



SÉNAT
SENATE
CANADA

ÉTUDE SUR L'ABORDABILITÉ DU LOGEMENT – CONSTATATIONS PRÉLIMINAIRES

Rapport du Comité sénatorial permanent des
banques, du commerce et de l'économie

L'honorable Pamela Wallin, *présidente*
L'honorable Tony Loffreda, *vice-président*

DÉCEMBRE 2023

ÉTUDE SUR L'ABORDABILITÉ DU LOGEMENT – CONSTATATIONS PRÉLIMINAIRES



SÉNAT | SENATE
CANADA

Renseignements :

Par courriel : BANC@sen.parl.gc.ca

Par la poste : Comité sénatorial permanent des banques, du commerce et de l'économie

Sénat, Ottawa (Ontario), Canada, K1A 0A4

Le rapport peut être téléchargé à l'adresse suivante :

<https://sencanada.ca/fr/comites/BANC/rapports/44-1#?filterSession=44-1>

Le Sénat est présent sur X : @SenatCA, suivez le comité à l'aide du mot-clic #BANC

This report is also available in English.

TABLE DES MATIÈRES

MEMBRES DU COMITÉ.....	4
ORDRE DE RENVOI	6
INTRODUCTION.....	7
ALIGNEMENT	8
INNOVATION.....	10
PERSONNES	13
CAPITAL	14
ANNEXE A : Recommandations des témoins et avis du comité	18
ANNEXE B : Témoins	20

MEMBRES DU COMITÉ



L'honorable Pamela
Wallin
Présidente



L'honorable Tony
Loffreda
Vice-président

Les honorables sénateurs



Diane Bellemare



Colin Deacon



Clément Gignac



Elizabeth Marshall



Yonah Martin



Paul J. Massicotte



Julie Miville-Dechêne



Iris G. Petten



Pierrette Ringuette



Hassan Yussuff

Membres d'office du comité :

L'honorable sénateur Marc Gold, c.p., ou Patti LaBoucane-Benson
L'honorable sénateur Donald Plett ou Yonah Martin

Autres sénateurs ayant participé à l'étude :

L'honorable sénateur Rodger Cuzner
L'honorable sénatrice Rosa Galvez
L'honorable sénatrice Raymonde Saint-Germain

Service d'information et de recherche parlementaires :

Adriane Yong, analyste
Brett Howard, analyste

Direction des comités du Sénat :

Karine Déquier, greffière
Osvaldo Lopes, adjoint administratif

Direction des communications, de la télédiffusion et des publications du Sénat :

Jérémie Spadafora, agent de communications

ORDRE DE RENVOI

Extrait des *Journaux du Sénat* du jeudi 16 décembre 2021 :

Avec le consentement du Sénat,

L'honorable sénatrice Wallin propose, appuyée par l'honorable sénateur Quinn,

Que le Comité sénatorial permanent des banques et du commerce soit autorisé à étudier toute question concernant les banques et le commerce en général, tel que précisé à l'article 12-7(8) du Règlement;

Que le comité soumette son rapport final au Sénat au plus tard le 30 juin 2023 et qu'il conserve tous les pouvoirs nécessaires pour diffuser ses conclusions dans les 180 jours suivant le dépôt du rapport final.

La motion, mise aux voix, est adoptée.

Le greffier intérimaire du Sénat,

Gérald Lafrenière

Extrait des *Journaux du Sénat* du mardi 2 mai 2023 :

L'honorable sénatrice Wallin propose, appuyée par l'honorable sénatrice Verner, c.p.,

Que, nonobstant l'ordre du Sénat adopté le jeudi 16 décembre 2021, la date du rapport final du Comité sénatorial permanent des banques, du commerce et de l'économie concernant son étude sur toute question concernant les banques, le commerce et l'économie en général, tel qu'établi à l'article 12-7(10) du Règlement, soit reportée du 30 juin 2023 au 31 décembre 2025.

La motion, mise aux voix, est adoptée.

Le greffier intérimaire du Sénat,

Gérald Lafrenière

INTRODUCTION

Le 5 octobre 2023, les membres du Comité sénatorial permanent des banques, du commerce et de l'économie ont repris leur étude du logement, en mettant particulièrement l'accent sur l'abordabilité des logements.

Les responsables de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) estiment que, si l'on n'opère pas de virage en ce qui a trait au rythme de production du secteur du logement, le nombre de nouveaux logements au Canada augmentera de 1,7 million entre 2022 et 2030, alors qu'il serait nécessaire que l'offre de logements augmente de 3,5 millions au-delà de cette projection pour atteindre son objectif en matière d'abordabilité. Cela signifie qu'il faudrait plus que tripler le taux de production pour atteindre cet objectif.

Les signaux en provenance du marché sont tout ce qu'il y a de plus clairs. Nous devons investir davantage. Les prix augmentent à cette fin. Parallèlement à cela, les taux d'intérêt grimpent, ce qui oblige à réaliser des économies additionnelles. Les marchés rendent nécessaire un tel ajustement, aussi pénible soit-il. [...] Il y a donc un choix difficile à faire entre la construction de logements et les investissements à consentir dans l'industrie en vue d'accroître la productivité pour les années à venir.

David Dodge, ancien gouverneur de la Banque du Canada

Au cours de sept réunions, les membres du comité ont recueilli les recommandations de 13 témoins et deux mémoires sur des solutions fédérales pour l'accroissement de l'offre de logements au Canada. Pendant cette étude, le gouvernement fédéral a publié son énoncé économique de l'automne 2023, qui intégrait certaines des recommandations faites par des témoins ayant comparu devant le comité. Les recommandations s'inscrivaient sous quatre thèmes : alignement, innovation, personnes et capitaux. Les membres du comité demandent que le gouvernement fédéral en tienne compte dans la préparation de son prochain budget.

L'un des problèmes que les gens ont beaucoup de mal à saisir, à ma grande surprise, est le fait que les personnes sans abri ne le sont pas en raison de leur origine ou de problèmes de santé mentale ou de toxicomanie ou parce qu'elles sont pauvres, mais bien parce qu'il n'y a pas suffisamment de logements abordables dans leur communauté. Les gens ne choisissent pas d'être des sans-abri.

L'honorable Sean Fraser, ministre du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités

ALIGNEMENT

- 1. Pour favoriser une plus forte densité de population dans les centres urbains, le gouvernement fédéral devrait envisager des conditions pour les administrations municipales en échange de sa participation financière au développement des services de transport en commun, en les obligeant à densifier le logement à proximité de ces services et à renoncer aux frais sur les projets de logements comprenant des immeubles résidentiels à logements multiples.**
-

Jon Love, de KingSett Capital, Bob Dugan, de la SCHL, et Randall Bartlett, du Mouvement Desjardins, ont recommandé que le financement par le fédéral des projets d'infrastructures s'accompagne de conditions qui favorisent la densification de l'habitat, par exemple en exigeant des administrations municipales qu'elles mettent fin au zonage d'exclusion et qu'elles procèdent à des approbations de plein droit le long des couloirs de transport en commun.

Dans des villes comme Toronto et Vancouver, nous estimons que le terrain représente 80 % du coût d'un nouveau logement, alors qu'à Montréal, c'est plutôt environ 30 %. Lorsque le terrain représente une part aussi importante du prix, la seule solution est la densification. Il faut augmenter le nombre de personnes par pied cube, et non par pied carré, pour réduire le coût de ce terrain très onéreux et le rendre plus abordable.

Bob Dugan, Société canadienne d'hypothèques et de logement

M. Love a également parlé des droits municipaux d'aménagement, qui peuvent s'élever jusqu'à 148 000 \$ pour un appartement de trois chambres et qui constituent un fardeau énorme pour les promoteurs, d'une manière semblable à la taxe sur les produits et services, qui était auparavant imposée pour les immeubles locatifs. M. Love et Bartlett ont convenu qu'il fallait supprimer, abaisser ou restructurer d'une manière ou d'une autre les droits d'aménagement pour faciliter la construction de bâtiments locatifs à haute densité. M. Bartlett a aussi mentionné que cette mesure pourrait faire perdre des revenus aux municipalités.

Nous constatons que dans certaines grandes villes, on pénalise la densité. Si l'on renverse la situation, nous pourrions construire davantage et augmenter la densité dans les grandes villes du Canada.

Randall Bartlett, Mouvement Desjardins

- 2. Le gouvernement fédéral devrait assumer un rôle de chef de file dans la création d'une table ronde permanente réunissant toutes les parties prenantes pour réduire les obstacles d'ordre réglementaire et administratif à l'augmentation de l'offre de logements abordables. La table ronde devra réunir les gouvernements provinciaux, les administrations municipales, ainsi que les membres des Premières Nations, le milieu universitaire, l'industrie et des groupes de pression.**
-

Le ministre du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités, l'honorable Sean Fraser, n'était pas favorable à l'idée de créer une entité unique chargée de cerner les problèmes en matière d'offre de logements et de trouver des solutions, mais certains témoins préconisaient une table ronde permanente réunissant tous les parties prenantes concernés.

Jon Love, de KingSett Capital, a insisté sur le fait que, en ce qui concerne le logement abordable, la volonté et des capitaux sont disponibles. Cependant, des cadres réglementaires incertains, mal alignés ou trop contraignants retardent souvent les projets de logements abordables ou les empêchent de venir à échéance. Bob Dugan, de la SCHL, a convenu que l'on devrait réduire les obligations réglementaires pour rendre le logement plus abordable, citant à l'appui une récente enquête de Statistique Canada, qui a permis d'établir une relation entre le problème de la faible abordabilité du logement et les fardeaux réglementaires au niveau municipal. Des témoins ont aussi souligné que l'on devrait revoir plusieurs solutions qui existent actuellement dans ce domaine, comme la Stratégie nationale pour le logement, afin de s'assurer que l'intention stratégique est complètement respectée, et que le fardeau administratif est réduit.

M. Love a recommandé que tous les paliers de gouvernement, peut-être au moyen d'une table ronde, se concentrent sur des solutions réglementaires et administratives à court, à moyen et à long termes. Des témoins ont souligné que des solutions à plus court terme pourraient inclure une plus grande souplesse et moins de restrictions afin de permettre la conversion d'espaces existants comme des centres commerciaux ou des immeubles de bureaux et l'ajout d'unités aux structures existantes telles que des appartements au sous-sol.

Selon un mémoire des responsables du Questrade Financial Group, les participants à cette table ronde pourraient également mener des examens semestriels de l'écosystème hypothécaire réglementé du Canada et élaborer un cadre afin d'évaluer les solutions proposées visant à améliorer l'abordabilité des logements au Canada et fournir de meilleures données.

Pour ce qui est de savoir si la SCHL devrait assurer la coordination des parties prenantes, Carla Staresina, de la SCHL, a affirmé que la Société jouait un rôle de coordination dans une certaine mesure, par exemple grâce à son fonds de co-investissement, qui accueille des investissements de

la part de tous les paliers de gouvernement. Elle a ajouté que le rôle de coordination de la SCHL pourrait éventuellement être amélioré.

Il est possible de construire beaucoup plus de logements, beaucoup plus rapidement, si tout le monde adopte le même objectif, et je parle des volets politique, réglementaire et législatif, ainsi que de toutes les autres pièces du casse-tête.

Jon Love, KingSett Capital

INNOVATION

- 3. Dans le cadre de la table ronde permanente, le gouvernement fédéral devrait voir à harmoniser les codes de construction de toute urgence pour permettre l'innovation dans le secteur du logement.**
-

Selon Jon Love, de KingSett Capital, il est très difficile d'innover en matière d'habitation, car les différences entre les codes de construction et les règlements, parfois au sein de la même ville, empêchent des innovations, comme les logements modulaires, d'être instaurées à grande échelle.

De nombreux dysfonctionnements font obstacle à l'innovation. La seule façon d'innover dans le domaine du logement n'est pas d'avoir un logement sur mesure, avec un charpentier qui mesure, coupe et cloue. Il faut miser sur la fabrication et ainsi de suite, et cela ne fonctionne tout simplement pas au Canada.

Jon Love, KingSett Capital

- 4. Le gouvernement fédéral devrait privilégier la mise en œuvre et l'amélioration des programmes qui permettent d'accroître la productivité dans le secteur de la construction.**
-

Dans une perspective plus large et à long terme, des témoins ont souligné qu'il était nécessaire d'augmenter la productivité au Canada afin d'accroître l'abordabilité du logement. Ils ont expliqué qu'étant donné les bas taux de chômage actuels, la seule façon de freiner le coût de production

d'une résidence est d'être plus productif en utilisant l'offre existante de main-d'œuvre et de capital.

La productivité du secteur de la construction est à la traîne de l'économie générale depuis une vingtaine d'années. Des maisons préfabriquées aux plans préapprouvés mis à disposition par les municipalités, il y a beaucoup à faire pour améliorer la productivité du secteur de la construction.

Randall Bartlett, Mouvement Desjardins

La construction de logements a fait l'objet d'innovations incroyables au cours des dernières années. Cependant, à mon avis, c'est le secteur qui ressemble le plus à ce qu'il était il y a 100 ans.

L'honorable Sean Fraser, ministre du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités

Des témoins ont également indiqué que, comparativement à d'autres secteurs de l'économie, la productivité de celui de la construction était actuellement relativement faible. Plusieurs programmes tels que le Fonds d'innovation visent à aider à résoudre ce problème. Il est nécessaire de les améliorer pour augmenter l'offre de logements. Selon Bob Dugan, de la SCHL, l'absence de chaînes d'approvisionnement fiables dresse un autre obstacle à l'innovation en matière de logement, et, si le gouvernement fédéral faisait preuve de leadership à ce sujet, cela permettrait de promouvoir l'innovation dans le secteur du logement.

Nous n'avons pas beaucoup de main-d'œuvre inactive parce que le taux de chômage est très bas. Les taux d'intérêt ont augmenté, de sorte que les constructeurs doivent emprunter de l'argent pour construire, et les coûts des matériaux sont élevés. Tous ces problèmes font que la situation est très difficile à l'heure actuelle. Nous devons trouver un moyen d'en faire plus avec la main-d'œuvre et les capitaux dont nous disposons pour améliorer la productivité dans le secteur de la construction.

Bob Dugan, Société canadienne d'hypothèques et de logement

5. Le gouvernement fédéral devrait travailler avec les diverses parties prenantes et la population afin de modifier les notions d'infrastructure sociale et de logements afin de normaliser des bâtiments qui cadrent davantage avec des populations de plus forte densité, y compris des logements locatifs.

Bob Dugan, de la SCHL, a suggéré que le gouvernement fédéral incite les parties prenantes du secteur privé à élargir le parc de logements destinés au marché locatif afin d'accroître leur abordabilité au Canada. Des témoins ont également évoqué la nécessité que les Canadiens changent de perspective en ce qui concerne la définition de résidence. M. Jon Love, de KingSett Capital, a parlé de la culture des pays européens, où l'on met moins l'accent sur l'accès à la propriété, et où le logement locatif est bien accepté ainsi que normalisé, signalant qu'un tel modèle pourrait contribuer à la densification des collectivités canadiennes. Il a également souligné qu'il pourrait dorénavant s'avérer impossible d'appliquer les notions et les règlements traditionnels à la construction des écoles publiques, des résidences pour personnes âgées et des garderies, qu'il faudra peut-être s'adapter aux infrastructures existantes. Par conséquent, l'aspect de ces institutions pourrait légèrement changer dans l'avenir.

Randall Bartlett, de Desjardins, a mentionné que son organisation a étudié la possibilité de convertir les immeubles de bureaux existants en bâtiments résidentiels et que, selon ses estimations, dans le milieu réglementaire actuel, seuls quelque 10 à 20 % des locaux pourraient être convertis en domiciles. M. Bartlett a défendu l'idée de transformer de tels espaces en lieux de vie de groupe, avec des ressources centralisées où des cuisines et des salles de bains pourraient être partagées entre plusieurs personnes, et ce, à des fins telles que des logements pour étudiants ou des centres d'hébergement pour personnes âgées.

[...] et il faut sans doute commencer à habituer les gens à l'idée que vivre dans un centre urbain aussi cher signifie souvent être locataire, et que nous devons accepter cette idée.

Nous devons également cesser de considérer la location comme une option de second choix. Ce n'est pas un pis-aller, c'est une façon tout à fait légitime de se loger. Je pense que nous devons promouvoir cette idée. Nous essayons de le faire dans nos recherches et nos analyses, mais c'est un message qu'il faut absolument faire passer.

Bob Dugan, Société canadienne d'hypothèques et de logement

PERSONNES

- 6. Pour remédier à la pénurie de main-d'œuvre qualifiée, le gouvernement fédéral devrait attirer des immigrants ayant reçu une formation liée aux métiers spécialisés et soutenir les programmes nationaux d'enseignement professionnel, y compris les programmes provinciaux. De plus, l'offre de logements devrait faire partie de l'équation au moment de l'élaboration de politiques en matière d'immigration.**
-

Jon Love, de KingSett Capital, Alex Ciappara, de l'Association des banquiers canadiens (ABC), et Bob Dugan, de la SCHL, ont convenu que, pour accélérer la construction de logements, le gouvernement du Canada devait privilégier l'attraction au pays d'immigrants exerçant des métiers spécialisés et élaborer une stratégie à long terme pour encourager la population à apprendre de tels métiers. M. Love a déclaré que le problème de la pénurie de logements au Canada se posait depuis des dizaines d'années, et qu'avec près de 250 000 mises en chantier chaque année, on ne faisait que maintenir l'inventaire de logements actuel. Il a aussi suggéré que le gouvernement du Canada adopte avec les administrations provinciales et territoriales une stratégie nationale en matière de formation professionnelle, ainsi que d'intégration et de circulation interprovinciale des compétences et de la main-d'œuvre. M. Love a ajouté que les jeunes du niveau secondaire n'étaient pas informés des avantages d'exercer un métier ainsi que des possibilités d'affaires qui existent pour ce secteur.

Bob Dugan, de la SCHL, a aussi souligné que, pour faire face au vieillissement rapide de la main d'œuvre dans le secteur de la construction, il nous fallait des immigrants exerçant des métiers spécialisés.

La priorité numéro un est la pénurie de main-d'œuvre qualifiée. Selon Statistique Canada, il y a près de 64 000 postes vacants dans le secteur de la construction au Canada. Le taux de vacance s'élevait à 5,1 % en août 2023.

Alex Ciappara, Association des banquiers canadiens

En ce qui concerne l'augmentation des niveaux d'immigration, qui aggrave la pénurie de logements, M. Dugan et Randall Bartlett, de Desjardins, ont convenu que le gouvernement fédéral devait gérer la croissance démographique afin que celle-ci progresse à un rythme durable et ne nuise pas davantage au problème du logement abordable. La SCHL a aussi indiqué que nous pouvions avoir de la difficulté à attirer des immigrants pour contrer la pénurie de main-d'œuvre s'il y avait au pays une pénurie de logements et d'infrastructures permettant de les accueillir. David Dodge, ancien gouverneur de la Banque du Canada, et M. Bartlett ont affirmé que le gouvernement

devrait examiner les catégories de travailleurs entrant au pays et déterminer si ceux-ci peuvent répondre aux besoins du marché du logement et contribuer à améliorer le taux de productivité moyen du Canada.

CAPITAL

- 7. Afin d'améliorer les programmes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, le gouvernement fédéral devrait continuer de simplifier son processus de demande et encourager la construction d'un plus grand nombre de logements sociaux. Il doit également s'assurer que les investisseurs savent exactement à quoi s'en tenir au sujet du Programme d'obligations hypothécaires du Canada.**
-

Bob Dugan, de la SCHL, a expliqué qu'il existe des programmes, comme l'initiative de Financement de la construction de logements locatifs, qui favorisent la construction de logements abordables, mais des témoins ont déclaré que l'on devait y apporter des améliorations pour accélérer l'offre de logements. Jon Love, de KingSett Capital, a proposé de simplifier et d'accélérer le processus d'approbation de prêts de la SCHL, en créant un formulaire unique qui soit approuvé dans un délai de 30 jours ainsi qu'en recrutant des banques pour la mise en œuvre de programmes de la SCHL, puisque celles-ci disposent d'une plus grande portée et de ressources plus importantes. M. Love a également recommandé que les prêts consentis par la SCHL à des fins de projets de logements locatifs et abordables prévoient des garanties d'emprunt fédérales, et que certains de ces prêts soient accordés à des taux d'intérêt fixes moindres, comme le taux obligataire du gouvernement du Canada moins 1 %, et pour de plus longues périodes, comme une période de 20 ans avec amortissement de 50 ans. Il a aussi insisté sur le fait que les promoteurs profiteraient davantage de garanties de prêts offertes par le gouvernement fédéral que de l'ajout d'incitatifs fiscaux ou de terrains obtenus gratuitement du gouvernement.

M. Dugan a mentionné que différents programmes favorisent le logement abordable et que le gouvernement fédéral devrait continuer à investir dans le secteur du logement sans but lucratif afin de créer des logements abordables pour les Canadiens à faible revenu.

Bien que les taux d'intérêt soient élevés — une situation qui a exercé une pression sur l'industrie et mené à l'interruption d'une grande partie des activités — ce n'est pas tant le niveau des taux d'intérêt qui est en cause que l'incertitude qui y est associée.

Jon Love, KingSett Capital

Alex Ciappara, de l'ABC, a demandé que le gouvernement fédéral dissipe tous les doutes concernant le Programme d'obligations hypothécaires du Canada, qui permet de générer des fonds pour le financement hypothécaire des propriétés résidentielles par les institutions financières. Il a aussi indiqué que l'inventaire de logements sociaux du Canada représentait 3,5 % de son offre totale de logements, soit un taux parmi les plus bas de ceux des pays de l'Organisation de coopération et de développement économiques, ce qui donnait à penser que l'on devrait envisager d'accroître le financement pour la construction de logements sociaux.

D'après l'honorable Sean Fraser, ministre du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités, le gouvernement fédéral annoncera de nouvelles politiques dès qu'elles seront prêtes, car ces programmes doivent être mis en œuvre dès que possible. Il a précisé que, dans le cadre de ses mesures en matière de logement, le gouvernement fédéral devra s'en remettre aux autres paliers de gouvernement ainsi qu'à des promoteurs du secteur privé et à des organisations à but non lucratif pour construire ces logements.

8. Le Bureau du surintendant des institutions financières devrait examiner les exigences d'adéquation des fonds propres des banques en matière de prêts pour les projets de logements résidentiels multiples.

Alex Ciappara, de l'ABC, a expliqué que, pour que les membres du secteur bancaire puissent financer davantage l'habitation, le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) devait revoir les critères d'adéquation des fonds propres des banques pour les projets de construction de développement d'immeubles résidentiels à logements multiples, étant donné que les banques sont actuellement tenues de réserver des capitaux supplémentaires pour ce genre de prêts. Il a aussi recommandé que le BSIF évite d'augmenter la réserve pour stabilité intérieure des six banques d'importance systémique intérieures du Canada, car cette réserve nécessite la détention de davantage de fonds propres. Il convient de noter que le surintendant des institutions financières, Peter Routledge, a souligné que le BSIF commençait à adapter les règles d'adéquation du capital afin de tenir compte des préoccupations des banques.

[...] les banques dotées de modèles standardisés sont tenues de réserver plus de capital pour les immeubles résidentiels à logements multiples et la construction que pour les autres types de biens immobiliers, malgré l'augmentation de la demande structurelle de biens immobiliers résidentiels.

Alex Ciappara, Association des banquiers canadiens

- 9. Le gouvernement fédéral, par l'intermédiaire du Bureau du surintendant des institutions financières et de l'Agence de la consommation en matière financière du Canada, devrait renforcer la protection du consommateur et garantir que les institutions financières offrent des produits hypothécaires sûrs à la population et fournissent des mesures d'allègement équitables ainsi que raisonnables aux personnes en détresse financière afin de les aider.**
-

Tiff Macklem, gouverneur de la Banque du Canada, a affirmé que l'une des principales raisons pour lesquelles la Banque du Canada avait maintenu son taux directeur à 5 % lors de sa dernière annonce relative à ce taux, au lieu de l'augmenter, était les craintes concernant la grande proportion de détenteurs d'hypothèques qui devaient renouveler sous peu leur prêt hypothécaire à un taux bien supérieur.

Sur le marché du logement, les pénuries structurelles tirent les prix vers le haut.

Tiff Macklem, gouverneur de la Banque du Canada

En ce qui concerne les prêts hypothécaires à taux variable et à versements fixes, Peter Routledge a indiqué que, du point de vue du BSIF, il s'agit de « produits dangereux », parce que ceux-ci peuvent contraindre un propriétaire à effectuer des paiements hypothécaires moindres que le montant des intérêts perçus, ce qui entraîne une augmentation du solde hypothécaire, et, par conséquent, le prêt est plus susceptible de ne pas être remboursé. Les travaux du BSIF effectués avec l'Agence de la consommation en matière financière du Canada (ACFC) et visant à accorder des allègements aux consommateurs aux prises avec des difficultés financières devraient contribuer à réduire le nombre de cas de manquements si ces allègements sont fournis de façon équitable.

Selon nous, le système serait plus sain si ce produit était moins présent. Nous avons immédiatement réagi à ce produit en modifiant nos exigences en matière de capital pour les prêts hypothécaires à amortissement négatif, ce qui peut rendre le produit moins attrayant pour les emprunteurs.

Peter Routledge, Bureau du surintendant des institutions financières

Alex Ciappara, de l'ABC, a expliqué que les amortissements prolongés qui ont cours pour les prêts hypothécaires à taux variable et à versements fixes étaient temporaires, étant donné qu'au renouvellement, l'amortissement reviendra à la période initiale. Il a fait remarquer que les dirigeants des banques proposaient aux consommateurs des options afin de leur permettre de

gérer l'augmentation de leurs paiements hypothécaires, autant pour les hypothèques à taux variable que de celles à taux fixe. Il a aussi reconnu que le BSIF avait élevé le coût du maintien par les banques de prêts hypothécaires à taux variable et à versements fixes, ce qui est un facteur à prendre en compte par les banques sur un marché des services financiers concurrentiel.

Questrade Financial Group a également recommandé que le gouvernement fédéral alloue à l'ACFC des ressources adéquates afin que celle-ci puisse offrir des programmes d'éducation financière objectifs et en temps opportun aux Canadiens qui se préoccupent de la hausse du coût de la vie et de l'abordabilité du logement.

10. Le gouvernement fédéral devrait prendre en compte les institutions financières sous réglementation provinciale et les services bancaires ouverts lorsqu'il élabore des solutions à la crise du logement ainsi que pour favoriser la concurrence dans le secteur des services financiers.

Michael Hatch, de l'Association canadienne des coopératives financières, a souligné que le gouvernement fédéral devait tenir compte des institutions financières provinciales et de leur contribution à un secteur de services financiers concurrentiel lorsqu'il conçoit des politiques visant à améliorer l'abordabilité des logements. Afin d'encourager la concurrence, Questrade Financial Group a recommandé de mettre en œuvre rapidement une stratégie financière ouverte qui tiendrait compte des systèmes bancaires ouverts.

La concurrence devrait être le principe qui sous-tend toute politique émanant d'Ottawa, afin que nous puissions jouer notre rôle dans la résolution non seulement de la crise du logement, mais aussi de la crise du coût de la vie et de l'abordabilité qui sévit dans notre pays.

Michael Hatch, Association canadienne des coopératives financières

ANNEXE A : Recommandations des témoins et avis du comité

Alignement

1. Pour favoriser une plus forte densité de population dans les centres urbains, le gouvernement fédéral devrait envisager des conditions pour les administrations municipales en échange de sa participation financière au développement des services de transport en commun, en les obligeant à densifier le logement à proximité de ces services et à renoncer aux frais sur les projets de logements comprenant des immeubles résidentiels à logements multiples.
2. Le gouvernement fédéral devrait assumer un rôle de chef de file dans la création d'une table ronde permanente réunissant toutes les parties prenantes pour réduire les obstacles d'ordre réglementaire et administratif à l'augmentation de l'offre de logements abordables. La table ronde devra réunir les gouvernements provinciaux, les administrations municipales, ainsi que les membres des Premières Nations, le milieu universitaire, l'industrie et des groupes de pression.

Innovation

3. Dans le cadre de la table ronde permanente, le gouvernement fédéral devrait voir à harmoniser les codes de construction de toute urgence pour permettre l'innovation dans le secteur du logement.
4. Le gouvernement fédéral devrait privilégier la mise en œuvre et l'amélioration des programmes qui permettent d'accroître la productivité dans le secteur de la construction.
5. Le gouvernement fédéral devrait travailler avec les diverses parties prenantes et la population afin de modifier les notions d'infrastructure sociale et de logements afin de normaliser des bâtiments qui cadrent davantage avec des populations de plus forte densité, y compris des logements locatifs.

Personnes

6. Pour remédier à la pénurie de main-d'œuvre qualifiée, le gouvernement fédéral devrait attirer des immigrants ayant reçu une formation liée aux métiers spécialisés et soutenir les programmes nationaux d'enseignement professionnel, y compris les programmes provinciaux. De plus, l'offre de logements devrait faire partie de l'équation au moment de l'élaboration de politiques en matière d'immigration.

Capital

7. Afin d'améliorer les programmes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, le gouvernement fédéral devrait continuer de simplifier son processus de demande et permettre de construire davantage de logements sociaux. Il doit également s'assurer que les investisseurs savent exactement à quoi s'en tenir au sujet du Programme d'obligations hypothécaires du Canada.
8. Le Bureau du surintendant des institutions financières devrait examiner les exigences d'adéquation des fonds propres des banques en matière de prêts pour les projets de logements résidentiels multiples.
9. Le gouvernement fédéral, par l'intermédiaire du Bureau du surintendant des institutions financières et de l'Agence de la consommation en matière financière du Canada, devrait renforcer la protection du consommateur et garantir que les institutions financières offrent des produits hypothécaires sûrs à la population et fournissent des mesures d'allègement équitables ainsi que raisonnables aux personnes en détresse financière afin de les aider.
10. Le gouvernement fédéral devrait prendre en compte les institutions financières sous réglementation provinciale et les services bancaires ouverts lorsqu'il élabore des solutions à la crise du logement ainsi que pour favoriser la concurrence dans le secteur des services financiers.

ANNEXE B : Témoins

Jeudi 5 octobre 2023

David Dodge, conseiller principal, Bennett Jones s.r.l., et ancien gouverneur, Banque du Canada

Mercredi 25 octobre 2023

Jon Love, chef de la direction, KingSett Capital

Jeudi 26 octobre 2023

Randall Bartlett, directeur principal, Économie Canadienne, Mouvement Desjardins

Bob Dugan, économiste en chef, Société canadienne d'hypothèques et de logement

Neil Levecque, vice-président, Opérations – Logement, Société canadienne d'hypothèques et de logement

Carla Staresina, vice-présidente, Produits commerciaux, Société canadienne d'hypothèques et de logement

Mercredi 1^{er} novembre 2023

Tiff Macklem, gouverneur, Banque du Canada

Carolyn Rogers, première sous-gouverneure, Banque du Canada

Jeudi 2 novembre 2023

Peter Routledge, surintendant, Bureau du surintendant des institutions financières

Jeudi 9 novembre 2023

Alex Ciappara, économiste principal et vice-président, Stabilité financière et politique bancaire, Association des banquiers canadiens

Michael Hatch, vice-président, Relations gouvernementales, Association canadienne des coopératives financières

Aaron Meyer, conseiller, Finances des ménages et marchés hypothécaires, Association des banquiers canadiens

Jeudi 23 novembre 2023

L'honorable Sean Fraser, c.p., député, ministre du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités, Infrastructure Canada

Bob Dugan, économiste en chef, Société canadienne d'hypothèques et de logement

Les mémoires peuvent être consultés en ligne : BANC, [Mémoires et autres documents](#)

Launi Skinner, première dirigeante, First West Credit Union

Questrade Financial Group, Organisation seulement



Imprimé par le service des impressions du Sénat /
Printed by Senate Printing Service

sencanada.ca    