



CHAMBRE DES COMMUNES
HOUSE OF COMMONS
CANADA

44^e LÉGISLATURE, 1^{re} SESSION

Comité permanent des finances

TÉMOIGNAGES

NUMÉRO 148

Le mardi 11 juin 2024

Président : M. Peter Fonseca



Comité permanent des finances

Le mardi 11 juin 2024

• (1105)

[Traduction]

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

Bienvenue à la 148^e réunion du Comité permanent des finances de la Chambre des communes.

Conformément à l'article 108(2) du Règlement et à la motion adoptée le jeudi 21 septembre 2023, le Comité se réunit pour discuter des décisions relatives aux politiques gouvernementales et sur les forces du marché qui ont entraîné l'augmentation des coûts liés à l'achat ou à la location d'un logement au Canada.

Avant de commencer, j'invite les membres du Comité et les autres participants présents dans la salle à consulter les fiches sur la table pour prendre connaissance des lignes directrices destinées à prévenir les incidents de rétroaction acoustique.

Veuillez noter les mesures de prévention suivantes en place pour protéger la santé et la sécurité de tous les participants, y compris les interprètes. N'utilisez que l'oreillette noire approuvée. Les anciennes oreillettes grises ne doivent plus être utilisées. Veuillez garder votre oreillette loin de tous les microphones en tout temps. Lorsque vous ne l'utilisez pas, mettez-la face vers le bas sur l'auto-collant sur la table prévu à cette fin.

Merci à tous de votre collaboration.

La réunion d'aujourd'hui se déroule en mode hybride, conformément à l'article 15.1 du Règlement.

Conformément à la motion de régie interne du Comité relative aux tests de connexion des témoins, le greffier du Comité me dit que tous les témoins ont effectué les tests requis. Tout va bien de ce côté. Cela concerne les témoins que nous accueillerons à la deuxième heure. Pour la première heure, tout le monde est ici en personne... oh, sauf M. Sorbara.

J'aimerais formuler quelques observations à l'intention des députés et des témoins.

Veuillez attendre que je vous nomme avant de prendre la parole. Les députés présents dans la salle pourront lever la main pour demander la parole. Ceux qui utilisent l'application Zoom pourront le faire en activant la fonction « main levée ». Le greffier et moi-même ferons de notre mieux pour respecter l'ordre des interventions. Nous vous remercions de votre compréhension à cet égard. Je vous rappelle que tous les commentaires doivent être adressés par l'entremise de la présidence.

J'aimerais maintenant souhaiter la bienvenue à notre témoin qui participe à la première heure de notre réunion. Nous accueillons

M. Peter Routledge, surintendant au Bureau du surintendant des institutions financières.

Je vous souhaite la bienvenue. Les députés ont hâte d'entendre votre déclaration liminaire et de vous poser des questions.

Vous avez la parole.

[Français]

M. Peter Routledge (surintendant, Bureau du surintendant des institutions financières): Merci beaucoup.

Monsieur le président, mesdames et messieurs les membres du Comité, bonjour.

Merci de m'avoir invité de nouveau aujourd'hui, cette fois pour contribuer à votre analyse portant sur les décisions en matière de politiques publiques et les forces du marché à l'origine des hausses du coût d'achat ou de location d'un logement au Canada.

[Traduction]

Comme l'indique notre récent Regard annuel sur le risque, nous nous préoccupons essentiellement des principaux risques pesant sur le système financier du Canada, notamment les risques liés aux prêts hypothécaires et aux prêts garantis par un bien immobilier, les risques de crédit liés aux services de gros, les risques de financement et de liquidité de même que les risques liés à l'intégrité et à la sécurité dans le contexte de l'environnement géopolitique.

En ce qui a trait au sujet à l'étude par votre comité, je note que la hausse des paiements hypothécaires gruge une part plus grande du revenu des ménages, ce qui fait que davantage d'emprunteurs peinent à rembourser leurs autres dettes ou emprunts. Nous nous attendons à ce que la hausse des coûts du service de la dette représente un risque important pour les institutions financières et leurs clients au cours des deux prochaines années. Cela dit, je remarque que la qualité des prêts hypothécaires et du crédit aux ménages demeure élevée par rapport aux niveaux observés dans le passé.

[Français]

Le BSIF, soit le Bureau du surintendant des institutions financières, tout comme ses partenaires fédéraux, souhaite que les Canadiens et les Canadiennes puissent contracter des prêts hypothécaires et qu'ils soient en mesure d'honorer leur remboursement en dépit des oscillations des cycles du marché.

Mon rôle consiste notamment à veiller à ce que les prêteurs fassent preuve de prudence dans leurs activités de souscription de prêts hypothécaires et à ce qu'ils adoptent de saines pratiques de gestion du risque tout au long du cycle de vie de ces prêts.

• (1110)

[Traduction]

Nous estimons que les principes prudentiels du BSIF régissant la souscription de prêts hypothécaires favorisent la sécurité et la stabilité du système financier et aident les propriétaires canadiens à conserver la propriété de leur demeure à long terme.

Il nous revient de veiller à ce que les prêteurs maintiennent leur résilience, tout en s'adaptant aux risques en évolution au sein des marchés financiers.

C'est avec plaisir que je répondrai maintenant à vos questions.

Le président: Je vous remercie, monsieur le surintendant Routledge. Je suis certain que les députés ont beaucoup de questions.

Nous allons commencer notre première série de questions. Chaque parti aura jusqu'à six minutes pour poser ses questions.

Nous allons commencer par M. Chambers pour les six premières minutes.

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

Je suis heureux de vous revoir, monsieur Routledge. Je vous remercie de vos services au pays et de ce que vous faites pour protéger notre système financier.

Le Bureau de la concurrence a recommandé que nous envisagions de modifier le test de résistance pour les personnes qui ont des prêts hypothécaires non assurés. Le gouvernement a modifié les exigences ou, du moins, a indiqué que ceux qui ont une assurance n'auront pas à subir un test de résistance au moment du renouvellement de leur prêt, de sorte qu'ils peuvent faire le tour des banques et obtenir un nouveau taux hypothécaire plus bas. Le BSIF envisage-t-il des changements?

M. Peter Routledge: Monsieur le président, le député a tout à fait raison. Si vous avez un prêt hypothécaire assuré et que vous souhaitez le renouveler auprès d'un autre établissement de crédit, vous n'avez pas à vous soumettre à un test de résistance hypothécaire ou à toute autre vérification pour souscrire un prêt.

Par contre, si vous avez un prêt hypothécaire non assuré, vous devez le faire, et c'est un déséquilibre. Le commissaire du Bureau de la concurrence et moi-même en avons parlé. De notre point de vue, notre travail consiste à veiller à ce que les institutions bancaires souscrivent des prêts hypothécaires en prenant toutes les précautions qui s'imposent. L'un des principes fondamentaux de la souscription de prêts hypothécaires est qu'il faut, lorsqu'il y a de nouveaux crédits, faire preuve de toute la rigueur qui s'impose en matière de souscription.

Pour les prêts hypothécaires non assurés, auxquels s'applique la ligne directrice B-20, nous demandons aux prêteurs de souscrire entièrement lorsqu'il y a de nouveaux clients. Cela ne s'applique pas aux débiteurs hypothécaires assurés, parce qu'ils ont acheté une police d'assurance hypothécaire.

M. Adam Chambers: Je vais manquer de temps. Je vous demandais si vous alliez changer cela pour les prêts hypothécaires non assurés.

M. Peter Routledge: Pas pour le moment, non.

M. Adam Chambers: Croyez-vous que le gouvernement a fait le bon choix, ou avez-vous donné des conseils au gouvernement

lorsqu'il a pris cette décision au sujet des prêts hypothécaires assurés?

M. Peter Routledge: De notre point de vue, les règles de souscription — ce qui constitue une souscription solide — sont logiques. Si l'on prend un nouveau risque de crédit, il faut procéder à une nouvelle souscription. Si le risque de crédit reste avec la même contrepartie, dans le cas des assureurs hypothécaires, nous ne pensons pas qu'il soit nécessaire de procéder à une nouvelle souscription.

M. Adam Chambers: D'accord.

Par définition, les détenteurs de prêts hypothécaires non assurés sont moins susceptibles de se retrouver en défaut de paiement. Ils disposent d'un capital plus important: la valeur de leur maison. Pourquoi demandons-nous aux détenteurs de prêts non assurés de subventionner indirectement les taux hypothécaires des détenteurs de prêts hypothécaires assurés?

M. Peter Routledge: Ce que nous demandons aux institutions financières, c'est de souscrire lorsqu'il y a de nouveaux risques de crédit. Je reconnais qu'il y a un déséquilibre entre l'emprunteur qui n'a pas d'assurance hypothécaire et celui qui en a une. C'est un déséquilibre que nous acceptons en raison des principes de souscription solides qui le sous-tendent.

M. Adam Chambers: Si le gouvernement a fait un choix au sujet des assurances, on crée alors un régime d'emprunt à deux vitesses, où l'emprunteur qui présente moins de risques de défaut de paiement doit, en fait, répondre à des exigences plus rigoureuses lors du test de résistance.

En 2021, lorsque les tests de résistance ont été mis en place, j'étais en faveur. C'était logique parce que les taux étaient alors très bas. Nous sommes maintenant au pic du cycle des taux, selon les banques centrales. Ne devrions-nous pas donner aux consommateurs un peu plus de souplesse afin de pouvoir magasiner pour obtenir un meilleur taux?

M. Peter Routledge: Nous avons un mandat de nature prudentielle, pour veiller à ce que les prêteurs qui offrent des prêts hypothécaires soient sûrs. Nous pensons que le fait de conserver des politiques de souscription solides, ce qui comprend procéder à une nouvelle souscription ou une souscription lorsqu'il s'agit de nouveaux crédits, même s'il s'agit d'un transfert d'une autre institution, est la bonne chose à faire.

M. Adam Chambers: Merci.

J'aimerais parler un instant de Bâle IV.

Les dirigeants de la Réserve fédérale américaine ont été très clairs. Ils apportent des changements importants, et cela pourrait entraîner des retards. Ils pourraient publier les nouvelles règles à nouveau pour commentaires, car ils n'en ont jamais reçu autant auparavant.

Pourquoi le Canada s'en tient-il à un calendrier accéléré pour la mise en œuvre de Bâle IV?

M. Peter Routledge: En mettant en œuvre les nouveaux changements prévus dans Bâle IV — que nous appelons aussi Bâle III final —, le Canada est en fait en retard par rapport à son calendrier initial, mais en avance par rapport à la plupart de ses pairs. Nous sommes allés de l'avant parce que ces réformes sont fondées sur des principes prudentiels solides qui mènent à un système financier plus stable, à notre avis.

En ce qui concerne la dernière partie des réformes que nous apportons, qui est connue sous le nom de « *standardized floor* » ou plancher normalisé — qui est très complexe, mais qui est essentiellement un contrôle des modèles utilisés par les banques pour allouer du capital —, nous sommes bien en avance sur nos pairs. Au cours des neuf derniers mois, il est devenu assez évident que notre avance se maintiendra, à tout le moins, ou augmentera.

Pour cette raison, nous consultons l'industrie pour déterminer quel devrait être le bon calendrier pour le relèvement du plancher, et nous vous en dirons plus à ce sujet cet été.

• (1115)

M. Adam Chambers: Merci beaucoup.

Vous savez qu'au moins quelques banques ont dit que, dans le contexte canadien, cela pourrait obliger les banques à se départir d'environ 270 milliards de dollars d'actifs basés sur le risque. Remettez-vous en question le fait que cela puisse se produire?

M. Peter Routledge: Mes calculs ne concordent pas tout à fait avec cela.

Cependant, ce qui est incontestable, c'est que le relèvement du plancher haussera la pondération du risque, ce qui augmentera donc le capital. Nous pensons que c'est une bonne approche, mais que cela crée un déséquilibre par rapport à nos pairs dans le monde. Les acteurs de l'industrie font valoir que nous devons examiner ce déséquilibre. Nous sommes d'accord, et nous nous penchons sur la question.

M. Adam Chambers: Merci.

J'ai une dernière question avant que le président ne m'interrompe.

Vous engagez-vous à ne pas prendre de décision tant que nous ne saurons pas ce que les États-Unis décident de faire?

M. Peter Routledge: Je ne veux pas prendre d'engagement ferme ici aujourd'hui tant que nous n'aurons pas examiné cela avec toute la rigueur que cela nécessite.

Cependant, je pourrais peut-être vous répondre plus tard cet été.

M. Adam Chambers: Merci beaucoup.

Le président: Merci, monsieur Chambers.

Nous passons maintenant à M. Baker.

M. Yvan Baker (Etobicoke-Centre, Lib.): Merci, monsieur le président.

Merci, monsieur Routledge, d'être avec nous aujourd'hui.

Pour les gens qui nous regardent à la maison, pour mes concitoyens et tous les Canadiens qui ne vous connaissent pas, vous et votre organisation, et ne savent pas ce que vous faites au BSIF, pourriez-vous nous dire très brièvement quel est le rôle du BSIF? Quel est votre rôle de supervision et de réglementation?

M. Peter Routledge: Essentiellement, le Parlement nous a confié deux tâches: veiller à ce que les institutions que nous supervisons soient dans une situation financière solide, et veiller à ce qu'elles aient des politiques et des procédures en place pour se protéger contre les menaces à leur intégrité et à leur sécurité. C'est tout.

M. Yvan Baker: Que se passerait-il si elles n'étaient pas dans une situation financière solide?

M. Peter Routledge: Que se passerait-il si elles ne l'étaient pas?

M. Yvan Baker: Qu'est-ce que cela signifierait pour les Canadiens si elles ne l'étaient pas?

M. Peter Routledge: Si nous faisons bien notre travail, nous voyons cela venir et nous obligeons les conseils d'administration à prendre rapidement des mesures correctives pour l'éviter.

M. Yvan Baker: C'est peut-être une question simple de votre point de vue, mais pour que les gens comprennent bien, quelles sont les conséquences qu'une ou plusieurs banques ne soient pas dans une situation financière solide?

M. Peter Routledge: Pour répondre à cette question, il suffit de remonter à ce qui s'est passé en 2007 et 2008 aux États-Unis. On a assisté à une faiblesse généralisée des institutions financières, et parfois à leur faillite, ce qui a réduit la disponibilité du crédit et a ensuite ralenti l'économie et mené au chômage.

M. Yvan Baker: Oui, donc essentiellement, il y aurait beaucoup de difficultés économiques pour les Canadiens si les banques ne sont pas...

M. Peter Routledge: Beaucoup.

M. Yvan Baker: ... dans une situation financière solide. Oui. D'accord.

Quelles sont certaines des mesures que vous avez prises pour refroidir le marché du logement? Commençons par là. Pouvez-vous nous donner des exemples de mesures que vous avez prises pour refroidir le marché du logement parce que, comme vous le savez, mes concitoyens, tous nos concitoyens, sont aux prises avec la hausse des prix des logements?

M. Peter Routledge: Je reformulerais légèrement cela pour dire que nous avons pris des mesures pour rendre le système de crédit hypothécaire plus sûr, ce qui peut avoir pour effet de refroidir le marché du logement, mais notre principal objectif est la qualité du crédit.

Ce que nous avons fait, c'est instaurer des normes de souscription de prêts hypothécaires que nous obligeons toutes les banques à suivre, ce qui les amène à accorder des prêts hypothécaires plus sûrs, les rend plus résilientes et assure leur viabilité.

La principale chose que nous faisons, et la plus importante, c'est d'établir une base de référence commune. Si tous les concurrents dans le système pensent que les autres suivent les politiques de souscription solides du BSIF, ils vont en faire autant. Sans ces politiques, ils se diront: « Mon concurrent de l'autre côté de la rue triche, alors je vais tricher aussi parce que je dois être concurrentiel. » Notre approche repose donc en partie sur la théorie des jeux. Nous avons mis en place des normes de base solides en matière de souscription pour assurer la viabilité du système lors des soubresauts.

M. Yvan Baker: C'est logique, mais permettez-moi un peu de contester cela.

Certains de mes concitoyens m'ont dit que s'ils pouvaient plus facilement obtenir une hypothèque, ou emprunter davantage, ils pourraient alors se permettre d'acheter une maison, ou ils pourraient rester dans la maison qu'ils doivent quitter parce que leurs paiements hypothécaires ont augmenté.

Ne serait-il pas utile pour les Canadiens que nous assouplissions un peu les règles pour faciliter les emprunts?

• (1120)

M. Peter Routledge: Un assouplissement des règles voudrait généralement dire, du moins selon mon interprétation, un abaissement des normes de souscription. Vous avez raison de dire qu'une personne pourrait alors être en mesure d'acheter une maison un peu plus grande, ou de garder sa maison que la hausse des taux d'intérêt a rendue plus inabordable, mais avec le temps, nous augmenterions les risques dans le système qui, finalement, selon nous, se transformeraient en un stress financier plus général qui serait coûteux pour le Canada à long terme.

M. Yvan Baker: Ce que j'entends — et je ne veux pas vous faire dire ce que vous n'avez pas dit, alors dites-moi si je me trompe —, c'est que vous veillez à ce que les banques soient dans une situation financière solide parce que, si elles ne le sont pas, nous pourrions faire face à d'énormes difficultés économiques, comme vous l'avez décrit.

Vous avez donné l'exemple de ce qui s'est passé en 2008, et c'est pour éviter cela que vous imposez des restrictions aux banques sur le montant qu'elles peuvent prêter dans certains cas, même si cela fait en sorte qu'il peut être plus difficile pour certaines personnes au pays d'emprunter. Est-ce exact?

M. Peter Routledge: Je suis d'accord. Les années 2009 et 2010 nous ont appris que la résilience des banques canadiennes a fait en sorte que la récession a été moins grave au Canada que chez ses pairs.

M. Yvan Baker: Je comprends qu'il faut veiller à ce que les banques soient dans une situation financière solide. Je travaillais aux États-Unis à cette époque, en 2007 et en 2008. Je me souviens de la crise bancaire là-bas et des difficultés économiques que les Américains et les Canadiens, mais surtout les Américains, ont éprouvées à ce moment. Il semble donc que vous deviez trouver un équilibre, parce que vous pourriez être encore plus restrictifs à l'égard des banques. Est-ce exact? Cela atténuerait le risque que les banques connaissent plus de difficultés économiques, mais cela rendrait plus difficile l'obtention d'un prêt hypothécaire pour les Canadiens.

Ai-je raison de dire que vous essayez toujours de trouver un équilibre?

M. Peter Routledge: Oui, et notre loi nous oblige à le faire. Nous devons permettre aux banques de se livrer concurrence et de prendre des risques raisonnables, et c'est ce que nous faisons.

M. Yvan Baker: Dans ce cas, j'ai une dernière question.

Il y a des gens qui critiquent cette position. Que répondez-vous à ceux qui disent que les récentes lignes directrices mises en place par le BSIF finiront par nuire aux consommateurs canadiens, surtout parce qu'elles rendent l'accès à la propriété plus difficile?

M. Peter Routledge: Ma réponse à cette critique serait que nous rendons l'accession à la propriété plus sûre pour les Canadiens à long terme afin que le système, dans son ensemble, produise des résultats à long terme qui sont bons pour le pays: les gens achètent des maisons, remboursent leur hypothèque et restent dans leur maison même lors d'une récession.

Le président: Merci, monsieur Baker.

Nous passons maintenant à M. Trudel.

Je veux simplement dire que de nombreux députés qui ne sont pas membres permanents de notre comité veulent toujours assister à nos réunions. Ils savent à quel point nous travaillons fort ici, et ils

savent que nous accueillons de nombreux témoins spéciaux. Les députés Hoback et Kayabaga sont avec nous.

Je vous souhaite à tous les deux la bienvenue au comité des finances.

Monsieur Trudel, vous avez maintenant la parole pendant six minutes.

[Français]

M. Denis Trudel (Longueuil—Saint-Hubert, BQ): Merci, monsieur le président.

Merci, monsieur Routledge. Je vous ai entendu parler français tantôt, ce qui m'a beaucoup réjoui. Je ne sais pas si vous serez capable de répondre à toutes mes questions en français, mais, peu importe, l'important est que vous puissiez le faire.

J'ai envie de parler de la crise du logement. On sait que le logement représente toujours la portion la plus importante des dépenses des ménages. Alors, si on aide les gens à se loger, on les aide à mieux vivre et à payer d'autres choses. Nous sommes au milieu d'une crise absolument abominable. Personnellement, l'an dernier, j'ai fait une tournée au Québec pour prendre le pouls de la situation et rencontrer des gens qui aident ceux qui ont des problèmes de logement. La situation est vraiment difficile. Il ne se passe pas une journée sans qu'on voie des campements à Toronto, à Vancouver ou à Montréal. Ce qui est scandaleux, c'est qu'on en voit maintenant souvent dans des petites municipalités au Québec, dans des endroits où personne n'avait vu ça auparavant.

Je crois que c'est la Banque Scotia qui indiquait qu'on aurait besoin de construire 5,8 millions de logements au Canada d'ici 2031. Nous sommes en 2024, alors c'est dans sept ans. Au Québec, les besoins se chiffrent à environ 1,2 million de logements, et le plus grand nombre de logements qu'on a réussi à construire en une année, c'est 70 000. Il faudrait donc, d'ici 2031, trouver les moyens de créer un écosystème, d'une façon ou d'une autre, idéalement avec l'appui des gouvernements, pour construire trois fois plus de logements qu'on n'en a jamais construit. Le défi est donc énorme.

Ce sont les banques qui font ces études. Les chiffres ne viennent pas d'organismes qui militent pour des logements sociaux, mais bien des banques. Ce sont elles qui disent qu'on doit construire 5,8 millions de logements.

Pourtant, je n'ai entendu jusqu'à maintenant aucun politicien dire qu'il allait s'affairer à trouver une solution. Ça prend un plan pharaonique, une sorte de plan Marshall. Des représentants de tous les organismes qui construisent des logements et de tous les ordres de gouvernement doivent s'asseoir ensemble pour répondre à cet énorme défi.

En ce moment, il y a des gens, des familles, des mères seules qui dorment dans la rue. L'an dernier, une jeune femme enceinte a accouché dans une tente en plein centre-ville. Ça s'est passé tout près d'ici, à Gatineau, au Québec. Je ne sais pas comment on peut accepter ça dans un pays du G7. Moi, je ne l'accepte pas, en tout cas.

Comment le Bureau du surintendant des institutions financières pourrait-il conseiller le gouvernement ou lui proposer des politiques pour atteindre cet objectif de 5,8 millions de logements d'ici sept ans, ou du moins espérer s'en rapprocher?

• (1125)

M. Peter Routledge: Je suis d'accord sur ces propos. Il faut se doter d'un plan stratégique pour construire plus de logements au Canada.

Je suis toujours en train de travailler à améliorer mon français, alors permettez-moi de passer à l'anglais.

[Traduction]

Je suis d'accord pour dire que nous avons besoin d'un effort national pour que la construction des logements suive le rythme de la formation des ménages. Au cours de ma première année en tant que surintendant, j'ai prononcé un discours dans lequel j'ai dit qu'un risque important était que la formation de nos ménages dépasse largement le nombre de logements construits au pays. Cela présente un risque à long terme pour le système financier. Je suis toujours de cet avis.

Il y a eu des progrès, et je suis optimiste, mais nous devons en faire plus pour que la construction des logements suive le rythme de la formation des ménages. Lorsque cela se produira, les tensions sur le marché du logement, qui rendent l'achat d'une maison plus difficile, diminueront.

[Français]

M. Denis Trudel: Abordons la question sous un angle plus technique, en pensant à tous les genres de logements qui se construisent. Il faut dire qu'il s'en construit, du logement. Par exemple, dans ma circonscription, on construit à Longueuil des condos dont les loyers sont de 2 000 \$, 2 500 \$ ou 3 000 \$ par mois. Ils sont destinés à des gens qui ont un revenu considérable. En fait, la crise du logement n'existe que pour ceux qui se situent dans le milieu de la classe moyenne ou en deçà de ce seuil. Les gens qui gagnent 100 000 \$, 150 000 \$ ou 200 000 \$ par année n'ont pas de problèmes de logement, en théorie, car on construit des condos qu'ils peuvent se permettre de payer.

Croyez-vous que le simple fait de construire des logements, peu importe la forme de ceux-ci, pourrait mener à une diminution du coût du logement? Si on avait une stratégie pour construire les 5,8 millions de logements manquants, est-ce que ça amènerait le marché à se stabiliser? Est-ce que ça permettrait de rétablir une certaine abordabilité du logement pour les gens qui ont un revenu moyen ou moindre?

[Traduction]

M. Peter Routledge: En raison de ce déséquilibre entre la formation des ménages et la construction de logements, il y a eu un déséquilibre dans le marché du logement. Quand la demande est supérieure à l'offre, les prix augmentent.

Si nous avons une stratégie positive — utile pour le gouvernement fédéral, ainsi que pour les provinces et les municipalités — qui menait à la construction d'un plus grand nombre de logements de façon responsable, les pressions sur l'offre et la demande diminueraient, à mon avis, tout comme les pressions sur les prix. Cela répondrait aux préoccupations des Canadiens en matière d'abordabilité.

[Français]

Le président: Merci, monsieur Trudel.

[Traduction]

Nous passons maintenant à M. Davies pendant six minutes.

M. Don Davies (Vancouver Kingsway, NDP): Merci, monsieur le président.

Merci, monsieur Routledge, d'être ici.

Le 22 mai, on pouvait lire dans le document du BSIF *Regard annuel sur le risque* pour l'exercice financier en cours:

« Du total de l'encours de prêts hypothécaires en février 2024, 76 % feront l'objet d'un renouvellement d'ici la fin de 2026. Les propriétaires du Canada qui renouvelleront leurs prêts hypothécaires pendant cette période pourraient subir un choc de paiement.

Monsieur Routledge, pouvez-vous quantifier l'incidence que vous prévoyez que ce choc de paiement potentiel aura sur les pourcentages de prêts hypothécaires résidentiels qui vont être en souffrance ou en défaut de paiement d'ici la fin de 2026? Autrement dit, sommes-nous au bord du précipice?

• (1130)

M. Peter Routledge: Je n'utiliserais pas cette analogie pour parler du risque de refinancement qui existe.

Pour les emprunteurs hypothécaires qui ont contracté une hypothèque à taux fixe de trois à cinq ans et qui doivent la renouveler au cours des deux ou trois prochaines années, la hausse de leurs paiements hypothécaires sera plus gérable — de l'ordre de 15 % à 30 % —, selon le moment où ils ont souscrit leur dernière hypothèque.

Jusqu'à présent, il nous semble que les Canadiens gèrent bien cette augmentation des paiements.

Un petit groupe d'emprunteurs a, particulièrement pendant la pandémie, contracté des hypothèques à taux variable assorties de paiements fixes. Ces personnes pourraient faire face à une augmentation de leurs paiements hypothécaires d'environ 50 %. Cela varie selon l'hypothèque et le moment, mais 50 % est une bonne approximation. C'est un choc très important pour leur budget mensuel, et c'est quelque chose qui nous préoccupe beaucoup.

Nous avons un indicateur précoce de ce risque, et ce sont les gens qui ont contracté des hypothèques à taux variable assorties de paiements variables. Dans l'ensemble, ils gèrent la hausse du coût des intérêts, mais leurs taux de défaut sont plus élevés que ceux des personnes ayant des paiements fixes. Ce n'est pas dramatique, mais progressif.

M. Don Davies: Quelles répercussions, le cas échéant, vous attendez-vous à ce qu'une augmentation des prêts hypothécaires résidentiels en retard ou en défaut de paiement ait sur les prix des logements au Canada?

M. Peter Routledge: Il est difficile de prédire l'avenir, mais je vais essayer de mettre les choses en perspective.

Le problème actuel, dont le député précédent a parlé, est un déséquilibre entre l'offre et la demande. Cela signifie que, si nous avons un nombre de saisies plus élevé que la normale et, par conséquent, une offre plus importante sur le marché, les conditions de la demande feront en sorte qu'elles absorberont une bonne partie de cette offre, et la pression sur le prix des logements ne sera pas aussi importante.

J'attirerais l'attention des gens sur les indices de prix des maisons. Même s'ils sont stables depuis deux ou trois ans, ils n'ont pas diminué, malgré une augmentation très importante des taux d'intérêt.

M. Don Davies: J'aimerais passer à d'autres types de crédit, si vous me le permettez.

Le 29 mai, voici ce qu'on pouvait lire dans un communiqué de la Société canadienne d'hypothèques et de logement:

Pour la première fois depuis le début de la pandémie, le taux de prêts hypothécaires en souffrance a augmenté. Les vulnérabilités d'abord observées du côté des cartes de crédit et des prêts automobiles commencent donc à se manifester dans le secteur du crédit hypothécaire.

Je poursuis:

C'est signe que le coussin financier accumulé durant la pandémie serait en train de s'épuiser pour certains ménages.

Êtes-vous d'accord avec cette évaluation de la situation? Que pouvez-vous nous dire à ce sujet?

M. Peter Routledge: Oui. C'est ce que les données indiquent.

Ce que nous constatons, c'est que la hausse des coûts hypothécaires et des taux d'intérêt touche d'abord les ménages qui ont tendance à avoir un peu moins de revenus, ceux qui se trouvent dans le quintile inférieur. Ces ménages ne possèdent habituellement pas de maison, mais ils ont des cartes de crédit et des prêts automobiles. Il y a de plus en plus de défauts de paiement chez ce groupe, et c'est préoccupant.

Ce que je peux vous dire, c'est que les institutions financières que nous réglementons absorbent ces coûts de crédit plus élevés sans que leurs bénéfices ou leurs capitaux soient menacés.

M. Don Davies: Le BSIF a également mentionné en mai:

L'évolution du contexte économique, comme l'affaiblissement du marché du travail et la diminution des taux d'intérêt, pourrait réduire les chocs de paiement dont il a été question précédemment.

Pourriez-vous nous en dire plus sur la façon dont l'affaiblissement du marché du travail pourrait avoir une incidence sur les risques associés à l'immobilier, aux prêts garantis et aux hypothèques?

M. Peter Routledge: Si l'on se fie à l'histoire, l'affaiblissement du marché du travail serait probablement suivi d'une baisse des taux d'intérêt, ce qui réduirait les risques auxquels font face les débiteurs actuels de prêts hypothécaires au moment du refinancement.

M. Don Davies: Si les taux d'intérêt sont réduits, cela ne risque-t-il pas de relancer le cycle de l'argent à bon marché, d'accroître la demande sur le marché et, par conséquent, d'exercer une pression supplémentaire sur les prix des logements?

• (1135)

M. Peter Routledge: La réponse à cette question est oui, en effet. Nous avons récemment mis en œuvre une politique sur la souscription de prêts hypothécaires pour vérifier la tendance des banques et des propriétaires à agir dans cet environnement. C'est ce qu'on appelle le critère du ratio prêt-revenu.

M. Don Davies: Monsieur Routledge, vous avez parlé de l'incidence des prêts hypothécaires à taux variable. À votre avis, les institutions financières canadiennes ont-elles pris suffisamment de mesures à ce jour pour atténuer le risque associé aux prêts hypothécaires à taux variable, en particulier ceux à paiement fixe?

M. Peter Routledge: Ma réponse serait un oui avec réserve.

Les personnes qui nous inquiètent le plus sont celles qui ont des hypothèques faisant l'objet d'un amortissement négatif ou des hypothèques où elles paient les intérêts seulement. Au cours des 18 der-

niers mois, le nombre de ménages est passé de 270 000 à environ 175 000. C'est parce que les ménages et les institutions financières ont pris des mesures préventives pour éviter d'autres problèmes plus tard.

Le président: Je vous remercie.

Merci, monsieur Davies.

M. Don Davies: Merci.

Le président: Le temps est écoulé.

Chers collègues, je regarde l'heure. Nous ne disposons pas de suffisamment de temps pour une deuxième série de questions complètes.

Pour ce tour, nous commençons avec le député Lawrence pour les cinq premières minutes.

M. Philip Lawrence (Northumberland—Peterborough-Sud, PCC): Merci, monsieur le président.

Merci d'être venu aujourd'hui, monsieur Routledge. Je vous en suis reconnaissant. Je pense que les Canadiens seront ravis d'entendre ce que vous avez à dire.

Il y a des risques et des défis, que les prix de l'immobilier augmentent ou baissent. Je pense que l'un de vos objectifs est de maintenir le marché sur cette voie étroite. Je veux parler plus précisément des gains en capital et, bien sûr, de l'augmentation du taux d'inclusion des gains en capital et de l'incidence que cela aura sur le marché immobilier.

Tout d'abord, je veux parler de la façon dont les libéraux ont conçu la mise en œuvre. Bien entendu, cela crée des conditions d'une vente au rabais jusqu'au 25 juin, qui approche à grands pas. À mon avis, si vous êtes propriétaire d'un chalet et que vous voulez bénéficier des taux d'inclusion les plus bas, vous voudrez vendre avant le 25 juin.

D'après vous, cela aura-t-il une incidence importante sur les prix? De toute évidence, si les prix de l'immobilier diminuent, les hypothèques risquent de plonger...

M. Peter Routledge: Je pense qu'il est un peu dangereux pour moi de commenter la politique fiscale, mais j'aborderai la question sur le marché du logement et l'incidence d'une explosion soudaine de l'offre.

S'il y avait une explosion soudaine de l'offre sur un marché régional particulier et que la demande était la même, il y aurait des pressions pour faire baisser les prix. Nous n'avons pas encore observé ce phénomène sur les principaux marchés que nous couvrons. Il faudrait que je vous revienne avec une réponse sur des marchés précis ou plus locaux.

M. Philip Lawrence: Je vous remercie de ces remarques.

Je vais peut-être formuler cette question de manière plus générale. Il vous sera peut-être plus facile d'y répondre. L'autre question que je souhaite poser concerne également les hausses d'impôt. Elle porte sur la construction domiciliaire. Vous avez déclaré tout à l'heure qu'il faut accroître la construction domiciliaire pour ramener les prix à des niveaux raisonnables.

Si, en fait, un gouvernement augmente les impôts, quels qu'ils soient, cela réduira ou limitera l'offre, en fonction du montant de l'impôt et de divers autres facteurs. Est-ce exact, monsieur?

M. Peter Routledge: Vous me posez une question de politique fiscale économique. Je ne suis qu'un surintendant. Des augmentations marginales du coût de la construction domiciliaire... Je n'ai pas vu de cas où cela a nui à l'offre de manière substantielle.

M. Philip Lawrence: Pour aller un peu plus loin, s'il ne s'agit pas d'un coût marginal, mais d'un coût réel, l'augmentation de l'inclusion des gains en capital peut coûter à un promoteur des millions, voire des dizaines de millions de dollars, et ces projets sont souvent marginaux. Il peut s'agir d'un million ou deux dans les deux cas, que l'on aille de l'avant ou non. Vous êtes certainement d'accord avec moi, monsieur Routledge, pour dire que ce n'est pas le moment d'ériger des obstacles additionnels à la construction de logements alors que, comme le président de l'association des constructeurs d'habitations l'a dit, je crois, il n'y a aucune chance que nous atteignons notre objectif.

M. Peter Routledge: Je vais poliment m'abstenir de participer au débat sur la politique fiscale. Je m'en tiendrai à mes déclarations précédentes sur l'importance d'aligner l'offre sur la demande en ce qui concerne les logements et l'organisation des ménages.

M. Philip Lawrence: Merci de ces remarques, et je vous suis reconnaissant de faire de votre mieux.

Je voudrais juste changer un peu de sujet et parler de la sensibilité des taux d'intérêt par rapport au marché immobilier. Comme je l'ai dit, nous pouvons avoir des problèmes si le prix des maisons est trop bas ou trop élevé. Craignez-vous qu'une diminution marquée — nous avons 0,25 %, ce qui n'est presque rien — si, en fait, la Banque du Canada devait agir trop rapidement, puisse faire grimper les prix de l'immobilier trop haut?

Estimez-vous que la règle des quatre et demi ou celle des 450 % vous protégeront contre les acheteurs qui prennent trop de risques?

• (1140)

M. Peter Routledge: Je pense que l'avantage de cette exigence de ratio de prêt au revenu que nous mettons... Je dois mentionner qu'elle ne concerne que les institutions. Elle n'a pas d'incidence sur les emprunteurs individuels. Toutefois, si les taux baissent à un niveau très bas, elle servira de filet de sécurité au test de résistance pour les prêts hypothécaires et aura tendance à limiter la prise de risques excessifs dans le secteur de l'immobilier.

M. Philip Lawrence: Qu'en est-il à l'heure actuelle, pour le choc de paiement dont vous avez parlé dans votre rapport? Si, en fait, le marché du logement s'enflamme à nouveau en raison des taux d'intérêt ou d'autres facteurs, quel est votre niveau d'inconfort? Pensez-vous que si le marché du logement augmente de 10, 20 ou 30 %, nous commencerons à voir des problèmes sur le marché immobilier?

M. Peter Routledge: Si nous voyons une hausse importante des prix, le problème dont j'ai parlé, concernant les hypothèques à taux variable avec des paiements fixes, s'atténuera en fait parce que les personnes confrontées à ces paiements plus élevés disposeront d'un marché plus robuste pour vendre leurs maisons et, par conséquent, pour résoudre leurs problèmes de service de la dette.

Le président: Merci, monsieur Lawrence.

Nous allons maintenant céder la parole à la députée Dzerowicz, s'il vous plaît.

Mme Julie Dzerowicz (Davenport, Lib.): Merci, monsieur le président.

Merci, monsieur Routledge, d'être des nôtres aujourd'hui, et merci de servir notre pays.

À un petit-déjeuner auquel un certain nombre d'entre nous ont participé hier avec des représentants de la Banque du Canada, nous avons parlé du logement. J'ai appris que, dans un certain nombre de pays, ils adoptent des pratiques très différentes concernant les hypothèques. Certains pays autorisent d'échelonner des hypothèques sur 80 ans et sur plusieurs générations. Dans certains pays, comme aux États-Unis, vous pouvez contracter un prêt hypothécaire sur 30 ans, mais vous disposez d'une grande flexibilité quant au montant que vous pouvez rembourser à tout moment.

Ma question est la suivante. Avez-vous communiqué avec d'autres organismes de réglementation dans le monde? Y a-t-il des leçons que nous pouvons apprendre d'eux, ou y a-t-il des idées que nous pourrions envisager d'adopter ici pendant que nous luttons contre la crise de l'abordabilité et du logement qui sévit en ce moment, et que vous pourriez apporter à cette conversation aujourd'hui?

M. Peter Routledge: Le système hypothécaire de chaque pays est le reflet de son histoire et de sa politique réglementaire. Je commencerai par dire que le système hypothécaire canadien a très bien fonctionné. Bon nombre de mes pairs envient le bilan ou la qualité du crédit de notre système hypothécaire. L'une des caractéristiques de ce système est que nous avons des périodes d'amortissement assez courtes, si bien que les gens remboursent leurs prêts hypothécaires, et plus votre dette diminue, moins votre situation financière est risquée. Lorsque les hypothèques sont plus longues, la dette reste plus longtemps et le risque est plus élevé.

La Banque du Canada a mené des travaux intéressants sur la façon d'améliorer notre marché afin de rendre les prêts hypothécaires à plus long terme disponibles de sorte que, si les ménages le souhaitent, ils puissent prolonger leur prêt hypothécaire au-delà de cinq ans à un prix raisonnable. Ils peuvent le faire maintenant, mais les prix sont assez élevés. Je vous renvoie à elle. Elle a fait du bon travail et a de bonnes idées. Si la gamme de produits évolue en ce sens, ce sera un avantage net pour le système, car les débiteurs hypothécaires auront plus de choix pour gérer leurs risques financiers personnels.

Mme Julie Dzerowicz: Je suis reconnaissante de cela et du travail que l'équipe de la Banque du Canada accomplit dans ce domaine. Je pense que nous entrons dans une nouvelle ère, où les prix de l'immobilier sont très élevés et continueront probablement à l'être à l'avenir. Comment pouvons-nous offrir de la flexibilité aux Canadiens sans sacrifier la qualité du crédit de nos banques, tout en nous permettant de vivre de manière abordable et de continuer à posséder des maisons?

Mon collègue vous a parlé plus tôt aujourd'hui du test de résistance. Au début de la pandémie, la directrice de la SCHL nous a parlé de ce test et de l'importance qu'il revêtait pour garantir que, en période d'urgence et de crise mondiale, de nombreuses personnes puissent conserver leur logement grâce à ce test de résistance.

Seriez-vous d'accord pour dire que le test nous a aidés pendant la pandémie et que, par la suite, il a continué à permettre aux Canadiens d'avoir les moyens d'acheter leur maison?

• (1145)

M. Peter Routledge: Le test de résistance pour les prêts hypothécaires a amélioré la qualité du crédit durant la pandémie. Plus important encore, j'ai été agréablement surpris par le très faible niveau de défauts de paiement dans le secteur hypothécaire canadien, et j'attribue cela à six années de test de résistance hypothécaire, principalement.

Mme Julie Dzerowicz: Merci. Je vous en suis reconnaissante.

Notre dernier budget a introduit le système bancaire ouvert. La plupart des pays ont un système bancaire ouvert depuis un certain nombre d'années. Je pense que l'Australie en est à sa troisième ou quatrième version. Je me demande, de votre point de vue ou de celui de l'Australie, s'il y a du travail supplémentaire à faire pour continuer à garantir la qualité du crédit au sein de nos institutions financières, en raison du système bancaire ouvert ou de tout autre travail que vous pensez devoir faire ou auquel vous pensez, pour aller de l'avant?

M. Peter Routledge: La réponse comporte deux volets.

Tout d'abord, nous l'avons vu venir et nous avons élaboré une ligne directrice réglementaire sur la gestion des risques liés à un tiers, ce qui devrait aider les banques que nous réglementons à gérer les nouvelles relations qui résulteront de la mise en place d'un système bancaire ouvert.

À plus long terme, si ces nouveaux intervenants décident d'innover au-delà de leur modèle d'entreprise immédiat, qui consiste à permettre aux clients de posséder leurs propres données bancaires, et de passer de ce modèle à un autre qui consiste à accepter des dépôts et à consentir des prêts, nous devons veiller à ce qu'ils le fassent dans un espace réglementé. Si nous laissons cette activité sans réglementation, nous constatons qu'elle donne généralement lieu à de mauvais résultats.

Mme Julie Dzerowicz: Merci.

Le président: Merdi, députée Dzerowicz.

Nous passons maintenant au député Ste-Marie pour deux minutes et demie.

[Français]

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

Je vais commencer par invoquer le Règlement.

Lorsque le gouverneur de la Banque du Canada est venu témoigner devant le Comité, Mme Dzerowicz, M. Morantz, M. Chambers et moi-même lui avons posé des questions auxquelles il s'est engagé à nous fournir une réponse par écrit. Nous avons reçu sa réponse vendredi dernier. Je voudrais m'assurer auprès de vous, monsieur le président, que le Comité consent à ce que ces réponses soient rendues publiques et utilisées comme si la Banque du Canada nous les avait fournies lors de la séance du Comité.

[Traduction]

Le président: Je regarde les membres.

Des députés: D'accord.

Le président: Monsieur Ste-Marie.

[Français]

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

Bonjour, monsieur Routledge. Je vous remercie de tout votre travail et de votre présence aujourd'hui.

Selon les calculs de l'Association des banquiers canadiens, en février dernier, 0,19 % des prêts hypothécaires au Canada étaient en souffrance, c'est-à-dire que les versements n'avaient pas été effectués depuis au moins trois mois.

Dans quelle mesure vous attendez-vous à ce que cette proportion augmente en raison du grand nombre de prêts hypothécaires qui sont renouvelables d'ici 2026?

Dans quelle mesure cette augmentation de défaut de paiement risque-t-elle d'entraîner des pertes de crédit pour les institutions financières?

Enfin, quelles mesures mettez-vous en place pour atténuer ces risques?

[Traduction]

M. Peter Routledge: C'est exact. Le taux de prêts hypothécaires en souffrance est de 0,19 %. Pour mettre les choses en contexte, nous avons vu ce taux grimper jusqu'à 1 %; il est donc encore assez bas.

Oui, malheureusement, je m'attends à ce que ce taux continue d'augmenter à mesure que les Canadiens renouvellent leur hypothèque, et certains éprouvent des difficultés à cet égard. Ce que nous avons fait, c'est instaurer des règles ou des attentes assez strictes en matière de fonds propres pour nous assurer que les banques détiennent des réserves pour absorber des pertes plus importantes que prévu. D'après ce que nous observons, les défauts de paiement et les pertes qui en découlent sont à un niveau suffisamment bas pour que les banques, surtout les grandes, absorbent facilement ces pertes grâce à leurs bénéfices.

[Français]

M. Gabriel Ste-Marie: Merci.

Le président: Merci, monsieur Ste-Marie.

[Traduction]

La parole est à M. Davies, qui dispose de deux minutes et demie.

M. Don Davies: Je vous remercie.

Si je ne me trompe pas, on a récemment décidé d'augmenter les périodes d'amortissement à 30 ans. Quelle incidence cela pourrait-il avoir sur votre analyse?

M. Peter Routledge: Je crois que le député se réfère au budget de 2024. Dans certains cas, les acheteurs d'une première maison pourront contracter une hypothèque amortie sur 30 ans si le prêt hypothécaire est assuré. Le résultat net sera une augmentation du pouvoir d'achat des acheteurs de maison. C'est une augmentation très limitée. Cela s'applique aux acheteurs d'une première maison. Si votre période d'amortissement hypothécaire passe de 25 à 30 ans, vos versements mensuels seront moins élevés. Vous pourrez donc vous permettre d'acheter une maison plus coûteuse.

• (1150)

M. Don Davies: Cela ne fait-il pas aussi entrer plus de gens sur le marché, entraînant ainsi une augmentation de la demande?

M. Peter Routledge: Oui, en marge, cela réduirait les coûts hypothécaires mensuels, et un plus grand nombre d'acheteurs pourraient alors entrer sur le marché. Cependant, les vendeurs de maisons sont conscients de ce fait. Je m'attendrais à ce qu'un vendeur de maison rationnel augmente ses prix s'il se rend compte que les gens venus visiter sa propriété lors d'une journée portes ouvertes ont un peu plus de pouvoir d'achat. Je pense donc que l'avantage sera relativement éphémère.

M. Don Davies: Merci.

Enfin, je pense que nous avons récemment, au cours des deux ou trois dernières années, banni les acheteurs étrangers du marché résidentiel. Je suis curieux de savoir si vous avez quelque chose à dire à ce sujet. Voyons-nous déjà des conséquences ou des répercussions?

M. Peter Routledge: Cette interdiction étant assez limitée, nous n'avons pas constaté d'effet réel sur la demande de logements.

M. Don Davies: Je vais formuler la question autrement. Quelle a été l'incidence des capitaux étrangers sur nos marchés résidentiels au Canada au cours, disons, des 10 ou 15 dernières années?

M. Peter Routledge: Je ne veux pas être trop technique, mais que désignent les capitaux étrangers? Certes, on entend par là quelqu'un qui ne vit pas au Canada et qui achète une maison au Canada, mais...

M. Don Davies: C'est ce que je veux dire.

M. Peter Routledge: Oui. L'effet est négligeable. Ce qui stimule la demande de logements, en revanche, ce sont les nouveaux Canadiens qui arrivent avec des ressources financières et qui achètent ensuite une maison. Je ne considère pas qu'il s'agit là de capitaux étrangers, mais les fonds proviennent de l'extérieur du Canada. C'est ce qui fait augmenter la demande de logements au Canada.

Le président: Je vous remercie.

Merci, monsieur Davies.

M. Don Davies: Merci.

Le président: Nous allons maintenant entendre les questions de M. Morantz, qui dispose de cinq minutes.

M. Marty Morantz (Charleswood—St. James—Assiniboia—Headingley, PCC): Merci, monsieur le président.

Je vous remercie de votre témoignage d'aujourd'hui, monsieur Routledge. C'est très intéressant.

Le BSIF réglemente notamment les réserves de fonds propres des banques, ce que vous appelez, je crois, la réserve pour stabilité intérieure. Pour les Canadiens ordinaires, c'est un peu comme mettre de l'argent de côté en prévision des mauvais jours. Je remarque que, l'an dernier, vous avez fait passer cette exigence de 3 à 3,5 %, et je suppose que c'était pour assurer la stabilité des banques.

Dans votre récent rapport, vous utilisez l'expression « choc de paiement » pour décrire le moment où les gens refinancent leur prêt hypothécaire ou contractent des hypothèques à taux variable, et leurs nouveaux versements deviennent fixes. C'est là une expression qui suscite une réaction très forte. Si vous l'employez, c'est forcément parce qu'il y a quelque chose qui vous préoccupe vraiment. Aujourd'hui, j'ai l'impression que vous avez un peu édulcoré la chose, parce que vous dites que cela ne s'applique qu'aux personnes ayant contracté des prêts hypothécaires à taux variable, mais sans versements fixes.

J'ai quelques questions à vous poser. Êtes-vous suffisamment inquiet pour augmenter le taux de la réserve pour stabilité intérieure encore une fois cette année, ou êtes-vous convaincu que les gens arrivent à effectuer leurs paiements suffisamment bien pour que vous puissiez en fait ramener le taux à 3 %?

M. Peter Routledge: Monsieur le président, nous avons l'intention de faire une annonce sur la réserve pour stabilité intérieure la semaine prochaine, alors je ne vais pas dévoiler...

M. Marty Morantz: Allons donc. Dites-le nous.

Des voix: Ha, ha!

M. Peter Routledge: Ce que je peux vous dire, c'est qu'en décembre, nous avons dit que les vulnérabilités s'étaient stabilisées et qu'il n'était donc pas nécessaire d'augmenter davantage le taux de la réserve. Selon les données empiriques, les vulnérabilités n'ont pas empiré depuis.

M. Marty Morantz: Pourquoi alors utiliser cette expression? Il s'agit clairement de termes incendiaires dans un rapport public.

M. Peter Routledge: Le choc de paiement...?

M. Marty Morantz: Oui. Pourquoi utiliser cette expression? Après tout, si vous l'employez, c'est parce que quelque chose vous préoccupe. Or, d'après votre témoignage d'aujourd'hui, il ne semble pas que vous soyez trop préoccupé.

M. Peter Routledge: Je suppose que nous avons utilisé cette expression parce que c'est ainsi que nous en parlons avec les institutions que nous réglementons. C'est le jargon qu'elles utilisent.

Cela dit, les gens qui sont exposés à un choc de paiement particulièrement aigu sont relativement... Ils ne sont pas très nombreux. Je reconnais que 170 000, c'est déjà trop, mais il y a cinq millions de Canadiens qui ont des hypothèques. Le problème que nous avons avec cette concentration du risque, c'est que cela nuira aux Canadiens qui ont ces hypothèques s'ils subissent un choc de paiement. Cela mettra à rude épreuve les revenus des institutions. C'est une concentration inutile du risque que j'aurais préféré éviter, toutes choses étant égales par ailleurs.

J'ai utilisé cette expression parce que c'est celle que nous employons dans l'industrie, pour être honnête.

• (1155)

M. Marty Morantz: J'aimerais revenir à une question que M. Chambers a posée plus tôt. Vous avez admis qu'il y a un déséquilibre et que les gens qui ont des prêts hypothécaires non assurés doivent faire réévaluer leur crédit plus souvent que ceux qui ont des prêts hypothécaires assurés. On fonctionne un peu à l'envers, comme M. Chambers l'a souligné: les gens qui ont un meilleur crédit et une plus grande valeur nette dans leur maison doivent passer par là. Vous dites qu'il y a un déséquilibre, mais en même temps, vous affirmez ne pas avoir l'intention de faire quoi que ce soit à ce sujet.

Selon vous, est-il acceptable qu'un certain groupe de Canadiens soit traité injustement en ce qui concerne leurs prêts hypothécaires par rapport aux personnes qui ont des prêts hypothécaires assurés? Trouvez-vous cela acceptable?

M. Peter Routledge: Je trouve acceptable que les banques appliquent des normes de souscription équivalentes dans l'ensemble du système. Si nous devons assouplir les normes de souscription en ce qui concerne le taux d'admissibilité au prêt hypothécaire, cela découlerait de la ligne directrice B-20, qui exige également que les nouveaux crédits fassent l'objet d'une évaluation des garanties et que le revenu de l'emprunteur soit vérifié.

Autrement dit, si vous assouplissez une norme de souscription, vous devrez probablement assouplir davantage les autres règles. Notre mandat nous demande d'être assez vigilants à cet égard. Je reconnais qu'il y a un déséquilibre du point de vue des propriétaires qui ont des prêts hypothécaires assurés par rapport à ceux qui ont des prêts hypothécaires non assurés. Si j'étais un acheteur, j'aurais l'impression qu'il y a un déséquilibre. Le commissaire de la concurrence et moi-même en avons parlé, et je pense qu'il est légitime de demander au BSIF s'il peut faire quelque chose de différent pour éliminer le déséquilibre. Nous y réfléchissons, et je pense que c'est une critique juste.

M. Marty Morantz: Très bien. Merci.

Le président: Merci, monsieur Morantz.

Pour nos cinq dernières minutes avec le surintendant, nous allons entendre M. Sorbara.

M. Francesco Sorbara (Vaughan—Woodbridge, Lib.): Merci, monsieur le président, et bienvenue à tous.

Monsieur Routledge, je suis heureux de vous revoir. Je pense que nous nous connaissons depuis environ 12 ans, ce qui ne nous rajeunit guère. Je sais que vous avez occupé un certain nombre de postes, allant de celui d'analyste bancaire chez Moody's à celui que vous occupez maintenant au BSIF. Félicitations pour votre parcours professionnel et vos nominations. Elles sont bien méritées. Je me souviens encore de vos comptes rendus lors de conférences téléphoniques avec des analystes bancaires au sujet des bénéfices bancaires lorsque je travaillais dans le domaine des obligations et vous, dans celui des capitaux propres.

Monsieur Routledge, une chose que nous savons au sujet du secteur bancaire concerne les liquidités et le financement. Nous savons qu'en cas de crise bancaire, les liquidités et le financement jouent toujours un rôle important. C'est la même chose du côté des consommateurs.

J'ai parcouru le rapport annuel. Que pensez-vous du risque de financement et de liquidité en ce qui a trait au système bancaire canadien?

M. Peter Routledge: Nous avons effectué un test de résistance à ce sujet en 2023, et il serait faux de dire que je suis surpris, mais j'ai certainement été rassuré par le fait que, pendant cette période, les banques canadiennes étaient, dans l'ensemble, des placements sûrs. Autrement dit, elles avaient tendance à voir des rentrées positives. Cela vaut aussi pour les petites et moyennes banques, et je dois avouer en toute franchise que nous avons fait preuve d'une vigilance accrue à leur égard, mais nous avons vu des flux de financement très stables vers ces institutions.

Un système sûr et réglementé, doté de beaucoup de capitaux et de réserves de liquidités, est considéré par les investisseurs internationaux comme un placement sûr. C'est un actif que je tiens à protéger.

M. Francesco Sorbara: En ce qui concerne la numérisation et toute forme de monnaie numérique, le système bancaire ouvert et la

transférabilité, lesquelles de ces questions — si je puis m'exprimer ainsi — vous empêchent de dormir la nuit et occupent vos pensées? Le BSIF a un mandat. Vous pouvez essayer de quantifier les risques, et c'est le mieux que nous puissions faire en ce qui a trait aux retards de paiements hypothécaires, aux réserves pour stabilité intérieure, etc.

En tant que législateurs, comment devrions-nous envisager cela?

M. Peter Routledge: Le risque qui m'empêche de dormir la nuit, c'est l'émergence de modèles d'affaires non réglementés qui font directement concurrence aux institutions réglementées. Par exemple, quand j'examine les bilans de certains dispositifs de cryptomonnaies stables, je constate qu'ils ressemblent beaucoup à ceux des banques. Ces institutions acceptent des dépôts pour une très courte période et font des investissements à long terme. Or, si elles ont des bilans qui ressemblent à ceux des banques, ces institutions devraient être réglementées comme les banques. Voilà ce qui me tient éveillé.

• (1200)

M. Francesco Sorbara: J'aimerais également ajouter que s'il y a une inadéquation entre l'actif et le passif dans ces bilans, cela serait évidemment une source de préoccupation, n'est-ce pas?

M. Peter Routledge: Il suffit de regarder l'« hiver crypto » ou le cas de la Silicon Valley Bank pour répondre par l'affirmative à cette question.

M. Francesco Sorbara: D'accord.

J'ai une dernière question. Pour ce qui est des retards de paiements hypothécaires au Canada, nous savons que la dette hypothécaire des Canadiens est adossée à un actif. Il s'agit d'un actif très solide. Si je devais qualifier les retards de paiements hypothécaires, je dirais que les tendances sont très stables. Est-ce que je me trompe?

M. Peter Routledge: Je ne les qualifierais pas de « très stables ». Je dirais plutôt qu'elles sont très faibles et qu'elles se détériorent progressivement, mais pas de façon spectaculaire.

M. Francesco Sorbara: Merci, monsieur le président. Je vais m'arrêter ici et vous céder la parole.

Le président: Merci, monsieur Sorbara.

Nous tenons à remercier le surintendant Routledge.

Merci beaucoup d'avoir comparu devant le Comité des finances dans le cadre de notre étude sur le logement. Nous vous souhaitons de passer une excellente journée. Merci. Nous vous en sommes reconnaissants.

Chers collègues, nous allons suspendre la séance, le temps d'accueillir notre deuxième groupe de témoins.

• (1200)

(Pause)

• (1205)

Le président: Chers collègues, nous sommes de retour avec notre deuxième groupe de témoins sur les décisions relatives aux politiques gouvernementales et sur les forces du marché qui ont entraîné l'augmentation des coûts liés à l'achat ou à la location d'un logement au Canada.

Pour la deuxième partie de la réunion, nous accueillons M. Robert Kavcic, économiste principal à BMO Banque de Montréal. Je crois comprendre qu'en raison de difficultés techniques, M. Jimmy Jean du Mouvement des caisses Desjardins ne pourra peut-être pas se joindre à nous pour ce segment. Nous recevons également Robert Hogue, économiste en chef adjoint, Banque Royale du Canada; Rebekah Young, vice-présidente et cheffe, Économie d'inclusion et de résilience, Banque Scotia; et, enfin, Rishi Sondhi, économiste, Services économiques TD, Groupe Banque TD.

Je vous souhaite la bienvenue.

Sur ce, nous allons d'abord entendre la déclaration préliminaire de M. Kavcic. Vous avez un maximum de cinq minutes.

● (1210)

M. Robert Kavcic (économiste principal, BMO Banque de Montréal): Merci, monsieur le président.

Honorable député, je vous remercie de m'avoir invité à comparaître devant le Comité des finances de la Chambre des communes.

Je m'appelle Robert Kavcic et je suis économiste principal chez BMO, mes fonctions étant d'analyser entre autres les questions liées au marché immobilier au Canada. Mes observations et mes commentaires d'aujourd'hui reposent donc sur mon point de vue de macroéconomiste du marché immobilier.

L'abordabilité du logement est manifestement un enjeu économique et social important, et elle reflète en grande partie le déséquilibre entre la demande et l'offre sur le marché. Selon la plupart des indicateurs, l'abordabilité du logement n'a pas été aussi difficile pour les nouveaux acheteurs depuis les années 1990. La croissance des loyers s'est également accélérée bien au-delà de la croissance des revenus et, compte tenu de ces mesures, je dirais que l'abordabilité est vraiment devenue un grave problème au cours des trois dernières années environ.

En fait, lorsque vous regardez notre mesure de l'abordabilité qui tient compte des revenus, des taux d'intérêt et des prix des maisons, elle correspondait plus ou moins à la moyenne sur 40 ans encore tout récemment, en 2019.

La question est de savoir ce qui a changé au cours de cette courte période pour provoquer un déséquilibre majeur entre l'offre et la demande et une détérioration aussi spectaculaire de l'abordabilité. Je pense qu'une explication populaire est que le Canada ne construit tout simplement pas assez de maisons, mais ce que je retiens des données sur le logement, des mesures du marché du travail et des discussions que j'ai eues avec des participants de l'industrie de la construction domiciliaire partout au pays, c'est que l'industrie fonctionne à plein régime.

Autrement dit, nous construisons déjà presque tous les logements possibles en fonction des conditions du marché. Au cours des cinq années qui se sont écoulées jusqu'en 2019, par exemple, un peu plus de 190 000 logements ont été construits en moyenne. Ces trois dernières années, alors que l'abordabilité se détériorait, le nombre de logements achevés a augmenté d'environ 20 %. Le nombre actuel d'unités en construction est à un niveau record en chiffres absolus ou, si on le rajuste, par habitant.

L'offre sur le marché ne se détériore pas. Il s'agit simplement de l'incapacité à répondre à la demande. Une partie de cette croissance de la demande est fondamentale. La cohorte des millénaires représente une demande démographique très forte. En même temps,

nous avons vu l'immigration internationale augmenter, en passant d'environ 450 000 personnes par année avant la pandémie à près de 1,2 million de personnes au cours de la dernière année. Il s'agit d'un choc historique de la demande, qui présente un défi pour les infrastructures, y compris le logement.

Pour être très clair à ce sujet, je suis d'avis qu'un solide programme d'immigration internationale offre des avantages à long terme. Ces avantages sont importants et devraient être maintenus. Nous avons démontré notre capacité à répondre à la demande de logements créée par le solide programme de résidence permanente, mais l'ajout de 800 000 résidents non permanents au cours de la dernière année a manifestement été difficile à absorber du côté de l'offre, et cela se reflète fortement dans l'augmentation des loyers.

Par ailleurs, du côté de la demande, les taux d'intérêt ont été réduits à des creux historiques lorsque la Banque du Canada les a assouplis pendant le choc de la pandémie, jusqu'à ce qu'elle commence à resserrer sa politique en mars 2022. Des taux d'intérêt réels très négatifs ont fait grimper en flèche les prix des maisons, ce qui a alimenté une certaine psychologie spéculative sur le marché. Cette psychologie du marché a poussé les prix bien au-delà des revenus sous-jacents, des taux d'intérêt et des facteurs démographiques fondamentaux qui, selon nous, sont à la base des prix des maisons à long terme.

Les taux d'intérêt plus élevés ont depuis brisé cette psychologie et ont fait baisser les prix de 20 % ou plus dans certains marchés, mais l'abordabilité ne s'améliorera pas nécessairement tant que les taux ne baisseront pas davantage, tant que les prix ne diminueront pas davantage ou tant que les revenus ne pourront pas rattraper graduellement le retard. C'est bien ce qui se passe, mais cela prend du temps.

En résumé, le déséquilibre entre l'offre et la demande en matière de logement a été créé de façon particulièrement aiguë par l'augmentation de la demande, et l'offre fait vraiment tout ce qu'elle peut pour suivre le rythme. Les mesures visant à améliorer la réactivité de la construction de logements sont certainement les bienvenues. Il semble toutefois beaucoup plus facile de modifier la courbe de la demande à court terme. C'est donc en adaptant adéquatement la demande à notre capacité d'assurer une offre suffisante de logements au fil du temps que nous aurons l'effet le plus important et, surtout, le plus réalisable sur les pressions en matière d'abordabilité à court terme.

Je vous remercie de m'avoir donné l'occasion de prendre la parole. Je me ferai un plaisir de répondre à vos questions plus tard.

● (1215)

Le président: Merci, monsieur Kavcic.

Nous allons maintenant entendre M. Hogue, de la Banque Royale du Canada.

M. Robert Hogue (économiste en chef adjoint, Banque Royale du Canada): Monsieur le président, mesdames et messieurs les membres du Comité, bonjour.

Je vous remercie de me donner l'occasion de m'adresser à vous aujourd'hui. C'est toujours une mauvaise chose d'être le deuxième parce que nombre des points soulevés jusqu'ici figurent aussi dans mon exposé d'aujourd'hui.

Ce que j'ajouterais, c'est que...

Le président: Je vais devoir vous interrompre, monsieur Hogue. Nous avons des problèmes avec votre micro ou votre oreillette. Nous entendons beaucoup de grésillements.

Je vais vous demander de débrancher et de rebrancher votre oreillette pour que nous puissions voir si cela fait une différence.

M. Robert Hogue: Est-ce mieux maintenant?

Le président: Non, la qualité est toujours très mauvaise. Ce n'est tout simplement pas possible.

Je suis désolé, monsieur Hogue, mais nous n'allons pas être en mesure d'écouter votre exposé.

M. Robert Hogue: D'accord.

Le président: Nous allons maintenant passer à Mme Rebekah Young, de la Banque Scotia.

Madame Young, vous avez un maximum de cinq minutes.

Mme Rebekah Young (vice-présidente et cheffe d'Économies d'inclusion et résilience, Banque Scotia): Merci beaucoup. Je suis heureuse d'avoir aujourd'hui cette occasion de vous faire part de certaines observations.

Je m'appelle Rebekah Young. Je suis vice-présidente et responsable d'Inclusion et résilience économiques au sein d'Études économiques de la Banque Scotia. Ce que je vais présenter relève de la macroéconomie.

Dans le cadre de mes fonctions, j'apporte un point de vue éclairé sur la croissance économique durable en examinant à plus long terme les forces structurelles qui ont une incidence sur le bien-être des Canadiens. Il est clair que le logement est l'un de ces éléments.

L'accessibilité au logement au Canada s'est clairement détériorée au cours des dernières années, mais l'érosion de cette accessibilité dure depuis des décennies. Les forces du marché y sont pour beaucoup.

Pour reprendre certains propos de mes collègues, le revenu des ménages a connu une bonne progression. Le revenu des ménages canadiens moyens a, avec une certaine constance, augmenté plus rapidement que l'inflation au cours des dernières décennies. Le pouvoir d'achat de ces ménages a donc lui aussi augmenté.

Bien que les taux d'intérêt soient actuellement élevés, ils suivent une tendance structurelle à la baisse depuis des décennies, ce qui permet aux Canadiens de financer leur logement à moindre coût au fil du temps et, là encore, d'augmenter leur pouvoir d'achat.

La démographie est un autre aspect évident de l'équation de la demande. La population augmente et vieillit. Nous constatons aussi que l'occupation, c'est-à-dire le nombre de personnes par ménage, a diminué au cours des dernières décennies. Nous nous retrouvons donc avec une demande qui, en fait, dépasse la croissance de la population enregistrée au cours des dernières décennies.

En ce qui concerne le vieillissement, parce que la population canadienne vieillit, il est important de reconnaître le fait que beaucoup plus de Canadiens veulent vieillir « à la maison ». Or, dans certains cas, des solutions comme le déménagement dans un logement plus modeste — comme un logement en copropriété — peuvent s'avérer plus coûteuses que de rester à la maison, même si cela signifie qu'il y aura plus de chambres à coucher inoccupées.

L'offre a sans aucun doute constitué une contrainte majeure face à ces forces liées à la demande et à la démographie. Une fois en-

core, si l'on considère les dernières années et les dernières décennies, on constate une érosion de l'élasticité ou de la réactivité de l'offre par rapport à la demande de logements. Ailleurs, les raisons sont nombreuses et bien documentées. Elles vont de la réglementation au zonage en passant par la forte augmentation des coûts de développement.

La main-d'œuvre est une autre difficulté. Malgré un nombre record de travailleurs dans l'industrie de la construction, le nombre de logements que nous construisons au Canada n'a pas beaucoup changé, toutes tendances confondues. Nous constatons que la Société canadienne d'hypothèque et de logement attribue cette situation à la fois à des baisses de productivité et aux obstacles réglementaires qui viennent s'appliquer dans un secteur déjà très fragmenté. Il en résulte qu'il faut aujourd'hui plus de temps et plus d'argent pour construire des logements au Canada, quels qu'en soient les types.

Pour revenir au portrait d'ensemble, tous ces facteurs ont été amplifiés au cours des trois dernières années. La voie lente de l'accessibilité au logement s'est considérablement rétrécie. Il n'y a pas de panacée pour rétablir l'abordabilité. Nous pensons que la priorité doit être mise sur l'offre — notamment avec une définition large pour inclure les infrastructures connexes — et qu'il faut être prudent lorsque nous envisageons des mesures du côté de la demande, étant donné la possibilité que cela rende l'accessibilité encore plus difficile. Nous devrions également tenir compte de l'évolution des préférences et des besoins de la société.

Le Canada devrait être en mesure de ralentir l'accélération des prix de l'immobilier au fil du temps, mais cela nécessitera une action concertée et coordonnée de tous les ordres de gouvernement ainsi qu'une collaboration avec le secteur privé et les organismes à vocation sociale. Toutefois, même si l'augmentation du prix des logements est ralentie ou même si elle ne fait que fléchir, il y aura toujours un sous-ensemble de Canadiens, à savoir les Canadiens à faible revenu et à revenu fixe, pour qui l'accès à un logement approprié restera inabordable. Le Canada aura probablement besoin de solutions ciblées à cet égard.

Permettez-moi d'étayer très brièvement cet aspect de la question. L'année dernière, nous avons publié un document intitulé *Canadian Housing Affordability Hurts* — « au Canada, l'accès au logement fait mal » —, auquel votre comité a souvent fait allusion.

J'insiste sur le fait que l'une des principales conclusions de cette étude est que les meilleures solutions consistent toujours à démanteler les obstacles qui nuisent à l'offre et à exploiter les forces du marché pour augmenter massivement le nombre de logements dans l'ensemble du marché. Cependant, cet effet de ruissellement n'atteindra pas — du moins pas assez rapidement — un petit sous-ensemble de Canadiens dont les revenus du marché sont maigres ou inexistantes dans la plupart des cas raisonnables. Ces écarts sont plus importants que ce que les gouvernements peuvent raisonnablement espérer atténuer grâce aux seuls transferts sur une base continue. Un scénario d'inaction n'est pas non plus approprié d'un point de vue financier, car l'effet d'entraînement sur d'autres infrastructures sociales — des refuges aux hôpitaux, en passant par les prisons — sera encore plus coûteux que la fourniture de logements sociaux ou subventionnés.

J'insiste cependant sur le fait que le document montre qu'il ne s'agit pas d'une situation où il faut choisir entre l'un et l'autre. Il ne s'agit pas de logements sociaux ou de logements du marché, et il ne s'agit pas d'éviter une polarisation entre le public et le privé. Il s'agit plutôt de trouver la bonne combinaison pour accommoder l'ensemble des Canadiens.

• (1220)

En prenant un peu de recul, j'aimerais souligner, dans une optique économique, que le logement fait partie d'un système plus vaste et qu'il y a des compromis et des occasions favorables dont il faut tenir compte. Les revenus, les investissements et les capitaux investis dans le logement sont des revenus, des investissements et des capitaux qui ne vont pas ailleurs. Ce sont des choses qui méritent d'être examinées très attentivement.

Pour conclure, je voudrais aussi souligner que le Canada n'est pas un cas unique et qu'en ce qui concerne le rapport entre les prix des logements et les revenus, le Canada se situe à peu près au milieu du peloton qu'il forme avec ses pairs de l'OCDE. Une offre plus réactive est la meilleure solution, mais nous pourrions avoir besoin d'examiner de façon plus générale comment les marchés sont structurés pour garantir un logement convenable, adéquat et abordable aux Canadiens sans étouffer les moteurs de la croissance économique qui, en fin de compte, garantissent des gains en matière de bien-être.

Je vais m'arrêter là. Je vous remercie de votre attention.

Le président: Merci, madame Young.

Nous allons maintenant entendre notre dernier témoin avant les questions.

Il s'agit de M. Sondhi du Groupe Banque TD. Monsieur Sondhi, allez-y, je vous prie.

M. Rishi Sondhi (économiste, Services économiques TD, Groupe Banque TD): Merci, monsieur le président.

Comparativement aux exposés des autres témoins, ma déclaration liminaire sera brève.

Je m'appelle Rishi Sondhi et je suis économiste à la Banque TD. Je suis le spécialiste du marché du logement au sein du groupe économique, et je suis chargé de publier des recherches sur le logement et de produire des prévisions trimestrielles sur la vente de maisons, les prix moyens des maisons sur le marché de la revente et les mises en chantier.

Les dernières prévisions officielles de l'équipe économique de la TD datent de mars 2024, et nous sommes en train de mettre à jour nos projections, lesquelles seront publiées le 18 juin. Je peux néanmoins dire rapidement que les conditions sur les marchés du logement ont changé globalement au cours de la saison printanière, comme nous l'avions prévu en mars.

Enfin, je tiens à préciser que les opinions exprimées aujourd'hui sont celles de l'équipe économique de la Banque TD, ce qui m'inclut, mais qu'elles ne représentent pas nécessairement les opinions de la Banque TD en général.

Je serai heureux de répondre à vos questions.

Le président: Merci, monsieur Sondhi.

Nous avons eu quelques problèmes techniques, alors si vous avez des questions à poser à M. Hogue, faites-le, et M. Hogue pourra

nous répondre par écrit. C'est tout ce que nous pouvons faire pour l'instant.

Distingués collègues, nous allons maintenant passer aux questions.

Comme premier intervenant de ce premier tour de questions, j'ai le député Morantz. Monsieur Morantz, vous avez six minutes.

M. Marty Morantz: Merci, monsieur le président.

Je tiens à remercier tous les économistes de leur présence.

Je commencerai peut-être par vous, madame Young. Le gouvernement du Canada a annoncé dans son budget qu'il allait faire passer le taux d'inclusion des gains en capital de 50 à 66,66 %. Pas plus tard qu'hier matin, il a présenté un projet de loi à cet effet.

En votre qualité d'économiste, pensez-vous que la modification des gains en capital proposée par le gouvernement libéral entraînera une augmentation ou une diminution des investissements dans la construction de maisons?

• (1225)

Mme Rebekah Young: Je vous remercie de la question.

Vous savez, je n'ai pas vu les détails du projet de loi, alors peut-être que ce dont je parlerai de façon plus générale, c'est de l'impact actuel des coûts de certains des vents contraires à l'offre.

Il est évident que les taux d'intérêt élevés en sont un des principaux, ce qui...

M. Marty Morantz: Je suis désolé. Je regrette de vous interrompre, mais j'ai une question assez précise pour laquelle j'aimerais essayer d'obtenir une réponse. Le gouvernement a dit qu'il augmentait le taux d'inclusion des gains en capital, ce qui signifie que les constructeurs paieront plus d'impôts sur les gains en capital lorsqu'ils vendront les projets qu'ils ont construits.

Du point de vue d'un économiste, cela ne risque-t-il pas de freiner la prise de risque quant à la construction de nouveaux projets résidentiels? Sans connaître les détails du projet de loi, en principe, en tant qu'économiste, ne pensez-vous pas que l'augmentation de l'impôt sur les gains en capital rendra moins probable la construction d'immeubles d'habitation ou de projets résidentiels?

Mme Rebekah Young: Nous savons que les redevances d'aménagement sont, sur certains sites, un poste de dépense très important — entre 20 et 30 % du coût des nouvelles constructions. Ces frais, qui représentent une part importante des coûts de construction, ont assurément eu un effet négatif sur l'offre de nouveaux logements.

M. Marty Morantz: Monsieur Kavcic, je vais vous poser la même question. Pensez-vous que l'augmentation du taux d'inclusion des gains en capital aura un effet positif ou négatif sur l'investissement dans la construction de maisons?

M. Robert Kavcic: Je vous remercie de la question.

Dans le contexte de l'activité globale d'investissement dans l'immobilier, il y a potentiellement un impact, soit lorsque les vendeurs cherchent à mettre en vente des propriétés en prévision d'une modification de la fiscalité, soit lorsque les effets à long terme d'une augmentation d'impôt modifient les attentes en matière de rendement. Comme je n'ai pas vu les détails exacts du projet de loi, je préfère de ne pas me lancer dans des observations trop détaillées à ce sujet. Du reste, comme l'immobilier est un actif à très long terme, l'impact pourrait être ou ne pas être aussi important que pour d'autres classes d'actifs.

D'une manière plus générale, je pense que pour une classe d'actifs d'investissement, les conditions macroéconomiques jouent aujourd'hui un rôle prépondérant. Les taux d'intérêt ayant augmenté, les prévisions de croissance des prix de l'immobilier ont diminué et les niveaux actuels de rendement locatif ne se comparent pas très bien aux actifs gouvernementaux sans risque. En outre, en tant que classe d'actifs d'investissement, l'activité globale entourant l'immobilier est aujourd'hui en perte de vitesse.

Je pense qu'il serait déjà très difficile d'établir comment une modification de l'impôt sur les gains en capital s'inscrit dans ce contexte plus large d'un ralentissement de l'activité et d'en donner une estimation précise.

M. Marty Morantz: D'accord. Permettez-moi de vous poser une question un peu différente.

Si vous deviez conseiller le gouvernement sur le type de politique qu'il devrait mettre en place pour faire face à la crise du logement, ce qui est l'objet de la présente étude du Comité et la raison de votre présence ici, lui diriez-vous de recourir, entre autres, à l'augmentation de l'impôt sur les gains en capital?

M. Robert Kavcic: En toute honnêteté, je ne souhaite pas extrapoler sur les effets que pourrait avoir dans ce contexte une mesure fiscale particulière que je n'ai pas pu étudier en long et en large.

M. Marty Morantz: D'accord.

Monsieur Sondhi, rapidement, je vais vous poser la même question. Pensez-vous que l'augmentation du taux d'inclusion des gains en capital entraînera plus ou moins d'investissements dans la construction de maisons?

M. Rishi Sondhi: Nous avons écrit quelque chose à ce sujet. Nous avons publié un rapport sur le dernier plan fédéral en matière de logement. L'augmentation du taux d'inclusion des gains en capital a été intégrée dans ce rapport. Nous avons entre autres dit que les effets de cette mesure seraient très incertains. C'est quelque chose qu'il est difficile d'établir maintenant parce que nous ignorons comment cette mesure sera pleinement mise en œuvre, mais il y a un certain risque qu'elle ait un effet négatif sur les investissements à venir, ce qui pourrait peser sur l'offre de logements locatifs. C'est un impact potentiel. Encore une fois, nous devons attendre de voir les détails de mise en œuvre et comment le marché réagira à ces derniers.

Sur le marché de la revente, nous pensons que cela pourrait entraîner une augmentation à court terme des inscriptions et de l'offre, les vendeurs potentiels s'efforçant d'anticiper la date limite du 25 juin, ce qui pourrait exercer une légère pression à la baisse sur les prix moyens des logements à court terme.

M. Marty Morantz: Merci.

Le président: Merci, député Morantz.

Nous passons maintenant à la députée Dzerowicz, et je présume que vous allez partager votre temps de parole avec la députée Thompson.

Mme Julie Dzerowicz: Merci beaucoup, monsieur le président.

Je vais poser une question, puis passer le relais à Mme Thompson pour le reste de mon temps de parole.

Je tiens tout d'abord à remercier tous les économistes qui se sont exprimés aujourd'hui. Je suis très déçue que M. Hogue n'ait pas pu nous présenter son exposé, mais nous devons poursuivre.

Je tiens à dire très clairement que nous avons entendu un certain nombre de témoignages, lors de différentes réunions, selon lesquels, pendant plus de 30 ans, c'est le manque d'investissements des trois ordres de gouvernement et leur laxisme pour ce qui est de soutenir la construction de maisons au Canada qui a conduit à la crise actuelle du logement. Je suis très fière que le gouvernement fédéral ait publié un plan très complet sur la question du logement. Ce plan prévoit la construction d'un plus grand nombre de maisons individuelles et de logements locatifs, ainsi que des investissements beaucoup plus importants pour garantir la création de logements très abordables.

Toutefois, il ne suffira pas que les trois paliers de gouvernement investissent, et ma question s'adresse donc à Mme Young.

Quel rôle croyez-vous que les banques peuvent jouer quant aux solutions possibles à la crise du logement?

• (1230)

Le président: Avant que Mme Young ne commence, je vais arrêter le temps de Mme Dzerowicz, car nous avons rétabli la communication avec M. Hogue. Nous allons faire un test très rapide pour nous assurer que tout fonctionne convenablement.

Pourriez-vous parler?

M. Robert Hogue: J'espère que cette fois vous m'entendrez bien sans qu'il y ait de bruit dans mon microphone.

Le président: Je vais demander leur avis aux interprètes.

Pourriez-vous relever le micro qui est rattaché à votre casque d'écoute?

M. Robert Hogue: Comment m'entendez-vous? Est-ce mieux maintenant?

Le président: D'accord. C'est parfait.

M. Hogue est désormais avec nous.

Vous avez entendu la question de la députée Dzerowicz, mais elle s'adressait à...

Mme Julie Dzerowicz: Elle s'adressait à Mme Young.

Mme Rebekah Young: Merci beaucoup.

Tout d'abord, j'aimerais séparer deux questions distinctes de... Il est évident que les banques fournissent des capitaux. Elles fournissent des capitaux aux particuliers pour qu'ils achètent des logements et aux promoteurs pour qu'ils construisent des logements. À l'heure actuelle, il faut aussi penser à la demande. Les témoignages précédents portaient sur les règles et les règlements. Par exemple, les banques à charte doivent composer avec la fourniture de capital ajusté au risque pour ces activités et avec la demande existante. De toute évidence, les banques que nous représentons jouent un rôle très important des deux côtés, c'est-à-dire en aidant les Canadiens à acheter des maisons et en aidant les promoteurs à construire ces maisons.

Ce que nous avons constaté, y compris au sein du département d'études économiques, c'est que nous jouons davantage un rôle de défenseur sur le plan stratégique en examinant certains de ces enjeux, certains de ces chiffres, en tentant de définir la trajectoire à long terme sur laquelle nous nous trouvons et en cherchant des solutions stratégiques qui profitent à tous les Canadiens, parce qu'une économie prospère est bonne pour les Canadiens et bonne pour les banques.

Mme Julie Dzerowicz: Merci, madame Young.

Mme Joanne Thompson (St. John's-Est, Lib.): Voyons combien de questions je peux poser dans la limite de temps qui m'est impartie.

Je remercie ma collègue d'avoir partagé son temps de parole.

Monsieur Hogue, c'est à vous que je souhaite m'adresser. Je suis ravi que nous ayons pu résoudre les problèmes techniques.

Pourriez-vous présenter aux membres du Comité et aux Canadiens votre point de vue sur ce qui a conduit à la crise du logement et sur les différents éléments que nous devons prendre en compte pour sortir de cette situation difficile? Dans cette optique spécifique, l'un des éléments est l'approche pangouvernementale, dont l'une des composantes est l'accent mis sur la main-d'œuvre et l'élargissement des compétences dans le secteur de la construction de logements.

Je vous remercie.

M. Robert Hogue: La présente crise du logement se prépare depuis des décennies dans certaines régions du pays. Avant la pandémie, les régions de Toronto et de Vancouver, par exemple, connaissaient déjà un stress considérable. Pendant la pandémie, le stress s'est répandu dans tout le Canada. Aujourd'hui, on peut dire qu'il s'agit d'une crise nationale du logement. Il ne s'agit plus d'une crise localisée.

En gros, comme on l'a déjà évoqué, il s'agit d'un déséquilibre entre l'offre et la demande. L'offre n'a pas été en mesure de s'adapter ou de répondre assez rapidement à la très forte demande que nous avons connue ces dernières années.

Nous pensons que les politiques doivent continuer à se concentrer sur... Nous sommes ravis de constater que tous les ordres de gouvernement parlent maintenant de l'offre, mais nous devons augmenter le parc de logements au Canada pour répondre à toute cette demande. Lorsque j'évoque le « parc de logements », je pense à l'ensemble du continuum sur le marché immobilier. Il ne s'agit pas seulement de l'accès à la propriété. Il s'agit également du parc locatif et même du logement social.

Nous devons nous attaquer dès maintenant à ce problème qui affecte l'ensemble du pays en nous efforçant d'accroître le parc de logements pour répondre à la demande.

• (1235)

Mme Joanne Thompson: Je vous remercie. J'apprécie le fait que vous ayez évoqué l'image d'un spectre, d'un continuum.

Madame Young, vous avez également parlé du logement sur un continuum. Il s'agit d'être conscient de la nécessité de disposer de logements sociaux, de logements du marché et de tout ce qui se trouve entre les deux.

Je vais vous poser une question à tous les deux, rapidement.

Pourriez-vous nous parler des changements culturels nécessaires pour faire en sorte que nous fassions tout ce qui est en notre pouvoir pour relever le défi du logement. À quoi ressemblent ces changements dans les zones urbaines, comment nous vivons dans les lieux, comment nous considérons les espaces partagés et comment nous considérons la façon dont nous vivons dans notre espace?

Je sais que je vais manquer de temps, mais j'aimerais que vous répondiez rapidement tous les deux à la question de savoir ce que nous devons envisager sur le plan culturel, afin de garantir à chaque Canadien le droit de vivre dans des espaces dignes.

M. Robert Hogue: Je peux répondre en premier à cette question.

Je pense que, surtout dans les zones urbaines, nous parlons de logements plus denses. Cela signifie plus de logements en matière de superficie et la prise en compte du milieu manquant. Il s'agit de logements de taille moyenne, donc l'espace sera plus limité. C'est là que je pense que les Canadiens, en particulier dans les zones urbaines, devront ajuster leurs attentes en matière de logement.

Mme Joanne Thompson: Madame Young, à vous la parole, je vous prie.

Mme Rebekah Young: J'aimerais revenir brièvement sur ce point.

Tout d'abord, utiliser l'empreinte que nous avons déjà. Cela s'appuie sur la densification, mais aussi sur l'infrastructure existante.

Par ailleurs, le Canada est un pays particulièrement décentralisé, et nous devons donc trouver le moyen d'amener les différents ordres de gouvernement à collaborer. Une grande partie des besoins sera locale et sur le terrain. C'est pourquoi les gouvernements locaux ou les organisations locales à but non lucratif seront les mieux à même de cerner leurs besoins spécifiques et culturellement appropriés.

Il s'agit là de deux brèves réflexions.

Le président: Je vous remercie, madame Thompson.

Nous allons maintenant céder la parole à M. Trudel.

[Français]

M. Denis Trudel: Merci, monsieur le président.

Ma première question s'adresse à vous, monsieur Kavcic. Je suis arrivé un peu après le début de votre allocution, pour relayer mon collègue du Bloc québécois, mais je vous ai entendu dire quelque chose qui m'a intrigué: vous pensez qu'on a atteint la capacité maximale de construction au Canada. C'est quand même un problème. Il faut dire qu'en 2023, au Québec, il s'est construit seulement 39 000 logements, tandis qu'on en avait construit 67 000 en 2021. Il s'agit donc d'un recul, par rapport à l'année record de 2021.

Comment peut-on améliorer la capacité générale du Canada à construire des logements?

[Traduction]

M. Robert Kavcic: Merci pour la question.

Je suis d'accord pour dire que lorsque vous regardez les chiffres du Québec ou les chiffres canadiens en général, nous avons vu, de manière contre-intuitive, l'activité de construction neuve diminuer au cours des deux dernières années, en dépit de notre volonté de construire toujours plus. Cela s'explique en partie par le fait que les conditions macroéconomiques générales dictent en fin de compte l'évolution du marché.

Lorsque vous avez un cycle de resserrement très agressif qui déclenche un déclin de l'activité de logement et un recul de l'activité d'investissement, vous allez naturellement voir une réponse du marché où la construction chute. Il est très difficile de pousser les constructeurs de maisons à construire dans un environnement qui ne leur est pas favorable ou qui leur fait courir un risque important pour l'avenir. Il est également très difficile, dans un secteur qui a déjà atteint sa capacité, d'aller au-delà de ces contraintes.

En matière de réponse politique, je suis tout à fait d'accord avec mes collègues pour dire que toute mesure susceptible d'améliorer l'élasticité ou la réactivité de l'offre ou la productivité avec laquelle nous construisons des logements est absolument positive pour ce pays et pour l'offre de logements à l'avenir, parce qu'elle peut faire jouer cette dynamique de marché plus rapidement.

Il faut garder à l'esprit que les constructeurs de logements mettent du temps à commercialiser leurs projets et à achever les logements. Si la demande est très forte aujourd'hui, il faudra peut-être attendre deux, trois ou quatre ans avant que des logements soient achevés pour satisfaire la demande et ramener les loyers à un niveau plus approprié.

Je pense que toutes les mesures relatives à l'offre, dans ce contexte, sont des pistes très importantes sur lesquelles il faut continuer à avancer.

[Français]

M. Denis Trudel: Merci beaucoup.

Monsieur Sondhi, selon une étude que vous avez réalisée, il faudrait construire 3,8 millions de logements pour revenir à un certain niveau d'abordabilité.

En ce moment, c'est comme si nous vivions deux crises du logement. D'une part, il y a un problème d'accès au logement. D'autre part, il y a un problème d'abordabilité du logement, c'est-à-dire qu'il est difficile pour les gens d'avoir un logement qu'ils peuvent se permettre de payer.

Ce que je me suis fait dire partout au Québec lors d'une tournée sur le logement, c'est qu'en ce moment, les programmes fédéraux sont largement axés sur l'abordabilité. Autrement dit, on prête de l'argent à des constructeurs pour qu'ils bâtissent des logements à 80 % de la valeur marchande. Toutefois, cela fait en sorte que l'argent des contribuables prélevé par le gouvernement au moyen de l'impôt sert à construire des logements d'une chambre à 1 300 \$ à Longueuil, ce qui m'apparaît absolument inacceptable, et des logements de deux chambres à 2 000 \$ à Montréal. Nous payons collectivement, par l'entremise des taxes et de l'impôt, une partie de la construction de logements pour les riches.

Il ne suffit pas de construire des logements; il faut construire très précisément des logements qui sont abordables, que les gens pourront se payer. Il faut des logements à 600 \$, 700 \$ ou 800 \$, des logements sociaux.

Comment règle-t-on ce problème, monsieur Sondhi?

• (1240)

[Traduction]

M. Rishi Sondhi: En ce qui concerne l'accessibilité du logement dans son ensemble, je partage certaines observations faites par M. Kavcic à ce sujet.

Je dirais qu'un moyen relativement rapide d'y remédier serait d'agir sur la demande. Nous pourrions ralentir la croissance démographique. Ces dernières années, la croissance démographique a été assez forte. Nous pourrions mettre en œuvre des mesures visant à ralentir la croissance démographique et à l'aligner davantage sur la demande fondamentale.

J'évoquerai également la productivité dans le secteur de la construction. Selon Statistique Canada, la productivité dans le secteur de la construction est inférieure à celle des autres secteurs. Je pense que ce phénomène n'est pas très bien étudié. Je consacrerai des ressources à l'étude de ce phénomène. Si nous parvenons à améliorer la productivité du secteur de la construction, nous pourrions augmenter l'offre de logements sans avoir à faire venir davantage de personnes.

Bien entendu, un autre pilier pour traiter la question de l'offre de main-d'œuvre serait, en fait, de faire venir plus d'individus. Cela nous aiderait à cet égard.

Voilà les leviers que j'actionnerais pour contribuer à l'accessibilité du logement. Je pense qu'ils porteraient leurs fruits.

[Français]

M. Denis Trudel: J'ai une question connexe.

Parmi les pays d'Europe qui se sortent le mieux de la crise du logement, on retrouve la Hollande, la France et l'Autriche. Comparativement au Canada, ces pays comptent une plus grande proportion de logements hors marché ou de logements publics. Je parle ici d'organismes sans but lucratif d'habitation, de vrais logements sociaux et de coopératives, par exemple.

En France, plus de 20 % de tout le parc locatif est composé de logements hors marché. Au Canada, ce pourcentage s'élève à moins de 5 %. Nous sommes donc vraiment loin du compte.

Je sais que le ministre du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités, avec qui j'ai discuté, a un objectif d'environ 8 %. Je ne sais pas s'il va l'atteindre dans la prochaine année, mais je trouve que cela manque d'ambition.

Pensez-vous que nous pourrions nous inspirer de ces pays et viser une plus grande part de logements hors marché dans notre parc locatif?

[Traduction]

M. Rishi Sondhi: Je pense que c'est une bonne chose, étant donné les problèmes d'accessibilité que nous rencontrons dans le contexte actuel.

Je note que le dernier budget fédéral a affecté des fonds à l'offre de prêts à faible coût pour les unités préfabriquées, les logements étudiants et autres, ainsi qu'à certains investissements dans le fonds pour le logement abordable, par exemple, ce qui montre qu'il y a une certaine évolution à cet égard.

Je pense que votre remarque est juste, mais j'ajouterais que mon expertise porte davantage sur d'autres types de mises en chantier, maisons individuelles, jumelées, en rangée et autres, et pas tellement sur les logements abordables, malheureusement.

[Français]

Le président: Merci, monsieur Trudel.

[Traduction]

Nous allons maintenant céder la parole à M. Davies pour les six prochaines minutes.

M. Don Davies: Je vous remercie.

J'aimerais m'adresser à Mme Young, s'il me reste assez de temps.

En septembre 2022, le Bureau de la défenseure fédérale du logement a publié une série de rapports de recherche qui explorent la tendance croissante des sociétés financières à utiliser le logement comme une marchandise pour accroître la richesse de leurs investisseurs. Les rapports confirment que ce phénomène, connu sous le nom de « financiarisation du logement », contribue à des hausses de loyer inabordable, à une détérioration des conditions de vie et à une augmentation du nombre d'expulsions. Ils notent que ce sont les groupes défavorisés, tels que les personnes âgées, les locataires à faible revenu, les personnes handicapées, les immigrants récents et les familles monoparentales, qui sont les plus touchés par ce phénomène. Ils estiment qu'environ un tiers de tous les logements pour personnes âgées au Canada ont été financiarisés, ainsi que 20 % à 30 % des immeubles construits expressément pour le marché locatif.

Tout d'abord, êtes-vous d'accord avec cette grille d'analyse? La situation actuelle vous préoccupe-t-elle? Quelles mesures politiques, s'il y en a, pensez-vous que le gouvernement fédéral devrait prendre à l'égard de sociétés telles que les sociétés de placement immobilier, les FPI, qui participent à la financiarisation du secteur résidentiel?

• (1245)

Mme Rebekah Young: J'ai publié un rapport au début de l'année dernière dans lequel nous disions que le gouvernement devrait fixer un objectif pour le logement social. Nous avons constaté qu'il y a un réel problème, en particulier pour les Canadiens qui ont des revenus fixes, qui n'ont pas les revenus du marché, et pour lesquels l'accessibilité au logement sera difficile, quelles que soient les politiques adoptées sur le marché. Nous pensons qu'il faut doubler la taille du parc de logement.

Lorsque nous employons le terme « logement social », toutes les parties sont concernées. Il faut le secteur privé. Il faut des organismes à but non lucratif. Les pouvoirs publics sont également concernés. Cependant, les rôles sont différents... et il existe des rôles distincts entre la fourniture du financement, s'il s'agit d'une construction ou d'une rénovation, et l'exploitation et la gestion à l'échelle de chaque immeuble.

Dans le secteur du logement social, par exemple, la Colombie-Britannique a connu une évolution très positive et le gouvernement fédéral s'est engagé dans cette voie. Il s'agit essentiellement de

l'idée de créer un fonds d'acquisition de logements abordables. Nous avons beaucoup de logements vieillissants qui, s'ils sont améliorés et rénovés aux prix courants, auront probablement une plus grande valeur et des loyers plus élevés.

M. Don Davies: Si vous me le permettez, madame Young, je voudrais me concentrer sur la question du logement social et des FPI. Je sais que les FPI, par exemple, ne paient pas d'impôt sur le revenu des sociétés. Existe-t-il une base politique solide pour tenter de freiner cette tendance à l'augmentation de la financiarisation du logement? Voilà ma question.

Mme Rebekah Young: Je pense que nous devrions chercher à tirer parti des marchés financiers pour augmenter l'offre de logements dans tous les domaines. Nous devons également disposer d'une stratégie très ciblée et spécifique pour le secteur social, car il n'est pas régi par les forces du marché. Je vois un rôle... Un certain nombre de ces structures vieillissantes sont des sociétés de placement immobilier, je pense donc qu'il y a un rôle à jouer...

M. Don Davies: D'accord, je comprends.

Je vais lire un extrait du rapport que vous avez publié en 2023: « les logements au prix du marché ne seront probablement jamais abordables pour une grande partie des ménages ». Pourriez-vous nous donner un ordre de grandeur, s'il vous plaît?

À quoi correspond concrètement « une grande partie des ménages »?

Mme Rebekah Young: Je suis désolée, pourriez-vous répéter votre question?

M. Don Davies: J'aimerais simplement savoir de combien de ménages il est question au total.

Mme Rebekah Young: Dans ce rapport, j'ai examiné le quintile de revenu des locataires. En effet, dans un cycle économique, lorsque les prix de l'immobilier et les taux d'intérêt sont élevés, les locataires sont de plus en plus nombreux, et la location devient en quelque sorte une soupape de sécurité. C'est une option moins chère. Cependant, ce qui est très particulier dans ce cycle, c'est que la location, en raison de l'afflux de population, n'a pas été cette soupape de sécurité. Par conséquent, la véritable vulnérabilité et les problèmes d'accessibilité se situent à l'échelle des locataires canadiens.

Je l'ai quantifié en étudiant la situation des locataires dans les deux quintiles de revenus inférieurs. Si l'on considère qu'un tiers des Canadiens sont des locataires, il s'agirait des deux cinquièmes de ce nombre, qui ont donc tendance à être... Un tiers d'entre eux représente un nombre important de Canadiens, et ce sont ceux qui ne sont pas solidement attachés à la population active, de sorte que...

M. Don Davies: J'aurais probablement dû poursuivre votre citation. Vous avez dit: « [...] et facilement ceux du quintile de revenu le plus bas sur la base des trajectoires actuelles [...] ».

Vous n'augmentez pas, peut-être, les deux quintiles de revenus les plus bas. Est-il question de 40 % des ménages canadiens?

Mme Rebekah Young: Je suis désolé, mais c'est un tiers. Je pense que 10 % est le bon chiffre. Lorsqu'il est question de besoins impérieux en matière de logement, on parle de 10 % des ménages canadiens.

M. Don Davies: Je souhaite à présent aborder la question des logements sociaux.

Dans ce même rapport, vous avez indiqué la chose suivante: « Le parc actuel de logements sociaux du Canada, définis comme des logements locatifs subventionnés, est l'un des plus faibles de tous les pays de l'OCDE, avec seulement 3,5 % du total des logements. ».

Pouvez-vous nous situer par rapport à nos pairs de l'OCDE et nous donner un contexte? Si nous sommes à 3,5 %, quel est l'exemple d'un pays membre de l'OCDE qui fait mieux? Quel est leur pourcentage?

Mme Rebekah Young: Dans le haut de l'échelle, nous avons des taux à deux chiffres, de 20 % à 30 %. La moitié des pays membres de l'OCDE se situent donc à l'extrémité inférieure.

Je dirais que les structures du marché sont très différentes. Nous admettons qu'il est très simpliste de dire que nous sommes très médiocres, voire pauvres, par rapport à l'OCDE. Nous avons suggéré de doubler... Encore une fois, il n'y avait pas grand-chose de scientifique derrière cela, si ce n'est que nous devons vraiment faire quelque chose ici et que les forces du marché ne vont pas fonctionner pour ces Canadiens.

Doubler le nombre d'unités est assez ambitieux, mais c'est un début. Cela ne résoudra probablement pas tous les problèmes, mais nous devons commencer à y réfléchir. Nous devons commencer à réfléchir à ce secteur.

• (1250)

M. Don Davies: Dans ce même rapport...

Le président: Monsieur Davies, votre temps est écoulé.

Nous allons à présent entamer notre deuxième série de questions, qui sera un tour tronqué.

Mesdames et messieurs les députés, M. Hogue, économiste en chef adjoint à la Banque Royale du Canada, n'a pas pu prononcer son allocution d'ouverture en raison de difficultés techniques, cela doit être consigné dans le procès-verbal.

Si vous êtes prêt, monsieur Hogue, vous pouvez transmettre ces documents aux membres du Comité.

M. Robert Hogue: D'accord. Il ne s'agit pas tant de savoir si je suis prêt, mais si le microphone est prêt, lui.

Il est désormais clair que le Canada traverse une crise du logement. Il s'agit désormais d'un problème à l'échelle nationale, et non plus d'un problème qui se limite à certains marchés immobiliers hors de prix comme ceux de la région du Grand Toronto et de Vancouver.

Il s'est passé beaucoup de choses pendant cette période. Une tempête parfaite s'est produite pendant la pandémie, avec des besoins en matière de logement qui ont évolué très rapidement. La réponse politique à la crise sanitaire a fourni une formidable puissance de feu pour permettre à de nombreux ménages d'acheter des maisons, du moins dans un premier temps. La Banque du Canada a réduit les taux d'intérêt.

Tous ces éléments ont réellement stimulé la demande de logements et provoqué une flambée des prix de l'immobilier. En l'espace de 24 mois, les prix des logements ont augmenté de plus de 50 % à l'échelle nationale. Lorsque l'inflation s'est vraiment réveillée, la Banque du Canada a procédé à une hausse historique des taux d'intérêt. L'augmentation des prix et des taux d'intérêt a eu un effet doublement négatif sur l'accessibilité du logement.

Aujourd'hui, nous sommes confrontés à un problème d'accès à la propriété qui touche de plus en plus de Canadiens. Nombre d'entre eux sont désormais poussés vers le marché de la location. Cela a créé une pression énorme sur les loyers, et les taux d'inoccupation ont atteint des niveaux historiquement bas. Il s'agit d'un problème très vaste et très compliqué, qui nécessitera donc un effort très concerté de la part de tous les ordres de gouvernement.

Le président: Je vous remercie, monsieur Hogue.

Mesdames et messieurs les députés, je surveille l'heure. Comme nous avons eu quelques interruptions, nous allons accorder à chaque parti un peu plus de trois à quatre minutes.

Nous allons commencer par céder la parole au député Lawrence.

M. Philip Lawrence: Merci, monsieur le président.

Madame Young, j'aimerais vous lire un passage que vous avez cité au cours d'un balado, il n'y a pas très longtemps de cela. Je voulais m'assurer que vous approuviez cette citation, qui concerne précisément les gains en capital. Vous semblez ne pas vouloir vous aventurer dans ces eaux, malgré les questions que M. Morantz vous posait. Vous l'avez fait auparavant, cependant, et je voulais confirmer que vous étiez toujours du même avis.

Vous parliez des gains en capital, et vous avez déclaré ce qui suit: « Et pourtant, il y a des mesures comme celle-ci qui sont clairement punitives pour les investisseurs au Canada. Il s'agit donc d'un changement important. Et le signal ne plaît probablement pas à beaucoup de gens en ce qui concerne sa signification pour la compétitivité et l'agilité du paysage canadien ».

Approuvez-vous toujours ces commentaires?

Mme Rebekah Young: Je vous remercie de votre question.

Oui, je les approuve toujours. J'approuve également les observations formulées par mes autres collègues — lesquelles placent, premièrement, dans un contexte plus large ce qui crée certains des vents contraires et l'incertitude qui les entoure.

Je reviendrai également sur la partie de ma déclaration préliminaire qui concerne le logement en tant que système. Il s'agit là d'un exemple où nous devons examiner globalement notre structure fiscale et...

M. Philip Lawrence: Je vous remercie de votre réponse.

Mon temps de parole est limité, d'autant plus que je le partage avec M. Epp.

Pourrais-je obtenir une brève réponse à la question suivante? Pensez-vous, comme moi, que l'imposition des gains en capital n'aide pas les Canadiens, tout comme une augmentation des gains en capital?

Mme Rebekah Young: Je pense que le signal est certainement négatif en ce sens que nous devons examiner notre système fiscal de façon plus générale afin de le réorienter vers l'amélioration de la croissance.

• (1255)

M. Philip Lawrence: Je vous remercie de votre réponse, madame Young.

Je vais céder le reste de mon temps de parole à M. Epp.

M. Dave Epp (Chatham-Kent—Leamington, PCC): Merci, monsieur le président.

J'aimerais maintenant proposer la motion suivante:

Que le comité commande une copie entièrement non expurgée de l'analyse économique du gouvernement sur l'impact de la taxe fédérale sur les carburants et du système de tarification basé sur la production, référencée comme demande d'information IR0776 dans la lettre du ministère de l'Environnement et du Changement climatique du Canada à l'agent parlementaire datée du 14 mai 2024, et étant donné que cette information est déjà produite, le comité commande ce dossier dans les 24 heures suivant l'adoption de cette motion et fait rapport de cette constatation à la Chambre.

Je vous remercie de votre attention, monsieur le président.

Le président: Je vous remercie, député Epp.

Sur ma liste d'intervenants, il y a le député Lawrence et le député Baker qui souhaitent parler de cette motion.

M. Philip Lawrence: Merci.

J'espère que le débat sur la motion sera relativement rapide et que nous pourrons ensuite passer au vote et poursuivre ce que j'estime être d'excellents témoignages.

Bien entendu, au cours d'une discussion avec M. Yves Giroux, le directeur parlementaire du budget, nous avons entendu dire qu'il existe en fait un rapport qui, du moins selon les dires de M. Giroux, validerait ses conclusions selon lesquelles 6 Canadiens sur 10 paient davantage de taxe sur le carbone qu'ils n'en reçoivent.

Je dois souligner que les libéraux soutiennent qu'il s'agit de huit sur dix Canadiens, mais ils ne racontent que la moitié de l'histoire, comme c'est souvent le cas. Ce résultat de 8 sur 10 ne tient compte que des paiements financiers ou directs. Si l'on prend en compte les paiements économiques ou indirects... et qu'entendons-nous par là? Nous voulons parler des coûts que la taxe sur le carbone ajoute au transport routier des denrées alimentaires et aux dépenses des agriculteurs, des coûts qui finiront par se répercuter sur les consommateurs canadiens. Comme l'a dit M. Giroux, la plupart des Canadiens subiront une perte nette.

Bien sûr, il a fait une mise au point le 17, et lorsque le secrétaire parlementaire de la ministre des Finances lui a demandé comment il savait que ses chiffres étaient corrects, il a répondu qu'ils étaient les mêmes que les leurs, ce qui est assez révélateur.

Ensuite, au cours d'une excellente série de questions, M. Morantz lui a demandé de confirmer l'existence d'un tel rapport. Il a confirmé qu'un tel rapport existe, et il est allé jusqu'à dire qu'un bâillon l'empêchait de fournir l'analyse complète.

J'ai...

[Français]

M. Gabriel Ste-Marie: J'invoque le Règlement, monsieur le président.

Je suis désolé de vous interrompre, monsieur Lawrence.

Étant donné le nombre de personnes qui veulent intervenir au sujet de la motion, je demande le consentement du Comité pour permettre aux témoins de partir.

[Traduction]

Le président: Mesdames et messieurs les députés, je crois que c'est une bonne idée, car il y a sur ma liste les députés Lawrence, Baker, Ste-Marie, Dzerowicz et Morantz.

À cet égard, nous tenons à remercier MM. Hogue, Sondhi, et Kavcic, ainsi que Mme Young. Nous vous remercions infiniment d'avoir comparu devant notre comité dans le cadre de notre étude sur le logement et d'avoir fourni toutes ces informations aux membres du Comité. Vous pouvez vous retirer, et nous vous souhaitons la meilleure des chances pendant le reste de votre journée.

Mesdames et messieurs les députés, nous allons maintenant passer à la liste des intervenants.

M. Philip Lawrence: Je conclurai sous peu, car je veux avoir la courtoisie de permettre à mes collègues de réagir à la motion, et j'espère aussi que nous pourrons passer directement au vote.

Je conclurai en disant que la transparence est le meilleur désinfectant. Si, comme l'affirme M. Giroux, le directeur parlementaire du budget, ce rapport existe et qu'il valide la conclusion des conservateurs selon laquelle la taxe sur le carbone entraîne une perte nette pour les Canadiens, je demande respectueusement que nous nous prononcions tous en faveur de l'obtention de ce rapport qui sera remis à notre comité.

Le président: Je vous remercie, député Lawrence.

Je vais maintenant donner la parole au député Baker.

Mme Julie Dzerowicz: Mon nom figurait sur la liste.

Le président: Votre nom figure toujours sur la liste qui contient les noms des députés suivants: Baker, Ste-Marie, Dzerowicz, Morantz et Sorbara.

M. Yvan Baker: Monsieur le président, je vous fais remarquer l'heure. La réunion touche presque à sa fin puisqu'il est 13 heures.

Je tiens également à souligner que, tout récemment, tous les partis se sont mis d'accord sur les travaux que le Comité réalisera à l'avenir, sur les questions que nous étudierons et sur la manière dont nous répartirons notre temps, et nous nous sommes entendus sur une motion de programmation. Pour ceux qui nous regardent à la maison, je précise que la motion de programmation définit essentiellement la manière dont nous allons passer notre temps et ce que nous allons étudier.

Étant donné que nous avons approuvé ce plan, j'estime que nous devrions demeurer concentrés et nous en tenir à ce plan. Je pense que la motion ajoute un nouveau sujet à débattre en ce moment ou à étudier de façon plus approfondie plus tard. Je ne crois pas que cette motion soit appropriée, étant donné que tous les partis sont parvenus à un accord à cet égard.

Cela dit, je propose que nous ajournions le débat.

(La motion est adoptée par 6 voix contre 5.)

• (1300)

Le président: Le débat est ajourné.

Mesdames et messieurs les députés, comme nous avons permis aux témoins de se retirer, allons-nous mettre fin à la réunion?

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>