le financement de la Stratégie nationale sur le logement, qui vient en aide aux Canadiens qui en ont le plus besoin, nous avons des exigences très strictes concernant le niveau et la durée de l'abordabilité.

Pour ce qui est des autres types de logements, qui sont davantage axés sur le marché, nous avons moins d'exigences en matière d'abordabilité. Cependant, en échange de prêts à faible coût, nous avons des exigences en ce qui concerne l'abordabilité par rapport au marché et certains niveaux d'efficacité énergétique ou de compatibilité avec le climat, ainsi que l'accessibilité.

[Français]

Le président: Merci, madame Chabot.

[Traduction]

Nous allons passer à Mme Zarrillo, pour six minutes, s'il vous plaît.

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

J'aurai quelques questions à poser à Mme Gillis, mais j'aimerais d'abord revenir sur certains des commentaires de Mme Bowers.

Vous avez parlé de collaboration et du fait d'entamer des conversations dès le début des processus. Madame Bowers, je me demande si je pourrais obtenir une liste à jour des personnes-ressources pour la SCHL de l'Ouest canadien, parce qu'il y a des projets à Port Moody—Coquitlam qui sont prêts à démarrer, mais nous n'avons pas eu l'occasion de participer à des réunions et nous n'avons pas eu accès à ces contacts. Si je pouvais avoir cela, ce serait formidable.

Mme Romy Bowers: Oui. Nous pouvons certainement vous fournir ces renseignements.

Mme Bonita Zarrillo: Merci.

Ma question s'adresse à Mme Gillis.

Je suis ravie de vous voir ici aujourd'hui, et je suis très heureuse de voir la collaboration entre le ministère du Logement et le ministère de l'Infrastructure et des Collectivités. Je m'en réjouis, car je suis entièrement d'accord avec vous pour dire que d'autres éléments d'infrastructure sociale sont nécessaires, y compris le transport en commun et les centres communautaires, mais nous nous concentrons aujourd'hui sur le logement.

Ma question porte sur la Stratégie nationale sur le logement. Le nombre de sans-abri augmente depuis qu'elle est en place. Il s'agit donc d'un échec de la Stratégie nationale sur le logement. Je veux comprendre ce que les services d'Infrastructure Canada ont fait pour alerter le gouvernement lorsqu'ils ont constaté l'augmentation de l'itinérance.

• (1135)

Mme Kelly Gillis: Je vous remercie de la question.

Nous nous penchons sur l'itinérance, car Infrastructure Canada est responsable de la politique et du programme Vers un chez-soi depuis novembre 2021. Nous avons examiné très activement différentes possibilités.

L'une d'elles consiste à faire de la recherche avec un certain nombre de collectivités, ce qu'on appelle un programme de recherche-action, pour comprendre... Une fois que vous avez mis en place Vers un chez-soi, qui exige un accès coordonné par des listes de noms, ce programme fournit des systèmes et des outils aux entités communautaires de tout le pays pour les aider à réaliser leurs priorités. Il s'agit de bien comprendre ce dont les collectivités ont besoin pour travailler avec nous à l'avenir.

Nous avons également lancé le Programme de lutte contre l'itinérance chez les vétérans afin d'avoir un programme consacré directement aux vétérans. Il est terminé, et nous examinons les demandes. De plus, pendant la pandémie de COVID-19, dans le budget de 2022, nous avons augmenté de 562 millions de dollars le financement de Vers un chez-soi, et les entités communautaires seront bientôt informées du montant complémentaire qu'elles vont recevoir.

Ce sont quelques-unes des mesures que nous avons prises assez récemment pour régler ce problème très important au pays.

Mme Bonita Zarrillo: Merci, madame Gillis.

Vous vous souvenez certainement du petit Alan Kurdi, le garçon syrien qui est décédé il y a de nombreuses années. La famille d'Alan Kurdi se trouve dans ma circonscription. Tout récemment, d'autres membres de la famille sont venus au Canada. Ils sont à l'hôtel pendant 30 jours à titre de réfugiés et ont pu obtenir une prolongation de 30 jours, mais ils n'ont nulle part où aller. Ils seront sans abri dans les 30 prochains jours.

Je me demande si Infrastructure Canada sait combien il y a de maisons vides au Canada.

Mme Kelly Gillis: Non, on ne sait pas combien il y a de maisons vides au Canada. Dans le cadre de Vers un chez-soi, nous travaillons en étroite collaboration avec le secteur sans but lucratif et les municipalités pour appuyer leurs priorités. Par l'entremise d'un conseil consultatif communautaire, ces acteurs examinent ce qui se passe dans leur collectivité et décident de la meilleure façon de soutenir les personnes précaires ou vulnérables. Ce n'est pas le gouvernement fédéral qui leur dit quoi faire ou comment le faire. Ils ont la meilleure connaissance du contexte communautaire, ce qui leur permet de prendre les décisions les plus éclairées.

Mme Bonita Zarrillo: Je dirais simplement qu'une partie du projet de recherche dont vous avez parlé devrait consister à mieux comprendre combien de maisons sont vides au Canada.

Ma deuxième question est la suivante: Est-ce qu'Infrastructure Canada — et peut-être la SCHL, si Mme Bowers veut répondre — sait combien de logements sont en location à court terme par le biais d'Airbnb ou de Vrbo? Y a-t-il un chiffre?

Mme Kelly Gillis: Je vais demander à Mme Bowers de répondre à cette question.

Mme Romy Bowers: C'est un domaine où nous manquons de données. Selon les meilleures données disponibles, nous estimons qu'il y a environ 30 000 logements dans tout le pays. Comme pour d'autres secteurs du logement, ces données sont fournies par Statistique Canada. Je pense qu'il faut faire beaucoup plus pour accroître la robustesse de ces données.

Mme Bonita Zarrillo: Merci, madame Bowers.

Vous savez qu'en Colombie-Britannique, on a récemment modifié la loi concernant les locations à court terme. On sait qu'il y a déjà une réaction et que des gens qui ont investi dans plusieurs logements commencent à envisager de les revendre.

Vous avez dit, madame Bowers, qu'il n'y a pas suffisamment de main-d'œuvre au Canada pour construire le nombre de maisons nécessaires. Y a-t-il des discussions au sujet de la possibilité de rapatrier, ou de permettre au gouvernement fédéral d'acheter, certains de ces condominiums vides qui seront mis sur le marché en Colombie-Britannique et peut-être partout au pays si d'autres provinces prennent cette initiative?

Mme Romy Bowers: Je ne peux pas me prononcer sur les initiatives prises par le gouvernement fédéral pour acheter ces logements, mais je peux dire que s'il y a effectivement 30 000 logements loués par l'intermédiaire d'Airbnb, s'ils sont rendus disponibles sur le marché, ils augmenteront l'offre disponible pour les Canadiens.

J'aimerais souligner que la pénurie d'approvisionnement au Canada est très grave. Nous avons besoin de millions de logements de plus. Les mesures concernant Airbnb sont certainement constructives et peuvent être utiles, mais je pense que nous devons

vraiment nous concentrer sur l'augmentation de l'offre de logements à une échelle beaucoup plus grande.

• (1140)

Mme Bonita Zarrillo: Merci, madame Bowers.

Ma dernière question...

Le président: Ce sera pour le prochain tour, madame Zarrillo.

Nous allons passer à Mme Gray, pour cinq minutes, s'il vous plaît.

Mme Tracy Gray (Kelowna—Lake Country, PCC): Merci, monsieur le président.

Je remercie les témoins de leur présence.

Lors de la comparution précédente, le 27 septembre, du ministre du Logement avec la SCHL, le ministre a dit au député de Regina—Qu'Appelle qu'il serait « heureux d'examiner le processus par lequel [la SCHL] accorde des primes ».

Le ministre vous a-t-il donné une directive concernant les primes de la SCHL?

Mme Romy Bowers: Non. Je ne suis pas au courant.

Mme Tracy Gray: S'il ne vous a pas donné de directive, le ministre vous a-t-il demandé, depuis la réunion du 27 septembre, de discuter des primes de la SCHL?

Mme Romy Bowers: En ce qui concerne les primes de la SCHL et notre structure salariale, nous sommes une société d'État indépendante. Nos pratiques en matière de ressources humaines relèvent de notre conseil d'administration. Tout changement à notre régime de rémunération est de son ressort.

Mme Tracy Gray: Excellent. Merci.

Avez-vous entrepris votre propre examen interne de la structure des primes de la SCHL et de ses employés?

Mme Romy Bowers: Comme de nombreuses entreprises, nous revoyons chaque année notre structure salariale. Nous le faisons pour nous assurer que la rémunération est appropriée en fonction des conditions du marché.

Mme Tracy Gray: D'accord. Merci.

Au cours des huit dernières années, seulement 12 nouvelles maisons ont été construites sur des terres fédérales où la SCHL prévoyait d'en construire 672. Est-ce exact?

Mme Romy Bowers: Je suis désolée. Je ne reconnais pas ces chiffres. Nous avons une initiative appelée Initiative des terrains fédéraux, un investissement de 200 millions de dollars sur 10 ans pour créer 4 000 logements. Nous avons affecté environ 169 des 200 millions de dollars. À l'heure actuelle, nous nous sommes engagés à construire près de 4 000 logements.

Je ne comprends pas très bien d'où viennent vos chiffres à cet égard.

Mme Tracy Gray: C'est un témoignage qui a été présenté devant un autre comité — au Sénat, en fait.

Ma prochaine question porte sur les mises en chantier, leur nombre baisse d'année en année, n'est-ce pas?

Mme Romy Bowers: Oui.

Mme Tracy Gray: Quel est le pourcentage de baisse?

Mme Romy Bowers: Je ne connais pas le pourcentage exact, mais nous en avons habituellement entre 200 000 et 250 000. Je pense qu'il y en a eu environ 15 000 de moins que l'an dernier.

Mme Tracy Gray: Merci.

Les primes de la SCHL continuent d'augmenter... Nous savons qu'il y a eu environ 20 millions de dollars en primes en 2020, 25 millions de dollars en 2021 et 27 millions de dollars en 2022. Compte tenu du fait que le nombre de mises en chantier est à la baisse, que le recours aux banques alimentaires est à la hausse et que les gens vivent dans des tentes, dans des véhicules récréatifs et sur terrains de stationnement, diriez-vous que ces niveaux de prime de la SCHL sont appropriés?

Mme Romy Bowers: Les primes de la SCHL, ou primes de rendement, sont fondées sur les objectifs de rendement individuels de divers employés.

La SCHL exploite une entreprise commerciale qui génère des revenus de près de 2 milliards de dollars par année pour le gouvernement fédéral. Nous gérons un bilan de près de 30 milliards de dollars. J'emploie un grand nombre de professionnels qui...

Mme Tracy Gray: Merci. Je pense que vous avez répondu à ma question.

Lors de sa comparution le 17 février 2023, j'ai demandé à la SCHL de déposer les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2022. Un de vos représentants a répondu que ce serait fait.

Allez-vous déposer ces procès-verbaux aujourd'hui?

Mme Romy Bowers: En fait, je ne sais pas si je vais les déposer aujourd'hui, mais si vous ne les avez pas reçus je vais vérifier pour quoi, si c'est l'objet de votre question.

Mme Tracy Gray: Pouvez-vous vous engager à fixer une date pour le dépôt de ces procès-verbaux?

Cette demande a été présentée il y a plus de huit mois, et un de vos représentants a informé le Comité que ces documents seraient fournis. Cette demande a également été formulée par écrit après la réunion.

Mme Romy Bowers: Monsieur le président, je vais me pencher là-dessus dès que j'aurai terminé cette réunion et je vais aller au fond des choses pour savoir pourquoi ces documents n'ont pas été fournis.

Mme Tracy Gray: Merci beaucoup.

Pour mettre les choses en contexte, j'ai demandé des copies de ces procès-verbaux en raison de mes préoccupations au sujet de la gouvernance du conseil d'administration de la SCHL, des conflits d'intérêts possibles au sein de ce conseil et des circonstances dans lesquelles les membres du conseil se retirent de la prise de décisions, le cas échéant.

Plus précisément, j'ai mentionné l'un des membres de votre conseil d'administration à l'époque qui était président-directeur général d'un organisme de logement qui a reçu des fonds de la SCHL. Il y a eu une annonce de financement à ce sujet qui a suscité l'attention des médias. Des députés libéraux et même l'actuelle ministre des Finances du gouvernement libéral étaient présents. Il s'agit donc d'une question importante, et j'attends de vous que ces documents soient rapidement soumis au Comité.

• (1145)

Mme Romy Bowers: Je comprends très bien et je vous ferai parvenir les comptes rendus le plus rapidement possible.

Mme Tracy Gray: Merci.

Si la fusion proposée entre la RBC et la HSBC est approuvée, ce qui réduira la concurrence sur le marché hypothécaire, prévoyez-vous que le nombre de Canadiens qui cherchent des solutions de rechange aux prêts bancaires augmentera?

Mme Romy Bowers: La SCHL n'a rien fait dans ce domaine. Malheureusement, je ne peux rien dire à ce sujet. Toutes mes excuses.

Le président: Merci, madame Gray.

Monsieur Collins, vous avez cinq minutes.

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

Bienvenue à nos témoins d'aujourd'hui.

Au cours de la fin de semaine, j'ai eu l'occasion d'assister à la conférence de l'Association du logement sans but lucratif de l'Ontario, à Toronto. Madame Bowers, je sais que vous étiez présente et que vous avez parlé à de nombreux intervenants du secteur. La relation entre le logement et le transport en commun a été soulevée.

J'ai eu l'occasion de m'entretenir avec Mark Richardson de HousingNowTO. Il a parlé de la publicité faite par le gouvernement provincial au sujet des terrains le long de la ligne Ontario, pour laquelle il a récemment lancé une demande de propositions au secteur de la construction pour deux tours de 25 étages à l'un des arrêts de transport en commun. Mark Richardson est un défenseur des transports en commun, bien sûr. Il a souligné le fait qu'il n'y avait pas d'exigences en matière de logement abordable. Il soulève un bon point.

Le gouvernement fédéral est un partenaire dans ce domaine pour ce qui est de fournir une infrastructure aux provinces pour le transport en commun de niveau supérieur, ce qui est l'un des objectifs du Fonds pour accélérer la construction de logements. Je pense que nous avons assez bien réussi à cet égard, mais nous avons affaire à un gouvernement provincial qui n'a pas les mêmes priorités que notre gouvernement en matière d'aide supplémentaire au logement abordable.

Madame Bowers, vous avez parlé de faire croître le secteur en doublant quasiment le nombre de logements sociaux ou abordables. Pour ce faire, comment pouvons-nous tirer parti de notre soutien à l'infrastructure pour les provinces — en l'occurrence la province de l'Ontario — afin de nous assurer que ses objectifs correspondent aux nôtres dans le dossier du logement?

À l'heure actuelle, ce n'est pas le cas. Que faut-il faire du point de vue législatif pour s'assurer que cela change?

Mme Kelly Gillis: Merci, monsieur le président, de la question.

Lorsque nous examinons l'ensemble des futurs programmes d'Infrastructure Canada, depuis que l'itinérance et la SCHL ont été intégrées au portefeuille — comme cela a été annoncé dans les budgets de 2022 et de 2023 —, notre programme permanent de transport en commun, qui sera lancé et commencera à verser des fonds en 2026, sera assorti d'une exigence et d'une condition de logement abordable.

Cela dit, pour ce qui est de l'Ontario Line, des discussions sont en cours. Une liste de modalités a été signée en 2019 au sujet du logement abordable. Nous n'avons pas signé d'accord de contribution, et des discussions sont en cours avec la municipalité et la province au sujet des logements abordables qui seraient mis en place pour les quatre lignes de métro.

La nécessité de relier l'infrastructure et le logement abordable est vraiment importante dans tout ce que nous faisons du point de vue communautaire. Lors de notre examen de la prochaine génération de programmes d'infrastructure, ce sera une exigence dans tous nos programmes, pas seulement pour le transport en commun. Le Fonds pour le développement des collectivités du Canada, qui sera renouvelé le 1^{er} avril 2024, comportera également des exigences en matière de logement.

M. Chad Collins: C'est bon à entendre.

Madame Bowers, vous avez parlé plus tôt du financement de démarrage. J'ai beaucoup d'organisations qui ont évidemment réussi à présenter une demande de financement de démarrage dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement. Cela aide les organisations qui n'ont pas beaucoup de personnel ou de ressources à faire preuve de diligence raisonnable afin de recevoir du financement pour certains des autres programmes que nous offrons dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement. Je pense que mon ami et collègue, M. Van Bynen, l'a mentionné tout à l'heure en parlant des défis auxquels font face les petites organisations.

Le financement de démarrage est important, mais vous avez aussi parlé d'accroître la capacité du secteur sans but lucratif. Il faut doubler le nombre d'unités, comme vous l'avez mentionné plus tôt. Je sais que bon nombre des organismes sans but lucratif de Hamilton comme Indwell, CityHousing Hamilton, Good Shepherd, Mission Services, et j'en passe, ont des demandes en cours. Ils font leur part et de bonnes choses avec les ressources que nous fournissons, mais si je leur disais aujourd'hui que nous avons besoin qu'ils en fassent deux fois plus, ils diraient tous, je pense, que ce n'est pas possible, en raison de leur taille, et peut-être même de l'expertise qui leur manque en matière de développement pour y arriver.

Que fait la SCHL pour essayer d'accroître la capacité de ce secteur afin de doubler le nombre d'unités d'ici 2030, comme vous en avez parlé?

• (1150)

Mme Romy Bowers: Nous avons, à la SCHL, un groupe de personnes très dévouées qui connaissent bien le processus de développement immobilier. Nous sommes une organisation non pas de renforcement des capacités, mais d'assurance. Cependant, dans la mesure où nous avons du temps et des ressources, nous travaillons avec de petits organismes sans but lucratif pour les aider à traverser le cycle de développement immobilier.

Je n'appellerais pas cela un jumelage, mais nous essayons parfois d'établir de mettre en relation les grandes organisations à but non lucratif avec les plus petites, ou même les organismes à but non lucratif avec des partenaires à but lucratif qui sont prêts à appuyer le secteur sans but lucratif à titre gracieux ou en tant que soutien.

Lorsque je regarde les exemples internationaux, je pense qu'il y a eu un effort concerté de la part d'autres pays — par exemple le Royaume-Uni — pour accroître la capacité du secteur sans but lucratif, mais cela ne se fait pas du jour au lendemain. Je pense que c'est une chose sur laquelle nous devons nous concentrer pendant un certain nombre d'années pour nous assurer que cela se produise,

car le secteur sans but lucratif joue un rôle inestimable dans la fourniture de logements aux Canadiens vulnérables, et nous devons leur apporter un plus grand soutien.

Le président: Merci, monsieur Collins.

[Français]

Madame Chabot, vous avez la parole pour deux minutes et demie.

Mme Louise Chabot: Merci.

Je vais revenir à la question des OSBL.

Je parlais de façons qui pourraient rendre l'abordabilité durable. La SCHL a déjà envisagé de mettre en place un fonds d'acquisition qui permettrait aux OSBL de sortir le logement du marché privé, puis d'en assurer la pérennité.

Quel serait l'avantage d'un tel fonds? Cela fait-il toujours partie de vos réflexions?

[Traduction]

Mme Romy Bowers: À l'heure actuelle, il n'y a pas de fonds d'acquisition à la SCHL. Cela ne fait pas partie des programmes de la Stratégie nationale sur le logement, mais il est certain que si l'on décidait, dans les années à venir, d'inclure un tel fonds, la SCHL serait en mesure de le mettre en oeuvre.

[Français]

Mme Louise Chabot: Verriez-vous un avantage au fait de mettre en place un tel fonds, compte tenu de la situation qui a cours depuis plusieurs semaines, voire plusieurs années?

[Traduction]

Mme Romy Bowers: Nous avons, dans l'ensemble du Canada, quatre millions d'appartements. Deux millions d'entre eux sont des logements en copropriété loués et 2 millions sont des logements locatifs d'un certain âge. C'est ce parc vieillissant qui fournit les logements les plus abordables aux Canadiens. Le but du fonds d'acquisition serait d'acheter ces unités vieillissantes et de les transférer du secteur à but lucratif au secteur sans but lucratif. C'est l'objectif. Cela exige beaucoup de capitaux. La Colombie-Britannique, par exemple, a commencé à le faire.

C'est quelque chose qui pourrait être fait à court terme pour augmenter l'offre de logements sans but lucratif.

[Français]

Mme Louise Chabot: Un collègue a parlé du problème suivant lors de la comparution du ministre. Au Québec, faute d'entente entre Ottawa et Québec sur l'argent qu'il faudrait investir, il y a quelques milliers d'appartements qui sont placardés et qui doivent être rénovés.

Est-il vrai que la SCHL bloque des chèques parce qu'elle refuse d'assumer les coûts, qui ne cessent d'augmenter? Déjà, pour juillet, on pourrait débloquer des milliers d'appartements juste au Québec, s'il y avait une entente.

Qu'est-ce qui bloque dans ce dossier?

[Traduction]

Mme Romy Bowers: Le Fonds national de co-investissement pour le logement, qui est l'un de nos programmes de financement phares, comporte un volet pour la rénovation et les réparations. Son objectif est de réparer 260 000 logements vieillissants. À ce jour, nous avons engagé des fonds pour réparer 130 000 unités.

Malheureusement, je n'ai pas la ventilation pour le Québec, mais cela fait partie de ce programme qui a connu beaucoup de succès. Nous sommes très heureux de soutenir la préservation de ce parc de logements vieillissant.

[Français]

Le président: Merci, madame Bowers.

Merci, madame Chabot.

[Traduction]

Madame Zarrillo, vous avez deux minutes et demie.

Mme Bonita Zarrillo: Merci, monsieur le président.

Je vais revenir sur les commentaires, madame Bowers, au sujet du fonds d'acquisition.

C'est quelque chose que le NPD réclame depuis longtemps. Ma collègue, Jenny Kwan, l'a demandé.

La SCHL, ou même Infrastructure Canada, recommanderaient-ils au gouvernement de créer un fonds d'acquisition pour que certains de ces logements locatifs abordables soient mis à la disposition du public?

• (1155)

Mme Romy Bowers: Merci beaucoup de la question.

Je pense que c'est un outil qui pourrait être utilisé pour préserver le parc de logements existant. Je suis toujours d'avis qu'il est bon de préserver le parc de logements existant.

Cependant, comme je l'ai mentionné, il faut augmenter le nombre de logements sociaux. Je pense que nous devons combiner un fonds d'acquisition et un investissement continu dans la création de nouveaux logements afin d'élargir le parc de logements sociaux qui existe au pays.

Mme Bonita Zarrillo: J'espère qu'il y aura des normes d'entretien pour les gens qui gèreront ces nouveaux logements.

Je vais passer à ma dernière question, parce que je n'ai pas beaucoup de temps.

Entre 2006 et 2015, les conservateurs ont perdu 800 000 logements abordables. Sous les libéraux, la perte s'est poursuivie à un taux de 15 pour 1, soit 15 logements abordables perdus pour chaque nouvelle unité construite.

Ma question, madame Bowers, est la suivante: pourquoi avons-nous perdu autant de logements abordables?

Mme Romy Bowers: C'est une question complexe à laquelle il est difficile de répondre en une minute.

Je dirais que le manque de logements et l'inadéquation entre la forte demande de logements et la faible capacité de création d'offres au pays ont fait du parc de logements existant un actif très précieux. Dans un système de marché comme le nôtre, lorsqu'il y a une pénurie d'offres, elle entraîne une forte augmentation du prix et une valorisation des actifs existants. La recherche du profit a fortement in-

cité les entreprises à but lucratif à acheter ces unités pour les rénover. Je pense que c'est ce qui a entraîné la perte de ce parc de logements.

J'aimerais souligner que, de notre point de vue, la solution consiste à élargir le parc résidentiel en général. J'ai l'impression que si vous ne le faites pas, vous n'allez pas mettre fin à l'érosion du parc de logements très abordables.

Mme Bonita Zarrillo: Merci, madame Bowers.

Cela me ramène à ma question précédente: le gouvernement du Canada doit savoir combien il y a de maisons vides au Canada. Il doit connaître ce chiffre. Je conviens que nous avons besoin de plus de logements abordables. Il faut aussi savoir combien sont vides, parce qu'on n'a pas le temps de construire tous ces logements. Nous pourrions peut-être en trouver quelques-uns que le gouvernement pourrait utiliser maintenant. C'est très urgent.

Le président: Merci, madame Zarrillo.

Nous passons maintenant à Mme Ferreri, pour cinq minutes, s'il vous plaît.

Mme Michelle Ferreri (Peterborough—Kawartha, PCC): Merci, monsieur le président, et merci à nos témoins d'être ici aujourd'hui.

Madame Bowers, selon vous, combien de prêts hypothécaires ne seront pas remboursés au cours des 24 prochains mois?

Mme Romy Bowers: Je ne peux parler de des hypothèques inscrites dans les livres de la SCHL. Nous sommes un assureur hypothécaire. Nous avons une assez bonne idée de l'état du marché hypothécaire en surveillant notre bilan. Nous sommes très conscients de l'incidence des taux d'intérêt élevés sur les Canadiens.

À l'heure actuelle, nous examinons les prêts hypothécaires les plus à risque dans notre portefeuille. Cela représente environ 2 % de notre portefeuille de prêts. Environ 6 000 ménages sont concernés. Nous pensons qu'ils sont les plus exposés aux pertes, mais nous ne pensons pas qu'il y aura des défauts de paiement à moins d'une forte hausse du chômage. Nos arriérés n'ont jamais été aussi bas. Tant que la situation de l'emploi est solide, nous ne prévoyons pas de défauts de paiement.

Mme Michelle Ferreri: Merci, madame Bowers.

Combien de prêts hypothécaires la SCHL a-t-elle en portefeuille?

Mme Romy Bowers: En fait, j'ai ce renseignement et je vais vous le fournir.

Mme Michelle Ferreri: C'est très bien.

Vous étiez ici le 5 décembre 2022. Je vous ai alors posé la même question, et vous avez dit que le taux d'arriérés, ou de paiements hypothécaires manqués, était inférieur à 0,55 % à l'époque.

Quel est le taux maintenant?

Mme Romy Bowers: En fait, il a diminué. C'est 0,25 %. C'est très bas, en partie parce que le prix des maisons continue d'augmenter dans certains marchés. Les gens ont plus de fonds propres. La situation de l'emploi, du moins chez les propriétaires, est très bonne.

Mme Michelle Ferreri: Merci beaucoup.

Madame Bowers, vous êtes à la SCHL, qui est une société d'État. Cela signifie que vous relevez du ministre. Vous êtes un organisme gouvernemental. Vous êtes dirigés par le gouvernement, par les libéraux.

À quelle fréquence le ministre du Logement communique-t-il avec vous au sujet des projections des taux d'intérêt, des prêts hypothécaires en souffrance et de la crise du logement dans laquelle nous nous trouvons?

• (1200)

Mme Romy Bowers: J'aimerais souligner que la SCHL est une société d'État indépendante. En fait, je rends régulièrement des comptes à un conseil d'administration et à son président. Nous rencontrons le conseil huit fois par année.

Nous fournissons régulièrement des instantanés de l'état du marché hypothécaire, notamment sur des éléments comme les arriérés. Nous discutons également de nos préoccupations au sujet de notre portefeuille de prêts hypothécaires, des résultats de nos tests de tension et d'autres pratiques de gestion des risques.

Mme Michelle Ferreri: Le ministre ne vous donne jamais directement des directives sur la situation du logement ou sur les attentes en matière de gestion du logement?

Mme Romy Bowers: En fait, nous avons une équipe qui fournit une analyse du marché de l'habitation, et nous donnons donc régulièrement des séances d'information au ministre par l'entremise d'Infrastructure Canada, si c'est la question que vous posez.

Mme Michelle Ferreri: On dit que la société d'État est « régie par un conseil d'administration et relève du Parlement par l'entremise d'un ministre ». Votre objectif est donc de veiller à ce que tous ceux qui vivent au Canada aient un chez-soi. Je ne comprends pas très bien. J'aurais cru que, dans ce cas, vous deviez rendre des comptes au ministre.

Mme Kelly Gillis: Je pourrais peut-être vous fournir quelques précisions...

Mme Michelle Ferreri: Désolée, je vais demander que ces renseignements soient déposés. Cela ira, car je dispose de très peu de temps pour la SCHL. Je connais votre infrastructure, madame Gillis.

J'ai une dernière question. Je n'ai pas beaucoup de temps.

La SCHL a une ligne directrice. Si vous n'y voyez pas d'inconvénient, madame Bowers, pourriez-vous lire, aux fins du compte rendu, le pourcentage prévu que les gens devraient consacrer à leur logement?

Mme Romy Bowers: Nous croyons que pour ne pas avoir des besoins impérieux en matière de logement, les gens ne devraient pas y consacrer plus de 30 % du revenu du ménage.

Mme Michelle Ferreri: Pouvez-vous dire au Comité le pourcentage de Canadiens qui font appel à la SCHL et qui ne dépensent que 30 % pour leur logement?

Mme Romy Bowers: Je n'ai pas cette information sous la main, mais je peux certainement vous la fournir.

Mme Michelle Ferreri: Si vous pouviez la déposer auprès du Comité, ce serait très utile.

Un récent sondage de RateFilter a révélé que 62 % des Canadiens dépassent la ligne directrice recommandée par la SCHL et consacrent au logement 41 % de leur revenu avant impôt. Que fait

la SCHL pour aider à réduire ces coûts, car ce n'est manifestement pas viable pour les Canadiens?

Mme Romy Bowers: Nous sommes très conscients des problèmes d'abordabilité auxquels les Canadiens sont confrontés et nous nous y attaquons sur plusieurs fronts. Nous offrons un financement à faible coût pour réduire le coût de la construction de logements. Nous avons également réalisé de nombreuses études sur la nécessité d'accroître l'offre de logements pour qu'il y ait un meilleur équilibre entre l'offre et la demande. Nous croyons qu'au bout du compte, c'est la meilleure façon de régler le problème de l'abordabilité des logements au Canada.

Le président: Merci, madame Ferreri.

Monsieur Long, vous avez cinq minutes.

M. Wayne Long (Saint John—Rothsay, Lib.): Merci, monsieur le président.

Bonjour à mes collègues.

Madame Bowers et tous les autres, merci d'être venus.

J'aimerais d'abord faire un commentaire. Je tiens à vous féliciter pour le programme Vers un chez-soi. Je pense que c'est un excellent programme. Je sais que dans ma circonscription, c'est le Human Development Council qui administre le programme au Nouveau-Brunswick. Il ne fait aucun doute qu'il constate vraiment, comme la plupart des organismes sans but lucratif, l'impact de ce programme et l'aide qu'il apporte aux sans-abri.

Par ailleurs, j'ai rencontré un promoteur en fin de semaine, et il m'a dit que deux de ses principaux postes budgétaires sont la TPS et les intérêts. Bien entendu, le gouvernement a maintenant éliminé la TPS sur les nouvelles constructions de logements abordables. Pouvez-vous nous dire où en est la participation des provinces?

Mme Kelly Gillis: Depuis cette annonce, j'ai parlé avec des intervenants, dont la Ontario Home Builders Association que j'ai rencontrée récemment, et ils m'ont dit que cela avait changé l'équation et rendu les choses réalisables. Nous nous attendons à ce qu'un certain nombre de projets qui n'avaient pas été envisagés auparavant puissent maintenant aller de l'avant. La façon dont cette initiative particulière modifie les chiffres pour rendre les choses possibles a suscité beaucoup d'enthousiasme.

M. Wayne Long: Je suis au Nouveau-Brunswick. De toute évidence, notre premier ministre, M. Higgs, a décidé de ne pas se joindre à cette initiative. Obtenez-vous la collaboration des autres provinces? Pouvez-vous nous dire ce que vous en pensez?

• (1205)

Mme Romy Bowers: La Colombie-Britannique a manifesté son appui, tout comme la province de Terre-Neuve. L'Ontario semble être d'accord, mais je n'ai pas vu de décision définitive à ce sujet. Nous nous attendons à recevoir des nouvelles des autres provinces au fil du temps.

Du point de vue de la SCHL, un certain nombre de projets qui étaient sur la touche sont maintenant envisagés, et je pense que l'élimination de la TPS a eu un effet positif à cet égard.

M. Wayne Long: Merci.

En ce qui concerne le Fonds pour accélérer la construction de logements, je pense que London, Hamilton, Brampton, Halifax, Kelowna... Mon collègue ici présent en est très satisfait, mais pas moi. Je suis à Saint John, au Nouveau-Brunswick, et j'ai appris récemment qu'une autre ville de notre province, Moncton, figure dans un autre groupe de villes qui ont été sélectionnées. Je me demande si vous pouvez nous en dire davantage sur la façon dont Moncton a été choisie et sur les critères utilisés pour ce deuxième volet.

Merci.

Mme Romy Bowers: Je ne sais pas s'il y a un deuxième volet. Les mêmes critères sont utilisés pour toutes les municipalités. Je pense que les grandes municipalités doivent respecter des normes plus élevées, compte tenu de la complexité du logement. Je pense qu'elles ont besoin de sept réformes au lieu de cinq.

Pour ce qui est du processus de sélection, nous avons une sorte de menu déroulant des réformes qui, selon nous, auront le plus d'impact pour stimuler la construction de logements. Nous travaillons avec chaque municipalité pour choisir les réformes qui lui conviennent le mieux. Plus important encore, la SCHL dispose d'une base de données historiques sur les mises en chantier dans la municipalité concernée. Nous travaillons avec la municipalité et nous discutons avec elle de l'objectif ambitieux à viser pour dépasser les mises en chantier historiques, et quant à savoir si les changements et transformations envisagés peuvent réellement entraîner l'augmentation de l'offre que nous voulons.

M. Wayne Long: Merci.

De plus, en ce qui concerne l'Initiative pour la création rapide de logements — un merveilleux programme qui a été mis en oeuvre partout au pays —, je me demande s'il est possible de voir comment ces projets ont été évalués par rapport aux autres projets dans chacune de nos circonscriptions.

Mme Romy Bowers: Oui, absolument.

M. Wayne Long: Sommes-nous en mesure de le voir?

Mme Romy Bowers: Si vous avez besoin de renseignements plus détaillés sur les critères d'évaluation, je me ferai un plaisir de vous les fournir. Je pense qu'ils sont énoncés, dans les grandes lignes, dans notre site Web, mais si vous avez des questions précises, je me ferai un plaisir de vous fournir ces informations.

M. Wayne Long: Très bien, merci.

Lors de votre dernière comparution, nous avons parlé de la culture et du fait qu'une bonne partie du changement doit venir de l'intérieur. Nous reconnaissons certainement que vous avez un vaste mandat ou une grande responsabilité pour ce qui est de distribuer des fonds pour le logement abordable. Je sais que c'est une tâche colossale et que les défis sont énormes, mais nous avons également parlé des processus internes.

Êtes-vous en mesure de dire au Comité quelles mesures vous avez prises pour rationaliser et améliorer les processus afin que les projets de construction de logements abordables puissent aller de l'avant rapidement et efficacement?

Mme Romy Bowers: Oui. Nous avons un processus d'amélioration continue pour ce qui est d'avoir de meilleures lignes de communication avec les promoteurs, d'établir les attentes à l'avance, de réduire le nombre de documents requis et d'être très clairs au sujet des autres bailleurs de fonds qui doivent faire partie de l'équation.

Grâce à une meilleure communication, nous espérons offrir un meilleur service. Nous sondons constamment nos clients pour cerner les irritants et nous essayons de les résoudre en priorité.

M. Wayne Long: Merci.

Le président: Merci, monsieur Long.

Monsieur Chambers, vous avez cinq minutes.

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

Madame Bowers, félicitations pour votre nouvelle nomination. C'est formidable. Le FMI est une excellente organisation. Je suis sûr que vous vous y plairez.

En septembre 2021, l'exposition nette de la SCHL était d'environ 609 milliards de dollars. Deux ans plus tard, le risque net pour les contribuables de la SCHL s'élève à 623 milliards de dollars. Pouvez-vous expliquer cette augmentation? Est-elle attribuable à la hausse du prix des maisons, au nombre de clients, à l'augmentation de la part de marché...?

Mme Romy Bowers: Malheureusement, notre part de marché n'a pas augmenté aussi rapidement, alors ce n'est pas la source de l'augmentation.

La plus grande source d'augmentation est que la SCHL a déployé des efforts concertés pour offrir plus d'assurance pour les logements locatifs. Nous avons constaté un recul de la part de certaines banques en ce qui concerne les prêts conventionnels. Le volume d'assurance hypothécaire multihabitation de la SCHL a augmenté considérablement. C'est vraiment le principal facteur de l'augmentation.

• (1210)

M. Adam Chambers: Merci.

En 2021, le capital disponible était de 13,2 milliards de dollars. Quel capital avez-vous actuellement à la SCHL?

Mme Romy Bowers: En fait, je n'ai pas ce chiffre sous la main. Je peux vous le fournir plus tard, si vous voulez.

M. Adam Chambers: D'accord.

Je suppose que la question est de savoir si, dans un marché du logement où l'on s'inquiète de la surévaluation et de la surchauffe du marché, ainsi que de l'augmentation de l'exposition des contribuables, la SCHL garde des capitaux sous la main. Au début des années 1980, les contribuables ont dû lui faire un apport de fonds.

Vous avez mentionné à mon collègue que tant que le taux de chômage demeure faible, vous avez confiance en la capacité de payer des gens. À quel niveau de chômage commenceriez-vous à vous inquiéter?

Mme Romy Bowers: Je suis gestionnaire du risque de profession, alors c'est une chose à laquelle je pense tous les jours à la SCHL.

Nous sommes très conscients du fait que nous devons gérer notre entreprise en tenant compte des pertes. Nous effectuons régulièrement des simulations de crise pour nous assurer que les contribuables canadiens ne subissent aucune perte. Nos simulations de crise, qui supposent un quasi-doublement du taux de chômage, nous permettent quand même de nous assurer que nous disposons d'un capital suffisant.

Encore une fois, je tiens à dire qu'il s'agit d'une simulation de crise. C'est un scénario hypothétique. Nous effectuons régulièrement ces simulations. Dans ce domaine, nous estimons qu'il faut être très conservateur et envisager le pire pour protéger les contribuables.

M. Adam Chambers: D'accord. Merci.

Que pense la SCHL des coûts supplémentaires qui seront imposés par RNCan et le nouveau code du bâtiment du Conseil national de recherches du Canada?

Mme Romy Bowers: Nous sommes en train de faire une étude à ce sujet, car cela pourrait avoir une incidence sur le coût des projets que nous finançons. Malheureusement, ce travail est toujours en cours. Nous devrions avoir les résultats de notre évaluation d'ici la fin de l'année.

M. Adam Chambers: Puis-je demander que ces résultats soient déposés au Comité? Comme vous êtes peut-être en transition, nous pourrions peut-être avoir un suivi.

Le projet de Code national du bâtiment existe depuis trois ou quatre ans. On pourrait penser que l'organisation responsable de la gestion ou, du moins, de l'examen de l'abordabilité aurait une idée de son coût supplémentaire par unité, qui, au bout du compte, sera d'abord assumé par le promoteur, bien sûr, puis par l'acheteur. Certaines études laissent entendre que c'est de 30 000 \$ à 50 000 \$ par unité. Il serait très utile que le Comité ait le point de vue de la SCHL à ce sujet.

De plus, il semble y avoir un problème d'exécution. Dans les 30 secondes qu'il me reste, je vais vous donner un exemple. Une administration régionale a proposé, dans le cadre de l'ICRL, l'initiative pour la création rapide de logements, d'augmenter son parc en rénovant des logements qu'elle possédait déjà, mais elle créait des unités supplémentaires. Elle s'est heurtée à un refus, même si ces unités ne coûtaient que 150 000 \$ chacune. Sa demande a été rejetée parce qu'elle ne correspondait pas exactement au cadre rigide de l'ICRL.

Je pense que nous devons nous pencher davantage sur notre capacité d'exécution et sortir des sentiers battus. Soit dit en passant, d'autres ordres de gouvernement comptent cela dans leurs programmes de financement. Nous avons raté une occasion d'ajouter de nouvelles unités à très faible coût dans certaines collectivités de notre région.

Merci.

Le président: Veuillez répondre brièvement, madame Bowers.

Mme Romy Bowers: Je remercie M. Chambers de ses commentaires. C'est le genre de rétroaction qui nous est très utile, alors nous allons prendre... Je ne suis pas au courant du projet précis dont il parle, mais il est très utile d'avoir cette information afin que nous puissions continuer d'améliorer nos programmes à l'avenir. Merci, monsieur Chambers.

Le président: Pourriez-vous fournir une réponse écrite au Comité lorsque vous aurez eu l'occasion d'analyser l'information?

Mme Romy Bowers: Oui, en ce qui concerne le code du bâtiment.

Le président: Merci.

Monsieur Fragiskatos, vous avez la parole pour cinq minutes.

M. Peter Fragiskatos (London-Centre-Nord, Lib.): Merci, monsieur le président.

Merci à vous tous d'être ici aujourd'hui.

Madame Bowers, au début de votre exposé, vous avez parlé de l'offre et du fait que l'offre sous-tend vraiment la crise du logement dont nous sommes saisis. En ce qui concerne l'exonération de la TPS sur la construction d'appartements, quel est l'effet escompté en termes d'augmentation du nombre de logements au pays? Avez-vous des chiffres à ce sujet?

• (1215)

Mme Romy Bowers: Il est encore tôt, alors nous n'avons pas d'estimations.

Je vis à Toronto, et certains des promoteurs à qui je parle régulièrement m'ont dit que cela entraîne une réduction des coûts pouvant atteindre jusqu'à 50 000 \$ par logement. Nous pensons donc que l'impact sera important.

M. Peter Fragiskatos: J'ai vu que Dream Unlimited, un très gros constructeur de Toronto, a dit que cette seule mesure l'aiderait à ajouter 5 000 unités. Un chiffre si élevé, rien que pour cette entreprise, en dit long.

Vous avez aussi mentionné l'importance d'ajouter des logements locatifs à l'offre. Pourquoi insistez-vous là-dessus?

Mme Romy Bowers: J'ai mentionné le fait que nous avons quatre millions de logements locatifs. Deux millions sont de vieilles unités construites dans les années 1960 et 1970. Deux millions sont de nouveaux appartements en copropriété qui appartiennent à des particuliers et qui sont loués. Je crois vraiment que les logements construits expressément pour la location offrent une sécurité d'occupation et constituent la forme de logement la plus appropriée pour les 30 % de Canadiens qui sont locataires.

J'apprécie vraiment le fait que des appartements en copropriété soient offerts pour la location, mais étant donné que notre population est en croissance et que nous accueillons des nouveaux arrivants, qui sont locataires au départ, je pense qu'il faut élargir le parc locatif. Il n'y a pas eu d'expansion importante depuis les années 1970. Il y a eu une certaine augmentation au cours des dernières années, mais je pense qu'il faut continuer à investir dans ce domaine.

M. Peter Fragiskatos: Passons maintenant au fonds pour accélérer la construction de logements. Pour que cela soit clair pour tous, vous parlez des obstacles à la construction à l'échelle locale et de la façon dont le fonds vise à encourager les changements à l'échelle municipale.

De quel genre d'obstacles parlez-vous? Pourriez-vous nous expliquer le zonage d'exclusion et l'incidence qu'il a ou non sur l'offre?

Mme Romy Bowers: Oui, et je peux peut-être faire une petite digression.

Je vis dans l'ouest de Toronto. Pendant de nombreuses années, il n'était pas légal de construire de logements sur ruelle à Toronto. C'était très difficile, en raison des règlements municipaux très restrictifs. Il est possible, en changeant les règles, de créer très rapidement des logements locatifs en utilisant les infrastructures existantes. C'est un exemple de changements que le fonds pourrait encourager.

Certaines municipalités ont adopté le logement sur ruelle et d'autres formes de logement, mais d'autres non. Je pense que toutes les municipalités du Canada ont une occasion en or d'adopter des pratiques progressistes comme celle-là.

M. Peter Fragiskatos: J'aimerais vous poser une question au sujet du récent rapport de la Société canadienne d'hypothèques et de logement sur les mises en chantier. Où en sommes-nous dans l'ensemble du pays à ce chapitre?

Mme Romy Bowers: Comme je l'ai mentionné, les mises en chantier se situent généralement entre 200 000 et 250 000 unités. Je n'ai pas le chiffre le plus récent en tête, mais il est encore supérieur à 200 000 unités. Nous estimons que les mises en chantier se maintiennent, malgré un environnement très difficile. Elles ont baissé, mais un certain optimisme subsiste, du fait qu'elles n'ont pas diminué autant que nous le pensions. Nous estimons que certains des changements apportés récemment à la TPS devraient aider davantage le secteur.

Comme je l'ai mentionné plus tôt, il reste encore beaucoup à faire. Nous devons essentiellement doubler le nombre de mises en chantier. Nous devons donc nous serrer les coudes à l'échelle nationale pour cerner les obstacles et agir ensemble pour les éliminer.

M. Peter Fragiskatos: Il me reste moins d'une minute, et je ne voulais pas laisser passer l'occasion de parler de l'itinérance.

Dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, combien de personnes ont été sorties de la rue? Combien de sans-abri sont maintenant logés grâce aux programmes offerts dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement?

Mme Kelly Gillis: Au cours des trois premières années de la stratégie Vers un chez-soi, plus de 70 000 personnes ont été placées dans des logements plus stables. Un an plus tard, nous constatons que les trois quarts d'entre elles vivent toujours dans des logements stables, alors cela fonctionne.

On a empêché 122 000 personnes de se retrouver sans abri. Au total, 30 000 personnes ont reçu une aide au revenu; 7 400 personnes ont reçu une formation professionnelle pour leur donner des perspectives de mode de vie plus durable; 11 500 personnes ont obtenu un nouvel emploi rémunéré; 7 100 personnes ont participé à des programmes d'enseignement, elles aussi pour changer leur trajectoire de vie; et 27 000 personnes ont profité d'un logement temporaire pendant la pandémie de COVID-19. Nous avons créé 222 000 places temporaires pendant la pandémie de COVID-19 pour protéger les gens contre les effets de celle-ci sur la santé.

Et je ne parle que des trois premières années du programme. Nous en sommes maintenant à la quatrième année, et nous avons créé un nouveau système en ligne, afin que les responsables de notre capacité d'accueil puissent communiquer cette information de façon beaucoup plus efficace. Nous produirons des rapports et rendrons ces données publiques une fois l'exercice financier terminé.

• (1220)

M. Peter Fragiskatos: Merci.

Le président: Merci, monsieur Fragiskatos.

[Français]

Madame Chabot, vous avez la parole pour deux minutes et demie.

Mme Louise Chabot: Madame Bowers, sauf le respect que je dois au ministre, et que je vous dois en tant qu'administratrice des programmes de la SCHL, j'ai l'impression que nous ronronnons et qu'il n'y a rien qui va venir changer fondamentalement la crise du logement qui sévit actuellement. Je crains que, dans six mois, nous nous retrouvions ici et que rien n'ait changé.

Comme vous l'avez dit, la Stratégie nationale sur le logement, c'est un plan de 82 milliards de dollars, somme qui provient de notre argent public. Son objectif devrait être de diminuer la pression pour les gens qui cherchent un logement abordable ou un logement social.

Je ne vous demanderai pas de commenter la décision du gouvernement sur la taxe sur les produits et services, ou TPS. L'exemption de payer la TPS peut être un incitatif pour créer du logement, mais cela ne donne aucune garantie aux locataires que les prix vont baisser. Il va falloir créer énormément de logements avant que les prix baissent.

Je pose à nouveau la question que j'ai posée plus tôt. Il y a déjà des mesures qui pourraient être prises maintenant. La SCHL vante les mérites du Fonds national de co-investissement pour le logement. Or, au Québec, des milliers de portes d'habitations à loyer modique, qui font l'objet d'une entente bilatérale entre Québec et Ottawa, sont placardées parce que la SCHL refuse d'envoyer un chèque, car la somme dépasse les coûts de rénovation initiaux.

Est-ce exact?

[Traduction]

Mme Romy Bowers: Monsieur le président, je ne peux pas me prononcer au sujet de projets individuels ou de demandes individuelles, mais si Mme Chabot pouvait me donner une idée des demandes qui sont bloquées à la SCHL, je serais très heureuse de les examiner.

La demande dépasse l'offre dans tous nos programmes, et nous avons largement dépassé le seuil des 50 % en ce qui concerne l'engagement des fonds qui nous ont été affectés. Nous avons des fonds importants pour les réparations qui pourraient être affectés au Québec, et je serais très heureuse de discuter de tout projet qui préoccupe la députée.

[Français]

Mme Louise Chabot: Nous vous donnerons plus de détails et nous attendrons une réponse. Cela n'a pas de bon sens. Des mesures pourraient être prises maintenant.

Madame Gillis, il faut conserver le programme Vers un chez-soi: la stratégie canadienne de lutte contre l'itinérance. Il paraît qu'il y a des négociations en cours avec le Québec à ce sujet.

Pouvez-vous nous dire où en sont ces négociations?

Mme Kelly Gillis: Je vous remercie de la question.

Nous discutons sérieusement avec le Québec à ce sujet. Je pense que nous avons fait beaucoup de progrès pour ce qui est d'accorder des fonds au programme pour les deux prochaines années. Je suis convaincue que nous aurons une entente avec le Québec bientôt.

[Traduction]

Le président: Merci, madame Chabot.

Nous passons maintenant à Mme Zarrillo, pour deux minutes et demie. Je vous en prie.

Mme Bonita Zarrillo: Monsieur le président, c'est à mon tour?

Le président: C'est à vous, madame Zarrillo.

Mme Bonita Zarrillo: Merci beaucoup. Mes commentaires s'adressent à Mme Bowers.

Madame Bowers, la dernière fois que vous êtes venue ici, je me suis opposée au fait que des fiducies de placement immobilier ou FPI soient financées par la SCHL. Je voudrais simplement vous résumer un extrait d'un article concernant RioCan, dans lequel le PDG de cette entreprise dit à peu près ceci:

Les obligations hypothécaires les moins chères en ville sont celles cautionnées par la SCHL, et elles peuvent servir à la construction d'immeubles locatifs résidentiels. Nous souhaitons donc ardemment que notre première transaction avec la SCHL ait lieu avant la fin de l'été.

Au cours des prochaines années, l'entreprise pourrait accroître son financement grâce à des prêts garantis par la SCHL de 800 millions de dollars.

Le financement peut se situer à environ 80 points de base en dessous de celui d'un prêt hypothécaire commercial traditionnel.

J'espère que nous profiterons beaucoup de cela. Nous avons l'intention de remplacer une bonne partie de nos obligations commerciales, parce que c'est tout simplement moins cher: 80 points de base sur 1 milliard de dollars, c'est 8 millions de dollars par année,

ce qui est une bonne chose pour les porteurs de parts. Lorsque nous économisons 8 millions de dollars par année, il y a 8 millions de dollars de plus à distribuer, à investir.

C'est le PDG de RioCan qui se vante de la façon dont la SCHL, qui relève du gouvernement canadien, enrichit les porteurs de parts de l'entreprise en augmentant leurs dividendes. En même temps, les loyers de bon nombre de ces FPI augmentent. Il est clair, d'après les commentaires du PDG de RioCan, que cette entreprise n'a pas besoin des incitatifs de la SCHL, qu'elle est tout à fait disposée à se tourner vers les prêts commerciaux traditionnels, et qu'aucun des taux préférentiels qu'elle reçoit ne profite aux locataires sur le marché.

Lorsque la SCHL a offert des taux d'intérêt si bas à ces FPI, s'attendait-elle à ce que ces dernières les redistribuent à leurs actionnaires?

• (1225)

Mme Romy Bowers: Je ne peux pas me prononcer précisément sur la situation de RioCan, mais je peux vous dire que la SCHL offre une assurance hypothécaire aux promoteurs de logements construits expressément pour la location, ce qui comprend les FPI, et nous estimons qu'il est important de le faire parce que nous avons un déficit de logements locatifs au Canada, et que le cautionnement de la SCHL fournit un petit incitatif financier aux promoteurs commerciaux pour qu'ils s'engagent dans cet espace.

Il est beaucoup plus lucratif pour ces promoteurs de construire des appartements en copropriété que des logements locatifs, et c'est pourquoi nous offrons une assurance hypothécaire pour que l'équation financière soit favorable à ceux qui sont prêts à construire de tels logements. Il est très clair qu'il doit y avoir un niveau de rentabilité intéressant pour le secteur, compte tenu de la grande quantité de capitaux nécessaires pour le faire croître.

Cela dit, je suis également très sensible à la nécessité d'avoir des mesures de protection très fortes pour les droits des locataires. Il s'agit habituellement d'une compétence provinciale, territoriale ou municipale, mais l'objectif de la SCHL est d'offrir un financement moins coûteux, afin d'assurer la croissance du secteur. Nous sommes prêts à offrir des remises de primes pour respecter les objectifs d'abordabilité et d'autres objectifs sociaux, mais nous estimons que les entreprises avec lesquelles nous travaillons sont des

acteurs responsables et qu'elles contribuent à l'offre de logements dont notre pays a désespérément besoin.

Le président: Merci, madame Zarrillo.

Pour que ce soit bien clair pour les membres du Comité, jusqu'à ce que la séance soit levée à 13 heures, nous suivrons l'ordre d'intervention des motions pour affaires courantes. Cela veut dire cinq minutes, cinq minutes, deux minutes et demie et deux minutes et demie.

Monsieur Aitchison, vous avez cinq minutes. Je vous en prie.

M. Scott Aitchison: Merci, monsieur le président.

J'aimerais revenir brièvement sur la question de la location d'immeubles collectifs.

Le programme APH Select est expressément utilisé par les constructeurs d'immeubles collectifs pour garantir leurs prêts hypothécaires. Au printemps, la SCHL a augmenté ce taux de près de 200 %. Pouvez-vous me dire combien de demandes ont été reçues après cette annonce et avant l'entrée en vigueur du nouveau taux?

Mme Romy Bowers: Au mois de juin, qui correspond à la période de pointe, nous avons 5 000 demandes en attente.

M. Scott Aitchison: Quelle est l'ampleur de l'arriéré? Combien de demandes avez-vous pu examiner?

Mme Romy Bowers: Pour vous donner une idée, nos demandes sont passées de 400 à 800 par mois, et parfois à plus d'un millier. Nous avons été en mesure de doubler notre personnel de souscription, ce qui nous a permis de réduire l'arriéré de demandes pour le faire passer de 4 000 à 2 000, et nous serons en mesure de l'éliminer d'ici la fin de l'année.

M. Scott Aitchison: Combien d'employés de souscription avez-vous actuellement?

Mme Romy Bowers: Nous avons doublé notre effectif. Nous en avons environ 50 et nous en avons ajouté 30.

M. Scott Aitchison: Combien de ces projets ne sont plus viables à cause du nouveau taux?

Mme Romy Bowers: En ce qui concerne la prime?

M. Scott Aitchison: Oui.

Mme Romy Bowers: Tout d'abord, j'aimerais préciser que nous avons augmenté la prime. Nous devons mener nos activités sur une base commerciale. Nous n'avons pas augmenté les primes depuis 2017. Il y a eu des changements aux règles comptables que nous devons suivre, ainsi qu'aux exigences réglementaires en matière de fonds propres établies par le Bureau du surintendant des institutions financières, alors nous avons dû modifier notre tarification pour obtenir un rendement commercial minimal. C'est la raison pour laquelle le changement a été apporté.

Avant d'augmenter la prime, nous avons mené de vastes consultations auprès des promoteurs, qui nous ont confirmé qu'ils ne souhaitaient évidemment pas d'augmentation. Cependant, pour ce qui est de la viabilité des projets, ils ne pensaient pas que l'augmentation de la prime aurait une incidence sur elle et ils étaient d'avis, en fait, que ce sont les autres caractéristiques du produit qui étaient importantes.

M. Scott Aitchison: Merci.

J'aimerais passer à Mme Gillis.

Le 11 mai 2021, le gouvernement du Canada a annoncé 10,4 milliards de dollars pour quatre projets de transport en commun à Toronto. Je suis certain que vous les connaissez très bien: 2,2 milliards de dollars pour le prolongement du métro de Scarborough, 1,8 milliard de dollars pour le prolongement vers l'ouest de la ligne Eglinton Crosstown, 2,24 milliards de dollars pour le prolongement vers le nord de la ligne Yonge, et 4 milliards de dollars pour la nouvelle ligne Ontario.

Pouvez-vous me dire combien d'unités ont été mises en chantier ou construites jusqu'à maintenant à proximité du prolongement du métro de Scarborough?

• (1230)

Mme Kelly Gillis: Je peux me renseigner auprès du gouvernement de l'Ontario. Nous négocions activement avec l'Ontario et Toronto. Nous n'avons pas encore signé d'ententes de contribution avec eux concernant ces lignes de métro. On a annoncé une liste de conditions à laquelle vous faites référence. À mesure que la situation progressera et que des progrès seront accomplis, nous envisageons de travailler avec eux sur des ententes de contribution et des engagements concernant le logement abordable.

M. Scott Aitchison: Cette annonce de mai 2021 n'est pas encore officialisée dans une entente.

Mme Kelly Gillis: Il s'agit d'une liste de conditions qui a été acceptée et non d'une entente de contribution officielle.

M. Scott Aitchison: D'accord. Dans le cadre de l'examen de cette entente de contribution, ces sommes sont assorties d'un certain nombre de conditions pour cet argent, y compris « des conditions de construction de logements abordables à proximité des aménagements axés sur le transport en commun, dans la mesure du possible, conformément aux objectifs de la Ville de Toronto, et un rapport public sur ces conditions ».

Est-ce exact?

Mme Kelly Gillis: C'est exact.

M. Scott Aitchison: Pouvez-vous me donner un exemple d'une situation où la construction de logements à proximité d'aménagements axés sur le transport en commun pourrait ne pas être possible?

Mme Kelly Gillis: Je crois que ce serait dans la mesure où cela est faisable. Pour ce qui est du type d'aménagement, il s'agit de savoir dans quelle mesure il serait possible de le rendre financièrement viable. C'est la discussion qui se déroule actuellement entre l'Ontario et Toronto.

M. Scott Aitchison: Infrastructure Canada a-t-il un objectif ou un chiffre de base? Prenons l'exemple du prolongement du métro de Scarborough. Avez-vous une idée du nombre d'unités que vous aimeriez obtenir pour votre contribution de 2,2 milliards de dollars?

Mme Kelly Gillis: Si nous comparons nos programmes précédents à nos nouveaux programmes de transport en commun permanent, oui, cela est possible. Nous menons actuellement des consultations sur la méthodologie et les exigences. Lorsque nous avons utilisé ce programme particulier, il faisait partie de notre programme Investir au Canada, ainsi que du financement provisoire entre le programme Investir au Canada...

M. Scott Aitchison: Très rapidement, je vais manquer de temps. Pouvez-vous...

Mme Kelly Gillis: C'est à l'étude en ce moment. Nous n'avons pas de conditions concernant le logement abordable dans nos pro-

grammes précédents. C'est un nouvel élément que nous avons intégré, et c'est à ce niveau que se déroulent des discussions actives sur ce qui serait possible, compte tenu du développement déjà avancé de ces lignes particulières.

Le président: Merci, monsieur Aitchison. Nous aurons probablement un autre tour avec vous.

Nous allons passer à M. Fragiskatos ou à M. Collins.

Monsieur Collins, vous avez la parole pour cinq minutes. Je vous en prie.

M. Chad Collins: Merci, monsieur le président.

Parmi les besoins les plus pressants en ce moment dans notre crise du logement, il y a ceux des personnes qui vivent dans des campements, ainsi que la façon dont nous traitons cette population très vulnérable de personnes qui ont des besoins très importants en matière de soutien en toxicomanie et de services en santé mentale et pour une foule d'autres enjeux liés aux problèmes qu'ils vivent.

Ma question porte sur l'initiative Vers un chez-soi, qui a obtenu des résultats incroyables, comme Mme Gillis l'a souligné plus tôt en réponse à la question de mon collègue sur le nombre de personnes que nous avons aidées dans le cadre de ce programme.

Je sais qu'un grand nombre de fournisseurs de services à Hamilton, comme Indwell, offrent d'excellents services de logement de transition à cette population très vulnérable. Ils les sortent des campements et les placent dans des logements de transition, avec des mesures de soutien pour s'assurer que lorsqu'un logement abordable est trouvé pour eux — un logement permanent —, ils ne retournent pas dans un campement après quelques semaines ou quelques mois.

J'ajoute à cela certains des programmes que nous offrons dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement. L'Initiative pour la création rapide de logements répond aux besoins d'une population très vulnérable. Le fonds de co-investissement offre le même genre de soutien au secteur.

Je constate qu'il y a de nombreuses demandes pour des organisations comme Indwell, Mission Services et Wesley. Il y en a toute une série à Hamilton qui servent les gens qui sortent des campements, et ces organisations sont obligées de présenter une demande dans le cadre de différents volets pour mener à bien un projet.

Y a-t-il des discussions entre la SCHL et le ministère sur la façon de rationaliser ces mesures de soutien, afin que les petites organisations — les organismes sans but lucratif — ne soient pas obligées de remplir de multiples demandes lorsqu'elles essaient de servir certains de nos Canadiens parmi les plus vulnérables et lorsqu'elles essaient de le faire très rapidement?

• (1235)

Mme Kelly Gillis: Je vais commencer, puis je céderai la parole à ma collègue, Mme Bowers.

Il y a une collaboration très étroite entre Infrastructure Canada et la SCHL dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement et pour une partie du travail du fonds de co-investissement qui finance les refuges.

Dans le cas des campements, Infrastructure Canada vient de faire un sondage auprès de 72 collectivités du pays pour mieux comprendre les problèmes. Pourquoi les gens utilisent-ils des campements? Y a-t-il des obstacles particuliers dans les refuges? Est-ce un problème de capacité? Est-ce en raison d'obstacles concernant la famille, les animaux de compagnie ou les mesures relatives aux services de toxicomanie et de soutien? Dans le cadre de l'examen des programmes à venir, nous pouvons être mieux informés et travailler en collaboration plus étroite avec nos collectivités.

L'une des préoccupations à l'heure actuelle concerne la capacité des refuges. Au cours de la pandémie de COVID-19, il y a eu des réductions permanentes de cette capacité. Celle-ci vient à peine d'être rétablie. On a eu recours à des refuges temporaires.

En ce qui concerne les différents programmes, je pense qu'une harmonisation est nécessaire entre les entités communautaires qui mettent en œuvre Vers un chez-soi et les possibilités qu'offrent les programmes — que ce soit la SCHL au chapitre de la construction, ou Vers un chez-soi, qui fournit des services complets.

C'est pourquoi nous avons également créé un groupe de travail fédéral-provincial-territorial sur le logement avec services de soutien et l'itinérance, non seulement pour assurer une étroite collaboration au sein même de notre organisation, mais aussi avec les provinces et les municipalités, afin de nous assurer que tous nos leviers sont harmonisés pour être le plus efficaces possible.

M. Chad Collins: Merci.

Madame Bowers, puis-je vous poser une question sur l'innovation?

Vous avez parlé du nombre de logements nécessaires, non seulement dans le secteur abordable, mais aussi dans le secteur du marché, pour répondre à la demande.

Bon nombre des méthodes de construction que nous utilisons aujourd'hui remontent à une centaine d'années. Mon ami et collègue et moi avons eu l'occasion de visiter les installations d'Element5, à St. Thomas, pour voir certaines des méthodes novatrices qu'ils utilisent pour des projets de construction massives en bois. J'ai également eu l'occasion de visiter NRB, une autre entreprise de solutions modulaires en construction, qui offre des produits novateurs. Toutefois, ces entreprises ne sont certainement pas prêtes ou n'ont pas la capacité pour construire le nombre de logements nécessaires d'ici 2030 ou même 2050.

Pouvez-vous nous parler de ce que la SCHL fait pour stimuler l'innovation dans le secteur, afin de s'assurer que nous sommes en mesure de construire, à l'échelle nationale, la quantité de logements dont les Canadiens ont besoin?

Mme Romy Bowers: Il s'agit d'une question cruciale pour combler notre pénurie de logements. Nous en construisons 200 000 aujourd'hui et nous en construisions 200 000 dans les années 1970, lorsque notre population était beaucoup plus petite. De toute évidence, notre secteur de la construction est très fragmenté, et je pense qu'il y a place à l'innovation dans ce domaine.

Nous avons un fonds d'innovation de 750 millions de dollars qui a servi à appuyer certaines des techniques de construction que vous avez mentionnées. Je pense que nous pouvons faire davantage à cet égard. Même dans le cadre de l'Initiative pour la création rapide de logements, nous avons offert un soutien aux entreprises de solutions modulaires. Je pense qu'il y a davantage de possibilités d'ex-

pansion. Il y a aussi des domaines comme la panélisation et d'autres techniques de fabrication en usine.

Je comprends qu'étant donné que l'industrie du logement est une industrie très cyclique, les petites entreprises de construction ne veulent pas investir les capitaux nécessaires à l'innovation, mais je pense que c'est un domaine où le gouvernement peut jouer un rôle en offrant certains incitatifs pour créer cette innovation. Je crois que c'est un domaine où des partenariats entre le secteur privé et le gouvernement sont absolument essentiels.

M. Chad Collins: Merci.

Le président: Merci, monsieur Collins.

Nous allons passer à Mme Ferreri, pour cinq minutes.

Mme Michelle Ferreri: Merci, monsieur le président.

Madame Bowers, pourriez-vous nous dire — je ne sais pas si je vous ai demandé de le faire lors de la dernière série de questions — combien de prêts hypothécaires la SCHL gère et combien de défauts de paiement vous avez prévus? Je pense que vous avez dit que c'était 2 %, ou 6 000 des prêts hypothécaires que vous gérez.

Mme Romy Bowers: Oui. Je ne prédis pas que 2 % des prêts seront en défaut de paiement; je dis simplement que ce sont les prêts hypothécaires les plus risqués et que nous les surveillons de très près.

Mme Michelle Ferreri: D'accord. Merci.

Je vais passer à Mme Gillis.

En 2017, le gouvernement libéral a promis de réduire l'itinérance chronique de 50 %. Cela fait déjà six ans. Dans quelle mesure l'itinérance chronique a-t-elle diminué?

Mme Kelly Gillis: Je vous remercie de la question.

Au cours de cette période, le contexte au Canada a beaucoup changé en ce qui concerne la crise du logement. Selon les chiffres que nous avons, l'itinérance chronique au cours des dernières années est demeurée stable à environ 30 000 personnes.

● (1240)

Mme Michelle Ferreri: Elle n'a pas diminué.

Mme Kelly Gillis: Comme je l'ai mentionné, la situation est demeurée stable, compte tenu de la crise du logement et des problèmes d'abordabilité au pays.

Mme Michelle Ferreri: En 2022, le rapport de la vérificatrice générale sur l'itinérance chronique disait que votre ministère ne savait pas si vos efforts contribuaient à améliorer la situation au chapitre de l'itinérance, malgré les dépenses de 1,36 milliard de dollars effectuées entre 2019 et 2021 dans le cadre du programme Vers un chez-soi.

Vous avez un nouveau ministre du Logement. Quelle orientation vous a-t-il donnée directement depuis le rapport de la vérificatrice générale? Qu'est-ce que le ministre vous a demandé précisément?

Mme Kelly Gillis: Merci beaucoup de la question.

Ce rapport d'audit a été produit principalement pendant la pandémie de COVID-19. Pendant cette période, le secteur des services aux sans-abri n'avait pas la capacité de faire rapport des résultats. Il se consacrait à sauver des vies et à assurer la sécurité des gens.

Depuis ce temps, nous avons rattrapé notre retard pour tous nos rapports, et les chiffres que j'ai donnés auparavant pour les trois premières années du programme font ressortir que les sommes dépensées pour ce programme particulier ont donné des résultats extraordinaires.

Des 1,3 milliard de dollars que vous avez mentionnés, 708 millions de dollars ont été consacrés à des services de santé spécialisés pour maintenir les gens en vie, comme les soins infirmiers, les vaccins, les masques, la distanciation sociale et le logement temporaire.

Cette information n'était pas disponible lorsque la vérificatrice générale a rédigé son rapport, parce que nous étions toujours en période de COVID. Depuis, le retard a été rattrapé et nous publions l'information...

Mme Michelle Ferreri: Merci, madame Gillis. Je dois vous interrompre.

Je veux mentionner, pour les gens qui nous regardent, que nous avons très peu de temps. C'est pourquoi nous devons souvent couper court aux interventions.

Je m'inscris en faux contre cette réponse. En tant que personne qui vit dans une collectivité où le nombre de sans-abri a monté en flèche, je trouve un peu insultant, pour être honnête avec vous, madame Gillis, de dire que le programme a été couronné de succès.

Je n'ai pas encore terminé.

Je ne pense pas que l'approche soit très humaine ou réaliste. Pour être honnête avec vous, cela ressemble un peu à de la positivité toxique.

Le vendredi 27 octobre 2023, les volets de financement de Vers un chez-soi... Vers un chez-soi a 4 volets de financement régionaux destinés aux collectivités pour répondre aux besoins locaux des personnes en situation d'itinérance. Le volet de financement Communautés désignées est fermé. Il est impossible de présenter une demande dans le cadre du volet de financement Itinérance chez les Autochtones. Le volet de financement Itinérance dans les communautés rurales et éloignées est fermé. Il est impossible de présenter une demande dans le cadre du volet de financement Itinérance dans les territoires.

Madame Gillis, comment pouvez-vous prétendre que ce programme soit aussi efficace alors que les gens qui en ont le plus besoin ne peuvent même présenter de demandes?

Mme Kelly Gillis: Merci beaucoup de la question.

Dans le cadre du programme Vers un chez-soi, ce que nous voulons, c'est de la transparence et des résultats. C'est pourquoi je voulais mentionner le rapport de la vérificatrice générale. Nous pouvons maintenant faire rapport des résultats.

Nous savons qu'il faut en faire plus, et c'est pourquoi nous menons des programmes de recherche. Dans le cadre du programme en question, nous allouons des fonds aux entités communautaires sur une certaine période. Ces programmes continuent d'être financés.

En ce qui concerne ces demandes particulières, je vais demander à mon collègue de vous parler de ces volets qui ont été fermés et de ce qui se passe dans chacun de ces cas.

M. Kris Johnson (directeur général, Direction des politiques en matière d'itinérance, Bureau de l'infrastructure du

Canada): Étant donné que nous allouons l'argent aux partenaires communautaires, c'est à eux de décider quand ils acceptent de nouvelles demandes et quand ils affectent la totalité de leur financement. La question de savoir s'il y a encore du financement disponible dans une région donnée varie vraiment d'une collectivité à l'autre.

Mme Michelle Ferreri: Merci, monsieur le président.

Encore une fois, je ne suis pas d'accord. Mme Bowers en a parlé. Il y a un manque de logement intermédiaire. Il y a des gens pour qui l'itinérance ne semblait même pas possible. Le visage de l'itinérance a radicalement changé.

Vous dites que ces programmes sont fermés à l'heure actuelle. C'est tout simplement insensé. S'il s'agit de programmes destinés à un financement d'urgence immédiat et qu'ils sont fermés, comment êtes-vous censés aider les gens qui, à moins d'un mille d'ici, vivent dans des tentes?

Mme Kelly Gillis: Les affectations portent sur l'avenir. Donc, dans les 562 millions de dollars que nous affectons pour les deux prochaines années, bien que les volets soient fermés pour de nouvelles entités, nous affectons des fonds supplémentaires à des entités communautaires pour qu'elles puissent s'occuper de la situation des sans-abri dans leurs collectivités.

C'est pourquoi, lorsque le ministre était ici... Nous faisons de la recherche active. C'est pourquoi nous avons un programme pour les anciens combattants. C'est parce que nous savons qu'il faut plus. C'est extrêmement important, et je suis très consciente de l'importance de régler ce problème et de la nécessité d'en faire plus. C'est pourquoi nous avons fait un sondage sur les campements et nous continuons de travailler dans ce domaine.

• (1245)

Le président: Merci, madame Ferreri.

Monsieur Fragiskatos, vous avez cinq minutes.

M. Peter Fragiskatos: Merci, monsieur le président.

Madame Bowers, je vais revenir sur la question de l'offre.

Pour passer du général au particulier, je vais vous poser une question quant aux obligations hypothécaires du Canada. De quoi s'agit-il? Je sais que c'est une question très générale, mais quand les gens entendent parler de choses comme les modifications récemment apportées à la limite annuelle, du lien avec les logements et de l'incidence sur l'offre, les choses peuvent leur sembler un peu floues. Pourriez-vous nous parler de tout cela?

Mme Romy Bowers: J'ai souri un peu parce que les obligations hypothécaires du Canada, ou OHC, sont liées à notre programme de titrisation, et la plupart des Canadiens en ignorent l'existence, même si c'est une composante très importante de notre infrastructure de financement des logements.

Le financement de notre programme des OHC est plafonné à 40 milliards de dollars depuis de nombreuses années — depuis des décennies, en fait. Ce programme offre un financement à bas coût aux banques afin qu'elles puissent accorder des prêts aux promoteurs pour des projets de développement. Étant donné cet énorme besoin d'approvisionnement, il est très important que le plafonnement du programme des OHC soit augmenté de 50 %, parce qu'il offre une capacité beaucoup plus grande à nos institutions prêteuses qui doivent fournir aux promoteurs, aux autres acteurs du secteur privé et aux organismes sans but lucratif le financement le moins coûteux disponible pour répondre à leurs besoins en matière de construction.

M. Peter Fragiskatos: Pouvez-vous nous donner une estimation du nombre d'unités qui devraient être construites à la suite de ce changement?

Mme Romy Bowers: C'est très difficile à estimer, étant donné que le marché est assez turbulent à l'heure actuelle, mais je crois que le ministère des Finances a fourni une estimation de 200 000 unités sur 10 ans.

M. Peter Fragiskatos: Merci.

Madame Gillis, j'aimerais vous poser une autre question au sujet de la Stratégie nationale sur le logement. Vous avez parlé de la façon dont la coopération fait partie intégrante du programme et de sa structure. Grâce aux organismes sans but lucratif, les personnes ayant connu l'itinérance peuvent bénéficier d'un soutien global.

Quels sont les types de soutien disponibles? Encore une fois, je pose cette question du point de vue de mes électeurs et de résidents d'autres collectivités qui pourraient se dire que c'est une chose de demander à quelqu'un de... Vous avez dit que près de 70 000 personnes sont maintenant logées. À première vue, quelqu'un pourrait se dire: « C'est très bien; ils ont un logement », mais si on ne leur donne pas le soutien dont ils ont besoin pour faire la transition vers quelque chose de beaucoup plus positif, le problème va se répéter.

Pourriez-vous nous parler des mesures de soutien globales qui sont offertes dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement? Tout cela est livré par des organismes sans but lucratif sur le terrain.

Mme Kelly Gillis: C'est quelque chose de très important pour les personnes en difficulté. Comprendre leurs besoins est un élément fondamental de la stratégie Vers un chez-soi. Il y a une exigence obligatoire appelée « accès coordonné » qui vise à répondre à la situation de chaque personne. S'agit-il de santé mentale? Est-il question de services de traitement de la toxicomanie? D'autres services de santé sont-ils nécessaires? Un soutien administratif est prévu pour que la personne n'ait pas à chercher de l'aide au sein de la collectivité. Le programme est conçu sur mesure pour permettre à la personne de se présenter à des rendez-vous médicaux, à des services d'aide aux toxicomanes ou à des formations professionnelles, et pour l'aider à trouver un foyer d'accueil. Des contrôles réguliers sont effectués. Le programme est conçu par la collectivité pour la collectivité, de sorte que les priorités sont établies en fonction des besoins des personnes qu'elles servent.

C'est une pratique exemplaire internationale. Il ne s'agit pas seulement de trouver un logement pour la personne; il s'agit de l'harmonisation et de l'intégration des services globaux dont vous avez parlé qui vont au-delà de l'obtention d'un logement approprié. Cela va au cœur de Vers un chez-soi.

M. Peter Fragiskatos: Merci beaucoup.

Je crois qu'il me reste 25 secondes, alors je ne vous poserai pas de question, mais je vous soulignerai quelque chose d'extrêmement important.

Les diverses transitions nécessaires sont très complexes, c'est le moins qu'on puisse dire, mais il est prometteur de voir qu'il existe une voie que les gens peuvent emprunter et que différentes voies demeurent disponibles. À ma connaissance, cela n'existait pas vraiment avant la mise en œuvre de la Stratégie nationale sur le logement. Est-ce exact?

● (1250)

Mme Kelly Gillis: C'est exact.

En ce qui concerne Vers un chez-soi, nous avions avant une politique sur l'itinérance, qui s'appelait Logement d'abord, mais qui accordait vraiment la priorité au logement, par-delà des services globaux intégrés.

S'agissant des pratiques exemplaires internationales et du travail avec l'Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance, quand on voit comment d'autres ont réussi à lutter contre l'itinérance, force est de constater qu'il est question de s'assurer que les collectivités comprennent et qu'elles aient un accès coordonné et des soutiens adaptés pour que les personnes en difficulté puissent obtenir les services dont elles ont besoin dans leurs collectivités.

M. Peter Fragiskatos: Je pense vous avoir posé une question.

Merci beaucoup.

Le président: Merci, monsieur Fragiskatos. Votre temps est écoulé.

[Français]

Madame Chabot, vous avez la parole pour deux minutes et demie.

Mme Louise Chabot: Merci.

Je vais poursuivre avec Mme Gillis sur la question de l'itinérance.

Madame Gillis, en juin dernier, notre comité a déposé un rapport sur la Stratégie nationale sur le logement. Dans ce rapport, il est question d'un objectif de réduction de l'itinérance chronique de 50 %. Le Comité a demandé qu'en décembre 2023, au plus tard, un plan soit déposé sur la façon d'atteindre cet objectif.

Il est un peu inquiétant qu'on nous parle de stabilité. On veut réduire l'itinérance chronique de 50 %, mais, cinq ans plus tard, on ne parle encore que de stabilité.

Quel plan prévoyez-vous mettre en œuvre? Qu'avez-vous l'intention de recommander au gouvernement? Est-il question de sommes d'argent supplémentaires, de mesures d'urgence particulières? Juste au Québec, selon le recensement de 2022, il y a 10 000 itinérants visibles.

Notre comité a demandé qu'on dépose un plan d'ici 2023. Avez-vous un plan déjà en route?

Mme Kelly Gillis: Je vous remercie de la question.

Il est très important de prendre les mesures nécessaires pour aider les personnes itinérantes.

Pour ce qui est des mesures prises par le gouvernement, il faut dire que le Fonds pour accélérer la construction de logements a été doublé. Il est passé de 4 milliards de dollars à 6 milliards de dollars. De plus, le gouvernement vient de lancer le Programme de lutte contre l'itinérance chez les vétérans.

Nous consultons les communautés pour connaître les besoins qui n'ont pas encore été comblés. Par exemple, nous venons de faire un sondage sur les personnes itinérantes qui ne sont pas dans le réseau de refuges. Nous regardons tout cela pour savoir quelles sont les prochaines étapes à entreprendre.

Nous avons aussi créé un nouveau comité. Nous travaillons avec les provinces et les territoires pour connaître les mesures qu'ils prennent actuellement afin de lutter contre l'itinérance. Nous voulons voir s'il est possible de mieux harmoniser les différents programmes afin d'avoir le plus de résultats possible.

Un nouveau comité fédéral a été constitué avec mes collègues, justement pour harmoniser le travail de Santé Canada, par exemple, avec celui des autres instances provinciales et territoriales. Nous examinerons tout cela et ferons des recommandations au gouvernement.

Mme Louise Chabot: Les comités, c'est bien beau, mais quand allez-vous déposer un plan d'action?

Mme Kelly Gillis: Nous déposerons un plan une fois que nous aurons reçu l'approbation pour les différentes étapes, qui seront rendues publiques.

Nous préparons aussi des rapports, par exemple sur le Programme de lutte contre l'itinérance chez les vétérans.

Nous rendrons aussi publique la suite que nous donnerons aux diverses demandes et aux consultations menées dans les communautés.

Mme Louise Chabot: D'accord.

Le président: Merci, madame Chabot.

[Traduction]

Madame Zarrillo, vous avez deux minutes et demie.

Mme Bonita Zarrillo: Merci, monsieur le président.

Ma question s'adresse à Mme Gillis et à Mme Bowers.

Les loyers sont déconnectés des revenus, et cela ne peut tout simplement pas continuer. Comment la SCHL et Infrastructure Canada peuvent-ils s'assurer que les économies réalisées par les fiduciaires de placement, grâce aux faibles taux d'intérêt, sont répercutées sur les locataires afin de maintenir les gens dans leur logement, de réduire le nombre de sans-abri et de se concentrer sur la baisse des loyers plutôt que sur l'augmentation des profits des dirigeants et des investisseurs?

Mme Romy Bowers: Je souligne à l'intention de Mme Zarrillo que, dans le cadre de l'élaboration de nos produits d'assurance hypothécaire, nous avons lancé le programme APH Select il y a un an. Nous y avons associé des primes plus abordables à des résultats sociaux comme l'abordabilité. Nous sommes constamment en train de reprofiler nos produits pour nous assurer que tous les programmes gouvernementaux vont dans le sens des résultats sociaux souhaitables sur le marché du logement.

En ce qui concerne les augmentations de loyer en général, la SCHL est d'avis qu'il est très important d'établir l'équilibre entre l'offre et la demande de logements et d'envisager le moyen et le

long terme. C'est la meilleure façon d'assurer des loyers abordables aux Canadiens.

• (1255)

Mme Bonita Zarrillo: Merci.

Allez-y, madame Gillis.

Mme Kelly Gillis: Pour ce qui est des futurs programmes d'Infrastructure Canada, le gouvernement s'est engagé à lier la conditionnalité de nos programmes à l'accélération et à l'augmentation de l'offre ainsi qu'au logement abordable. Nous envisagerons d'en faire une condition préalable pour avoir accès aux programmes d'infrastructure.

Mme Bonita Zarrillo: Madame Gillis, à ce sujet, quel genre de données est nécessaire? En tant que députés en prise avec leurs collectivités, d'élus qui parlent à la population, comment pouvons-nous commencer à établir des points de repère de façon proactive et recueillir les données? De quelles données avons-nous besoin?

Mme Kelly Gillis: Merci beaucoup de la question.

Quand nous planifions des investissements dans les infrastructures des collectivités, par le biais d'une évaluation préalable détaillée des besoins de logement, nous nous efforçons de comprendre la démographie de la collectivité, la trajectoire de croissance, l'endroit où les gens vivent et leurs niveaux de revenu. Certaines collectivités ont déjà exigé ce genre d'exercice. Certaines collectivités de la Colombie-Britannique ont cette exigence.

C'est effectivement nécessaire quand on veut s'assurer que les collectivités ont l'information dont elles ont besoin pour planifier en conséquence, mais nous devons aussi nous assurer d'avoir des investissements harmonisés pour répondre aux besoins actuels et futurs des collectivités.

Mme Bonita Zarrillo: Merci.

Madame Gillis, on dénombre près de 200 sans-abri dans ma collectivité qui n'auront nulle part où aller dans un avenir prévisible, parce que nous ne percevons aucun sentiment d'urgence, même aujourd'hui, dans nos questions et nos réponses. Que pouvons-nous faire maintenant pour que ces personnes trouvent un logement dans les huit prochaines semaines?

Le président: Veuillez répondre brièvement.

Mme Kelly Gillis: Travailler avec les groupes communautaires et les organismes sans but lucratif... Nous travaillons très activement avec les provinces et les organismes communautaires que nous finançons.

Je pense qu'il y a un sentiment d'urgence et qu'il faut travailler en étroite collaboration pour trouver des solutions pour les collectivités du pays qui sont aux prises avec ce problème très important.

Le président: Merci.

Mme Bonita Zarrillo: Merci, madame Gillis.

Je vous serai très reconnaissante de me communiquer les coordonnées actualisées des représentants en Colombie-Britannique.

Le président: Merci, madame Zarrillo.

J'ai deux minutes. Je m'en remets au Comité. Je ne pense pas que nous puissions commencer...

M. Scott Aitchison: J'ai suffisamment de questions pour une douzaine de minutes, mais je pourrai m'en tenir à deux minutes.

Le président: Justement, il vous reste moins de deux minutes, monsieur Aitchison.

M. Scott Aitchison: Très rapidement, madame Gillis, j'aimerais revenir aux annonces en matière d'infrastructures liées au transport en commun à Toronto et au prolongement vers l'ouest de la ligne de métro Eglinton Crosstown. Je me rends compte qu'une analyse est en cours et qu'une partie de cette analyse portera sur le logement. Combien d'argent a été engagé au titre des travaux de construction entamés sur la ligne de métro Eglinton Crosstown?

Mme Kelly Gillis: Je pourrai vous fournir cette information. Je n'ai pas ici la ventilation entre les différentes lignes de métro.

M. Scott Aitchison: D'accord, très bien.

Pourriez-vous cependant me dire si le ministère ou le gouvernement vous a donné des instructions relativement à une cible à atteindre. Combien d'unités devrions-nous essayer d'obtenir par milliard de dollars que nous dépenserons pour l'infrastructure des transports en commun?

Mme Kelly Gillis: Pas pour ce volet de la programmation. Celle-ci a été lancée en 2019, en fait, et s'étend jusqu'en 2021. Par ailleurs, nous examinons en ce moment le même type d'évaluation des besoins, nous cherchons à comprendre l'abordabilité et ce qui se passe, et nous avons des conversations actives avec la province et la ville pour essayer de...

M. Scott Aitchison: N'y a-t-il pas de discussion sur ce que pourrait être une cible minimale?

Mme Kelly Gillis: D'après les discussions en cours, je pense pouvoir dire que l'Ontario a des cibles minimales pour l'ensemble de la province. Ensuite, nous examinons les stations elles-mêmes — les données démographiques, les besoins, la croissance. C'est vraiment une approche fondée sur des données probantes et non pas un exemple hypothétique.

M. Scott Aitchison: Rapidement, dans le cadre du financement du prolongement vers l'ouest de la ligne de métro Eglinton Crosstown, envisageriez-vous d'obliger la ville à aménager une zone autour des stations actuelles qui sont entourées de maisons unifamiliales isolées?

Mme Kelly Gillis: C'est une excellente question. Cela fait partie du Fonds pour accélérer la construction de logements, et nous exa-

minons les exigences en matière de zonage et permettons « quatre et quatre ». Une entente a été conclue avec Toronto. Je pense qu'il est extrêmement important d'examiner les possibilités qu'offre cet accord particulier pour changer la dynamique des discussions actuelles et futures.

● (1300)

M. Scott Aitchison: C'est la carotte, et c'est très bien, mais est-ce que vous l'envisagez également à la faveur du financement des infrastructures, lors de la prochaine prolongation ?

Mme Kelly Gillis: Les fonds pour l'infrastructure ne financent pas les logements. Les fonds pour l'infrastructure servent à financer les transports en commun.

M. Scott Aitchison: Je comprends cela. Vous en serviriez-vous comme critère en plus?

Mme Kelly Gillis: Cela serait certainement pris en considération dans le cadre des négociations.

M. Scott Aitchison: D'accord, merci.

Le président: Merci, monsieur Aitchison.

Avant de lever la séance, je vous rappelle que le délai que nous souhaitons fixer pour les mémoires relatifs à l'étude sur l'intelligence artificielle est le 22 novembre. Ce serait un mercredi. Il s'agit des mémoires sur notre prochaine étude qui débutera mercredi prochain. Nous aurons un peu de temps à la fin pour nous occuper des travaux du Comité.

M. Michael Coteau (Don Valley-Est, Lib.): Savez-vous combien de témoins nous avons confirmés pour mercredi?

Le président: Nous en avons six, soit le maximum.

Sur ce, merci, madame Bowers. Je ne sais pas si nous vous reverrons et dans la négative, nous vous souhaitons beaucoup de succès dans vos nouvelles fonctions. Félicitations.

Merci, madame Gillis et monsieur Johnson, pour vos témoignages d'aujourd'hui.

Je remercie les membres du Comité.

La séance est levée.

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>