



CHAMBRE DES COMMUNES  
HOUSE OF COMMONS  
CANADA

44<sup>e</sup> LÉGISLATURE, 1<sup>re</sup> SESSION

---

# Comité permanent des finances

TÉMOIGNAGES

**NUMÉRO 149**

Le jeudi 13 juin 2024

---

Président : M. Peter Fonseca





## Comité permanent des finances

Le jeudi 13 juin 2024

• (1105)

[Traduction]

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

Bienvenue à la 149<sup>e</sup> 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 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'aimerais demander à tous les députés et aux participants en présentiel de consulter la fiche sur la table pour prendre connaissance des lignes directrices visant à prévenir les retours de son. Veuillez prendre note des mesures préventives suivantes qui sont en place pour protéger la santé et la sécurité de tous les participants, y compris les interprètes. Utilisez seulement l'oreillette approuvée, qui est noire. Il ne faut plus utiliser les anciennes oreillettes grises. Gardez votre oreillette loin de tous les microphones en tout temps. Lorsque vous n'utilisez pas votre oreillette, placez-la directement sur l'étiquette placée sur la table à cette fin. Je vous remercie de votre collaboration.

La réunion d'aujourd'hui se déroule sous forme hybride, conformément à l'article 15.1 du Règlement. On m'informe que tous les témoins ont effectué les tests de connexion requis avant la réunion, conformément à la motion de régie interne du Comité concernant les tests de connexion pour les témoins.

J'aimerais faire quelques observations à l'intention des membres du Comité et des témoins. Veuillez attendre que je vous nomme avant de prendre la parole. Les députés présents dans la salle sont priés de lever la main s'ils souhaitent prendre la parole. Pour les membres sur Zoom, veuillez utiliser la fonction « Lever la main ». Le greffier et moi-même ferons de notre mieux pour gérer l'ordre des interventions. Nous vous remercions de votre compréhension à cet égard. Tous les commentaires doivent être adressés à la présidence.

Je vais maintenant souhaiter la bienvenue au premier groupe de témoins de la journée.

Nous accueillons Patrick Condon, professeur à l'Université de la Colombie-Britannique, qui comparait à titre personnel.

Bienvenue, monsieur.

De la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec, nous accueillons Paul Cardinal, directeur des affaires économiques, et Anne-Louise Chauvette, directrice des affaires publiques et des relations gouvernementales.

Bienvenue.

Notre troisième témoin est M. Robin Griller, directeur exécutif de St. Michael's Homes.

Sur ce, nous allons entendre les déclarations préliminaires de nos témoins.

C'est M. Condon qui ouvrira le bal.

**M. Patrick Condon (professeur, University of British Columbia, à titre personnel):** Merci beaucoup, et merci de l'invitation.

Je travaille à l'École d'architecture et d'architecture du paysage de l'Université de la Colombie-Britannique depuis 30 ans. Au cours de cette période, mon enseignement, mes recherches et mes publications ont porté sur le design durable. Cela m'a permis de travailler en partenariat avec des municipalités canadiennes à l'exécution de projets communautaires durables et novateurs, notamment le projet de quartier durable d'East Clayton, un projet qui a fourni des logements abordables dans un quartier favorable aux piétons et comptant plus de 10 000 nouveaux résidents.

Je suis l'auteur de plusieurs livres sur les collectivités durables, le dernier étant *Broken City*. J'en ai apporté un exemplaire que je vais laisser au Comité. Ce livre contient les conclusions qui m'amènent ici aujourd'hui.

Dans ma discipline, le défi est de faciliter des plans qui parviennent à trouver un équilibre entre les considérations sociales, écologiques et financières. Ce processus de planification et de conception communautaire a toujours placé l'abordabilité du logement en tête d'une longue liste d'objectifs, car une collectivité durable dans laquelle personne ne peut se permettre de vivre est en fait un non-sens.

Depuis plus de trois décennies, j'ai le privilège de travailler avec des centaines d'autres personnes sur la mission de durabilité réelle pour la région de Vancouver. Au cours de ces décennies, Vancouver et sa région ont acquis une renommée mondiale pour leur plan stratégique régional révolutionnaire. Le « vancouverisme », un modèle de densité urbaine qui a fait ses preuves, est encore plus connu dans le monde.

Tous ces efforts, avec comme condition sine qua non l'appui des électeurs locaux, ont permis de tripler le nombre de logements dans la ville de Vancouver, une ville déjà complètement construite, en seulement quatre décennies. Par conséquent, tous ces nouveaux logements étaient et sont encore des logements intercalaires, c'est-à-dire des unités ajoutées à des quartiers résidentiels existants ou des terrains industriels convertis. Aucune autre ville en Amérique du Nord ne s'est approchée de cette réalisation héroïque, soit la multiplication par trois de l'offre de logements en seulement quatre décennies.

Malheureusement, tous nos efforts pour maintenir l'abordabilité des logements grâce à cet ajout héroïque de nouvelles unités ont été vains. L'ajout de 200 000 nouvelles unités de logement n'a pas entraîné la baisse des prix des maisons et des loyers que nous espérons.

En effet, si l'ajout de nouveaux logements dans les quartiers urbains existants faisait baisser les prix, Vancouver serait maintenant en train de se targuer d'avoir les prix immobiliers les plus bas en Amérique du Nord. Or, Vancouver est de loin le marché immobilier le plus cher.

Ma tentative récente de répondre à ce casse-tête se trouve dans mon dernier livre, *Broken City*. La réponse semble alarmante ou assez simple. L'ajout d'une nouvelle offre conforme à ce que beaucoup appellent la « loi de l'offre et de la demande » n'a pas fait baisser le prix des maisons pour les locataires et les acheteurs à Vancouver. Cela a eu pour effet de faire augmenter considérablement le prix des terrains en milieu urbain.

À l'heure actuelle, la valeur estimée des parcelles urbaines de Vancouver est habituellement 10 fois plus élevée que la valeur estimée de la structure qui la précède. En 2016 seulement, la valeur globale de toutes les parcelles appartenant à des intérêts privés dans la ville a augmenté de 100 milliards de dollars.

Même si la situation est pire à Vancouver que dans la plupart des autres villes, le problème ne se limite pas à Vancouver. Il ne se limite même pas au Canada. C'est un problème mondial qui touche la plupart des grandes villes du monde, les villes dites mondiales, comme Vancouver et Toronto.

Plus ces villes attirent des investissements d'ici et d'ailleurs, plus les prix des terrains augmentent, et plus il devient impossible pour les constructeurs et les promoteurs de fournir des maisons à des prix que les salariés moyens peuvent se permettre.

Que pouvons-nous faire? Mes suggestions sont expliquées dans mon livre.

Premièrement, cesser d'utiliser l'argent des contribuables pour encourager les promoteurs privés. Cela ne fait qu'ajouter un acheteur de plus au marché déjà surpeuplé des terres urbaines.

Deuxièmement, utiliser les nouvelles autorisations d'utilisation des terres pour transformer les nouvelles valeurs foncières générées par le public en avantages sociaux et non pour garnir les poches déjà bien remplies des spéculateurs fonciers.

Troisièmement, utiliser les fonds ainsi acquis pour appuyer l'expansion du secteur canadien du logement hors marché, un secteur qui faisait l'envie du monde entier avant que le gouvernement ne cesse de le soutenir dans les années 1990...

• (1110)

**Le président:** Monsieur Condon, je vais devoir vous demander de conclure, car nous avons dépassé le temps prévu pour votre déclaration préliminaire.

**M. Patrick Condon:** Je vais conclure là-dessus.

**Le président:** Merci beaucoup. Vous aurez beaucoup de temps lorsque les députés vous poseront des questions.

Nous passons maintenant à la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec. Je crois comprendre que c'est Mme Chauvette qui fera un exposé.

Vous avez cinq minutes.

**Mme Anne-Louise Chauvette (directrice, Affaires publiques et relations gouvernementales, Corporation des propriétaires immobiliers du Québec):** Je remercie tous les membres du Comité de nous accueillir aujourd'hui.

La CORPIQ représente 3 000 propriétaires au Québec depuis 40 ans. Je dis bien propriétaires, pas promoteurs.

Aujourd'hui, mon collègue Paul Cardinal fera la majeure partie de notre exposé, parce que nous parlons d'économie. Il s'exprimera en français.

**Le président:** Pardon.

Monsieur Cardinal, vous avez la parole.

• (1115)

[Français]

**M. Paul Cardinal (directeur, Affaires économiques, Corporation des propriétaires immobiliers du Québec):** Le Québec est la province qui possède le plus grand parc d'appartements locatifs privés au Canada. Il compte près de 1 million de portes, soit presque autant que l'Ontario, la Colombie-Britannique et l'Alberta réunies.

Comme à peu près partout au pays, nous vivons une crise aiguë de l'habitation, le taux d'inoccupation étant de 1,3 %. Il s'agit presque d'un creux historique. Cela se traduit par des ménages qui se retrouvent parfois à la rue le 1<sup>er</sup> juillet ainsi que par des augmentations et des pressions importantes sur les loyers, dont le prix a passablement augmenté de 2013 à 2023, c'est-à-dire de presque 50 %.

Les causes de la crise sont multiples, mais on compte trois facteurs.

Premièrement, le solde migratoire a explosé, en particulier celui des résidents non permanents qui sont, à leur arrivée, très majoritairement des locataires. Deuxièmement, acheter une propriété est devenue inabordable. Troisièmement, le vieillissement de la population incite certains ménages âgés à revenir à la location.

Quant à l'offre, elle n'arrive tout simplement pas, depuis plusieurs années, à suivre le rythme de la demande. Les obstacles sont nombreux. Bien sûr, sur le plan conjoncturel, les coûts de construction ont augmenté de 40 % depuis la pandémie. Entre 2021 et 2023, le coût de financement d'un immeuble locatif type est passé de 2,55 à 7,30 %.

Même si la conjoncture est plus favorable sur le plan structurel, la rareté des terrains, des exigences réglementaires excessives, le manque d'infrastructures et les redevances d'aménagement sont tous des éléments qui freinent la construction de nouveaux immeubles depuis des décennies.

On a bel et bien assisté récemment à une accélération des mises en chantier de logements locatifs, mais ce phénomène est dû aux taux exceptionnellement bas qu'on a vus durant la pandémie, chose qu'on ne reverra pas de si tôt.

Depuis, la construction résidentielle est en baisse. Il faut comprendre qu'actuellement, il n'est pas rentable de construire du neuf, à moins que le prix des loyers soit très élevé, ce que plusieurs personnes ne peuvent pas se permettre.

L'abordabilité du logement locatif se trouve dans le parc existant, mais la rentabilité se dégrade beaucoup. Les coûts de rénovation, d'entretien, de réparation et d'assurance ont gonflé, tout comme les coûts de l'intérêt sur les prêts hypothécaires. Les pertes pour mauvaises créances s'alourdissent, tout cela, dans un environnement où les hausses de loyers sont réglementées.

Par ailleurs, il est très difficile pour les propriétaires de rénover leurs immeubles existants. Pourtant, le parc locatif du Québec est vieux et mal entretenu.

En somme, nous nous retrouvons dans une tempête parfaite. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la SCHL, il faudrait construire 1,2 million de logements toutes catégories confondues pour ramener l'abordabilité sur le marché immobilier d'ici 2030, ce qui revient à tripler les mises en chantier. Je ne parle ici que de la situation du Québec.

Ce qui arrive, c'est que le prix des loyers économiques, c'est-à-dire ceux qui permettent de rentabiliser une construction locative neuve, est très élevé; il a presque doublé par rapport à celui des logements existants. Malheureusement, cette tempête parfaite se traduit par un contexte où, parfois, la seule façon de rentabiliser l'achat d'un immeuble existant est de procéder à des rénovictions.

En plus de tous ces écueils, le fédéral veut maintenant rajouter une tuile. En effet, il a l'intention d'augmenter le taux d'inclusion des gains en capital de plus de 250 000 \$. Cette mesure va beaucoup heurter la classe moyenne au Québec, parce que nous y avons un modèle particulier. Au Québec, on retrouve 82 % des immeubles locatifs de trois à cinq logements du pays, ce qui en fait une réalité typiquement québécoise. Cela représente quelque 300 petits immeubles et plus de 500 000 logements offerts en location, c'est-à-dire le tiers de toute l'offre de la province.

Selon nous, il n'est pas envisageable que la crise se résorbe d'elle-même rapidement. Il faut absolument des politiques publiques qui stimulent la construction et la rénovation du parc locatif existant. Toutefois, ce n'est pas tout: il faut créer aussi un contexte fiscal beaucoup plus intéressant à la détention d'un immeuble locatif et, à cet effet, il faudrait envisager de ramener des incitatifs fiscaux comme il y en a déjà eu par le passé.

En conclusion, si tous s'entendent sur le fait qu'il faut augmenter l'offre pour résoudre la crise, les points de vue divergent, naturellement. Au cours des dernières années, les politiques publiques ont surtout eu tendance à alourdir le fardeau fiscal et réglementaire des propriétaires. Or il faudrait faire exactement le contraire.

Si on étouffe les propriétaires, c'est l'offre qu'on étouffe; si on réglemente trop les prix, on crée une pénurie. Il est pressant de recréer un environnement propice à l'investissement locatif et, pour ce faire, vous avez entre les mains l'outil puissant qu'est la fiscalité.

Nous vous enjoignons de l'utiliser.

[Traduction]

**Le président:** Merci, monsieur Cardinal.

Nous passons maintenant au représentant de St. Michael's Homes.

Monsieur Griller, vous avez un maximum de cinq minutes.

• (1120)

**M. Robin Griller (directeur général, St. Michael's Homes):** Je vous remercie de m'avoir invité à m'adresser à vous aujourd'hui.

St. Michael's Homes exploite quatre immeubles qui offrent des logements supervisés avec des soins intégrés contre la toxicomanie. Comme d'autres fournisseurs de logements sans but lucratif, nous sommes désireux de construire de nouveaux logements. Cependant, depuis 30 ans environ, depuis que le gouvernement fédéral s'est retiré du secteur du logement pour la première fois, les règles en place pour les capitaux et l'accès au financement ont rendu très difficile la construction de logements vraiment abordables.

Bien que chaque annonce de financement accorde la priorité aux logements sans but lucratif abordables et supervisés, les modèles et les politiques en place créent des obstacles majeurs au développement réel. Cela se traduit par des projets de logements abordables réalisés au cours des dernières décennies par des promoteurs à but lucratif, ce qui se traduit souvent par un nombre minimal de logements qui ne sont que théoriquement abordables. Lorsque la mesure de l'abordabilité est fondée sur le loyer moyen du marché dans un quartier bien nanti, ces logements abordables peuvent en fait être tout sauf abordables, même pour les Canadiens à revenu moyen.

Le budget fédéral de l'année en cours est un bon point de départ pour améliorer la situation. L'élimination de la TPS, l'accès aux terrains fédéraux, les 14 milliards de dollars réservés au Fonds pour le logement abordable et l'amélioration de la coordination entre le gouvernement fédéral et les gouvernements provinciaux sont toutes des mesures souhaitables, mais les politiques actuelles d'institutions fédérales comme la SCHL, l'insuffisance des ressources pour assurer la viabilité des immobilisations et le manque de soutien coordonné pour la construction de logements sans but lucratif entre les trois ordres de gouvernement laissent beaucoup de place à l'amélioration.

Afin de soutenir un plus grand nombre de projets réalisés par des organismes sans but lucratif, il faut modifier certaines des politiques des institutions fédérales comme la SCHL. Je vais vous en donner quelques exemples.

Le financement disponible pour les projets est généralement basé sur le loyer perçu, ce qui mine directement la capacité des organismes sans but lucratif de développer des logements vraiment abordables.

Un immeuble actuel comportant 99 unités, ne recevra que 17 millions de dollars sur les 54 millions de dollars requis, parce qu'il est « très abordable ». Un promoteur à but lucratif construirait 30 % de logements théoriquement abordables avec 70 % de loyers du marché pour recevoir le plein financement, mais un organisme sans but lucratif devra probablement vendre d'autres immeubles abordables pour obtenir les capitaux nécessaires. De plus, les modèles de financement des immobilisations reposant sur le nombre de portes signifient que seules les plus petites unités, c'est-à-dire les studios ou les garçonnières, sont viables, car vous aurez moins de portes avec des logements familiaux plus grands, ce qui empêche la construction de logements vraiment abordables pour les familles.

La SCHL exige souvent des garanties de qualité A pour le financement. Cela signifie que si vous construisez des logements supervisés, vous risquez de devoir obtenir un engagement provincial de soutien financier pendant 50 ans, ce qui n'est pas une attente raisonnable. Si nous voulons construire un grand nombre de logements sans but lucratif, il faut modifier ces approches et ces modèles en consultant les fournisseurs de logements sans but lucratif.

Deuxièmement, il y a la stabilité du capital, qui est également nécessaire pour les projets de logements sans but lucratif. Sans cette stabilité, les loyers abordables ou très abordables pour les Canadiens à faible et à moyen revenu ne peuvent pas assurer la durabilité de logements vraiment abordables. Les fonds d'immobilisation accordés dans les années 1970 et 1980 ont permis l'entretien des bâtiments pendant les 50 années de financement. Cette approche devrait être rétablie et améliorée afin de permettre la création de logements abordables durables qui demeureront abordables. Il suffit de regarder ce qui se passe à certains endroits au pays. À Winnipeg, par exemple, le gouvernement provincial n'a pas maintenu les ressources en capital après l'échéance des hypothèques financées par le gouvernement fédéral, ce qui a entraîné la perte de logements abordables.

Troisièmement, le manque de coordination des programmes entre les divers ordres de gouvernement mène à des processus longs, alambiqués et pluriannuels qui peuvent ou non mener à un financement ou à un financement d'immobilisations. Par conséquent, les organismes sans but lucratif consacrent beaucoup de personnel et de ressources en espèces en prenant des risques importants qui ne mènent peut-être à rien. Souvent, les trois ordres de gouvernement ne coordonnent pas leurs approches entre eux ni entre les fonds d'immobilisations et l'accès aux fonds de soutien. J'ai vu des immeubles que des organismes sans but lucratif auraient pu acheter sans perte s'ils avaient pu obtenir un financement de soutien, mais la municipalité n'acceptait pas de demandes de fonds de soutien cette année-là. Dans de telles situations, on n'achète pas d'immeubles et on ne construit pas de logements abordables.

Idéalement, la solution serait qu'un organisme gouvernemental fasse une grande partie du travail de planification du développement en partenariat avec des organismes sans but lucratif, afin que nous puissions transformer les propriétés en logements que nous pouvons gérer, ce qui est notre domaine d'expertise. Notre secteur compte beaucoup de propriétés qui conviendraient.

Par conséquent, les principaux changements nécessaires sont la coordination entre les ordres de gouvernement afin de simplifier le processus de développement pour les organismes sans but lucratif, idéalement par l'entremise d'un bureau de développement gouvernemental; des changements aux modèles de financement dans les politiques et les pratiques des organismes fédéraux afin d'éliminer les obstacles inutiles à la construction de logements très abordables et supervisés; et des soutiens aux immobilisations qui comblent l'écart entre le coût de construction et d'entretien des logements et les loyers abordables à payer par les Canadiens à faible et à moyen revenu.

Je vous remercie du temps que vous m'accordez aujourd'hui.

**Le président:** Merci, madame Robin.

Nous passons maintenant aux questions des députés. Pendant ce premier tour, chaque parti aura jusqu'à six minutes pour poser des questions.

Nous commençons par M. Lawrence pour les six premières minutes.

• (1125)

[Français]

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

Ma question s'adresse à M. Cardinal.

Pouvez-vous expliquer comment l'augmentation du taux d'inclusion des gains en capital nuira la construction des habitations?

**M. Paul Cardinal:** En fait, elle ne nuira pas tant à la nouvelle construction qu'aux propriétaires existants.

Comme je l'ai expliqué, les petits immeubles locatifs de deux, trois, quatre ou cinq logements sont un modèle très québécois. Il y a plusieurs années, beaucoup de gens de la classe moyenne ont acheté ces immeubles. C'était même une façon pour eux de pouvoir acheter un immeuble dans des quartiers centraux des centres urbains puisqu'ils pouvaient en tirer un revenu supplémentaire.

Ces gens qui les ont achetés il y a 10, 20 ou 25 ans feront facilement un gain en capital de plus de 250 000 \$ et seront davantage imposés. Or, plusieurs d'entre eux comptaient sur cet actif pour financer une bonne partie de leur retraite.

Maintenant, ils se retrouvent avec des montants d'imposition qui peuvent varier, pour lesquels nous avons fait toutes sortes de scénarios. Évidemment, cela peut varier beaucoup, mais, dans plusieurs cas, il s'agissait de sommes de 50 000 \$ ou 60 000 \$ de plus à payer. Cela minera en quelque sorte la planification de retraite d'une personne qui possède un actif qu'elle ne peut pas vendre de façon morcelée, comme elle le pourrait dans le cas d'actions. À notre avis, ce n'est pas non plus un investissement passif, car cette personne a quand même investi temps et argent pour entretenir l'immeuble. Elle se trouve donc pénalisée.

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

[Traduction]

Je vais poursuivre en anglais.

Au début de votre déclaration, vous nous avez parlé du nombre de logements locatifs et de sociétés de location privées. J'ai trouvé cela fort intéressant. Il va sans dire que l'augmentation du taux d'inclusion des gains en capital aura une incidence sur les propriétaires de ces biens. Puisque le Québec compte un très grand nombre de logements locatifs privés, est-il juste de dire que le Québec sera touché de façon disproportionnée par l'augmentation de l'impôt sur les gains en capital?

**M. Paul Cardinal:** Absolument.

**M. Philip Lawrence:** Merci beaucoup.

J'aimerais revenir sur certains de vos commentaires concernant la réglementation du loyer par rapport aux dépenses.

Milton Friedman a déjà comparé le contrôle des prix au fait de s'efforcer de garder un couvercle enfoncé sur une marmite d'eau bouillante. Inévitablement, la pression fait sortir l'eau de la marmite, qui brûle celui qui tient le couvercle. Vous avez dit que bien que les revenus des propriétaires soient réglementés — limités de façon artificielle par le gouvernement —, leurs dépenses ne le sont pas. Si je ne m'abuse, vous avez dit que cela constituait une « tempête parfaite », si l'on a bien interprété vos propos.

Pourriez-vous nous dire quelles pourraient en être les conséquences si nous continuons dans cette voie?

**M. Paul Cardinal:** Ce que l'on constate en ce moment, c'est que certains de ces petits immeubles locatifs ne sont pas rentables pour les propriétaires, car, comme vous l'avez dit, ils ne peuvent pas augmenter les loyers autant que les dépenses ont augmenté au cours des dernières années. Cela les pousse à vendre. Par ailleurs, comme ils auraient besoin d'investir beaucoup d'argent pour entretenir et rénover leurs immeubles, car ils sont vieux, ils décideront parfois de les vendre à des investisseurs qui ont plus d'argent et qui peuvent se permettre de mettre tous les locataires à la porte et de faire des rénovations pendant 12 mois...

**M. Philip Lawrence:** J'aimerais poser une dernière question, car il ne me reste plus beaucoup de temps.

Le gouvernement a créé un environnement propice aux ventes en catastrophe. Croyez-vous que la pression que subissent les propriétaires a peut-être amené certains d'entre eux à vendre leurs logements au rabais, ce qui les pénalise au moment de la retraite?

**M. Paul Cardinal:** Oui, absolument.

**M. Philip Lawrence:** Merci. Je n'ai pas d'autres questions.

Il me reste une minute, mais je vais m'arrêter là.

**Le président:** Merci, monsieur Lawrence.

Nous passons maintenant à Mme Dzerowicz.

**Mme Julie Dzerowicz (Davenport, Lib.):** Merci beaucoup, monsieur le président. Je tiens à remercier nos trois témoins d'aujourd'hui pour leurs excellents exposés.

Mes premières questions s'adressent à M. Griller de St. Michael's Homes.

Monsieur Griller, je tiens d'abord à vous remercier chaleureusement du travail extraordinaire que vous et votre équipe abattez pour les Ontariens qui ont des problèmes de santé mentale et de toxicomanie. Je sais que vous leur offrez un large éventail de programmes. Un de vos bureaux se trouve dans ma circonscription de Davenport, et nous sommes très heureux de vous avoir dans notre collectivité et vous sommes reconnaissants du travail que vous accomplissez.

Je vous remercie également d'avoir parlé quelque peu de certaines mesures importantes que notre gouvernement fédéral a incluses dans notre plan sur le logement — le retrait de la TVH sur la construction et la mise à disposition de terrains publics pour des logements abordables — et du fait que nous travaillons très fort pour assurer une meilleure coordination entre les trois ordres de gouvernement.

Cela dit, vous avez indiqué que nous avons encore du travail à faire. Je vous suis vraiment reconnaissante de nous avoir fait part de recommandations très détaillées et de changements de politiques qui pourraient être utiles pour la SCHL.

J'aimerais beaucoup que vous nous en disiez plus à ce sujet, en une minute. Vous avez parlé de l'instabilité du financement que fournit la SCHL et aussi du manque de coordination entre le gouvernement fédéral et les provinces. Pourriez-vous nous préciser ce que vous entendez par là et nous faire part de votre recommandation? Ce serait très utile.

• (1130)

**M. Robin Griller:** Bien sûr. Par exemple, la SCHL financera un projet immobilier en fonction des loyers perçus. Ainsi, plus les logements sont abordables, moins l'on perçoit d'argent et moins l'on

reçoit de financement, ce qui signifie que ce sont les logements les plus abordables qui ne peuvent être construits avec l'aide de la SCHL.

**Mme Julie Dzerowicz:** Excusez-moi de vous interrompre, mais quel modèle pourrait remplacer celui-là?

**M. Robin Griller:** Je vous donne un exemple. Dans les années 1970 et 1980, la SCHL a financé la construction d'immeubles en collaboration avec les ministères provinciaux de la Santé. Au lieu de recevoir d'énormes sommes d'argent d'emblée, les fournisseurs ont reçu du financement sur une période de 50 ans pour payer les hypothèques et les coûts d'entretien des immeubles. À la fin de la période de 50 ans, la propriété était payée; le coût de la construction initiale avait été payé par l'intermédiaire de l'hypothèque. Ces modèles de financement prévoyaient aussi des ressources pour constituer des fonds de réserve afin d'entretenir l'immeuble pendant tout ce temps.

Deux de nos quatre immeubles ont été construits de cette façon, et la SCHL a financé la construction d'un troisième. Ces trois immeubles sont toujours pleinement opérationnels, raisonnablement bien entretenus et très abordables. Les loyers des logements qui s'y trouvent sont indexés sur le revenu. Cela signifie que les personnes qui reçoivent de l'aide sociale ou qui se prévalent du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées, ou POSPH, paient un loyer en fonction de ce qu'ils ont et n'ont pas à dépenser l'argent qu'ils gardent pour acheter de la nourriture et d'autres choses en loyer. Ils devraient toutefois le faire s'ils louaient un logement sur le marché privé, où les loyers sont beaucoup plus élevés.

**Mme Julie Dzerowicz:** Merci. J'aimerais parler de la coordination. Nous avons accompli beaucoup d'efforts pour assurer une meilleure coordination avec nos homologues provinciaux et municipaux. Nous avons offert des incitatifs aux deux ordres de gouvernement.

Pourriez-vous préciser ce qui, selon vous, devrait être amélioré et ce que nous ne faisons pas en ce moment sur le plan de la coordination?

**M. Robin Griller:** Bien sûr. Voici l'une des questions fondamentales: quelles sont mes forces? Mon équipe excelle dans la gestion de logements supervisés et de logements abordables pour les Canadiens handicapés à faible revenu. C'est notre force.

Nous ne sommes pas des experts en construction domiciliaire. Ainsi, lorsque nous devons faire tout le travail pour préparer un projet — les plans de construction, l'accès, la collaboration avec la ville pour éliminer les frais associés au développement et tout le reste —, nous devons souvent embaucher des gens de l'extérieur, et nous consacrons une grande partie de notre temps de gestion à ces tâches. L'idéal serait d'avoir une agence gouvernementale par l'entremise de laquelle les trois ordres de gouvernement pourraient collaborer sur ces aspects, de sorte que nous n'aurions pas à... Quand on y pense, un entrepreneur privé qui construit un immeuble ne fait que son travail. Puisque son concept génère des profits, les ressources qu'il doit affecter avant de se lancer ne sont pas un problème. L'important, c'est de réaliser des profits.

Puisque notre organisme est sans but lucratif, toutes ces ressources...

**Mme Julie Dzerowicz:** Merci beaucoup, monsieur Griller. Je pense avoir compris ce que vous voulez dire, et c'est excellent.

Je vais poser mes dernières questions à M. Condon.

Merci beaucoup de votre exposé. Je suis désolée que vous n'ayez pas pu le terminer.

Tout d'abord, je vous suis très reconnaissante d'avoir indiqué que la hausse du prix des logements est un problème mondial.

Vous avez formulé deux recommandations à notre intention. Je pense que vous en aviez beaucoup d'autres. L'une des recommandations était de cesser de favoriser les investisseurs privés. Je pense que vous avez également fait une recommandation au sujet des spéculateurs fonciers. Pourriez-vous nous en dire plus sur ces deux recommandations, et nous dire ce que nous devons faire, plus précisément?

Je vous remercie.

• (1135)

**M. Patrick Condon:** Bien sûr. Comme je l'ai mentionné dans ma déclaration liminaire, le problème a trait aux terrains. Prenez l'exemple de Vancouver. Les terrains y sont vendus au pied carré constructible. Le prix par pied carré de terrain constructible oscille entre 600 \$ et 800 \$, alors que la construction en soi coûte entre 300 \$ et 400 \$ le pied carré. Selon moi, le problème concerne vraiment les terrains et la flambée des prix des terrains.

J'aimerais revenir au commentaire formulé par l'intervenant précédent. On entend beaucoup dire que si l'on obtient un terrain gratuitement, on pourra y construire des logements abordables. Les loyers couvriront l'amortissement du prêt hypothécaire, les coûts d'entretien, etc. Or, nous n'avons pas de terrains gratuits, alors que pouvons-nous faire?

Il existe différentes solutions. Je fais notamment la promotion de ce que la Ville de Cambridge a fait. Elle a dit qu'elle accepterait de doubler la densité dans n'importe quelle partie de la ville, dépassant le zonage existant, à condition que tous les logements soient abordables. Ce genre de mesure crée un marché pour les fournisseurs de logements sans but lucratif, car ils ne sont pas en concurrence avec les fournisseurs du marché étant donné que cette prime supplémentaire de la valeur foncière n'est réservée qu'au fournisseur sans but lucratif.

Évidemment, chaque ville devrait examiner sa propre situation économique. Comme l'a mentionné l'intervenant précédent, l'ajout du financement de la SCHL serait une bonne façon de soutenir ce modèle, mais ce qu'il faut retenir, c'est que le problème ne touche pas le coût de la construction. Les coûts de construction ont peut-être augmenté de 30 %, comme on vient de le dire, mais le prix des terrains a quant à lui augmenté de 500 %. Il existe des mécanismes stratégiques, notamment par l'entremise du zonage et des droits d'aménagement, qui permettent de gérer le prix des terrains.

**Le président:** Je vous remercie, monsieur Condon et madame Dzerowicz.

Monsieur Ste-Marie, la parole est à vous.

[Français]

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

Je salue tous les témoins et je les remercie de leur présence et de leurs riches témoignages. Nous leur en sommes très reconnaissants.

Mes questions vont s'adresser aux représentants de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec, ou CORPIQ.

Cela dit, auparavant, j'aimerais répondre à Mme Dzerowicz au sujet de la coordination entre les niveaux d'administration. Ce que nous voyons, au Québec, c'est que le délai entre le temps où l'argent est accordé au moyen des budgets et le temps où il est transféré et se rend sur le terrain est de deux à trois ans. La situation d'urgence dans laquelle nous sommes actuellement et l'augmentation des coûts font qu'une accélération et une meilleure coordination feraient le plus grand bien.

Sur ce, je reviens aux représentants de la CORPIQ.

Je vous remercie de tous les éléments que vous avez soulevés dans votre allocution. Si j'ai bien compris, nous allons recevoir votre présentation PowerPoint une fois qu'elle aura été traduite dans les deux langues officielles. Nous la regarderons avec grand intérêt.

Je veux d'abord revenir au changement concernant le taux d'inclusion des gains en capital. À mon avis, cela pourrait entraîner une iniquité. Un projet de loi devrait être présenté cet été et nous devrions l'étudier cet automne — nous pourrions certainement vous réinviter. Le but est d'amener une meilleure équité entre les millionnaires, qui, grâce aux déductions de gains en capital, paient un taux d'impôt plus faible, et, par exemple, les infirmières ou les travailleurs de la construction. Nous sommes donc favorables au principe.

Or il y a un impact négatif et vos membres sont souvent touchés, malheureusement. Vous avez dit que 82 % des appartements locatifs du pays dans des immeubles de deux à cinq logements sont au Québec. C'est le modèle québécois. On parle de quelques petits logements. Très souvent, les gens s'en servent comme fonds de pension. Ils vont payer leur multiplex toute leur vie et vont le vendre lorsqu'ils seront à la retraite; c'est leur fonds de pension. Maintenant, ces gens sont pénalisés.

J'aimerais que vous nous redissiez quelques mots à ce sujet et que vous nous proposiez des solutions que le gouvernement pourrait étudier cet été en rédigeant son futur projet de loi.

**M. Paul Cardinal:** Il s'agit d'une très bonne question.

En effet, cela pénalise les gens qui sont propriétaires de petits immeubles locatifs au Québec. En très forte proportion, ce sont des gens de la classe moyenne. Souvent, ils habitent l'immeuble et ont des locataires, qu'ils doivent naturellement gérer.

Lorsque le changement du taux d'inclusion des gains en capital a été annoncé, des histoires sont sorties dans les médias concernant des gens qui gagnaient un revenu très faible, 60 000 \$ ou 70 000 \$ par année, et qui avaient tout de même réussi à s'acheter un multiplex. Cependant, c'était il y a 30 ans, naturellement, et ils l'ont payé toute leur vie. Aujourd'hui, c'est là-dessus qu'ils comptent pour leur pension. C'est donc assez dommageable.

Vous avez aussi ouvert la porte aux différentes solutions. J'aimerais seulement vous dire, d'abord, que nous demandons qu'une exception soit faite pour les petits immeubles locatifs de deux à cinq logements. C'est notre souhait. Sinon, il existe d'autres possibilités. Dans certains pays membres de l'Organisation de coopération et de développement économiques, l'OCDE, lorsque le gain en capital est réalisé à court terme, le taux d'imposition est beaucoup plus élevé, et lorsque cela fait plusieurs années qu'on détient l'immeuble, le taux d'imposition devient très faible, voire nul. Cela a aussi l'effet bénéfique d'empêcher les opérations de vente-achat et la spéculation excessive.

• (1140)

**M. Gabriel Ste-Marie:** Je vous remercie.

Vous suggérez donc d'abord d'exclure les propriétaires de petits logements locatifs de la mesure. Sinon, vous dites qu'on pourrait s'inspirer de ce qui se fait dans les autres pays de l'OCDE, où on fixe un taux d'inclusion qui décroît selon la durée de détention. Ainsi, les gens qui se servent de ces revenus comme fonds de pension seraient exclus. Nous allons essayer de suggérer ces solutions au gouvernement et de l'amener à y adhérer.

En ce moment, il y a un seuil de 250 000 \$ en deçà duquel le taux d'inclusion reste à 50 %. Vous nous avez clairement démontré que c'était insuffisant pour la plupart de ces gens. Ils ne peuvent pas demander cette déduction de 250 000 \$ chaque année, mais seulement lorsqu'ils prendront leur retraite. Ils n'en bénéficient qu'une fois.

Si on voulait moduler ce seuil de 250 000 \$, par exemple pour une vente qui a lieu une fois dans une vie, à combien devrait-on le fixer pour bien protéger vos membres?

**M. Paul Cardinal:** C'est sûr que nous avons étudié la question. Cela reste un peu arbitraire, mais, selon nous, doubler ce seuil en le faisant passer à 500 000 \$ permettrait d'éviter beaucoup de ces situations. Faire un gain de 250 000 \$ sur un immeuble qu'on a acheté il y a 25 ans, ce n'est pas exceptionnel non plus. Encore une fois, si la mesure vise les ultra-riches et non les gens de la classe moyenne, une des solutions pourrait être d'augmenter le seuil de 250 000 \$ pour les propriétaires de multiplex.

**M. Gabriel Ste-Marie:** Merci.

Dans ses communications, le gouvernement dit que cette mesure vise les 0,13 % de la population les plus riches. J'en ai discuté avec le fiscaliste Luc Godbout, qui avait étudié la question. Il m'a expliqué que, l'année où une personne vend son multiplex, elle fait partie des ultra-riches, mais seulement cette année-là. Quand on regarde les revenus de la même personne au cours des années précédentes ou suivantes, on voit qu'ils sont très faibles. Ils sont souvent sous la médiane ou la moyenne. C'est son fonds de pension. Le but de l'équité fiscale, c'est vraiment de faire payer les millionnaires selon un taux équivalent ou juste par rapport à ce que paient les gens de la classe moyenne, et d'exclure ceux-ci.

Pourrait-on faire quelque chose concernant la première disposition d'un multiplex par un particulier, par exemple? Des mesures de cet ordre existent-elles dans d'autres pays?

[Traduction]

**Le président:** Je vous demanderais de bien vouloir répondre brièvement.

[Français]

**M. Paul Cardinal:** D'accord.

C'est certainement une possibilité. Je n'ai pas vu que cela existait dans d'autres pays, mais en excluant la première transaction, encore une fois, on viserait le petit propriétaire. Une personne qui aurait 10 immeubles, à ce moment-là, serait quand même visée, mais elle serait considérée comme une personne riche.

**M. Gabriel Ste-Marie:** Merci beaucoup.

[Traduction]

**Le président:** Nous passons maintenant à M. Davies pour les six prochaines minutes.

**M. Don Davies (Vancouver Kingsway, NPD):** Merci monsieur le président. Je remercie tous les témoins.

Monsieur Condon, dans votre déclaration préliminaire, vous avez souligné que l'augmentation du prix des terrains est un problème mondial qui touche la plupart des grandes villes dites cosmopolites, comme Vancouver et Toronto, dont vous avez parlé.

Pouvez-vous nous dire quels sont les facteurs qui, selon vous, sont à l'origine de ce phénomène?

**M. Patrick Condon:** Il semble que le facteur déterminant soit l'augmentation mondiale de la valeur de tous les actifs, en particulier des terrains urbains. À l'échelle mondiale, les terrains urbains représentent jusqu'à 45 % de la valeur totale des actifs fixes. C'est la réalité sous-estimée du jour, à mon avis. Le facteur déterminant semble être, tout d'abord, les fonds peu coûteux, qui sont devenus incroyablement bon marché pendant la pandémie de COVID-19.

Essentiellement, des fonds gratuits ont été mis à disposition pour investir dans un actif dont la valeur devrait, de façon prévisible et soutenue, augmenter de 8 à 10 % par année. L'on serait fou de ne pas investir dans des terrains urbains. Ce n'est pas l'immeuble dans lequel on investit, car un immeuble dans la forêt n'a aucune valeur. C'est l'immeuble combiné au terrain sur lequel il se trouve qui a de la valeur.

C'est pourquoi je dis qu'il est nécessaire de cibler cet aspect en particulier. Il y a diverses façons de le faire pendant le processus. Il existe aussi une stratégie relative à l'impôt foncier. Plus tôt, quelqu'un a parlé de Milton Friedman. Il est reconnu pour avoir dit que l'impôt le plus utile était l'impôt foncier, parce qu'un terrain est un élément improductif de l'économie qui absorbe maintenant une part beaucoup trop importante de la valeur en capital. On investit des capitaux dans quelque chose qui est, en somme, improductif. Plus l'investissement gonfle, plus les Canadiens connaissent des difficultés.

• (1145)

**M. Don Davies:** J'aimerais maintenant parler de Vancouver.

En mai 2023, vous avez écrit ce qui suit dans un article:

Les salaires dans la région de Vancouver sont demeurés obstinément stables — rajustés en fonction de l'inflation —, alors que le prix des logements — également rajustés en fonction de l'inflation — a grimpé de 400 %.

Vous avez ensuite ajouté:

Cela s'explique en partie par le fait que, dans la plupart des pays développés, on ne tient plus compte des salaires moyens pour établir le prix des maisons. Et on ne semble pas se soucier de la rapidité avec laquelle de nouveaux logements sont construits.

Pouvez-vous nous expliquer pourquoi les salaires moyens et les prix des maisons évoluent de façon indépendante dans les pays développés? Quelle en est la cause?

**M. Patrick Condon:** Essentiellement, c'est une question d'inégalité. Cette tendance dure depuis 30 ans à l'échelle mondiale. Les détenteurs de capitaux ou d'actifs se trouvent dans une position avantageuse par rapport aux gens qui dépendent de leur salaire pour subvenir à leurs besoins. L'écart est énorme.

Cette conséquence illustre très bien cette inégalité entre les salariés et les détenteurs de capitaux. Cette inégalité fait en sorte que les Canadiens ordinaires n'ont plus les moyens d'acheter une maison; c'est ce qu'il y a de plus grave.

**M. Don Davies:** Puis-je vous soumettre une thèse?

Si, dans un marché, il existe une déconnexion totale entre les salaires et le prix d'un actif, n'est-ce pas là un signe que des capitaux étrangers y sont forcément pour quelque chose? Si les gens qui vivent à Vancouver n'ont pas les moyens d'acheter une maison de 5 millions de dollars dans le quartier Westside parce que ce prix est en complète inadéquation avec le salaire qu'ils gagnent, n'est-ce pas là un signe que des capitaux doivent provenir de l'extérieur de ce marché?

**M. Patrick Condon:** J'aime utiliser l'expression « capitaux mondiaux », parce qu'une partie du capital vient du Canada et une autre partie vient de l'étranger. En général, il ne s'agit que de l'évaluation de la valeur d'une possibilité d'investissement précise, qu'il s'agisse d'un immeuble en copropriété ou d'un terrain. Cette évaluation est fondée sur le rendement que l'on pense pouvoir obtenir au fil du temps.

Les Canadiens, tout comme des gens d'autres régions du monde, investissent dans des actifs qu'ils considèrent comme avantageux. À l'heure actuelle, les terrains de Vancouver constituent l'un des actifs préférés des acheteurs à l'échelle mondiale. Comme je l'ai déjà mentionné, l'on serait fou de ne pas acheter de biens immobiliers à Vancouver, car il semble que ce soit une façon fiable d'obtenir une valeur en capital qui croîtra de 10 % par année par rapport à d'autres options qui ne rapporteraient que 4 ou 5 %.

**M. Don Davies:** Certains députés croient que le problème a commencé en 2015. J'ai fait quelques recherches. Le Real Estate Board of Greater Vancouver a établi le prix d'une maison unifamiliale de Whistler à White Rock et de Powell River à Maple Ridge; dans toute la vallée du bas Fraser. Voici les prix: en 2000, le prix était de 400 000 \$. En 2005, il était de 600 000 \$. En 2010, c'était 1 million de dollars. En 2015, il était de 1,45 million de dollars. En 2024, le prix grimpera à 2 millions de dollars.

Diriez-vous que la crise de l'abordabilité des logements a commencé en 2015 ou qu'elle s'inscrit dans une tendance à plus long terme depuis des décennies?

• (1150)

**M. Patrick Condon:** Eh bien, à l'échelle mondiale, cela ressemble à 2008. On dirait que le point de départ était la reprise après l'effondrement du marché immobilier en 2008, qui a été provoqué par les moyens de placement utilisés dans le secteur aux États-Unis. Il y a des hauts et des bas dans les différentes économies, mais au moment de gérer ces coûts, on observe généralement un clivage entre la valeur des biens immobiliers en zone urbaine et le salaire des gens qui vivent dans les villes. C'est ce qui se produit depuis environ 2010 de façon très marquée.

Je veux souligner que la région de Vancouver est presque en tête de liste des endroits problématiques dans le monde, et nous sommes donc bien informés à ce sujet, mais c'est ce qu'on voit partout. Sydney et Auckland, en Nouvelle-Zélande, et même Shanghai et d'autres endroits du genre ont un problème similaire. C'est à cause de ce qui est appelé la « financiarisation » du logement, qui fait en sorte que les logements sont appréciés en fonction de leur capacité à prendre de la valeur au fil du temps et non pas en fonction de la valeur en tant que biens pour les gens.

**Le président:** Le temps est écoulé, monsieur Davies. Nous l'avons largement dépassé.

Nous passons à notre deuxième série de questions. Nous n'avons pas assez de temps pour faire un tour complet, mais nous avons

commencé un peu en retard, et je vais donc accorder environ quatre minutes à chaque parti pour poser des questions aux témoins.

Nous allons commencer par M. Chambers pour la première intervention de quatre minutes ou plus.

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

Je remercie nos témoins de leur comparution aujourd'hui. Je pense que c'est un excellent groupe.

J'ai remis un avis de motion au greffier, qui l'a distribué. J'aimerais maintenant proposer la motion, monsieur le président. En voici le libellé:

Que le comité tienne au moins 4 réunions consacrées à l'étude préalable de la motion de voies et moyens déposée à la Chambre des communes le 10 juin 2024.

C'est la motion de voies et moyens sur les gains en capital.

Qu'au moins une réunion soit tenue avant le 25 juin 2024; que des témoins puissent être soumis par chaque parti avant le vendredi à 17 h.

C'est demain.

Monsieur le président, nous avons entendu aujourd'hui des témoignages très importants en ce qui concerne les conséquences, plus particulièrement pour les propriétaires. Il y a manifestement un certain malentendu sur l'incidence de ces nouvelles règles, par exemple lorsqu'on dit que le gouvernement, dans un effort pour déclencher une lutte des classes, a commis une erreur. À vrai dire, on ne comprend pas que ce sont les propriétaires, les travailleurs autonomes constitués en société et les personnes à revenu modeste qui vont payer cette taxe ou qui en subiront les répercussions.

En fait, selon Statistique Canada, chez les personnes qui ont 250 000 \$ ou plus de gains en capital au cours d'une année, il s'agit presque toujours d'une situation qui survient une ou deux fois dans leur vie. Les données montrent que, par exemple, en 2011, les deux tiers des personnes qui ont déclaré des hausses de leurs gains en capital imposables au-delà de 250 000 \$ ne se sont plus jamais retrouvés dans ce groupe.

Le gouvernement a donc raison de dire que 0,13 % des déclarants sont dans ce groupe. Le problème, c'est que ce groupe est presque toujours composé de nouveaux déclarants chaque année. Sur une période de 50 ou même de 75 ans, des millions de Canadiens auront été touchés par ce changement fiscal. Ce n'est pas les mêmes personnes tous les ans qui ont des gains en capital de plus de 250 000 \$.

Je pense que le gouvernement commet une grave erreur. Je pense qu'il en est conscient. C'est la raison pour laquelle c'est une motion de voies et moyens et pas une version définitive d'un projet de loi. Je pense qu'il envisage des exceptions. Dans un effort pour aider le gouvernement avec son programme législatif, les conservateurs sont prêts à étudier préalablement le projet de loi.

Je signale que ce n'est pas quelque chose que nous faisons normalement. Bien franchement, nous pensons que les intervenants méritent de se faire entendre. Nous savons qu'un certain nombre d'entre eux ont affirmé publiquement que la version actuelle du projet de loi leur pose certains problèmes.

Si le gouvernement envisage des amendements, le Comité pourrait peut-être saisir l'occasion pour entendre des témoins.

L'autre point que je vais soulever rapidement, c'est qu'environ la moitié des personnes qui ont des gains en capital de plus de 250 000 \$ au cours d'une année ont un revenu annuel de moins de 120 000 \$. Ce sont des revenus modestes. En fait, 10 % de ces personnes ont un revenu inférieur à 20 000 \$.

Je pense que nous devrions étudier la question. Nous pensons que nous devrions donner aux témoins une occasion de se faire entendre, et nous aimerions prendre le temps nécessaire à cette fin mardi la semaine prochaine, monsieur le président.

Bien franchement, les conservateurs seraient favorables à des amendements à cette motion pour augmenter le nombre de réunions avant le 25 juin. Bien entendu, c'est le jour où c'est censé entrer en vigueur. Nous sommes également ouverts à entendre la ministre pendant un maximum de deux heures.

Je fais remarquer que la version actuelle de la motion ne comprend pas ces choses, mais si quelqu'un souhaite proposer un amendement à cette fin, les conservateurs l'appuieraient sans aucun doute.

Merci, monsieur le président.

• (1155)

**Le président:** Merci, monsieur Chambers.

J'ai une liste d'intervenants. Nous avons M. Lawrence, M. Turnbull, M. Hallan et M. Morantz.

**M. Philip Lawrence:** Merci beaucoup, monsieur le président.

Je vais juste répéter deux ou trois des commentaires formulés par mon collègue.

Tout d'abord, il a dit que les conservateurs seraient très ouverts à la tenue d'autres réunions avant l'ajournement pour entendre des témoignages importants à propos des gains en capital.

De plus, nous aimerions sans aucun doute entendre la ministre des Finances au sujet de l'impôt sur les gains en capital. Elle en a certainement parlé ouvertement dans les médias.

Je vais revenir en arrière et répéter d'autres commentaires.

Cette motion a certainement été préparée avec empressement. Elle contient des erreurs considérables, y compris en ce qui a trait au calcul du compte de dividendes en capital. À mesure que les professionnels l'examinent, ils constatent les simples erreurs commises par le gouvernement en s'empressant de présenter la motion, même s'il a eu deux ou trois mois pour la préparer.

Il est évident que le Bloc s'est également rendu compte qu'il n'aurait pas dû donner son appui initialement. C'est peut-être à cause d'intervenants importants, comme ceux que nous avons entendus aujourd'hui sur l'incidence du taux d'inclusion des gains en capital.

Nous croyons qu'une étude approfondie est nécessaire. Pour donner suite aux excellents commentaires de mon collègue, M. Chambers — je vais être un peu plus cru, car je ne suis pas aussi éloquent que lui —, la réalité est que seul 1 % des Canadiens mourront chaque année, mais au bout du compte, nous allons tous mourir. C'est l'analogie que j'utiliserais ici. Ce n'est peut-être qu'une proportion relativement petite chaque année, mais comme M. Chambers l'a dit, à long terme, presque tous les Canadiens seront touchés par le taux d'inclusion des gains en capital, que ce soit directement ou indirectement.

Je suis impatient d'entendre ce que mes collègues du Bloc et du NPD, en particulier, ont à dire sur cette motion. Il est relativement rare qu'un parti de l'opposition propose de faire une étude préliminaire d'une mesure législative du gouvernement. C'est sans aucun doute pour nous une occasion — en fait, je dirais que c'est une nécessité — d'en discuter davantage.

Une fois de plus, je vais répéter ce que M. Chambers a dit, à savoir que les conservateurs sont très ouverts à des réunions supplémentaires avant l'ajournement. Quel jour sommes-nous aujourd'hui? Nous sommes le 13. D'ici le 25, des Canadiens devront décider s'ils vendent leur propriété et leurs biens pendant que le taux d'inclusion des gains en capital se situe encore à 50 % ou s'ils feraient mieux d'attendre après le 25.

Le temps presse. Les Canadiens méritent de mieux comprendre l'augmentation de l'impôt sur les gains en capital pour pouvoir prendre de meilleures décisions relativement à leurs affaires.

En fait, le court délai est injuste en soi. La moindre des choses que nous pouvons faire pour les Canadiens, c'est leur permettre d'entendre des témoins sur l'effet de l'augmentation avec l'inclusion de l'impôt sur les gains en capital.

Je vais m'arrêter ici et céder la parole.

Merci.

[Français]

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

Je demande le consentement des membres du Comité pour libérer les témoins du premier groupe.

[Traduction]

**Le président:** Chers collègues, je suis également d'accord. Je ne pensais pas que nous allions en avoir autant à dire là-dessus, même si c'est un peu lié au sujet de notre l'étude, c'est-à-dire le logement. C'est toutefois le cas.

Nous remercions les témoins d'avoir comparu devant notre comité. Nous leur souhaitons une excellente fin de journée.

• (1200)

**M. Don Davies:** Monsieur le président, j'invoque le Règlement.

J'ai l'impression que nous allons nous entendre sur la motion, mais ce sont des témoins très importants. Nous avons eu une motion de programmation qui disait que nous allions étudier la question du logement. C'est l'étude du NPD. J'ai d'autres questions que j'aimerais poser aux témoins.

J'ai l'impression que cette motion sera adoptée, et je demanderais donc l'indulgence de mes collègues pour que nous en discutions à la fin de la réunion et pour terminer la série de questions avec ces excellents témoins. J'aimerais continuer de leur poser des questions.

**Le président:** Merci, monsieur Davies. Nous avons effectivement d'excellents témoins.

Monsieur Davies, M. Chambers a demandé que la motion soit adoptée à l'unanimité, et j'ai entendu un non. C'est donc impossible.

**M. Don Davies:** Je vois. Dommage.

Merci aux témoins.

**Le président:** Nous sommes toujours saisis du rappel au Règlement.

Allez-y, monsieur Hallan.

**M. Jasraj Singh Hallan (Calgary Forest Lawn, PCC):** Merci, monsieur le président.

Je vous remercie de votre proposition, monsieur Davies.

De notre côté, je crois que nous serions parfaitement disposés à retirer nos noms de la liste d'intervenants et à tenir un vote là-dessus maintenant. De cette façon, nous pourrions entendre les témoins.

**Le président:** D'accord.

Je ne sais pas si vous avez entendu, monsieur Davies.

**M. Don Davies:** Je serais heureux de procéder de cette façon.

**Le président:** D'accord.

J'ai une liste d'intervenants. C'est au tour de M. Turnbull.

**M. Ryan Turnbull (Whitby, Lib.):** Je suis très encouragé de voir que les conservateurs veulent nous aider à adopter rapidement un projet de loi du gouvernement. Je pense que nous serions certainement favorables à une étude préliminaire là-dessus.

Je suis d'accord avec M. Davies lorsqu'il dit que nous pouvons probablement régler cette motion rapidement, mais j'ai deux ou trois amendements à proposer. J'espère que ce sont des amendements favorables.

Je vais les lire pour le compte rendu. Je pense que c'est très conforme à ce que les conservateurs ont présenté:

Que le Comité tienne au moins quatre réunions consacrées à l'étude préalable de la motion de voies et moyens déposée à la Chambre des communes le 10 juin 2024, qu'au moins une réunion soit tenue avant le 25 juin 2024; que des témoins puissent être proposés par chaque parti avant le vendredi à 17 heures; que cette étude ait priorité sur toute autre étude du Comité effectuée à l'automne; que toutes les données recueillies dans le cadre de cette étude soient prises en considération au cours de l'étude du projet de loi sur les gains en capital une fois qu'il aura été renvoyé au Comité; que l'étude article par article du projet de loi sur les gains en capital commence au plus tard une semaine après son renvoi au Comité.

C'est l'amendement que je propose. J'espère que c'est un amendement favorable.

**Le président:** Quelqu'un souhaite-t-il intervenir à ce sujet?

Allez-y, monsieur Chambers.

**M. Adam Chambers:** Monsieur le président, je comprends que M. Davies aimerait revenir aux témoins.

Dans le but de collaborer le plus possible, nous allons tout accepter sauf la fin. Nous pourrions y revenir pendant l'été.

Qu'en pensez-vous?

**M. Ryan Turnbull:** Si nous voulons en parler après le départ des témoins, je n'ai pas d'objection à ce que nous procédions ainsi. Si nous voulons y revenir à la fin de la réunion...

**M. Philip Lawrence:** Nous allons présenter un sous-amendement.

Oh, je suis désolé. Je ne voulais pas vous interrompre. Toutes mes excuses. Je pensais que vous aviez terminé, monsieur Turnbull.

**M. Ryan Turnbull:** Je suis d'accord avec M. Davies. J'aimerais également entendre les témoins.

**Le président:** S'agit-il d'un amendement officiel?

Oui.

Monsieur Chambers, je vous en prie.

**M. Adam Chambers:** Je propose un sous-amendement pour retirer la dernière partie sur l'étude article par article, afin que nous puissions revenir aux témoins. Nous pourrions nous prononcer là-dessus tout de suite.

Nous serions très heureux de discuter d'une date raisonnable pour faire l'étude article par article. Je ne pense pas qu'il soit nécessaire de la faire en juin, puisque nous n'avons pas même pas la version définitive du projet de loi. Nous savons qu'il y aura des exceptions. Espérons que certains des témoins présents ici vont les recevoir bientôt. Nous ne voulons pas établir l'ensemble du calendrier, y compris la date de commencement de l'étude article par article, car nous n'avons toujours pas vu le projet de loi.

Nous sommes heureux d'accepter tout le reste.

**Le président:** Merci, monsieur Chambers.

Monsieur Turnbull, allez-y.

**M. Ryan Turnbull:** Je dirai que je pense être contre ce sous-amendement, mais nous pouvons tenir un vote. Si les membres du Parti conservateur veulent mettre le sous-amendement aux voix, nous pouvons le faire. Nous pouvons peut-être régler la question rapidement.

**Le président:** Chers collègues, le vote porte sur le sous-amendement.

(Le sous-amendement est rejeté par 6 voix contre 5.)

**Le président:** Le sous-amendement est rejeté.

Monsieur Lawrence, allez-y.

● (1205)

**M. Philip Lawrence:** J'aimerais proposer un autre amendement, si possible. Est-ce conforme aux règles? À vrai dire, c'est un sous-amendement. Désolé.

**Le président:** Oui, c'est un autre sous-amendement.

**M. Philip Lawrence:** Oui. Je suppose qu'un différent...

[Français]

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

Les témoins devaient être ici jusqu'à midi et il est maintenant 12 h 5. Cela fait déjà 10 ou 15 minutes qu'ils assistent à nos échanges.

Je demande à nouveau le consentement des membres du Comité pour libérer les témoins.

**Le président:** Oui, monsieur Ste-Marie.

[Traduction]

On veut savoir si nous pourrions encore poser une ou deux questions à ces excellents témoins si jamais la motion est réglée rapidement. C'est la raison pour laquelle nous sommes encore en mode attente, si je puis dire.

Je mentionne pour les témoins que je ne suis pas certain que nous pourrions revenir à eux rapidement.

J'ai M. Lawrence.

**M. Philip Lawrence:** Merci beaucoup.

Je vais proposer un nouveau sous-amendement à la fin de la motion modifiée. En voici le libellé:

« Que la ministre des Finances soit invitée à comparaître pendant deux heures dans le cadre de l'étude préalable. »

**Le président:** Merci, monsieur Lawrence.

Quelqu'un souhaite-t-il en discuter?

Monsieur Turnbull, allez-y.

**M. Ryan Turnbull:** Je pense que tant qu'il est entendu que la comparution de la ministre pourrait avoir lieu à l'automne et pas au cours de la prochaine semaine... Je pense que ce serait impossible à gérer, compte tenu de son horaire.

Nous pourrions peut-être envisager cette possibilité.

**Le président:** Merci, monsieur Turnbull.

J'ai M. Hallan.

**M. Jasraj Singh Hallan:** Merci, monsieur le président.

Je suis d'accord. Je pense que la ministre des Finances doit assurément comparaître pour essayer de défendre cette hausse de l'impôt sur les gains en capital qui fera disparaître des emplois. Le problème, c'est qu'elle a affirmé que les plombiers et d'autres groupes ne seraient pas touchés, et je pense qu'elle doit venir défendre ses propos.

Je veux également parler brièvement de l'étude article par article, car techniquement, nous ne sommes même pas saisis du projet de loi, et il est donc prématuré de parler maintenant de l'étude article par article. Je pense que nous devrions voir si M. Turnbull est prêt à retirer ce passage jusqu'à ce que nous recevions le projet de loi. L'étude article par article pourra toujours faire l'objet d'une motion plus tard. C'est tout simplement quelque chose à considérer.

**Le président:** Merci, monsieur Hallan.

Monsieur Turnbull, je vous en prie.

**M. Ryan Turnbull:** Je ne peux pas accepter. Je suis certainement d'accord pour faire venir la ministre, mais je ne pense pas que la norme consiste à l'entendre pendant deux heures. Je pense que c'est normalement une heure. Il est aussi parfaitement raisonnable de ne pas inscrire le nombre d'heures, et nous serions probablement capables de présenter une motion plus tard, mais s'il est inscrit que c'est pendant deux heures, je vais voter contre la motion.

Si vous voulez envisager cette possibilité et juste demander que la ministre compare dans le cadre de l'étude préalable, je pense que nous pourrions assurément donner notre feu vert.

**Le président:** Merci, monsieur Turnbull.

J'ai M. Hallan.

**M. Jasraj Singh Hallan:** Je ne veux pas insister sur ce point, mais je pense qu'il est important et prudent, surtout à la suite des affirmations d'hier à propos des différents corps de métier, des petites entreprises et d'autres Canadiens qui seront touchés par cette augmentation de l'impôt, que nous entendions le plus de témoignages possible de la part de ces personnes au sujet de ce que les libéraux affirment, à savoir que ces entrepreneurs, les petites entreprises, les grands-mères et les grands-pères qui veulent tout simplement laisser quelque chose à leurs enfants et à leurs petits-enfants ne seront pas touchés.

Plus nous pouvons obtenir de témoignages... Je pense que c'est raisonnable pour ce genre de mesure législative, qui propose un énorme changement, afin de nous faire une idée de l'incidence sur les Canadiens. Je pense qu'il est raisonnable qu'elle témoigne pendant deux heures, surtout après avoir entendu des plombiers et des charpentiers témoigner, pour répondre à certaines de leurs questions lors de son passage ici.

Je dirais qu'une limite de deux heures serait bien. Beaucoup de personnes ont beaucoup de questions. Des constructeurs d'habitations pourraient vouloir comparaître et dire à quel point ce sera mauvais pour eux également.

● (1210)

**M. Don Davies:** J'invoque le Règlement, monsieur le président.

Les discussions traînent en longueur. Puis-je demander à mes collègues si nous pouvons reporter ce débat au prochain groupe de témoins, peut-être pendant la dernière demi-heure de la réunion, lorsqu'il n'y aura que les fonctionnaires du ministère de présents? Nous avons des témoins convoqués par les partis ici en ce moment. Nous pourrions au moins avoir nos quatre minutes de questions avec eux, et ensuite poursuivre le débat sur la motion.

Encore une fois, je pense que nous allons parvenir à une entente, mais il me semble plus logique d'en discuter au cours de la prochaine partie de la réunion qui se déroulera avec les fonctionnaires du ministère, pour qui il est plus facile de revenir. De plus, je pense que nous avons beaucoup moins de questions à leur poser qu'à nos témoins actuellement.

Puis-je demander que nous adoptions cette stratégie?

**Le président:** Je regarde les membres du Comité pour savoir ce qu'ils pensent de la proposition de M. Davies.

Je vois que les gens hochent la tête et qu'ils sont en faveur.

**Des députés:** D'accord.

**M. Philip Lawrence:** À quelle heure aimeriez-vous...?

**Le président:** Nous allons accorder à chaque parti jusqu'à quatre minutes, et nous allons poursuivre pendant les 20 prochaines minutes environ.

**M. Don Davies:** Nous pourrions reprendre le débat tout de suite après.

**Le président:** Les membres sont-ils d'accord?

**M. Adam Chambers:** Avant que nous acceptions, puis-je demander pendant combien de temps nous avons des ressources aujourd'hui?

**Le président:** Nous en avons jusqu'à 13 heures, c'est certain, car c'est l'heure à laquelle la réunion devait se terminer.

Si nous prenons 20 minutes, chers collègues, il nous resterait encore une demi-heure.

**M. Adam Chambers:** Dans un esprit de collaboration avec notre collègue du NPD, M. Davies, qui, je le sais, veut entendre ces témoins, nous sommes d'accord pour repousser le débat à la fin pour pouvoir entendre leurs témoignages.

**Le président:** Les membres du Comité sont-ils d'accord?

**Des députés:** D'accord.

**Le président:** Je suis heureux que les témoins soient restés et aient été avec nous tout ce temps. Nous allons revenir à nos témoins.

Monsieur Chambers, vous êtes le premier à prendre la parole pendant quatre minutes.

**M. Adam Chambers:** Je vais céder mon temps de parole à mes collègues pour qu'ils puissent poser leurs questions.

**Le président:** Monsieur Baker, vous avez la parole.

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

Je remercie nos témoins d'être avec nous.

[Français]

J'ai deux brèves questions à poser à M. Cardinal.

Premièrement, pouvez-vous soumettre à ce comité des données compilées sur tous les travaux majeurs faits sur les propriétés locatives détenues par vos membres, depuis les 30 dernières années?

**M. Paul Cardinal:** À ma connaissance, nous n'avons malheureusement pas ces données. Par contre, nous pouvons faire un sondage auprès de nos membres pour vérifier l'information.

**M. Yvan Baker:** Si vous pouviez nous fournir les meilleures informations possible, ce serait bien.

Deuxièmement, pouvez-vous nous transmettre des données sur le nombre de propriétaires par propriété locative?

**M. Paul Cardinal:** Nous pourrions probablement vous fournir des données partielles. Toutefois, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ou SCHL, avait élargi son enquête locative en 2019, et elle avait demandé quels étaient les types de propriétaires du parc locatif.

Je vais vérifier auprès de la SCHL pour voir si nous pouvons obtenir une moyenne de logements par propriétaire, par exemple.

**M. Yvan Baker:** Merci.

[Traduction]

Je vais utiliser le reste de mon temps pour poser des questions à M. Condon.

Monsieur Condon, je vous remercie d'être avec nous.

Il ne nous reste qu'environ deux minutes et demie, alors je serai bref, et si vous pouvez être aussi concis que possible, nous pourrions optimiser ce temps.

Mes collègues se souviennent sans doute de ce qui suit. Pendant nos consultations prébudgétaires, lorsque le comité s'est rendu à Toronto, un dénommé Joe Polito, qui se trouve à habiter dans ma circonscription, Etobicoke-Centre, est venu témoigner. Il nous a fait un exposé sur ce que nous pourrions faire de plus pour rendre le logement plus abordable.

Il a expliqué comment, selon lui, un impôt sur la valeur foncière pourrait aider à rendre le logement plus abordable. Je pense que l'idée était d'inciter ceux qui possèdent des terrains à faire œuvre utile, autrement dit, à les développer pour construire des logements, plutôt que de miser sur la spéculation.

Êtes-vous d'accord avec lui sur l'idée qu'un impôt sur la valeur foncière pourrait rendre les logements plus abordables? Si oui, pourquoi?

• (1215)

**M. Patrick Condon:** Oui, je suis d'accord.

Cette théorie ou ce fait remonte à Adam Smith, qui a dit la même chose. Il a dit que puisque la terre n'est pas un facteur de production productif au même titre que le capital et la main-d'œuvre — la terre est nécessaire, mais n'est pas productive —, les impôts devraient provenir essentiellement, autant que possible, de cette source. Milton Friedman et d'autres ont dit la même chose.

Deuxièmement, c'est un bon impôt, mais il serait politiquement très difficile de modifier notre stratégie fiscale. Si vous pouviez trouver une façon de le faire, ce serait formidable, parce que notre régime fiscal ne met pas l'accent sur la valeur foncière. La théorie crédible à cet égard veut qu'en imposant les terrains du revenu ou au lieu des gains en capital, vous n'affaiblissiez pas la vigueur de l'économie, et cela finit par rendre des éléments comme le logement plus abordables, car ils seront valorisés uniquement en fonction de leur utilisation, plutôt que de leur plus-value.

J'ai promis d'être bref, alors je dirai dans les 10 prochaines secondes que s'il est politiquement impossible de restructurer le monde autour d'un impôt sur la valeur foncière, il existe d'autres mécanismes comme les règlements de zonage, les primes de densité, etc., qui sont des outils stratégiques pour produire le même effet. Ils atténuent l'inflation du prix des terrains.

**Le président:** Merci, monsieur Baker.

Je vais maintenant donner la parole à M. Ste-Marie.

[Français]

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

Je vous remercie, professeur, de toutes les réponses et les éléments d'analyse que vous nous avez présentés. Ils sont très intéressants et nous allons les regarder attentivement.

Monsieur Cardinal, dans votre présentation, vous nous avez rappelé que les coûts de construction ont augmenté de 40 % ces dernières années. De plus, le parc locatif a besoin de rénovations majeures, mais, là aussi, les coûts de rénovation ont explosé. Pendant ce temps, le pouvoir d'achat des locataires n'a pas augmenté au même rythme.

Quelles seraient les solutions pour pouvoir rénover le parc locatif et assurer la construction de logements locatifs, tout en préservant la capacité de payer des locataires?

**M. Paul Cardinal:** Notre point de vue là-dessus est qu'il faut des incitatifs fiscaux, comme le bon vieux crédit d'impôt. Comme nous vous l'avons dit, c'est difficile, pour les propriétaires, de rénover les logements locatifs, étant donné qu'ils dégagent peu de revenus nets, que cela coûte plus cher et qu'il faut emprunter davantage.

Un autre avantage à favoriser la rénovation des logements locatifs est que cela améliorerait beaucoup l'efficacité énergétique, et nous réduirions beaucoup les émissions de gaz à effet de serre des vieux immeubles, en particulier ceux qui ont été construits avant 1980, parce que les normes étaient différentes à cette époque.

Au Québec, en plus de cette difficulté à rénover les logements à cause de la conjoncture économique, le Tribunal administratif du logement a des règles relatives à la fixation des loyers qui font que les travaux de rénovation majeurs sont très peu rentables.

Pour vous donner une idée de l'absurdité de la chose, le délai de récupération des travaux de rénovation majeurs varie en fonction du taux de rendement des certificats de placement garanti, plus 1 %. En pleine pandémie, cela donnait des délais de récupération allant jusqu'à 50 ans. Or, aucun travail de rénovation n'a une durée de vie utile qui dépasse 50 ans. Donc, il y a vraiment un écueil sur ce plan.

Naturellement, c'est une disposition provinciale. Du côté fédéral, on donne des crédits d'impôt ou des subventions aux propriétaires occupants pour des travaux de rénovation qui améliorent l'efficacité énergétique. Pourquoi n'offrirait-on pas de telles mesures incitatives aux propriétaires d'immeubles locatifs également? Je pense que cela se vaudrait.

• (1220)

**M. Gabriel Ste-Marie:** C'est très intéressant, je vous remercie.

Les représentants du ministère des Ressources naturelles viendront juste après vous, étant les témoins du prochain groupe. Je ne sais pas si nous aurons le temps de les entendre, mais je suis certain qu'ils ont pu entendre votre suggestion.

Il reste environ une minute, voire moins. Voulez-vous faire part de dernières remarques aux membres du Comité?

**M. Paul Cardinal:** Je voudrais juste revenir à ce que nous avons dit plus tôt sur le modèle québécois et les petits immeubles locatifs. Pour les gens de l'urbanisme qui suivent la chose, nous avons ici aussi, au Québec, le fameux « chaînon manquant » qu'on voit dans plusieurs ouvrages de recherche. Nous avons plusieurs de ces petits immeubles de faible densité situés en milieu urbain, à proximité des services. Ils sont quand même abordables, et offrent des loyers beaucoup plus abordables. Je pense qu'il est important de protéger ce modèle-là.

**M. Gabriel Ste-Marie:** Je vous remercie grandement, encore une fois.

**Le président:** Merci, monsieur Ste-Marie.

[Traduction]

Nous allons passer à M. Davies.

Vous serez le dernier à poser des questions à ces témoins.

**M. Don Davies:** Merci, monsieur le président.

Je remercie mes collègues de leur indulgence. Je pense que c'est important.

Monsieur Condon, j'aimerais savoir ce que vous pensez de la solution proposée par des gens, qui consiste simplement à accroître la densification, en particulier au prix du marché, comme solution potentielle à la crise du logement.

Qu'en pensez-vous?

**M. Patrick Condon:** Je pense que c'est un peu voué à l'échec.

Voici ce que nous avons constaté à Vancouver: lorsque nous avons permis une plus grande densification, le prix des logements n'a pas baissé conformément à la soi-disant loi de l'offre et de la demande. Ce qui s'est passé, c'est que le prix des terrains a augmenté. Il y a actuellement, à l'échelle nationale et internationale, un mouvement en faveur d'une densification intense comme solution au problème de l'abordabilité.

J'insiste encore une fois sur le fait que c'est contre-productif, parce que cela fait augmenter la valeur foncière, et que cela se fait

au détriment de l'abordabilité des loyers et des acheteurs d'une première maison.

**M. Don Davies:** Vous avez écrit en 2023 ce qu'on pourrait traduire ainsi:

Si l'augmentation de la densité ne peut pas rendre les logements plus abordables, que peut-on dans ce cas?

Vienne est une ville qui a résolu ce problème il y a 100 ans. Aux prises avec une crise aiguë du logement, elle a modifié sa fiscalité municipale... Puis, elle a utilisé les sommes qu'elle en a tirées pour acheter des terrains destinés au secteur du logement sans but lucratif. Elle a travaillé avec ses fournisseurs dans ce secteur et les meilleurs architectes de la ville pour construire des logements abordables, en fournissant des terrains sur une base concurrentielle à des groupes communautaires désireux de créer des communautés abordables.

Pourriez-vous nous décrire les répercussions que cette approche a eues sur le prix des loyers à Vienne?

**M. Patrick Condon:** Dans le cas de Vienne — et bien sûr, cela s'est fait sur plusieurs décennies —, c'est la vigueur du secteur du logement sans but lucratif qui a tempéré celui à but lucratif. On peut y louer un logement au prix courant pour environ la moitié du prix d'un appartement équivalent dans une autre grande ville européenne comme Rome, Paris ou ailleurs.

C'est une stratégie de base qui montre que notre pays devrait sans doute examiner comment le renforcement du secteur sans but lucratif a aussi un effet bénéfique en offrant une solution de rechange sur le marché et en réduisant les pressions inflationnistes sur la valeur foncière.

**M. Don Davies:** Nous avons des gens au Parlement qui disent qu'il suffit de réduire les formalités administratives et de laisser le libre marché construire plus de maisons au prix courant pour régler la crise du logement.

Que pensez-vous de cette stratégie?

**M. Patrick Condon:** C'est ce que nous avons essayé de faire pendant 40 ans à Vancouver. Vous savez, beaucoup de gens comme moi avaient une grande confiance dans cette position, mais les données empiriques contredisent la théorie dans ce cas et dans de nombreux autres cas.

Il devient de plus en plus évident que la simple augmentation de l'offre ne résout pas le problème.

**M. Don Davies:** Ma dernière question est la suivante: dans le budget conservateur de 1992, le gouvernement fédéral a mis fin au programme canadien de coopératives d'habitation.

Pouvez-vous nous parler des répercussions que l'annulation de ce programme a eues sur le parc de logements sociaux du Canada et sur le prix des loyers?

**M. Patrick Condon:** Nous avions une très grande industrie du logement sans but lucratif. Il y avait des milliers de ces logements à Vancouver, par exemple. Nous étions déjà sur la bonne voie. Si ce programme n'avait pas été abandonné dans les années 1990, Vancouver aurait probablement déjà un parc de logements sociaux environ 30 % plus important, des coopératives, des fournisseurs de logements sans but lucratif, etc. Malheureusement, on y a mis fin.

Il est également important pour moi de dire qu'il ne s'agissait pas d'un cadeau des contribuables. Ces logements ont été financés avec l'aide du gouvernement fédéral et d'autres entités qui ont garanti les prêts, mais ces prêts ont tous été remboursés, et les logements se sont donc autofinancés.

Je recommande que nous relançons ce programme.

• (1225)

**M. Don Davies:** Merci, monsieur.

**Le président:** Merci.

Merci, monsieur Davies.

Je suis heureux que le Comité ait pris la sage décision de garder nos témoins pour continuer à leur poser des questions.

Je vous remercie de votre patience, de vos témoignages et d'être restés avec nous. Nous vous souhaitons une bonne fin de journée. Encore une fois, merci.

**M. Patrick Condon:** Cela m'a fait plaisir.

**Le président:** Merci.

Chers collègues, nous allons revenir au sous-amendement. Je vais suspendre la séance pendant une minute ou deux, et nous reprendrons tout de suite après.

• (1225)

(Pause)

• (1230)

**Le président:** Nous reprenons nos travaux.

Monsieur Chambers, vous avez la parole.

**M. Adam Chambers:** Je veux simplement récapituler, parce que je ne crois pas que nous ayons vu l'amendement. Je ne crois pas qu'il ait été distribué.

**Le président:** Voulez-vous dire le sous-amendement?

**M. Adam Chambers:** Eh bien, l'amendement n'a pas été distribué...

**Le président:** Oui.

**M. Adam Chambers:** ... et je ne crois pas que mon collègue a reçu l'amendement dans les deux langues officielles.

Si je comprends bien, nous sommes maintenant saisis d'un sous-amendement visant à inviter la ministre. Je pense que nous pouvons régler cette question assez rapidement.

Nous invitons la ministre. Pour ce qui est de l'étude article par article, nous serions en faveur de fixer une date raisonnable pour le début de l'étude une fois que nous aurons vu le projet de loi. Si on y tient et si on essaie de choisir maintenant une date, ce sera évidemment un problème. Nous serions en faveur de commencer l'étude article par article à une date raisonnable une fois que nous aurons vu le projet de loi.

Si le gouvernement veut présenter une motion pour l'étude article par article le 21 septembre ou à notre retour, une fois que nous aurons un projet de loi, ce n'est pas un problème, mais il nous reste au moins une réunion avant le 25 juin. Il semble y avoir un accord général pour consacrer la réunion de mardi à cette question.

Le seul problème est l'étude article par article, et nous n'avons pas besoin de régler cela aujourd'hui. Les conservateurs accepteraient une date raisonnable pour le début de l'étude une fois que le projet de loi sera déposé. Si cela convient au secrétaire parlementaire et au gouvernement, je pense que nous pouvons poursuivre. Je crois que c'est ce sur quoi nous nous entendons. Il faudrait vérifier, mais je pense que c'est ce que tout le monde souhaite. C'est ce que je comprends.

Nous avons la motion et l'amendement du gouvernement. Nous sommes en faveur de tout ce que le gouvernement propose, mais

pour ce qui est de l'étude article par article, je viens de faire une recommandation au gouvernement sur la façon de corriger le libellé et d'ajouter une invitation à la ministre, ce qui, nous le savons, n'est pas une assignation à comparaître, mais une simple invitation.

Je pense que c'est une position assez raisonnable pour nous mettre d'accord aujourd'hui. Cela signifie que nous pouvons terminer la réunion — il nous reste encore un peu de temps — et nous réunir lundi. Je laisse au gouvernement le soin d'y réfléchir. S'ils veulent suspendre la séance un instant, il n'y a pas de problème. Nous voulons savoir ce qu'ils en pensent.

**Le président:** D'accord. Merci, monsieur Chambers.

J'ai une liste d'intervenants. J'ai M. Davies, puis M. Ste-Marie et M. Turnbull.

**M. Don Davies:** Merci, monsieur le président.

Je me demande si nous pourrions nous entendre pour dire « deux semaines ». On parle du moment où le Comité commencera l'étude article par article après que le projet de loi lui aura été renvoyé.

Nous venons d'étudier un projet de loi d'exécution du budget dans le cadre duquel nous avons entendu un grand nombre de témoins et avons commencé l'étude article par article en moins de deux semaines. C'était un projet de loi de 650 pages. Nous parlons d'une seule question.

Nous pourrions tenir un certain nombre de réunions. Je pense que la motion en demande au moins quatre. Il faudra de nombreuses réunions pour aborder les points fondamentaux. Nous pouvons toujours en tenir plus si le Comité en décide ainsi.

Je pense qu'en disposant de deux semaines pour commencer l'étude article par article à partir du moment où le projet de loi est renvoyé au Comité, nous pourrions tenir au moins quatre réunions complètes, parce que si nous commençons mardi... J'accepterais volontiers que ce soit mardi.

Je tiens à souligner encore une fois que nous continuons de nous entendre sur l'ordre du jour du Comité; l'encre est à peine sèche sur cet accord alors que nous avons des motions visant à le modifier. Je trouve cela un peu frustrant, mais je suis heureux de le faire. Je tiens à souligner que l'impôt sur les gains en capital a été annoncé dans le budget le 16 avril. Nous savons que cela s'en vient depuis environ deux mois.

Compte tenu de tout cela, je suis heureux de travailler avec mes collègues conservateurs. Je crois qu'il s'agit d'une question importante. Nous avons différents points de vue à ce sujet, mais je pense qu'il est important de les faire connaître et d'examiner cette question en profondeur.

Cependant, ne retardons pas l'adoption de cette motion, pour commencer mardi — l'examen des gains en capital et la tenue de quatre réunions, au moins, sur cette question — en raison du moment où nous commencerons l'étude article par article. Je crois qu'en disant que nous allons commencer l'étude deux semaines après l'adoption du projet de loi, nous allons répondre aux préoccupations de tout le monde. Bien sûr, le gouvernement voudra faire avancer ce projet de loi et a besoin de savoir qu'il pourra le faire, et je pense que c'est un compromis raisonnable. J'espère simplement que nous pourrions commencer l'étude article par article deux semaines après que le projet de loi aura été renvoyé au Comité, puis nous pourrions adopter cette motion.

• (1235)

**Le président:** Merci, monsieur Davies.

Nous allons entendre M. Ste-Marie, puis M. Turnbull et M. Lawrence.

[Français]

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

Je suis plutôt d'accord sur le consensus qui semble se dégager.

J'aimerais simplement rappeler que, lorsque nous présentons une motion non traduite, les interprètes la traduisent du mieux qu'ils le peuvent, mais il peut subsister certains flous. Il est donc toujours préférable de présenter une motion et des amendements écrits afin que nous soyons tous sur la même longueur d'onde.

Je voudrais proposer un amendement favorable qui ferait consensus.

Comme le propose M. Davies, je préfère que l'étude article par article du projet de loi sur les gains en capital commence au plus tard deux semaines après son renvoi officiel au Comité par la Chambre des communes. Toutefois, j'ajouterais l'adjectif « parlementaires », ce qui serait mon amendement favorable, pour préciser qu'il s'agit bien de semaines parlementaires, afin d'éviter que le projet de loi soit présenté pendant une semaine suivie d'une relâche parlementaire.

Je propose donc d'ajouter simplement le mot « parlementaire », et je préférerais qu'on opte pour « deux semaines » plutôt qu'une seule.

[Traduction]

**Le président:** Merci, monsieur Ste-Marie.

Nous allons entendre M. Turnbull, puis M. Lawrence.

**M. Ryan Turnbull:** Je crois que nous arrivons presque à un consensus. Si les conservateurs acceptent que nous envoyions une invitation à la ministre sans qu'elle soit associée à un moment précis, nous pouvons accepter cela.

Je crois que les propositions de M. Ste-Marie et de mon collègue, M. Davis, au sujet d'une période de deux semaines, et le commentaire de M. Ste-Marie — qui était pertinent — au sujet des semaines de séance, sont tout à fait justes. Je crois que nous pourrions atteindre le consensus à ce sujet.

Je remercie les conservateurs d'avoir présenté une étude préliminaire sur un projet de loi du gouvernement d'une si grande importance. On ne voit pas cela souvent, alors je suis reconnaissant pour la volonté de tous de collaborer et de travailler ensemble.

**Le président:** Merci.

Monsieur Lawrence, vous avez la parole.

**M. Philip Lawrence:** Merci beaucoup.

Est-ce que ce serait trop que de demander au greffier de lire la partie modifiée de la motion, article par article? Qu'est-ce qui est dit à cette ligne?

**Le greffier du Comité (M. Alexandre Roger):** Si vous n'y voyez pas d'inconvénient, je peux lire toute la motion, avec l'amendement et le sous-amendement.

**M. Philip Lawrence:** Ce serait excellent.

Merci.

**Le greffier:** Elle se lit comme suit:

Que le Comité tienne au moins quatre réunions consacrées à l'étude préalable de la motion de voies et moyens déposée à la Chambre des communes le 10 juin 2024, qu'au moins une réunion soit tenue avant le 25 juin 2024, que des témoins puissent être soumis par chaque parti avant le vendredi à 17 heures, que cette étude ait priorité sur toute autre étude à l'automne, que toutes les preuves recueillies dans le cadre de cette étude soient prises en considération pendant l'étude du projet de loi sur les gains en capital une fois qu'il aura été renvoyé par la Chambre des communes, que l'étude article par article du projet de loi sur les gains en capital commence deux semaines de séance après son renvoi officiel au comité des finances par la Chambre des communes, et que la ministre des Finances et vice-première ministre soit invitée à comparaître dans le cadre de cette étude préalable.

**M. Philip Lawrence:** Mon sous-amendement visait à ce que la ministre des Finances témoigne pendant deux heures.

**Le président:** À la suite des discussions, nous ne savions pas s'il était question d'une heure, de deux heures, ou de retirer la notion de temps de...

**M. Philip Lawrence:** Il n'y a pas de problème.

J'aimerais que tout cela soit fait avec le consentement unanime des membres du Comité afin que nous n'ayons pas à passer par des sous-amendements et des amendements, mais les conservateurs aimeraient tout de même que la ministre compare pendant deux heures. Nous croyons qu'il s'agit d'une question importante et urgente.

La mesure législative comporte un certain nombre d'erreurs techniques, ce qui, en soi, pourrait prendre un certain temps. On ne voit habituellement pas autant d'erreurs dans les projets de loi financiers. D'après mes discussions avec des économistes, des avocats et des comptables éminents, le projet de loi présente des problèmes importants. Ce qui distinguerait peut-être cette invitation des autres, qui visaient une comparution moins longue, c'est le nombre de questions techniques que j'aimerais poser à la ministre des Finances.

Cela dit, nous établissons un précédent en demandant à la ministre de comparaître devant nous pendant deux heures, mais nous n'avons pas le pouvoir de l'obliger à rester pendant deux heures. Par le passé, le Comité a demandé à plusieurs reprises à la ministre de comparaître pendant deux heures, mais elle s'en est tenue à une heure. Nous sommes réalistes, et nous sommes conscients que si la ministre choisit de ne comparaître que pendant une heure, peu importe ce que dit notre motion, c'est sa prérogative et son droit.

En ce qui concerne l'étude article par article, en cédant un peu, on perd beaucoup, n'est-ce pas? C'est ce qui me vient à l'esprit. Les conservateurs ont fait preuve de bonne foi, non pas pour aider le gouvernement libéral, mais parce que nous croyons que les Canadiens ont besoin de cette information pour régler leurs propres affaires, puisque la date limite du 25 juin approche. Nous avons proposé une étude préalable, ce qui pourrait être sans précédent, alors à mon avis, on va trop loin en demandant une date pour l'étude article par article avant même que nous ayons vu le projet de loi.

Mon collègue, M. Chambers, jugeait même acceptable — et je pourrais même être en désaccord avec lui à ce sujet — que nous propositions une date raisonnable pour l'étude article par article. M. Chambers est beaucoup plus diplomate que moi. Les conservateurs ont beaucoup de difficulté à accepter qu'une date pour l'étude article par article soit fixée avant que nous ayons un projet de loi. Je crois que ce serait également sans précédent.

Je vous conseillerais, dans la mesure où vous accepteriez l'un de mes conseils, d'arrêter pendant qu'il en est encore temps. Prenez votre victoire. Les conservateurs n'ont aucunement l'intention de faire obstruction à l'étude en comité du projet de loi sur les gains en capital. Notre volonté de mener une étude préalable en témoigne.

Comme je l'ai dit, je conseillerais aux gens de l'autre côté d'arrêter pendant qu'il en est encore temps.

● (1240)

**Le président:** Monsieur Chambers, vous avez la parole.

**M. Adam Chambers:** J'ai déjà eu des chaussettes avec des cochons qui nous aidaient à nous sortir de ces embâcles, monsieur le président — ramenons les chaussettes —, mais je pense qu'il est sans précédent qu'un comité s'entende sur une date pour commencer l'étude article par article sans avoir vu le projet de loi. Je ne demanderai pas à nos analystes de fouiller dans les motions précédentes, mais je pense que vous auriez du mal à en trouver une.

À cet égard, je ne peux parler qu'en mon nom, mais je vais m'efforcer de convaincre mes collègues que, si le gouvernement a pour objectif de faire en sorte que le projet de loi ne soit pas retardé en comité, nous devrions accepter de commencer l'étude article par article au plus tard trois semaines après avoir reçu le projet de loi, ce qui signifie que nous pourrions commencer plus tôt, mais que ce sera assurément à l'automne, lorsque nous le recevrons.

Il me semble éminemment raisonnable qu'un parti, n'importe quel parti à la table ou n'importe quel député, accepte de procéder à l'étude article par article sans même avoir vu le projet de loi. Je respecte l'observation de M. Davies voulant que ce que nous avons fait avec le budget fût assez court, mais nous avons le texte de ce projet de loi depuis un certain temps. Nous n'avons pas le texte de celui-ci. Tout ce que nous avons, c'est une motion de voies et moyens et, comme je l'ai dit, selon les rumeurs qui circulent, il y aura des exclusions, et les exclusions sont très compliquées à rédiger. C'est pourquoi je pense qu'elles ne se sont pas retrouvées dans la motion de voies et moyens.

Si nous devons avoir un projet de loi comportant des exclusions, ce sera très compliqué, mais en donnant au gouvernement ces trois semaines, tout au plus — trois semaines en général, en fait, mais nous laisserons cela à l'interprétation —, cela signifie que le projet de loi quittera le Comité et sera renvoyé à la Chambre à l'automne.

C'est une garantie, selon le moment où vous prendrez une décision. Je suppose que cela dépendra du moment où vous déciderez de déposer le projet de loi à la Chambre, mais nous serions d'accord pour commencer l'étude article par article trois semaines après que le projet de loi aura été renvoyé au Comité. Cela permet de garantir une date de début de l'étude article par article, et si les choses se passent très bien, nous accepterons peut-être de commencer plus tôt. Cependant, je pense que nous créons un précédent très dangereux en acceptant d'établir des dates de début de l'étude article par article avant même de voir le projet de loi.

Je vous rappelle qu'après les prochaines élections, le Parlement ne sera pas le même. Peu importe qui est au pouvoir, il faut être à l'aise avec l'idée que tout précédent que l'on établit maintenant sera utilisé par un futur gouvernement. Je peux vous dire que si vous êtes catégoriques là-dessus, dès que je pourrais le faire, je m'assurerai que chaque projet de loi qui sera renvoyé au comité des finances fasse l'objet d'une étude préalable article par article jusqu'à mon départ, parce que nous allons nous engager sur une très mauvaise voie.

Je pense que nous sommes assez raisonnables. Nous acceptons de procéder à l'étude article par article dans trois semaines. Vous savez que le projet de loi sera présenté. Cela incitera le gouvernement à le déposer plus tôt afin qu'il puisse être présenté au Comité plus tôt, et vous l'aurez à l'automne. Si nous n'acceptons pas le délai de trois semaines, nous ferions mieux de suspendre la séance jusqu'à la fin, mais il s'agit là d'une solution de rechange et d'une entente raisonnable.

À moins que le gouvernement ne soit nerveux à l'idée de tenir l'étude mardi prochain, et c'est ce que je soupçonne. Le gouvernement ne veut pas que les témoins que nous venons d'entendre nous disent à quel point le projet de loi sera mauvais, et c'est la seule raison pour laquelle il doit prévoir une date butoir pour le début de l'étude article par article, ce qui ne s'est jamais produit auparavant.

C'est ainsi. Mais voyons ce qu'ils en pensent.

● (1245)

**Le président:** Merci, monsieur Chambers.

Est-ce que quelqu'un d'autre veut prendre la parole?

Allez-y, monsieur Turnbull.

**M. Ryan Turnbull:** Je ne sais pas où nous en sommes, mais il semble qu'avec ce que le greffier a lu et ce que M. Chambers vient de dire... Je pensais que nous nous dirigeons vers un consensus en ce qui concerne l'invitation de la vice-première ministre, ce qui est bien. Une heure pour la vice-première ministre et une heure pour les fonctionnaires, ce serait peut-être bien. Je pense qu'il est tout à fait raisonnable de dire « deux semaines ». Je pense que M. Ste-Marie a bien dit « deux semaines de séance ». Cela me convient. Je pense que ce sont des amendements favorables très raisonnables. Je pense que, dans les faits, il s'agit de trois semaines, n'est-ce pas, monsieur Ste-Marie? Je ne sais pas. Il faudrait que je consulte le calendrier des séances pour voir s'il y a une semaine de relâche si tôt après notre retour.

Quoi qu'il en soit, il semblait que nous arrivions à un consensus à ce sujet. Je pense que M. Chambers propose maintenant trois semaines et que les conservateurs accepteraient de commencer l'étude article par article trois semaines après que le projet de loi aura été renvoyé au Comité. Si c'est là un nouveau débat, nous pouvons en parler, mais je préfère la période de deux semaines. Je pense que c'est raisonnable... « deux semaines de séance ».

**Le président:** Merci, monsieur Turnbull

M. Davies a la main levée.

**M. Don Davies:** Je dois avouer que je ne pense pas avoir jamais participé à un débat sur le moment où commence l'étude article par article d'un projet de loi prébudgétaire, alors j'ai du mal à comprendre quelles en sont les répercussions.

Je suis toutefois conscient d'une chose: si nous n'avions pas cette motion aujourd'hui, quel serait le statu quo? Le projet de loi serait déposé à un moment donné, je suppose. Nous nous réunirions à un moment donné à l'automne. Nous n'aurions pas décidé du moment où commencera l'étude article par article. Pour être honnête, je ne sais pas si deux semaines...

Soit dit en passant, je suis d'accord avec mon collègue. Je pense que « deux semaines de séance » est une bonne chose.

Je ne sais pas quelles seraient les répercussions législatives si nous commençons l'étude après deux ou trois semaines. Cependant, je pense que la motion conservatrice, qui dit « au plus tard trois semaines », nous donne la possibilité, en tant que comité, de décider que c'est moins que cela, alors je pense que nous devrions adopter cette motion maintenant. J'accepte que nous commençons l'étude « au plus tard trois semaines » après que nous aurons reçu le projet de loi, parce que cela nous permet d'avoir cette discussion à l'automne, une fois que nous l'aurons sous les yeux. De toute façon, il faudra que le Comité vote à ce moment-là. Une fois que nous aurons le projet de loi, nous déciderons de commencer l'étude article par article une semaine ou deux plus tard, ou de prendre les trois semaines complètes; nous prendrons la décision à ce moment-là.

Je pense qu'il s'agit là d'un compromis qui répond aux objectifs de tout le monde. Ainsi, on désigne une certaine date pour le gouvernement, mais nous pourrions décider d'entreprendre l'examen avant cette date, lorsque nous aurons le projet de loi, ce qui, à mon avis, répond aux préoccupations des conservateurs. Personnellement, je ne vois pas d'inconvénient à ce que ce soit « au plus tard trois semaines », étant entendu que la façon dont les choses se dérouleront à l'automne sera, à mon avis, déterminée par les témoignages que nous entendrons et par la complexité de la discussion.

• (1250)

**Le président:** Merci, monsieur Davies.

Est-ce que vous voulez encore en discuter?

Allez-y, monsieur Turnbull.

**M. Ryan Turnbull:** Je veux simplement dire qu'à mon avis, l'évaluation de M. Davies est très raisonnable.

Si le Comité peut en arriver à un consensus au sujet d' « au plus tard trois semaines », cela me va.

**Une voix:** Non, nous voulons que ce soit un mois.

**M. Ryan Turnbull:** Oh, vous avez encore changé d'avis. Nous savons comment cela fonctionne.

**M. Philip Lawrence:** Ce sont des mois, en fait.

**M. Ryan Turnbull:** C'est une négociation conservatrice. Les règles du jeu ne cessent de changer.

Avons-nous atteint un consensus, monsieur le président? Il semble probablement que oui.

**Le président:** Je crois que oui.

Nous allons maintenant voter sur la motion modifiée et sous-modifiée.

**Le président:** Nous parlons du sous-amendement, oui.

**M. Adam Chambers:** Je pense que, techniquement, nous sommes saisis d'un sous-amendement visant la ministre, qui ne parle pas vraiment de semaines.

Je pense que nous devons d'abord nous prononcer sur le sous-amendement. Il faudrait que le secrétaire parlementaire accepte de modifier le délai afin qu'il passe d'une semaine à trois après l'adoption du sous-amendement.

**M. Philip Lawrence:** Je pensais que nous n'avions besoin que du consentement unanime pour cela. Les conservateurs sont d'accord pour recevoir la ministre pendant une heure. Si c'est le dernier obstacle à franchir, nous pouvons simplement...

**M. Ryan Turnbull:** Nous allons commencer l'étude article par article au plus tard dans trois semaines. Si nous pouvions demander au greffier de lire à haute voix où nous en sommes, pour que tout soit clair, puis que tout le monde vote sur...

**Le président:** D'accord.

**M. Ryan Turnbull:** Si nous procédons par consentement unanime, nous pouvons tout simplement en convenir, mais j'ai besoin que la motion soit relue pour que nous soyons tous à l'aise.

**Le président:** Oui. Allez-y.

Merci.

**Le greffier:** Je vais maintenant lire la motion. Voici la motion:

Que le Comité tienne au moins quatre réunions consacrées à l'étude préalable de la motion de voies et moyens déposée à la Chambre des communes le 10 juin 2024, qu'au moins une réunion soit tenue avant le 25 juin 2024; que des témoins puissent être proposés par chaque parti avant le vendredi à 17 heures; que cette étude ait priorité sur toute autre étude effectuée à l'automne; que toutes les données recueillies dans le cadre de cette étude soient prises en considération au cours de l'étude du projet de loi sur les gains en capital une fois qu'il aura été renvoyé par la Chambre des communes; que l'étude article par article du projet de loi sur les gains en capital commence trois semaines après son renvoi officiel au Comité par la Chambre des communes et que la ministre des Finances et vice-première ministre soit invitée à comparaître pendant une heure dans le cadre de cette étude préalable.

**Le président:** Chers collègues, je vois une main levée.

Allez-y, monsieur Chambers.

**M. Adam Chambers:** Par souci d'équité, je crois qu'il faudrait dire « au plus tard trois semaines », au cas où il serait possible de le faire plus tôt, cela nous donnerait cette possibilité.

• (1255)

**Le président:** Oui.

**M. Adam Chambers:** C'est donc « au plus tard trois semaines ».

**Le président:** Exactement.

**M. Adam Chambers:** D'accord. Merci.

Je pense que lorsque la motion a été relue, les mots « au plus tard » n'étaient pas là.

**Le président:** Très bien.

Est-ce que tout le monde a bien compris? Oui. Est-ce que tout le monde comprend?

**M. Philip Lawrence:** Je suis désolé. Pourriez-vous la relire encore une fois?

Je suis désolé, monsieur Julian. Nous n'avons qu'une seule chance de...

**Le président:** Oui. D'accord.

Monsieur le greffier, pouvez-vous la lire, s'il vous plaît?

**M. Philip Lawrence:** M. Roger fait un travail extraordinaire.

**Le président:** Effectivement.

Tout comme les analystes.

**Le greffier:** Je suis heureux de pouvoir vous aider.

Il y a les interprètes aussi.

**Le président:** Et les interprètes, oui.

**Le greffier:** Le motion se lirait comme suit:

Que le Comité tienne au moins quatre réunions consacrées à l'étude préalable de la motion de voies et moyens déposée à la Chambre des communes le 10 juin 2024, qu'au moins une réunion soit tenue avant le 25 juin 2024; que des témoins puissent être proposés par chaque parti avant le vendredi à 17 heures; que cette étude ait priorité sur toute autre étude effectuée à l'automne; que toutes les données recueillies dans le cadre de cette étude soient prises en considération au cours de l'étude du projet de loi sur les gains en capital une fois qu'il aura été renvoyé par la Chambre des communes; que l'étude article par article du projet de loi sur les gains en capital commence au plus tard trois semaines après son renvoi officiel au Comité par la Chambre des communes et que la ministre des Finances et vice-première ministre soit invitée à comparaître pendant une heure dans le cadre de cette étude préalable.

(Le sous-amendement est adopté.)

(L'amendement modifié est adopté.)

(La motion modifiée est adoptée.)

**Un député:** Il y a unanimité.

**Le président:** D'accord. Très bien.

**Une députée:** *Kumbaya*.

**Une députée:** Devrions-nous tous nous prendre la main?

**Le président:** La motion est adoptée à l'unanimité, comme l'a dit notre aimable greffier, Alexandre Roger.

Nous avons convoqué un deuxième groupe de témoins du ministère des Ressources naturelles. Je vois les fonctionnaires à l'arrière. Au nom du Comité, je présente mes excuses aux fonctionnaires ici présents. Il nous reste quatre minutes. Nous vous remercions de votre présence.

Je vois que M. Ste-Marie a levé la main.

Nous tenons à les remercier. Nous n'aurons pas le temps d'entendre les représentants du ministère des Ressources naturelles.

Monsieur Ste-Marie, allez-y.

[Français]

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

En effet, je vous remercie beaucoup d'être venus. Nous sommes désolés de vous avoir fait perdre un temps si précieux.

Comme nous devons transmettre notre liste de témoins vendredi, je déduis que la séance de mardi prochain se fera avec les témoins que nous aurons soumis et non pas avec les fonctionnaires du ministère. Je voulais seulement clarifier cela.

[Traduction]

**Le président:** Nous allons suspendre la séance un instant.

• (1255) \_\_\_\_\_ (Pause) \_\_\_\_\_

• (1300)

**Le président:** Chers collègues, nous reprenons.

M. Ste-Marie va apporter quelques précisions. Il pourrait y avoir une petite discussion à ce sujet en ce qui concerne les témoins.

Monsieur Ste-Marie, c'est à vous.

[Français]

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

Étant donné la motion que nous avons adoptée, nous aurons...

[Traduction]

**Le président:** Chers collègues, si vous pouviez simplement...

[Français]

**M. Gabriel Ste-Marie:** La semaine prochaine, nous aurons une séance sur l'étude de l'avis de voies et moyens.

Dans la motion, nous avons dit que nous avions jusqu'à vendredi, cette semaine, pour envoyer notre liste des témoins.

Je veux préciser que la séance portant sur cette étude, la prochaine semaine, aura lieu avec les témoins que nous aurons invités, et non avec les fonctionnaires du ministère. Nous inviterons ces derniers à comparaître, quand nous aurons le texte du projet de loi.

[Traduction]

**Le président:** D'accord. De plus, cette réunion aura-t-elle lieu mardi? Est-ce ce que nous allons faire à la réunion de mardi?

**Une députée:** À moins que vous ne vouliez que nous nous réunissions le lundi.

**Le président:** J'essaie simplement de tirer les choses au clair.

**Une députée:** Nous voulons notre heure de réunion habituelle.

**Le président:** Oui, ce sera selon l'horaire normal de la réunion de mardi.

Les députés parlent de témoins. C'est juste que tout témoin... Pour ce faire, chers collègues, n'oubliez pas que nous confions parfois au greffier et à son équipe dévouée une mission impossible. Le défi consiste à préparer ces témoins et tout le reste pour mardi. M. Roger remue toujours mer et monde, mais c'est... Oui?

**Une voix:** Plus que cela, même.

**Le président:** Oui. Ce sera tout un défi, vous savez, compte tenu de la situation actuelle, de tout préparer si nous recevons les listes de témoins vendredi, puis d'essayer de faire venir ces gens ici mardi prochain.

Monsieur Chambers, vous avez la parole.

**M. Adam Chambers:** Je vous suis très reconnaissant du travail que vous faites pour organiser la comparution des témoins. Peut-être que ce que nous pourrions faire, en tant que partis, serait de faire de notre mieux pour communiquer directement nous-mêmes avec les témoins pour les aviser, de sorte que ceux dont les noms ont été proposés soient informés dès aujourd'hui de la date de la réunion. Cela pourrait faciliter un peu l'organisation, si cela peut vous être utile. Nous serions heureux de faire cela.

**Le président:** Ce serait très aidant pour le greffier et tous ceux qui essaieront de réunir ces témoins de s'assurer qu'ils soient prêts pour mardi.

**M. Ryan Turnbull:** Ce que M. Chambers vient de dire, c'est que nous devrions communiquer nous-mêmes avec les témoins que nous proposons? Je pense que, normalement, ce n'est pas...

**Le président:** Non, vous soumettriez leurs noms, vous communiqueriez avec eux à l'avance de votre côté, vous vous assureriez que M. Roger a les bonnes coordonnées, qu'ils sont avisés, afin que les choses puissent se dérouler de façon plus fluide.

**M. Ryan Turnbull:** La seule autre option serait de commencer cette étude jeudi et de faire autre chose mardi, ce qui donnerait au greffier un délai raisonnable pour inviter des témoins. C'est la seule autre chose qui me vient à l'esprit. Je sais que ce ne sera probablement pas une suggestion populaire...

**Des députés:** Non.

**M. Ryan Turnbull:** ... mais oui, si c'est nécessaire, je serai heureux de faire cela.

**Le président:** C'est une autre suggestion: le jeudi au lieu du mardi.

Monsieur Chambers, vous avez la parole.

**M. Adam Chambers:** Nous serions tout à fait d'accord avec cela, mais si la Chambre ajourne ses travaux, nous nous attendrions à nous réunir quand même le jeudi. C'est ce à quoi nous nous attendrions de notre côté, parce qu'il est bien écrit dans la motion « avant le 25 juin », n'est-ce pas? Nous pouvons laisser au Comité le soin d'évaluer tout cela. Ce que je veux dire, c'est que nous ferons ce que nous pouvons pour nous assurer que nos témoins soient disponibles mardi.

**Le président:** Quel est le consensus, chers collègues? J'essaie simplement de vous aider. Est-ce mardi?

**Un député:** C'est faisable.

**Le président:** D'accord.

J'entends — et je regarde aussi M. Davies, en ligne — que nous nous réserverons le mardi pour l'étude de la motion, comme nous l'avions dit, et que les listes de témoins seront soumises d'ici vendredi, mais que nous communiquerons avec les témoins potentiels afin qu'ils soient prêts à comparaître mardi et que nous puissions aider le greffier dans son travail.

Monsieur Davies, vous avez levé la main.

• (1305)

**M. Don Davies:** Oui. Je proposerais que chaque parti propose peut-être ses trois principaux témoins, les classe en ordre de priorité et remette sa liste au greffier d'ici la fin de la journée vendredi. Cela augmenterait les chances que le greffier trouve un témoin parmi les premiers choix pour mardi. Je suis d'accord pour tenir cette réunion mardi, parce que nous ne savons pas ce qui va se passer jeudi prochain.

Faisons cela mardi. En donnant plus d'options au greffier, je pense que nous pourrions nous assurer de recevoir les témoins que chaque parti veut entendre.

**Le président:** Merci, monsieur Davies.

Je suis d'accord, ainsi chaque parti nommerait au moins deux ou trois témoins, juste au cas où son témoin prioritaire ne serait pas libre.

Monsieur Turnbull, vous avez la parole.

**M. Ryan Turnbull:** Je suis tout à fait d'accord. Si vendredi est censé être notre date limite pour soumettre des noms de témoins, mais que le but est avant tout de réussir à entendre des témoins mardi, pouvons-nous tous convenir que nous pourrions continuer de proposer d'autres témoins après cette date? C'est ce que nous faisons à d'autres comités auxquels j'ai siégé. On présente en quelque sorte une liste préliminaire, puis on peut toujours y ajouter des noms par la suite. Je pense que ce serait raisonnable, compte tenu du temps dont nous disposons.

**Le président:** Les membres peuvent toujours continuer de proposer des témoins. Nous essayons de fixer une date limite pour que M. Roger et son équipe puissent faire de leur mieux pour communiquer avec ces témoins et leur faire livrer des casques d'écoute afin que tout fonctionne. Vous pouvez imaginer la logistique de tout cela.

Vous pouvez continuer de soumettre des noms, mais le plus tôt sera le mieux. Vous pourriez peut-être communiquer avec ceux que vous pouvez joindre, afin que lorsque le greffier les appelle, ils soient prêts à venir. Est-ce que cela vous convient?

Très bien, chers collègues, pouvons-nous lever la séance? Oh, attendez.

Je suis désolé, monsieur Davies. Vous aviez levé la main.

**M. Don Davies:** J'aimerais aborder un tout nouveau sujet... Non, je vous taquine.

Ce que je voulais dire par deux témoins, c'était les témoins pour mardi. Je pense que nous devrions fixer une autre date limite pour les autres témoins, puisque nous ne les convoquerons pas avant l'automne.

Pourquoi ne pas simplement nous entendre pour soumettre la liste des témoins que nous voulons entendre mardi d'ici la fin de la journée demain? Pour le reste, monsieur le président, à votre discrétion, pourquoi ne fixeriez-vous pas une autre date butoir dans trois semaines ou un mois pour le reste des témoins?

**Le président:** Cela me semble très bien. Tout le monde est d'accord.

Merci, monsieur Davies. C'est une excellente suggestion.

Très bien, chers collègues, pouvons-nous lever la séance?

**Des députés:** D'accord.

**Le président:** Très bien. 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>