



CHAMBRE DES COMMUNES  
HOUSE OF COMMONS  
CANADA

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

---

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

TÉMOIGNAGES

**NUMÉRO 117**

Le lundi 3 juin 2024

---



Président : M. Robert Morrissey



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

Le lundi 3 juin 2024

• (1540)

[Traduction]

**Le président (M. Robert Morrissey (Egmont, Lib.)):** Bonjour, chers députés et témoins.

La greffière m'a informé que nous avons le quorum. Les personnes qui comparaissent virtuellement ont fait les tests de son, et nous sommes prêts à commencer la 117<sup>e</sup> séance du Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées de la Chambre des communes.

Avant de commencer, je rappelle aux membres présents dans la salle d'utiliser les nouveaux casques d'écoute. Lorsque vous ne les utilisez pas, veuillez garder votre oreillette à l'endroit prévu sur votre bureau. Évitez de toucher le microphone lorsque vous parlez, parce que cela peut causer du bruit, ce qui peut nuire aux interprètes. Merci de votre collaboration à cet égard.

La réunion d'aujourd'hui se déroule sous une forme hybride, les membres du Comité et les témoins comparaissant dans la salle du Comité et à distance.

Vous avez l'option de vous exprimer dans la langue officielle de votre choix. Pour les personnes qui comparaissent virtuellement, veuillez cliquer sur l'icône de globe au bas de votre écran et choisir la langue officielle de votre choix. Pour les personnes présentes dans la salle, il y a une nouvelle technologie. Veuillez en prendre connaissance en choisissant la langue de votre choix.

Si'il y a une interruption dans l'interprétation, veuillez me le signaler. Si vous êtes dans la salle, levez la main, et je vous donnerai la parole. Pour les personnes qui comparaissent à distance, veuillez utiliser l'icône de main levée. Nous suspendrons les travaux le temps de corriger le problème.

Encore une fois, dans l'intérêt des témoins, veuillez adresser toutes les questions et les réponses par l'entremise de la présidence. Attendez que je vous donne nommément la parole avant de commencer.

Conformément à l'article 108(2) du Règlement et à la motion adoptée par le Comité le lundi 12 février 2024, le Comité poursuit son étude des investissements fédéraux en matière de logement.

J'aimerais accueillir nos témoins pour le premier tour.

Nous avons Russil Wvong, d'Abundant Housing Vancouver. Nous accueillons Eric Lombardi, président, de More Neighbours Toronto. Il comparait à distance. Dans la salle avec nous, nous recevons Leah Zlatkin, courtière hypothécaire et directrice de l'exploitation de Mortgage Outlet Inc.

Bonjour à tous. Nous allons commencer par M. Wvong pour cinq minutes.

Monsieur Wvong, la parole est à vous.

• (1545)

**M. Russil Wvong (bénévole, Abundant Housing Vancouver):** Merci.

Bonjour. Je m'appelle Russil Wvong. Je suis bénévole chez Abundant Housing Vancouver. Je ne travaille pas dans le développement ou les politiques. J'ai juste lu tous les rapports. J'aimerais me concentrer sur trois choses.

L'itinérance augmente parce que nous avons une grave pénurie de logements, et c'est pire pour les personnes les plus pauvres.

Premièrement, la pénurie du logement est un problème que l'on peut régler. Au Texas, Austin construit un si grand nombre d'appartements que les loyers ont chuté de 12 % en une année. À Vancouver, il y a des gens qui veulent vivre et travailler ici, et d'autres qui veulent construire des logements pour eux. Le problème, c'est que le processus d'approbation est extrêmement lent. Il est plus facile d'élire un pape.

Le logement est une échelle. Tout est interrelié. Dès que nous bloquons les logements du marché que quelqu'un veut construire, les personnes qui auraient vécu là ne disparaissent pas. Elles descendent l'échelle du logement, où elles rivalisent avec n'importe qui pour l'offre limitée de logements existants. Les prix et les loyers doivent ensuite augmenter à des niveaux intolérables pour forcer les gens à partir. Cela a un effet d'entraînement sur les évictions.

Dans la région métropolitaine de Vancouver, il en résulte une pénurie de logements qui est mauvaise pour tous, terrible pour les jeunes et les locataires, et pire pour toutes les personnes près du bas de l'échelle locative. Elles sont forcées de déménager, de s'entasser dans des logements insalubres, ou elles finissent par se retrouver dans la rue.

Deuxièmement, mentionnons la COVID. La rareté et le coût élevé des logements ne sont plus un problème réservé à Toronto et à Vancouver. Lorsque la COVID a frappé et que le nombre de personnes commençant à travailler à la maison plutôt qu'au bureau a bondi, la demande totale d'espaces résidentiels a augmenté, alors que la demande d'espaces à bureaux a énormément diminué. De plus, beaucoup de gens ont déménagé pour trouver des logements moins chers, ce qui était une très bonne chose pour eux, mais une très mauvaise chose pour les locataires et les acheteurs de maisons locales.

Les pénuries de logements dans la région du Grand Toronto et la région métropolitaine de Vancouver se sont essentiellement répercutées sur le reste du pays. Cela signifie que nous devons construire beaucoup plus de logements partout — pas seulement dans les grandes villes — pour les 10 prochaines années ou plus. Notre parc de logements existant avant la COVID ne correspond plus à l'endroit où les gens veulent vivre et travailler. D'autres pays se heurtent au même problème.

Troisièmement, dans la région du Grand Toronto et la région métropolitaine de Vancouver, nous devons faire attention de ne pas taxer les nouveaux logements comme s'il s'agissait d'une mine d'or. Pendant la période de 10 ans entre 2011 et 2020, la Ville de Vancouver a prélevé 2,5 milliards de dollars de « contributions aux installations communautaires ». Ce qu'il faut se rappeler, c'est que rien n'est gratuit. Quelqu'un doit payer. Si les coûts sont trop élevés, rien n'est construit jusqu'à ce que les prix et les loyers augmentent davantage, et cela vaut tant pour les nouveaux logements que pour les logements existants. C'est exactement ce qui se passe en ce moment. Autrement dit, ce sont les locataires et les acheteurs de maisons qui finissent par payer ces coûts accrus.

Le gouvernement fédéral a apporté deux changements majeurs pour réduire le coût de la construction des nouveaux logements locatifs: éliminer la TPS et autoriser l'amortissement accéléré. Cela aidera à faire face aux vents contraires qui résultent de l'augmentation des coûts. Le problème, c'est que les administrations locales en Ontario et en Colombie-Britannique ont de puissants incitatifs pour augmenter les redevances d'exploitation, ce qui ralentit une fois de plus les choses, parce qu'elles ont besoin d'argent pour répondre aux besoins locaux et qu'il est très difficile d'augmenter les impôts fonciers. Les gouvernements de la Colombie-Britannique et de l'Ontario et le gouvernement fédéral incitent tous les municipalités à geler ou à réduire les redevances d'exploitation, mais tant que les administrations locales ont besoin d'argent, elles résisteront.

Un certain nombre de solutions de rechange sont proposées. Benjamin Dachis suggère de payer les infrastructures d'eau et d'égoût en émettant des obligations à long terme qui seront ensuite remboursées par les frais d'utilisation de l'eau. Les municipalités ont proposé des taxes foncières progressives, des taxes de vente régionales et des taxes sur le revenu régionales. Si vous regardez les États-Unis, l'impôt foncier demeure le même plutôt que d'être rajusté chaque année, donc s'il y a une forte demande et que le prix des propriétés augmente, les recettes municipales augmenteront automatiquement, ce qui leur permettra de construire plus d'infrastructures.

Enfin, comment le gouvernement fédéral peut-il convaincre les administrations locales de cesser de réglementer les nouveaux logements comme s'il s'agissait d'une centrale nucléaire et de les taxer comme une mine d'or? Contrairement aux gouvernements provinciaux, le gouvernement fédéral n'exerce pas un contrôle direct. Selon Machiavel, les trois éléments de la diplomatie sont la persuasion, les promesses et les menaces. Il est plus efficace d'utiliser une combinaison des trois.

Sean Fraser a réussi à convaincre les administrations municipales d'autoriser la construction de plus de logements en utilisant le Fonds pour accélérer la construction de logements, le refus du financement étant le bâton qui accompagne la carotte.

La persuasion est tout aussi importante, et les députés fédéraux de tous les partis peuvent aider. Il est formidable que l'ensemble du

spectre politique semble s'entendre quant à la nécessité d'augmenter le nombre de logements.

Par exemple, lorsque le conseil municipal de Calgary a rejeté les recommandations de son groupe de travail sur le logement à huit voix contre sept, il a été très utile de voir immédiatement les commentaires critiques de M. Scott Aitchison et de Mme Michelle Rempel Garner. Il est probable que c'est ce qui a amené le conseil municipal de Calgary à renverser sa décision le lendemain.

• (1550)

Merci.

**Le président:** Merci, monsieur Wvong. Vous avez conclu quelques secondes avant le temps.

Nous allons maintenant passer à M. Lombardi pour cinq minutes, s'il vous plaît.

**M. Eric Lombardi (président, More Neighbours Toronto):** Bonjour.

Je m'appelle Eric Lombardi et je suis président et fondateur de More Neighbours Toronto, un groupe de défense des intérêts établi ici, dans la ville, qui s'engage à mettre fin à la crise du logement qui afflige notre génération, que ce soient les locataires ou les personnes pauvres qui sont de plus en plus laissées pour compte.

La crise du logement dans le pays exerce des pressions à la baisse sur les conditions de vie dans un premier temps, et elle continuera de s'aggraver et de priver notre pays de sa prospérité jusqu'à ce qu'on la règle. Elle ne touche pas tous les Canadiens également. Elle a créé une situation passablement difficile pour la classe moyenne, particulièrement les locataires, et une situation très difficile pour les jeunes.

Il a toujours été difficile de se loger pour les personnes pauvres et celles qui souffrent de maladies mentales, de dépendances et de pauvreté, y compris les personnes handicapées. Cependant, les récentes tendances ont rendu une situation difficile intolérable pour de nombreux membres de ce groupe.

Nous ne pouvons pas régler la crise croissante de l'itinérance sans investir directement des capitaux dans des refuges et des services de soutien et de transition qui tiennent compte des différentes circonstances auxquelles les gens sont exposés, y compris la dépendance et la santé mentale. Cette question devrait être considérée simultanément comme une question de logement, ainsi que comme une question de soins de santé et de sécurité. C'est un défi complexe, qui nécessite des solutions complexes. Bon nombre de celles-ci seront fournies à l'échelle provinciale, et de nombreux gouvernements provinciaux ont déjà négligé leur orientation stratégique dans ce domaine en particulier. C'est un rôle que le gouvernement fédéral peut jouer en encourageant des solutions.

Le logement continuera également d'être un problème jusqu'à ce que l'on apporte des réformes importantes en matière d'utilisation des terres et de planification, ainsi que des changements majeurs au code fiscal, surtout lorsqu'il s'agit de la façon dont nous finançons nos besoins d'infrastructure à l'échelle locale. C'est tout particulièrement le cas dans les provinces, sans qui les solutions sont essentiellement impossibles pour régler le problème de manière systématique.

Je veux également parler de l'une des questions qui concernent notre façon de soutenir et de financer le logement abordable. La grande majorité des marchés mondiaux qui sont durables à long terme bénéficient d'un certain degré d'investissement public dans le logement. Cependant, cet investissement public est généralement motivé par un flux de trésorerie positif — ce qui signifie qu'il est marginalement rentable — et par une société d'État en mesure de fonctionner sans lien de dépendance avec les institutions dirigeantes.

Il est important que tout modèle envisageant un constructeur public pour effectuer des investissements dans des logements sociaux fonctionne indépendamment de toute ingérence politique, à la manière d'entités comme le Régime de pensions du Canada. Sans logements sociaux supplémentaires dans l'économie, vous pouvez exploiter des terres publiques pour créer de la valeur, ce qui permettrait au gouvernement de répondre beaucoup plus aux besoins de logement qui touchent l'extrémité pauvre du spectre, qui ne seront jamais comblés par le développement des marchés.

Cela ne veut pas dire que nous pouvons faire fi des solutions dans le marché des logements privés. L'une des principales questions auxquelles le Canada ne s'est pas attaqué, c'est la façon bizarre dont il applique la taxation sur les nouveaux logements. Je vais brosser le tableau. En 2000, le coût d'un condominium de base à Toronto, d'environ 950 pieds carrés, était de 145 000 \$. En 2023, ce montant équivaldrait à 245 000 \$. Maintenant, le prix de référence d'un condominium à Toronto — qui est maintenant inférieur à 800 pieds carrés — est de 750 000 \$, soit trois fois la valeur réelle ajustée en fonction de l'inflation de ce que coûtait ce condominium il y a 25 ans, en 2000.

Si vous voulez construire un nouveau condo d'environ 750 pieds carrés, il serait presque impossible de le vendre pour moins de 1 million de dollars. Le prix facturé au consommateur et les taxes qu'il paie en plus représentent plus de 250 000 \$ de taxes. Pour la TVH, si vous êtes un premier acheteur, vous économiserez 24 000 \$, ce qui signifie donc 130 000 \$ moins 24 000 \$. Pour ce qui est des droits de cession immobilière à Toronto, on parle de 30 000 \$, et vous pouvez soustraire environ 8 000 \$ si vous êtes un premier acheteur. À cela s'ajoutent de 80 000 \$ à 120 000 \$ de redevances d'exploitation, 20 000 \$ de redevances de retombées communautaires et six autres types de droits et de frais. Sur les 12 proposés par la SCHL, tous s'appliquent aux nouveaux logements.

Les gouvernements au Canada doivent maintenant prélever plus d'impôts sur chaque unité supplémentaire de logement au pays qu'il y a 25 ans. Les mesures économiques dissuasives que cela crée pour notre économie et notre société dans son ensemble sont de plus en plus bizarres.

- (1555)

La première est le droit de cession immobilière, qui dissuade la mobilité des travailleurs et la mobilité des gens qui essaient de changer leur situation de logement, car elle constitue immédiatement, dans leur choix personnel, une mesure économique qui les dissuade de le faire. Cela a une incidence générale sur la productivité de nos plus grands centres urbains et donc sur le montant total des taxes perçues par tous les ordres de gouvernement ainsi que les types d'emplois et de possibilités qui existent dans notre société.

Comme M. Wvong l'a souligné, un élément important est la façon dont cette mesure encourage la spéculation sur le marché du logement au sens large, parce qu'il faut que le prix planche et tous

les nouveaux logements augmentent. Le prix que les investisseurs et les acheteurs de maison sont prêts à payer pour de nouveaux espaces peut être justifié en fonction de la façon dont ils s'attendent à ce que le prix des logements existants évolue. Cette politique fait également partie des défis particuliers auxquels nous sommes confrontés.

Je vous remercie.

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

Madame Zlatkin, vous avez cinq minutes.

**Mme Leah Zlatkin (courtier hypothécaire et directrice de l'exploitation, Mortgage Outlet Inc.):** Je vous remercie tous de me recevoir aujourd'hui. Je m'appelle Leah Zlatkin, je suis directrice de l'exploitation et courtier hypothécaire chez Mortgage Outlet.

En ce qui concerne l'étude effectuée, je traiterai de deux questions. La première, c'est que les jeunes n'ont pas les moyens de s'acheter une maison. La proposition vise une réduction temporaire des cibles en matière d'immigration jusqu'à ce que la construction de maisons ou les revenus rattrapent les niveaux d'immigration, en se concentrant de plus sur les immigrants qui peuvent contribuer à l'offre de logements.

Nous avons besoin d'un nouvel appui des gouvernements au chapitre de la participation à la mise de fonds pour les premiers acheteurs de nouvelles propriétés en construction, pour les aider à obtenir une propriété avant que les prix s'envolent. Le coût de l'attente pour économiser en vue d'une mise de fonds est trop prononcé, compte tenu d'une appréciation annuelle à long terme de 5,7 %.

Nous devons nous efforcer de corriger certaines des erreurs commises par la SCHL avec son Incitatif à l'achat d'une première propriété, en le simplifiant à l'extrême. Nous devons augmenter le revenu admissible et le montant total de l'hypothèque, et permettre que les propriétés conventionnelles, ou toute propriété, puissent être amorties sur une plus longue période.

Nous devons autoriser des amortissements de 35 et 40 ans pour les premiers acheteurs, et des amortissements de 40 ans pour les premiers acheteurs de nouvelles constructions dans des zones à très forte densité près des carrefours de transport qui serviront de résidences principales. C'est encore mieux si nous pouvons inclure toutes les propriétés, pas seulement les nouvelles constructions. Les propriétés de plus de 1 million de dollars ou les propriétés conventionnelles bénéficieraient également de ce régime.

Nous devons créer des subventions gouvernementales pour fournir des dépôts temporaires de 10 à 15 % — permettant aux gens de verser 20 % de la mise de fonds — à l'intention des promoteurs pour les acheteurs de condominium qualifiés. Le gouvernement récupérerait son dépôt à la conclusion de l'achat.

Nous devons créer une loi afin de prévenir les politiques contre-productives du Bureau du surintendant des institutions financières, y compris limiter les hypothèques à taux variable et paiement fixe, ce qui est crucial pour protéger les emprunteurs contre un choc de paiement extrême pendant la durée de l'hypothèque. Nous devons également éliminer l'idée d'appliquer un test de résistance de manière brusque. Nous devons permettre aux prêteurs d'offrir des amortissements de 40 ans aux emprunteurs pour des renouvellements s'ils font face à une augmentation de paiement de plus de 20 %.

La deuxième question est de savoir comment régler le déséquilibre de l'offre et de la demande. Je propose de réduire l'empreinte du gouvernement et de mettre immédiatement fin au déficit actif. Des taux inférieurs peuvent encourager la construction. Les gens ont fait confiance au gouvernement pour emprunter plus d'argent, parce que le gouvernement a dit que les taux resteraient bas. De plus, de nombreuses personnes ont reçu des subventions à cause de la COVID, alors tout le monde a acheté un peu plus qu'il ne pouvait se le permettre. Le financement des promoteurs subventionnés du gouvernement doit également être facilité par la SCHL à des taux inférieurs au marché pour les projets de logement rapide, aux prix moyens du marché près des artères de transport.

Nous pourrions également implanter des reports des gains en capital sur les échanges de propriété locative comme l'échange prévu à la section 1031 aux États-Unis. Cela permettrait le report des gains en capital pour fournir aux investisseurs plus de capital à investir dans les nouvelles propriétés de construction locative. Essentiellement, si vous achetez et vendez une propriété locative, vous ne payez les gains en capital que lorsque vous vendez la dernière propriété locative.

À cause du plan pour accélérer la construction de logements, de nombreuses municipalités ont accepté des plans qui semblaient mettre l'accent sur les programmes de bien-être social plutôt que la construction de plus de logements et l'augmentation de l'offre.

Nous devons réduire les mesures dissuasives aux yeux des promoteurs et des investisseurs. Par exemple, les lois sur la protection des locataires sont trop contraignantes, et, dans le cadre du budget, l'impôt sur les gains en capital a augmenté à 66 %, pas à 50 %, comme c'est le cas actuellement. Cela influe sur les locations et décourage les investissements. Cela devrait en fait être le contraire. Le taux d'inclusion des gains en capital devrait diminuer à 33 % pour les unités de construction locative, et il convient de permettre l'amortissement accéléré afin d'encourager la construction.

Nous devons encourager les aménagements à utilisation partagée. Un exemple serait des mesures incitatives pour remplacer les bâtiments commerciaux non résidentiels par des immeubles à utilisation partagée afin d'augmenter la densité dans les régions urbaines.

Enfin, nous devons augmenter le nombre de mises en chantier, ce qui rendrait la construction de logements plus rentable. Les taxes imposées sur la construction de maisons sont excessives. De nombreux projets ont été annulés, et de nombreux constructeurs ont fait faillite. Nous devons offrir des rabais aux constructeurs et éliminer certains des coûts associés aux permis et aux formalités administratives pour les projets d'aménagement.

• (1600)

**Le président:** Merci, madame Zlatkin. Vous avez terminé avant le temps. Merci beaucoup.

Nous allons maintenant commencer les questions avec M. Aitchison, pour six minutes.

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

J'aimerais commencer par vous, monsieur Lombardi, concernant précisément certains des commentaires que vous avez faits au sujet des coûts associés aux nouvelles maisons et à la façon dont les municipalités locales imposent des frais exorbitants aux nouvelles mai-

sons sous prétexte que la croissance pourrait et devrait payer pour la croissance.

Vous ai-je bien entendu, monsieur Lombardi, lorsque vous avez fait ces déclarations?

**M. Eric Lombardi:** C'est exact.

**M. Scott Aitchison:** Vous reconnaissez également que le gouvernement fédéral n'est pas directement concerné par la façon dont les municipalités planifient et exécutent les ententes d'aménagement. L'influence du gouvernement fédéral s'exerce principalement sur le financement fédéral.

**M. Eric Lombardi:** C'est exact.

**M. Scott Aitchison:** Dans ce cas, diriez-vous qu'un programme du gouvernement fédéral qui donne de l'argent aux villes qui augmentent aussi activement ces frais à l'échelon local serait logique, ou est-ce l'inverse?

**M. Eric Lombardi:** Je dirais que le palier de gouvernement le plus important pour cibler toute modification serait le gouvernement provincial de l'Ontario. Il a beaucoup plus d'influence sur la façon dont les municipalités définissent les types de taxe et le rythme auquel elles peuvent les augmenter, y compris en ce qui concerne les redevances d'exploitation.

**M. Scott Aitchison:** Pensez-vous que le gouvernement fédéral a un rôle à jouer dans ce domaine, ou cela revient-il aux seules provinces?

**M. Eric Lombardi:** Je pense que le gouvernement fédéral a la responsabilité de s'assurer que les provinces maintiennent un cadre stratégique qui répond aux besoins du pays.

Je dirais que c'est tout particulièrement le cas du gouvernement provincial de l'Ontario, qui a même récemment annulé ses propres dispositions visant à limiter le rythme de croissance des redevances d'exploitation.

**M. Scott Aitchison:** Merci beaucoup.

Monsieur Wvong, j'aimerais me tourner vers vous.

Vous avez parlé du Fonds pour accélérer la construction de logements en particulier. Que pensez-vous du fait que ce fonds continue d'être destiné aux villes qui ont augmenté les redevances d'exploitation? Deux bons exemples seraient Ottawa et Toronto, en particulier.

**M. Russil Wvong:** À l'échelle locale, dans la région métropolitaine de Vancouver, il y a eu une lutte importante par rapport à cette question. Le district régional de la région métropolitaine de Vancouver, qui est responsable des infrastructures d'eau et d'égout, a décidé de réduire le fardeau imposé aux contribuables fonciers pour le faire passer de, je ne sais pas, 12 % à environ 1 %, augmentant ainsi les coûts de construction directs des nouveaux logements exactement au moment où le gouvernement fédéral supprimait la TPS sur les logements locatifs. Sean Fraser a dit qu'il n'allait pas donner le financement pour accélérer la construction de logements à Burnaby et à Surrey, deux des grandes municipalités de la région métropolitaine de Vancouver.

J'ai eu quelques discussions avec certains des directeurs du district régional de la région métropolitaine de Vancouver. Malheureusement, je dirais, étant donné que le Fonds pour accélérer la construction de logements offre un paiement unique, il est assez difficile pour les municipalités d'abandonner une source de revenus à long terme, donc...

**M. Scott Aitchison:** Attendez une seconde, monsieur Wvong. Ce n'est pas un paiement unique. Ce sont quatre paiements égaux sur quatre ans.

Si le gouvernement fédéral a un pouvoir limité, évidemment, ou une influence limitée sur les municipalités et les frais qu'elles imposent, ne serait-il pas logique de faire en sorte que les prochains paiements soient conditionnels au maintien des coûts au niveau inférieur, voire à la réduction des coûts à l'échelle locale?

**M. Russil Wvong:** Je pense qu'il est juste de dire que le gouvernement fédéral, le gouvernement de la Colombie-Britannique et le gouvernement de l'Ontario ont pressé les municipalités d'essayer de ralentir les augmentations, de geler les redevances d'exploitation ou de réduire ces redevances.

Le nouveau fonds Chantiers Canada pour les infrastructures est assorti de quelques conditions. Essentiellement, si vous voulez une partie des 6 milliards de dollars pour des infrastructures, vous devez geler les redevances d'exploitation aux niveaux d'avril 2024. Je ne sais pas si les provinces accepteront cette condition.

**M. Scott Aitchison:** Monsieur Wvong, imaginez une seconde que vous êtes le ministre fédéral du Logement. Pensez-y pendant une seconde. Imaginez-vous que vous n'utiliserez pas chaque outil à votre disposition pour encourager et forcer les municipalités à abaisser leurs coûts? Ne feriez-vous pas cela?

**M. Russil Wvong:** Oui, assurément.

**M. Scott Aitchison:** D'accord. Merci.

**M. Russil Wvong:** C'est pourquoi j'ai parlé de Machiavel. Vous avez besoin de persuasion.

Je pense que le fait que nous en parlions, que Sean Fraser l'ait souligné et qu'il y ait toutes ces conditions que nous essayons d'imposer pour, disons...

• (1605)

**M. Scott Aitchison:** C'est pourquoi je soulevais la question, car je pense que cela fait partie du problème. Nous n'utilisons pas chaque outil à notre disposition à l'échelle fédérale pour forcer les municipalités à réduire les coûts.

Merci.

**M. Russil Wvong:** L'autre chose que je dirais, c'est que pour amener le...

Je suis désolé. Devrais-je arrêter?

**M. Scott Aitchison:** Je ne veux pas être brusque, mais j'ai terminé avec vous. Je vais passer à la prochaine personne.

**M. Peter Fragiskatos (London-Centre-Nord, Lib.):** J'invoque le Règlement, monsieur le président.

Je pense qu'il est très pertinent pour la discussion d'entendre la réponse du témoin. Il y a eu quelques moments dans cet échange où il n'a pas été en mesure d'exprimer son point de vue.

**M. Scott Aitchison:** Ai-je perdu le fil? Ce n'est pas mon temps?

**M. Peter Fragiskatos:** Une question a été posée, et nous n'avons pas entendu la réponse.

**M. Scott Aitchison:** Vous obtiendrez peut-être votre tour, monsieur Fragiskatos.

**M. Peter Fragiskatos:** Une question a été posée, et nous n'avons pas entendu la réponse.

**Le président:** M. Aitchison a la parole.

Il vous reste une minute.

**M. Scott Aitchison:** Merci.

Merci à M. Fragiskatos d'essayer de diriger le Comité.

Madame Zlatkin, je m'adresse à vous.

Vous avez parlé du coût du gouvernement de façon générale et des répercussions que cela a sur les taux hypothécaires et le coût du logement. Je me demande si vous pourriez nous en dire plus à ce sujet. Ce n'est évidemment pas seulement à l'échelle locale que cela cause le problème.

**Mme Leah Zlatkin:** Pour ce qui est des permis et de tout le reste, je pense que les coûts sont considérables pour les promoteurs.

Pour ce qui est des taux d'intérêt réels auxquels nous faisons face en tant que société au Canada à l'heure actuelle, de toute évidence, les taux variables ont augmenté de façon importante au cours des six ou sept dernières années. Récemment, les taux du financement à un jour sont passés de 0,25 % aux 5 % actuels, soit une augmentation de 4,75 %. Lorsque vous regardez ce que sont vos taux en tant que consommateur et que vous utilisez un produit qui augmente au fil du temps, plutôt que de rester avec des paiements fixes... Ces gens ont plus que doublé leurs paiements hypothécaires. C'est très douloureux pour le Canadien type.

En ce qui concerne l'historique des meilleurs taux, nous pouvons regarder les années 2021, 2022 et 2023. Ces gens vont renouveler leur prêt hypothécaire au cours des trois prochaines années. Ils ont commencé avec des taux d'intérêt autour de la marque des 2 %. En 2021, ils étaient en moyenne de 2,15 %. Lorsque ces personnes renouvelleront leur taux dans les trois prochaines années, ce sera un fardeau important pour elles.

En plus, évidemment...

Je suis désolée.

**M. Scott Aitchison:** Il ne nous reste plus de temps.

**Le président:** Merci. Oui, c'est terminé. Vous pourrez conclure votre réflexion la prochaine fois que quelqu'un s'adressera à vous.

Merci, monsieur Aitchison.

Monsieur Collins, vous disposez de six minutes.

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

Je vais commencer par M. Wvong.

Monsieur Wvong, j'ai écouté très attentivement votre déclaration liminaire et je suis à 100 % d'accord avec vous pour dire que l'offre constitue actuellement une grande partie de la crise du logement. Même si, du point de vue de l'offre, les promoteurs immobiliers vont jouer un rôle important pour nous sortir de la crise du logement, notre étude se concentre ici sur les investissements historiques, ou sur leur absence, réalisés par les gouvernements et qui nous ont conduits à cette crise.

L'un des problèmes concerne les logements abordables. Je n'ai pas entendu les mots « logement abordable » dans votre déclaration liminaire. Je sais que dans votre région du pays, la région métropolitaine de Vancouver compte 18 000 personnes sur la liste d'attente pour un logement abordable. Même si les promoteurs vont jouer un rôle clé dans cette crise du logement, ils ne sont pas philanthropes au point d'accorder des loyers subventionnés aux personnes emménageant dans leurs immeubles.

Puis-je demander quelle est la position de votre organisation concernant les subventions des gouvernements fédéral et provinciaux, et si ceux-ci ont joué un rôle clé dans ce dossier?

**M. Russil Wvong:** Je dirais que nous sommes de fervents partisans du logement du marché et du logement hors marché.

Le problème avec le logement hors marché, c'est que, même lorsque le financement est disponible, il a tendance à se heurter exactement aux mêmes obstacles que le logement du marché en ce qui concerne les approbations. Il y a quelque temps, le gouvernement provincial se disait prêt à nous accorder du financement pour construire 600 logements hors marché, à proximité du centre-ville. Encore fallait-il que la ville dise oui. Elle ne peut pas simplement dire: « Oh, nous prendrons l'argent. » Elle doit modifier la loi pour permettre la construction de ces immeubles d'habitation. Il y a un processus d'audience publique, et oui, les gens nous ont écrit avec des commentaires du genre « Oh, cela va changer ma vue » ou « Nous pensons qu'il va y avoir plus de criminalité dans ce quartier à cause de ces logements sociaux. » Je pense qu'ils ont confondu cela avec le « logement supervisé ».

Oui, nous mobiliserions certainement les gens. C'est ce que nous préconiserons.

La raison pour laquelle je parlais du logement du marché, c'est que le logement du marché et le logement hors marché sont utiles. Nous avons besoin de logements de tous les types. Bien sûr, le logement hors marché aide directement, car il est accessible aux personnes situées plus bas sur l'échelle du logement. Le problème avec le logement du marché, c'est qu'il évolue. Le nombre de logements hors marché que nous pourrions construire sera limité par la volonté des gens de payer des impôts supplémentaires.

En 2017, avec la Stratégie nationale sur le logement, je pense que le gouvernement fédéral a consacré une somme supplémentaire de 15 milliards de dollars en nouveaux investissements pour la première fois depuis les années 1990, probablement depuis les années de lutte contre le déficit. C'est suffisant, à environ 500 000 \$ par appartement, pour environ 30 000 appartements. C'est vraiment utile. Toutefois, étant donné l'ampleur de la pénurie... C'est pourquoi j'ai tant parlé de la nécessité de réduire les obstacles à l'approbation et les obstacles liés aux coûts.

• (1610)

**M. Chad Collins:** C'est assez juste. Je vous remercie.

Monsieur Lombardi, vous avez fait le lien entre la crise du logement, notre crise des drogues et des opioïdes et la crise de la santé mentale découlant de la pandémie. Je pense que tous les ordres de gouvernement n'ont pas fait leur part dans la gestion des campements. Bien sûr, dans le budget de 2024, en plus des investissements dans le programme Vers un chez-soi, qui sont des investissements supplémentaires que nous faisons pour aider les municipalités à s'occuper des personnes vivant dans des campements et dans la rue, nous avons annoncé un fonds pour régler le problème des campements. Nous espérons que nos partenaires provinciaux

contribueront à égaliser les 250 millions de dollars que nous avons inclus dans notre budget.

Pouvez-vous expliquer pourquoi il est important que tous les ordres de gouvernement soutiennent les ressources destinées aux personnes qui vivent dans la rue et qu'ils placent ces personnes dans des maisons de transition où elles bénéficient du soutien nécessaire pour rester dans ces maisons et ne pas se retrouver dans la rue?

**M. Eric Lombardi:** Je pense qu'il est simple de dire qu'il s'agit d'un élément essentiel de l'État-providence, ou État social, qui est censé aider les gens, mais qui ne l'a pas fait depuis un certain temps. Il n'existe aucun moyen de fournir aux personnes qui ont un besoin urgent d'aide un logement qui peut être construit par le marché privé. Ce qui est important dans le financement direct, ce ne sont pas seulement les unités dont vous avez besoin. Comme M. Wvong l'a laissé entendre, vous vous heurtez à toute une série d'obstacles similaires à ceux que l'on rencontre dans le cas des logements du marché.

Ici à Toronto, au 75, Cummer Avenue, notre gouvernement provincial a attendu deux ans avant d'obtenir l'approbation de 56 logements supervisés, ce qui a fini par coûter à la ville plus de 1 million de dollars rien qu'en loyer pour le bâtiment préfabriqué et non assemblé dont elle disposait.

Nous devons financer directement ces logements, puis nous devons également financer directement les services globaux qui permettent aux gens de s'améliorer et de reprendre leur vie en main. Des investissements en capital et des investissements opérationnels sont nécessaires pour réduire durablement le taux d'itinérance dans nos villes.

**M. Chad Collins:** Merci, monsieur Lombardi.

Une chose sur laquelle le Comité s'est penché — surtout ceux d'entre nous qui viennent de la province de l'Ontario —, c'est qu'il n'existe actuellement aucun programme qui aide les municipalités de notre province. Récemment, on a annoncé que la province n'avait pas remboursé l'argent que nous lui versions pour l'aider dans les programmes qu'elle offre aux gestionnaires de services de toute la province.

Je pourrais m'asseoir ici pendant les 30 prochaines secondes et énumérer tous nos programmes, de l'Initiative pour la création rapide de logements au Fonds d'innovation pour le logement abordable, en passant par le Fonds pour le logement abordable et le Programme de prêts pour la construction d'appartements. La liste des programmes qui font partie de la Stratégie nationale sur le logement est longue. Quels programmes les gens de la province de l'Ontario utilisent-ils à Toronto? Je n'en connais aucun, à l'exception des ressources qui transitent par le gouvernement fédéral vers les provinces.

Existe-t-il des programmes provinciaux que votre organisation ou d'autres organisations utilisent pour résoudre les problèmes dont nous avons parlé au Comité aujourd'hui?

**M. Eric Lombardi:** En fait, je ne connais pas d'autres programmes, mais mon organisation est un groupe de logement à grande échelle. Notre organisation ne s'occupe pas précisément de l'itinérance, de la lutte contre l'itinérance et de la lutte contre la pauvreté. Je vous suggérerais donc de parler également avec certains de ces experts.

L'une des choses à souligner est qu'environ 10 % de nos lits d'hôtels à Toronto sont occupés par des personnes qui ne peuvent pas être renvoyées dans un logement stable. Le coût économique réel de ces investissements devrait permettre d'économiser l'argent des contribuables à long terme, car cela illustre à quel point cette situation coûte beaucoup plus cher.

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

[Français]

Madame Chabot, vous avez la parole pour six minutes.

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

Je remercie les témoins de leur présence. Cette étude, à laquelle ils ont été invités à participer, vise tout particulièrement à faire état du désinvestissement du gouvernement fédéral en matière de logement social et abordable, et ce, tant de la part des libéraux que des conservateurs. Il n'est pas toujours intéressant de regarder vers le passé, mais, au Québec, un organisme de défense du droit au logement estime qu'environ 80 000 logements sociaux auraient pu être construits si on avait décidé d'investir.

Tous les trois, vous avez très peu parlé de logement social. Ce n'est pas un reproche; je le dis en tout respect. On parle de l'offre et de la demande. Or, la demande la plus importante en matière de logement, c'est celle provenant des gens qui n'ont pas accès à du logement social ou abordable, c'est-à-dire qui respecte un certain seuil du revenu.

Ma première question s'adresse à M. Lombardi.

Croyez-vous qu'il faut investir de façon importante dans le logement social pour rééquilibrer les choses? Si oui, comment doit-on procéder?

• (1615)

[Traduction]

**M. Eric Lombardi:** Je parlerai de deux types d'investissement différents.

Le premier consiste à lutter contre la pauvreté et l'itinérance. Cela nécessite des investissements directs en capital de la part du gouvernement, de façon continue, ainsi que sur le plan opérationnel. Plus tôt cette année, nous avons suggéré que la province de l'Ontario crée un fonds de 3 milliards de dollars expressément pour financer la création de plus de 10 000 places. Cela n'inclut pas le coût de fonctionnement des services de transition qui y sont associés.

D'un autre côté, il faut également créer des logements capables de soutenir les travailleurs pauvres, qui n'ont pas nécessairement besoin des services complets. L'un des meilleurs modèles pour y parvenir est celui d'un constructeur public, qui pourrait à la fois concevoir et construire, mais également financer des projets dans le secteur privé hors marché afin de créer des logements abordables dans le cadre du développement du marché en général.

Ce qui est vraiment important, à mon avis, c'est que nous examinons les modèles internationaux pour y parvenir. Ces constructeurs publics fonctionnent selon un flux de trésorerie neutre, ce qui signifie qu'au fil du temps, ils n'ont pas besoin de subventions continues pour chaque nouveau bâtiment qu'ils créent. Le résultat est une institution durable, qui ne draine pas le capital public à long terme tout en se dotant de nouveaux actifs, ce qui signifie qu'elle crée la richesse nette globale du gouvernement qui la possède. Ces construc-

teurs exploitent les terres publiques pour utiliser cette valeur foncière afin de créer ces unités destinées aux personnes à faible revenu.

Ce modèle a fait ses preuves à maintes reprises. Le capital initial que vous devez investir est une immobilisation qui ne devrait pas perdre de valeur à long terme, ce qui signifie que, d'un point de vue comptable, il devrait en fait être neutre sur les finances publiques si cela est effectué correctement.

[Français]

**Mme Louise Chabot:** Je veux juste m'assurer de bien vous comprendre. Si vous me le permettez, je vais ajouter quelque chose en complément.

Dans cette étude, on insiste beaucoup sur la construction de logement qui peut être confiée non seulement au marché, mais aussi à des organismes hors marché. Nous ne voulons pas démoniser le marché, mais il faut aussi penser au logement hors marché. Je pense notamment aux coopératives d'habitation, qui sont un modèle au Québec, et j'imagine que c'est le cas ailleurs aussi. Je ne veux pas faire le procès des provinces; nous ne sommes pas très bien habilités à le faire.

Pour ce qui est des investissements du fédéral, vous parlez de la pauvreté, mais il est aussi question de l'itinérance. On compte 10 000 personnes itinérantes juste au Québec. Le nombre de cas d'itinérance a explosé. On sait que le gouvernement a décidé d'investir dans le cadre du dernier budget, mais ce sera seulement en 2025.

Comment le gouvernement fédéral peut-il contribuer à améliorer la situation du logement social hors marché et à lutter contre l'itinérance?

[Traduction]

**M. Eric Lombardi:** Je crois que la question s'adresse à moi.

Le gouvernement fédéral peut faire plusieurs choses.

Premièrement, il peut créer un fonds en capital qui autorise un constructeur public ou un financement public — que ce soit par l'intermédiaire d'une nouvelle institution ou de la SCHL... afin que ces projets puissent se réaliser et que les constructeurs locaux et les organismes sans but lucratif locaux aient une meilleure idée des meilleurs endroits.

Deuxièmement, il peut constituer une réserve foncière. Le gouvernement fédéral possède un nombre important de propriétés, dans nos zones urbaines, qu'il s'agisse de bureaux de poste ou d'autres propriétés gouvernementales. Beaucoup de ces propriétés ne sont pas bien utilisées. L'établissement de baux à long terme sur ces propriétés publiques est un moyen de donner aux constructeurs hors marché la possibilité d'éliminer la composante de la valeur foncière de leurs coûts globaux de construction.

Troisièmement, il faut chercher à exempter les investissements fédéraux des mêmes règles strictes qui s'appliqueraient autrement aux processus et aux formulaires préétablis partout au Canada, mais particulièrement dans des régions comme Toronto et Vancouver, où les limites et les obstacles sont nombreux. Si vous poursuivez également une normalisation des différents immeubles types, vous devriez également pouvoir réduire les coûts.

La multitude de mesures prises dans ce sens ou même l'application d'un code national du bâtiment sont autant de moyens par lesquels le gouvernement fédéral peut contribuer à stimuler la création de logements sociaux et hors marché.

• (1620)

[Français]

**Le président:** Madame Chabot, il ne vous reste qu'une seconde.

**Mme Louise Chabot:** Merci.

Monsieur Lombardi, j'imagine que vous êtes d'accord pour dire que l'accès au logement est un droit fondamental, n'est-ce pas?

[Traduction]

**M. Eric Lombardi:** Oui, il devrait l'être, et l'accès au logement devrait être semblable à l'accès à la nourriture, aux soins de santé et à l'éducation.

[Français]

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

Madame Zarrillo, vous avez la parole pour six minutes.

[Traduction]

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

Je vais utiliser la totalité de mes six minutes pour poser des questions à Mme Zlatkin.

Madame Zlatkin, nous menons actuellement une étude qui vise à tirer des leçons de l'histoire, mais aussi à comprendre que les Canadiens consacrent actuellement jusqu'à 65 % de leur revenu mensuel au logement. J'ai quelques questions pour vous.

En ce qui concerne ma première question, vous avez mentionné les dépenses excessives qui pourraient se produire en raison des orientations prospectives de la Banque du Canada. Ma question concerne la transparence des orientations prospectives de la Banque du Canada. Pensez-vous que c'est suffisant? Pensez-vous que ces orientations sont devenues plus ou moins transparentes au cours des 20 dernières années, disons? C'est la durée que nous examinons dans cette étude.

**Mme Leah Zlatkin:** Pour répondre à cette question, je dirais que c'est devenu moins transparent. Il y a un manque de transparence lorsqu'on dit aux gens que les taux vont rester bas, puis qu'ils augmentent immédiatement de 4 % au cours des deux années suivantes. Ce n'est certainement pas de la transparence, et je ne sais pas si cela est propre au fait que la Banque du Canada prend ces décisions ou a des pressentiments, ou si cela a à voir avec différentes personnes au sein du gouvernement fédéral qui font ces affirmations.

En ce qui a trait aux prêts hypothécaires en tant que pourcentage du revenu, j'ai extrait quelques statistiques à ce sujet. À Toronto, en tant que pourcentage de votre revenu, votre hypothèque représente en fait 73 % du revenu pour la plupart des Torontois. À Vancouver, c'est 72 %. Dans l'ensemble du Canada...

**Mme Bonita Zarrillo:** Merci, madame Zlatkin. Je suis vraiment désolée. Je ne dispose que de six minutes et j'ai d'autres questions au sujet desquelles j'ai vraiment besoin de votre opinion et de votre expertise.

La deuxième question est la suivante: quel effet les taux d'intérêt historiquement bas ont-ils eu sur le type de logements qui ont été construits et achetés, disons, au cours des cinq dernières années?

**Mme Leah Zlatkin:** Pour ce qui est des logements achetés et construits au cours des dernières années, la plupart des Canadiens préfèrent acheter des maisons en rangée et des maisons individuelles.

Ces dernières années, il y a eu un excédent de copropriétés. Ce ne sont pas les types de maisons qui conviennent aux jeunes familles et aux personnes qui tentent de profiter du programme d'accession à la propriété. Malheureusement, pour de nombreux Canadiens, c'est vraiment tout ce qu'ils peuvent se permettre.

**Mme Bonita Zarrillo:** Pour en revenir aux taux d'intérêt historiquement bas — parce que vous avez mentionné qu'il pourrait y avoir des dépenses excessives en raison des prévisions de la Banque du Canada selon lesquelles les taux d'intérêt resteraient bas —, à votre avis, les taux d'intérêt historiquement bas ont-ils causé l'inabordabilité des logements?

**Mme Leah Zlatkin:** Évidemment, lorsque l'on considère des taux proches de 0,9 % il y a plusieurs années — en 2022 —, par rapport à 5,95 % aujourd'hui, c'est une différence considérable. Lorsqu'il s'agit d'abordabilité, vous devez être admissible non seulement au taux, mais aussi au taux majoré de 2 % dans de nombreux cas. Pour de nombreuses personnes, cette norme de qualification ne leur permet pas d'être admissibles à l'hypothèque dont elles ont besoin pour acheter la maison de leur choix.

Lorsque les prix des logements atteignent le million de dollars à Toronto et à Vancouver, ces gens n'ont pas les moyens de se payer une maison, car ils doivent avoir un revenu de 200 000 \$ par année pour être admissibles à cette propriété, ce que de nombreux Canadiens n'ont pas lorsque le revenu moyen dans ces villes est beaucoup moins.

**Mme Bonita Zarrillo:** Merci beaucoup.

Je vais vous demander de nous donner certaines de vos idées sur le profil de ces acheteurs afin de vraiment comprendre qui est servi. Quel est le profil, sur le plan démographique? Peut-être l'âge, le type de logement ou de maison qu'ils achètent...? Quel est le profil d'un acheteur qui fait appel à un courtier et comment a-t-il évolué au cours des 10 dernières années?

**Mme Leah Zlatkin:** De nos jours, tout le monde essaie de faire appel à un courtier. Je pense donc que les choses ont radicalement changé.

Auparavant, des personnes très compétentes et bien informées faisaient appel à des courtiers. Ces temps-ci, c'est tout le monde, et notre rôle varie. Nous éduquons les nouveaux clients et leur expliquons le fonctionnement des prêts hypothécaires; il y a aussi les acheteurs expérimentés qui se tournent vers nous afin d'obtenir les meilleurs taux.

**Mme Bonita Zarrillo:** Selon vous, dans quelle mesure ces acheteurs sont-ils renseignés lorsqu'ils viennent consulter un courtier? Pensez-vous qu'ils reçoivent une information adéquate de la part des banques? Obtiennent-ils des renseignements adéquats de la part de leurs agents? De quel type de renseignements disposent-ils?

• (1625)

**Mme Leah Zlatkin:** Il y a beaucoup d'inexactitudes. Je dirais que la plupart des Canadiens qui s'adressent à nous pour un prêt hypothécaire et qui ne sont pas des investisseurs expérimentés n'ont pas de solides connaissances financières et n'ont pas ces compétences.

Il s'agit de guider et d'éduquer les gens et de leur expliquer afin de les aider à obtenir les bons produits. Lorsqu'ils s'adressent à la banque, ils n'obtiennent pas toujours les mêmes renseignements, car les activités bancaires ne sont pas vraiment réglementées, si l'on veut, par l'Autorité ontarienne de réglementation des services financiers, ou ARSF, qui régit les courtiers hypothécaires. Beaucoup de ces personnes n'ont peut-être pas reçu de formation et vendent simplement les produits proposés par la banque au lieu d'éduquer leurs clients.

**Mme Bonita Zarrillo:** Puis-je simplement vous demander, concernant ma dernière question — parce que je pense que nous allons manquer de temps —, quels effets la hausse rapide des taux d'intérêt au cours de la dernière année et demie a-t-elle eus sur les acheteurs? Pouvez-vous nous raconter peut-être même une ou deux histoires particulières sur la façon dont cela a affecté les gens?

**Mme Leah Zlatkin:** Oui, parlons de l'admissibilité. De nombreuses personnes ne remplissent pas les conditions requises pour obtenir le logement qu'elles souhaitent. Ensuite, pour les personnes qui possèdent déjà une maison existante, il est très difficile de passer à une autre société ou à un autre prêteur au moment du renouvellement. Au moment du renouvellement, beaucoup de ces personnes ne sont pas admissibles.

C'est pourquoi je propose de ne pas soumettre au test de tension hypothécaire des clients qui changent de produit hypothécaire, surtout s'ils optent pour un produit fixe, car cela rend tout simplement le produit inabordable, et les clients se retrouvent coincés avec leur prêteur actuel, qui va leur proposer un tarif plus élevé.

**Mme Bonita Zarrillo:** Je vais essayer de poser ma dernière question.

Comment les produits et services hypothécaires pourraient-ils être mieux adaptés pour soutenir les investissements dans les coopératives et les projets de logements sociaux? Avez-vous des idées ou des réflexions à ce sujet?

**Mme Leah Zlatkin:** Je dirais qu'il faut pouvoir utiliser les loyers du marché pour les propriétés. L'un des défis peut être de qualifier la propriété avec les loyers du marché afin de pouvoir prétendre à un revenu plus élevé ou à un revenu substantiel pour pouvoir se permettre d'acheter la maison. Cela nécessiterait probablement différents changements dans la façon dont nous utilisons les documents relatifs à la qualification.

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

Nous allons maintenant passer à Mme Gray, pour cinq minutes.

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

Merci à tous les témoins de votre présence aujourd'hui. Mes premières questions s'adressent à Mme Zlatkin.

Madame Zlatkin, les prêts hypothécaires assurés ne s'appliquent que lorsqu'un acheteur de résidence verse d'avance moins de 20 % du prix d'achat d'une maison et lorsque la propriété est évaluée à moins de 1 million de dollars.

D'après votre expérience au sein de votre société de courtage hypothécaire, sur le marché immobilier actuel dans nos grands centres de population comme Toronto et Vancouver, voyez-vous arriver sur le marché de nombreuses nouvelles maisons d'une valeur inférieure à 1 million de dollars?

**Mme Leah Zlatkin:** Non.

**Mme Tracy Gray:** Pensez-vous également que cela sera très significatif, ou êtes-vous sceptique quant au fait que la proposition du budget 2024 des libéraux — qui prévoit un plafond plus élevé des retraits d'un REER dans le cadre du Régime d'accession à la propriété — aurait un effet efficace sur les acheteurs d'une première maison qui épargnent pour verser un acompte?

**Mme Leah Zlatkin:** Non, je pense que cela va être très difficile compte tenu de l'augmentation de la valeur des propriétés, même si vous pouvez maintenant retirer de l'argent supplémentaire. Je pense que cela ne représente en réalité qu'une économie d'environ 3 000 \$ au titre des impôts que vous pourriez déduire.

Pour bon nombre de ces personnes, la difficulté consiste en fait à atteindre ces 5 à 20 %. Si elles achètent une propriété de plus de 1 million de dollars, dans la plupart des cas, elles ont besoin d'une mise de fonds de 20 %; ces personnes ont donc vraiment du mal à obtenir cette mise de fonds de 20 %. C'est là que nous pourrions proposer un programme fédéral qui permettrait un programme de prêt hypothécaire avec participation sur des propriétés de plus de 1 million de dollars et pour les personnes dont les revenus dépassent 120 000 \$ ou 150 000 \$, parce que c'était là quelques-uns des problèmes de la politique précédente de la SCHL.

**Mme Tracy Gray:** Merci.

Dans votre domaine de courtage hypothécaire, avez-vous constaté des changements dans le nombre de préapprobations hypothécaires?

**Mme Leah Zlatkin:** Oui, absolument. Maintenant que les gens se méfient du fait que la Banque du Canada pourrait réduire les taux, beaucoup de gens recherchent des préapprobations, car ils essaient d'entrer sur le marché avant qu'il ne se réchauffe vraiment.

**Mme Tracy Gray:** Qu'est-ce que cela dénoterait ou de quelle tendance s'agirait-il? Pourriez-vous nous en dire un peu plus là-dessus?

**Mme Leah Zlatkin:** En ce qui concerne les préapprobations, c'est généralement le signe d'une guerre d'enchères. C'est généralement le signe que le marché devient plus compétitif et que les gens s'inquiètent de l'abordabilité.

**Mme Tracy Gray:** Vous avez donné des chiffres concernant le montant de revenu dont une personne aurait besoin pour contracter un prêt hypothécaire, et RBC Banque Royale a effectué une analyse précisément du revenu médian des ménages nécessaire pour acquérir une maison. Il était de 84,8 % à Toronto et de 106,4 % à Vancouver.

D'après votre expérience, s'agit-il de la pire abordabilité du logement que vous avez vue au cours de votre carrière?

**Mme Leah Zlatkin:** Dans ma carrière... oui.

**Mme Tracy Gray:** Ce n'est pas rien!

De plus, le budget libéral de 2024 prévoyait la construction de 3,87 millions de logements d'ici 2030, ce qui représente environ 550 000 logements par année. Pensez-vous que les libéraux atteindront cet objectif?

• (1630)

**Mme Leah Zlatkin:** Je ne le crois pas. Pour ce qui est des chantiers terminés, mes chiffres indiquent qu'il y a eu 187 000 maisons achevées en 2023. Je sais qu'il y a un plan très dynamique pour construire plus de logements en ce qui concerne le Fonds pour accélérer la construction de logements, mais je pense que, dans la majorité des municipalités que j'ai examinées, il s'agit davantage de programmes sociaux que de véritables programmes de construction.

J'aimerais voir davantage de constructions et moins de restrictions imposées aux promoteurs immobiliers afin qu'ils puissent réellement nous aider à construire ces maisons, car nous aimerions loger tout le monde.

**Mme Tracy Gray:** Merci.

La Banque du Canada a déclaré dans son *Rapport sur la stabilité financière* du 9 mai 2024 que « de plus petits prêteurs hypothécaires ont observé une hausse marquée des retards de paiement ». Elle disposait également de chiffres montrant que le versement mensuel médian pourrait augmenter de plus de 60 % d'ici 2026 pour les Canadiens qui ont un prêt hypothécaire à taux variable.

Selon les personnes comme vous dans votre société, comment cela affecte-t-il les gens?

**Mme Leah Zlatkin:** Les taux variables ont vraiment effrayé de nombreux Canadiens ces derniers temps. Nous avons conseillé beaucoup de nos clients tout au long de cette épreuve. Alors que leur taux et leurs versements augmentent, nous leur avons recommandé de changer de produits, de sorte que de nombreuses personnes ont en fait abandonné les produits variables au profit des produits fixes au cours des deux dernières années, ce qui les a aidés à surmonter les difficultés de paiement.

Pour ce qui est des renouvellements, ce sera difficile pour les personnes au moment de renouveler l'hypothèque. Pour de nombreux clients, malheureusement, nous avons effectué des refinancements au cours des deux dernières années pour les aider à consolider une partie de la dette qu'ils ont contractée pendant la COVID.

**Mme Tracy Gray:** Malgré tous vos efforts pour aider vos clients, craignez-vous que bon nombre d'entre eux ne soient pas en mesure de payer leur prêt hypothécaire?

**Mme Leah Zlatkin:** Avec l'aide d'un professionnel, la plupart des gens peuvent encore payer leur hypothèque. Quand il s'agit de s'adresser à des prêteurs privés ou à d'autres prêteurs, c'est là que les défis deviennent les plus importants, quand une personne n'est plus admissible et que son taux hypothécaire est excessif.

**Mme Tracy Gray:** Merci beaucoup de vos déclarations très percutantes aujourd'hui.

**Le président:** Merci, madame Gray.

Monsieur Long, vous disposez de cinq minutes.

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

Bonjour à mes collègues.

Merci, chers témoins, de votre témoignage.

J'ai juste quelques commentaires d'abord. Je reconnais que nous faisons face à une crise du logement partout au pays, mais accordons également du crédit à ceux qui le méritent. Je dirais que, pendant des décennies, nous avons vu le gouvernement fédéral être relégué au second plan en matière de logement et de construction de

logements plus abordables partout au pays. Nous savons qu'entre 2008 et 2015, 800 000 logements abordables ont été perdus.

En 2017, nous nous sommes remis à nous occuper de logement. Nous avons présenté la Stratégie nationale sur le logement. La Stratégie nationale sur le logement, qui a été mise en œuvre au cours des dernières années, comprend le programme de co-investissement, l'Initiative pour la création rapide de logements, le Fonds pour accélérer la construction de logements et le Programme de prêts pour la construction d'appartements. Il y a eu de nombreuses initiatives fédérales.

Je sais que mon estimé collègue conservateur a parlé de tous les outils disponibles et de la question de savoir si les municipalités devraient avoir davantage d'outils dans cette boîte à outils. Vous savez quoi? Je ne voudrais pas être un entrepreneur ou quelqu'un qui prend dans ma boîte à outils ce que le Parti conservateur m'a donné, parce que ma boîte à outils serait vide. Il n'y aurait aucun outil dans la boîte à outils. Le parti n'a présenté aucun programme, pas la moindre véritable suggestion, sauf celle de voter contre les outils que nous mettrions dans notre boîte à outils, y compris tous les programmes que je viens de mentionner. Le Parti conservateur a voté contre chacune de ces mesures.

Il convient de noter que je veux simplement parler ici de la suppression de la TPS, et je vais citer ici un article de CBC à l'échelle nationale. Le titre dit: « Les mises en chantier au Nouveau-Brunswick » — ma province natale — « sont encore plus en retard par rapport à ses voisins des Maritimes au début de 2024 ».

Le gouvernement du Nouveau-Brunswick a largement raté son objectif de mises en chantier de nouveaux logements en 2023, mais affirme qu'il n'est toujours pas intéressé à réduire les taxes de vente sur les nouvelles constructions d'appartements...

Et ce, même si des provinces comme la Nouvelle-Écosse ont de loin dépassé le Nouveau-Brunswick au chapitre de la construction de maisons.

Je sais, monsieur Wvong, que vous avez parlé de la suppression de la TPS. Le projet de loi d'initiative parlementaire du chef conservateur rétablirait la taxe de vente.

Si vous le voulez bien, monsieur Wvong, parlez-moi de l'importance de la suppression de la TPS pour stimuler la construction de nouveaux appartements. Veuillez également expliquer pourquoi certaines provinces, y compris la mienne, le Nouveau-Brunswick, n'ont pas réussi à le faire. Merci.

• (1635)

**M. Russil Wvong:** Je pense que c'est absolument important de réduire les coûts. Si nous voulons des logements moins chers, ce serait illogique de remplacer les anciens logements par des logements neufs qui, une fois qu'on a réduit tous les coûts de construction, les taxes et les droits d'aménagement, ont moins de valeur que ce qui était là avant.

Si notre but est de remplacer les maisons par des immeubles d'appartements, par exemple, parce qu'ils permettent de loger plus de gens, ou même remplacer les maisons par des multiplex, alors nous devrions éplucher la liste des coûts: des matériaux à la main-d'œuvre en passant par les coûts qui relèvent directement des différents ordres de gouvernement, fédéral, provinciaux et locaux.

Je pense que, selon le calcul que Mike Moffatt a fait sur un coin de table, si vous me passez l'expression, la suppression de la TPS sur les nouveaux logements locatifs permettrait, sur 10 ans, de construire entre 200 000 et 300 000 logements supplémentaires, en plus de ce qui serait construit habituellement.

Comme je l'ai dit, il ne fait aucun doute que les administrations locales sont fortement incitées à continuer d'augmenter les droits d'aménagement.

Une autre modification dans le récent budget était le taux d'amortissement accéléré pour les nouveaux logements locatifs, afin qu'ils puissent être amortis sur une période de 10 ans au lieu de 25. D'après ce que j'ai entendu de la part des gens qui travaillent dans l'industrie, c'est aussi très utile. C'est d'autant plus utile que c'est le genre de mesures que les autres ordres de gouvernement ne peuvent pas facilement récupérer.

Pour ce qui est de convaincre le Nouveau-Brunswick de supprimer la TVH sur les nouveaux logements locatifs, je pense qu'il faut essayer de le persuader et, peut-être, le pointer du doigt. Je veux dire, comment faire comprendre que nous avons besoin de plus de logements...? Je pense que les choses ne vont pas très bien, au Nouveau-Brunswick. Les loyers n'y sont pas réglementés, et les gens vont s'y installer.

**M. Wayne Long:** C'est frustrant, pour nous, parce que nous avons un premier ministre qui, suivant son idéologie, refuse d'intervenir et d'aider à rendre les logements abordables.

Monsieur Wvong, j'aimerais discuter...

**Le président:** Non, merci, monsieur Long. Vous avez dépassé vos cinq minutes.

**M. Wayne Long:** Merci.

**Le président:** Merci.

[Français]

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

**Mme Louise Chabot:** Merci, monsieur le président.

Monsieur Wvong, j'ai une question à vous poser.

Vous vous êtes présenté en disant que vous aviez lu beaucoup de rapports. Le Bureau du défenseur fédéral du logement a publié un rapport très troublant sur la financiarisation du logement et les répercussions de celle-ci sur les lois du marché et sur les locataires, particulièrement ceux les plus pauvres.

Avez-vous une opinion sur la vision de la défenseure fédérale du logement?

[Traduction]

**M. Russil Wvong:** Il faut voir le système de logements comme une échelle. Dès qu'il manque de logements à un ou un autre niveau de l'échelle — et quand il y a, comme maintenant, une pénurie globale de logements —, la situation est clairement plus difficile pour les gens qui sont au bas de l'échelle des logements. Les gens cherchent un endroit où vivre, et par ricochet, cela entraîne des évictions. S'il n'y a pas assez de logements sur le marché, les gens doivent descendre aux niveaux inférieurs de l'échelle. J'ai entendu une déclaration terrifiante: « Les refuges s'embourgeoisent. » Les refuges étaient auparavant réservés aux personnes démunies ou sans emploi, mais de nos jours, il y a des gens qui doivent vivre

dans leur voiture même s'ils ont un emploi. Cela se passe dans la région de Vancouver. Je pense que c'est clairement un problème.

Je dirais que la Colombie-Britannique adopte une approche très globale, et que le gouvernement fédéral a aussi fourni de l'aide. La Colombie-Britannique agit, et le gouvernement fédéral fournit ensuite le financement. La Colombie-Britannique a mis en place un programme provincial de construction pour fournir des logements pour la classe moyenne sur des terres publiques, et 20 % de logements à loyer modique. Le gouvernement fédéral suit le pas. Si la Colombie-Britannique investit 2 milliards de dollars, alors que le gouvernement fédéral investit autant.

Il y a un programme de logements pour les soins complexes, réservés aux gens dont les besoins sont les plus grands, par exemple les toxicomanes, les personnes atteintes de problèmes de santé mentale ou qui ont des lésions cérébrales. Ces personnes n'ont pas seulement besoin d'un logement, elles ont aussi besoin d'un soutien global.

La Colombie-Britannique est aussi en train de faire l'acquisition de logements locatifs plus vieux et moins chers, qui seront exploités par des organismes à but non lucratif. Il s'agit essentiellement de transformer des logements commerciaux en logements hors marché, aux échelons inférieurs de l'échelle. Le gouvernement fédéral a élaboré un programme similaire à celui de la Colombie-Britannique.

• (1640)

[Français]

**Le président:** Madame Chabot, il vous reste 10 secondes.

**Mme Louise Chabot:** Je ne vous ai pas entendu, monsieur le président.

**Le président:** Votre temps de parole est maintenant écoulé.

Merci, madame Chabot.

[Traduction]

Madame Zarrillo, les deux dernières minutes et demie de l'heure sont à vous.

**Mme Bonita Zarrillo:** Merci, monsieur le président.

Monsieur le président, j'aimerais proposer une motion, aujourd'hui. Tout le monde l'a reçue, en français et en anglais.

Je vais la lire maintenant, si vous me le permettez.

Étant donné que Starlight Investments, l'un des plus grands propriétaires du Canada, cherche à expulser ses locataires des 71, 75 et 79 Thorncliffe Park Drive, tout en recevant des prêts fédéraux pour acheter des propriétés locatives, conformément à l'article 108(1) du Règlement, le comité demande au PDG de Starlight Investments, Daniel Drimmer, de comparaître devant le comité d'ici le 14 juin 2024 pour témoigner dans le cadre de l'étude sur les investissements fédéraux en matière de logement pendant au moins deux heures afin de répondre aux questions sur sa décision d'expulser des Canadiens de leur logement abordable en période de crise du logement.

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

Chers collègues, la motion proposée par Mme Zarrillo est recevable et a donc préséance sur le reste.

Nous allons maintenant débattre de la motion proposée par Mme Zarrillo. Mme Gray parlera en premier, puis ce sera Mme Chabot.

Madame Gray, au sujet de la motion, allez-y.

**Mme Tracy Gray:** Merci, monsieur le président.

Je sais que nous aimerions poursuivre avec le reste de nos témoins et reprendre l'étude en cours. Nous sommes au beau milieu d'une étude sur le logement, présentement, et nous ne voulons certainement pas faire perdre du temps aux témoins qui doivent venir témoigner et qui vont venir le faire.

J'aimerais donc proposer un amendement. J'ajouterais, à la fin de la motion de Mme Zarrillo: « et que le Comité soit trouve des ressources supplémentaires pour tenir cette réunion en dehors des heures de réunion prévues du Comité, soit ajoute une huitième réunion à cette fin dans le cadre de son étude. »

**Le président:** D'accord...

**Mme Tracy Gray:** Monsieur le président, juste pour terminer ce que j'avais à dire, je ne suis pas certaine de l'intention de Mme Zarrillo. Est-ce que cela s'inscrivait dans le cadre de la présente étude ou était-ce une motion distincte? Sans cette information, ce que je propose nous donne l'option de tenir une réunion supplémentaire pour cela ou d'ajouter une réunion supplémentaire après la présente étude.

Merci, monsieur le président.

**Le président:** Merci.

Madame Chabot, nous allons maintenant débattre de l'amendement à la motion que Mme Gray a proposée.

Madame Zarrillo, avez-vous un commentaire à faire sur l'amendement proposé par Mme Gray?

Pardon, madame Chabot, voulez-vous dire quelque chose en lien avec l'amendement proposé par Mme Gray?

[Français]

**Mme Louise Chabot:** Monsieur le président, quand j'ai levé la main tantôt, c'était pour parler de la motion de Mme Zarrillo. C'est le défaut de la procédure. Il faudrait donc que vous trouviez un moyen de me donner la parole pour parler de la motion, avant que je parle de l'amendement.

[Traduction]

**Le président:** D'accord. Je comprends.

Madame Chabot, vous pouvez poser votre question sur la motion initiale, puisque cela concerne la procédure.

[Français]

**Mme Louise Chabot:** Je vais vous aider en vous disant que je ne suis pas favorable à l'amendement, parce que, fondamentalement, je suis en désaccord sur la proposition principale.

Si on voulait chercher d'autres responsables, on pourrait en trouver un peu partout au Canada. Je ne pense pas que le Comité soit là pour faire le procès du groupe mentionné dans la motion de Mme Zarrillo. J'imagine que ce ne serait pas heureux. Sur cette base, je ne voterai pas en faveur de la motion. Je sais que Mme Zarrillo avait préparé une autre motion, que j'aurais été plus à l'aise d'accepter, mais elle ne l'a pas présentée.

Pour ce qui est de cette motion-ci, je ne suis pas d'accord. Conséquemment, je suis en désaccord aussi sur l'amendement.

• (1645)

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

[Traduction]

Nous débattons présentement de l'amendement proposé par Mme Gray à la motion de Mme Zarrillo.

Madame Zarrillo, je vois que vous avez levé la main.

**Mme Bonita Zarrillo:** Merci beaucoup, monsieur le président.

Je me demandais si je pouvais poser une question au sujet de la date. Ce que je propose est très pertinent. C'est même urgent. L'amendement de Mme Gray ne nous fait-il pas dépasser notre dernier jour de séance, qui devrait être, je crois, durant l'avant-dernière semaine de juin? Si vous me le permettez, j'aimerais juste quelques précisions quant à la date.

**Le président:** Avant de donner des précisions, j'aimerais informer les témoins que nous ne poursuivrons pas notre discussion avec eux. Vous pouvez maintenant quitter la salle. Aux témoins qui étaient avec nous virtuellement, merci de vos témoignages.

Nous devons conclure ce débat avant de suspendre la séance et de passer à la prochaine réunion. Les témoins qui étaient avec nous virtuellement peuvent nous quitter, tout comme ceux dans la salle.

**Le président:** Madame Gray, voulez-vous dire quelque chose par rapport à la question de Mme Zarrillo?

**Mme Tracy Gray:** Oui, monsieur le président. Merci.

Le but de l'amendement est que nous puissions tout de même nous occuper de la motion proposée par Mme Zarrillo, sans que cela nous enlève du temps pour l'étude en cours et pour le travail que nous avons déjà fait en lien avec cette étude. C'est la raison pour laquelle j'ai proposé une réunion supplémentaire pour cela. Nous serions prêts à tenir une réunion supplémentaire pour cette étude.

**Le président:** Je vois que M. Fragiskatos veut intervenir sur l'amendement de Mme Gray.

**M. Peter Fragiskatos:** Nous sommes prêts à voter, monsieur le président. Nous n'avons pas suffisamment de détails sur l'aspect logistique, si je peux dire. Avec beaucoup de respect, cela n'a pas été bien réfléchi.

Nous sommes prêts à voter sur l'amendement, puis à reprendre le débat sur la motion.

**Le président:** D'accord. Merci.

Je vais donc demander à la greffière...

Madame Falk, avez-vous une question?

**Mme Rosemarie Falk (Battlefords—Lloydminster, PCC):** Voulez-vous dire que nous n'avons pas déjà prévu les ressources logistiques pour une réunion supplémentaire? Je pose la question par votre entremise, monsieur le président.

**M. Peter Fragiskatos:** Nous n'avons pas suffisamment d'informations présentement, et j'aimerais être certain de pouvoir discuter avec nos témoins, aujourd'hui.

Nous sommes prêts à voter sur l'amendement, puis sur la motion, monsieur le président.

**Mme Rosemarie Falk:** Juste une question de procédure: si nous décidons, en tant que comité, de tenir des réunions supplémentaires, n'est-ce pas ensuite que nous réglerions les détails?

Monsieur le président, je ne sais pas avec qui vous devez communiquer au sujet des ressources et de ce genre de choses, mais...

**Le président:** Pour que ce soit clair, aviez-vous demandé un vote?

**M. Peter Fragiskatos:** Moi, si.

**Le président:** D'accord. Nous sommes prêts à mettre la question aux voix...

**Mme Rosemarie Falk:** Je veux juste que les choses soient claires.

**Le président:** Poursuivez, madame Falk, dans ce cas.

**Mme Rosemarie Falk:** J'essaie juste de comprendre le processus.

**Le président:** Quand le Comité donne une directive au président, la greffière cherche les mesures qui s'imposent.

**Mme Rosemarie Falk:** D'accord. Si nous décidons, ici, aujourd'hui, d'ajouter cet élément à notre étude, vous, en tant que président, examineriez la question et régleriez les détails.

J'ai l'impression que les libéraux ne veulent tout simplement pas travailler pour que le travail se fasse. C'est malheureux.

**Le président:** Non, madame Falk, n'essayez pas de me faire dire ce que je n'ai pas dit, en tant que président.

Je demanderais à la greffière de vérifier quelles sont nos options pour répondre au souhait du Comité, et la greffière me dirait ensuite si ce que nous voulons est réalisable.

**Mme Rosemarie Falk:** Bien sûr, monsieur le président. Je ne voulais pas dire...

Je sais que vous êtes objectif. À mes yeux, ici, vous n'êtes pas un député libéral. Ne croyez surtout pas que je vous vois comme...

**Le président:** Non, non. Je voulais juste que ce soit clair.

**Mme Rosemarie Falk:** ... un député d'en face, ici.

**Le président:** Ce n'est pas une directive que je peux donner. Nous pouvons demander des ressources, mais nous ne pouvons pas être certains de les obtenir.

Allez-y, monsieur Fragiskatos.

**M. Peter Fragiskatos:** Je propose que nous mettions l'amendement aux voix.

**Le président:** D'accord.

Puisqu'il a été proposé que nous passions au vote, nous allons tenir un vote par appel nominal sur l'amendement proposé par Mme Gray à la motion de Mme Zarrillo.

(L'amendement est rejeté par 7 voix contre 4.)

**Le président:** Nous reprenons le débat sur la motion principale.

Puisqu'il n'y a pas d'intervention, je vais mettre la motion de Mme Zarrillo aux voix, par appel nominal.

(La motion est adoptée par 10 voix contre 0.)

**Le président:** Nous sommes arrivés à la fin de la première heure de la réunion.

La séance est suspendue, le temps que les témoins de la deuxième heure s'installent.

• (1650)

(Pause)

• (1655)

**Le président:** Chers collègues, puis-je avoir votre attention? Nous reprenons avec les témoins de la deuxième heure.

Avant de commencer, j'aimerais souhaiter la bienvenue à M. Desjarlais, qui remplace Mme Zarrillo pour la dernière heure.

Tous nos témoins sont présents en personne dans la salle du Comité, aujourd'hui.

Nous accueillons Mme Carolyn Whitzman, chercheuse en logement et professeure adjointe à l'Université d'Ottawa; M. Raymond Sullivan, directeur général de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine; et M. John Gordon, directeur général de Logement Coopératif National Autochtone Incorporated.

Bienvenue. Vous aurez chacun cinq minutes, mais nous allons vous demander de ne pas dépasser cinq minutes, parce que nous n'avons pas une grande marge de manœuvre, en une petite heure.

Nous allons commencer par Mme Whitzman.

**Mme Carolyn Whitzman (chercheuse en logement et professeure adjointe, université d'Ottawa, à titre personnel):** Merci, monsieur le président, et merci de m'avoir invitée à témoigner aujourd'hui. Comme je suis historienne de formation, c'est un grand plaisir pour moi de vous faire découvrir les racines de la crise du logement que nous traversons actuellement au Canada.

D'après les données, l'offre de logements de 2006 à 2015 était déjà désastreuse, mais ce n'était qu'un prélude à la crise du logement d'aujourd'hui. Le nombre total de logements construits était d'environ 180 000 annuellement, alors qu'il était plus près de 250 000 vers le milieu des années 1970. Durant cette période, de 1976 à 2016, la population du Canada a augmenté de 60 %.

La construction de logements locatifs destinés aux ménages à revenu faible et à revenu modeste, qui était de 40 000 logements par année vers le début des années 1970, a presque cessé durant la période de 2006 à 2015. Alors qu'il se construisait plus de 35 000 logements hors marché — logements sociaux, logements à but non lucratif et coopératives d'habitation — par année au cours des années 1980, ce qui représentait 20 % de tous les logements construits, ces logements représentaient moins de 1 % de toutes les constructions de 2007 à 2015.

Plutôt que de parler directement des montants de financement et du nombre d'unités construites, je préférerais utiliser le peu de temps qui m'est accordé pour souligner trois problèmes sous-jacents qui ont influencé la situation au cours de cette période et, dans une certaine mesure, ont prédéterminé les problèmes actuels constatés dans la Stratégie nationale sur le logement. Premièrement, l'absence de définitions communes en ce qui a trait aux logements abordables et aux catégories de revenus; deuxièmement, l'absence d'objectifs et de sous-objectifs fédéraux fondés sur des données probantes pour les logements hors marché et les logements abordables; et troisièmement, l'incapacité d'étendre certains projets pilotes ayant donné de bons résultats pendant cette période, par exemple le projet At Home/Chez Soi et le projet de Beaver Barracks. Aucun de ces problèmes n'a été entièrement réglé.

De 1944 à 1992, le gouvernement fédéral a utilisé une définition internationale normalisée du « logement abordable », fondée sur un certain pourcentage du revenu du ménage avant impôt. Cette définition du logement abordable était complétée par des catégories de revenus, servant à la fois à l'évaluation des besoins et à l'élaboration des politiques en matière de logement.

Les ménages à faible revenu du quintile inférieur — c'est-à-dire les ménages qui dépendent d'une pension de retraite ou d'une pension d'invalidité ou qui touchent le salaire minimum — avaient besoin d'une forme de subvention pour combler leurs besoins en matière de logement. Les gouvernements, autant le gouvernement fédéral que les gouvernements provinciaux, ont réagi en finançant ou en construisant des logements et en offrant des suppléments au loyer, généralement dans le cadre de projets hors marché. Les gouvernements ont axé leurs programmes sur les ménages à faible revenu ou à revenu modeste, ces derniers représentant les professionnels en début de carrière qui accéderaient éventuellement au marché locatif ou à la propriété, libérant ainsi des unités pour les prochains ménages dans le besoin.

Cependant, à partir des années 1990, la croyance pernicieuse voulant que le secteur privé pouvait fournir des logements pour les ménages à faible revenu, si le gouvernement ne réglementait pas le secteur, a mené à une nouvelle définition de « l'abordabilité » des loyers du marché. Cela était peut-être sensé en 1990, à l'époque où le loyer moyen du marché était de 672 \$ par mois, un montant que les ménages à revenu modeste pouvaient facilement payer, mais en 2015, le loyer moyen du marché avait presque doublé et était passé à 1 208 \$ par mois, donc bien au-delà de ce qui était abordable pour les ménages à revenu modeste, sans parler des ménages à faible revenu.

Le manque de logements abordables et adéquats à louer ou à acheter veut dire que les ménages sont incapables de quitter un logement hors marché, et le fait qu'on a cessé de construire de nouveaux logements hors marché veut dire qu'il y a de longues listes d'attente et que, ultimement, des gens qui n'ont pas accès à un logement hors marché se retrouvent sans toit.

Deuxièmement: l'absence d'objectifs et de sous-objectifs relatifs à l'offre de logements. Durant la Seconde Guerre mondiale, le gouvernement fédéral savait que les pénuries de logements locatifs dans les villes canadiennes, où se concentrait l'effort de guerre, alimentaient le mercantilisme des propriétaires. En réaction, le gouvernement a construit directement 46 000 logements locatifs en six ans, entre 1942 et 1948, en plus de commander un rapport sur les besoins en matière de logements pour l'après-guerre.

● (1700)

Le rapport Curtis présentait une cible calculée en fonction des besoins cumulatifs, de la croissance prévue de la population et de la volonté d'accroître le nombre de logements locatifs vacants, tout comme c'est le cas aujourd'hui. Le rapport préconisait également qu'un tiers des nouveaux logements soit des logements sociaux et qu'un autre tiers soit des logements à loyer réglementé construits expressément pour des ménages de la classe moyenne.

En 1972, la Société canadienne d'hypothèques et de logement a produit un rapport recommandant que 45 % des nouvelles constructions soient des logements hors marché, avec 20 % de logements sociaux. Le rapport recommandait aussi d'augmenter le nombre de logements communautaires et de coopératives d'habitation à 25 % de toutes les constructions.

Le point commun entre ce rapport et tant d'autres était qu'il commençait par déterminer qui avait besoin de quel genre de logements, à quel endroit et à quel prix; ensuite, on élaborait des politiques à partir de là.

La mesure des besoins impérieux en matière de logement, créée par Statistique Canada vers la fin des années 1980, avait pour but d'orienter les politiques des gouvernements provinciaux en matière de logement, mais, durant toutes les années 1990, les gouvernements provinciaux se sont avérés incapables de répondre aux besoins impérieux en matière de logement et de lutter contre l'itinérance.

**Le président:** Merci, madame Whitzman. Nous avons largement dépassé le temps.

**Mme Carolyn Whitzman:** Je suis désolée. Merci.

**Le président:** Vous pourrez terminer votre déclaration en réponse à une question, si vous le voulez.

**Mme Carolyn Whitzman:** Bien sûr.

**Le président:** Merci.

Monsieur Sullivan, vous avez un maximum de cinq minutes.

**M. Raymond Sullivan (directeur général, Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine):** Merci beaucoup.

Bonjour. Je m'appelle Ray Sullivan, et je représente l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, l'ACHRU. Notre association est la voix des logements communautaires à l'échelle nationale. Nos membres représentent des logements à but non lucratif, des coopérations d'habitation, des logements sociaux et des logements communautaires ainsi que des agences de service, des organismes de défense des droits, des administrations municipales et des gouvernementaux provinciaux.

Nous estimons nécessaire de doubler, au minimum, la part relative du logement communautaire hors marché, et nous ne sommes pas les seuls. La Banque Scotia a également appelé à doubler l'offre de logements sociaux. Plus récemment, la Banque Royale du Canada a demandé de quadrupler le taux de construction de logements communautaires à but non lucratif.

Mais pourquoi avons-nous l'impression que nous ne faisons que rattraper notre retard? Pour comprendre la crise du logement qui sévit actuellement, nous devons remonter avant 2006, et nous devons aussi comprendre certains principes économiques clés.

Premièrement, il n'existe qu'un seul marché du logement. Qu'il s'agisse du propriétaire d'un manoir de plusieurs millions de dollars, de la personne qui doit dormir sur un banc de parc, ou de nous tous entre ces deux extrêmes, les forces qui influent sur une partie du marché influent sur toutes les autres.

Deuxièmement, le logement est lié directement à la productivité économique. Plus précisément, des études montrent qu'une augmentation de l'offre de logements communautaires hors marché entraîne une hausse du PIB par habitant. Ce n'est pas une coïncidence si notre productivité baisse à mesure que la crise du logement s'aggrave. Ce n'est pas non plus une coïncidence si la productivité diminue en même temps que la proportion de logements communautaires hors marché.

Pour situer le contexte, remontons à avant 2006. Du milieu des années 1960 jusqu'en 1993, le gouvernement fédéral a directement soutenu et financé la construction de coopératives d'habitation et de logements à but non lucratif. Nous avons atteint un point où de 7 à 8 % de l'offre de logements était abordable en permanence, en dehors du marché spéculatif. Nous avons atteint un point où de 15 à 20 % des nouvelles constructions étaient des logements communautaires hors marché. Puis, nous avons arrêté.

À partir de 1993, le gouvernement fédéral a transféré la responsabilité des logements aux provinces et aux territoires. Comme les gouvernements provinciaux et territoriaux n'ont pas les mêmes capacités budgétaires que le gouvernement fédéral, ils ne pouvaient ou ne voulaient pas continuer de soutenir cet investissement. Pendant plus d'une décennie, la construction de logements abordables a été interrompue. Pour empirer les choses, avec la création des condominiums et les modifications des politiques fiscales et d'investissement, le marché privé a pour ainsi dire cessé complètement de construire des logements locatifs. Pendant toute une génération, nous avons cessé de construire de nouveaux logements locatifs abordables, et ce sont les générations actuelles qui en paient le prix.

Vers le début des années 2000, le gouvernement fédéral a amorcé un lent retour. En 2005, il a timidement lancé un programme fédéral-provincial de partage des coûts: l'Initiative en matière de logement abordable, ou ILA, qui a plus tard été renommée Investissement dans le logement abordable, ou IDLA. Ces programmes fédéraux, ainsi que d'autres programmes de lutte contre l'itinérance, ont été soutenus de 2006 à 2014. Au cours des 10 premières années du nouveau millénaire, les investissements ont été modestes, et environ 50 000 nouveaux logements ont été construits dans le cadre de l'IDLA.

Les choses se sont accélérées au cours des 10 années suivantes. De 2011 à 2019, l'IDLA a fait construire 420 000 nouveaux logements abordables. À l'époque où j'étais responsable de la gestion et de l'aménagement de logements à but non lucratif, j'ai participé à la création de quelques centaines de ces logements, y compris dans le cadre du projet de Beaver Barracks, que Mme Whitzman a mentionné.

Ces programmes avaient leurs forces. Par exemple, ils autorisaient l'acquisition et la remise en état de logements locatifs existants. Ils avaient aussi leurs faiblesses, par exemple parce qu'ils négligeaient le rôle important de l'immense capacité du gouvernement fédéral de consentir des prêts directs à un taux inférieur au marché. Dans les faits, ces programmes ont obligé la plupart des promoteurs à but non lucratif à se tourner vers des banques privées et à emprunter aux taux du marché.

En 2017, avec la Stratégie nationale sur le logement, le gouvernement fédéral a fait plus que quelques pas timides. Il s'est jeté à l'eau et a notamment rétabli le financement fédéral direct à des taux inférieurs au marché pour les logements locatifs abordables. Le moment était bien choisi, puisque le secteur privé avait lui aussi repris la construction de logements destinés expressément à la location.

En 2017, personne ne pouvait prévoir la pandémie et les conséquences économiques qu'elle allait entraîner. Les programmes de la Stratégie nationale sur le logement n'ont pas réagi suffisamment rapidement à ces conséquences, ce qui n'a rien arrangé. Ce que nous avons fait au cours des six derniers mois, c'est essayer de rattraper le retard. Fait plus important encore, et je tiens à insister là-dessus, nous essayons en réalité de rattraper le retard accumulé depuis 1993, parce que nous avons négligé le logement locatif abordable,

en particulier les coopératives d'habitation et les logements à but non lucratif, pendant toute une génération.

• (1705)

Vers le début des années 1970, les politiques canadiennes en matière de logement étaient vues comme des « programmes à la recherche de politiques ». Cinquante ans plus tard, c'est toujours vrai. Les politiques en matière de logement ne sont pas liées assez étroitement aux politiques économiques et sociales plus larges. Les politiques en matière de logement social et communautaire ne sont pas suffisamment liées aux objectifs du marché du logement en général.

Le marché locatif et le marché de la propriété sont intimement reliés. Nous pourrions seulement avoir un marché du logement fonctionnel et équitable quand tout le monde aura accès à un logement décent et abordable. Cela veut dire que nous devons nous engager à plus que doubler la part des logements communautaires hors marché. Cela était vrai de 2006 à 2015, et cela reste vrai aujourd'hui.

[Français]

Je vous remercie de votre temps et de votre attention.

[Traduction]

Je suis impatient de répondre à vos questions.

[Français]

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

[Traduction]

La parole va maintenant à M. Gordon, pour un maximum de cinq minutes.

**M. John Gordon (directeur général, Logement Coopératif National Autochtone Incorporated):** Merci. Je m'appelle John Gordon, et je suis le directeur général de Logement Coopératif National Autochtone Incorporated. Je suis très heureux d'être ici aujourd'hui pour témoigner devant votre comité et vous faire part de mes opinions en ce qui concerne l'objet de votre étude.

Logement Coopératif National Autochtone Incorporated, ou LCNAI, est une association de 147 fournisseurs de logements autochtones à l'échelle du Canada, d'un océan à l'autre. Nous soutenons les Autochtones vivant dans les collectivités urbaines, rurales et du Nord. Nous nous appuyons sur le principe de la coopération et de la collaboration, et sur l'approche « par les Autochtones, pour les Autochtones ». LCNAI s'efforce de veiller à ce qu'aucun Autochtone ne soit laissé pour compte, peu importe son type de résidence ou l'endroit où il vit.

Même si les modes de gouvernance et de gestion et la structure opérationnelle de LCNAI sont nouveaux, nos 147 membres ne sont pas nouveaux. Ils sont là depuis des années. Certains de nos organismes ont vu le jour dans les années 1970 et 1980. Collectivement, ils ont des siècles d'expérience et veillent à ce que la direction de LCNAI soit au courant de la réalité sur le terrain des Autochtones en milieu urbain.

Dans les années 1950, 1960 et 1970, beaucoup d'Autochtones ont migré vers les régions urbaines, rurales et du Nord, ce qui a poussé le gouvernement du Canada à élaborer de nombreux programmes et services. Cependant, le gouvernement fédéral a cessé de financer directement le logement vers le début des années 1990 et a transféré cette responsabilité, comme M. Sullivan l'a mentionné, aux gouvernements provinciaux et territoriaux. Quand le gouvernement a pris ce virage, les fournisseurs de logements autochtones ont réclamé une approche pour les Autochtones, par les Autochtones. L'Association nationale d'habitation autochtone a vu le jour en 1994. Malheureusement, cette association n'a jamais décollé ni été reconnue par le gouvernement fédéral.

En 2006, le gouvernement fédéral a injecté 300 millions de dollars pour les logements autochtones hors réserve, par l'intermédiaire de fiducies, et l'efficacité de ce financement a varié selon les régions. Les résultats étaient parfois satisfaisants dans les régions où il y avait déjà des coopératives d'habitation provinciales pour les Autochtones, mais les résultats étaient moins bons dans d'autres circonstances. La principale chose à retenir, c'est qu'il n'y avait pas et qu'il n'y a toujours pas de cohérence entre les gouvernements provinciaux dans les programmes de logements autochtones dans les régions urbaines, rurales et du Nord.

Par exemple, l'Ontario a placé sa part de 80 millions de dollars dans une fiducie provinciale et n'a pas débloqué ces fonds avant 2009. En conséquence, les constructions ont été retardées de trois années complètes. Ces trois hivers ont été froids pour les gens qui devaient vivre dans la rue parce qu'ils n'avaient pas accès à un refuge sécuritaire ou à un logement supervisé abordable. À l'inverse, la Colombie-Britannique et la Saskatchewan ont adopté des approches visant à augmenter le financement des capacités des organisations de logements en milieu urbain, ayant des liens avec les Métis et les Premières Nations.

L'approche la plus efficace, et c'est l'approche que recommande et que promeut LCNAI, consiste d'une part à travailler à l'échelle nationale ainsi que dans tout le continuum du financement fondé sur les distinctions, et d'autre part, à renforcer les capacités locales et les approches axées sur la collectivité pour les logements autochtones en milieu urbain. Cette approche ne doit pas servir à exclure les gens en fonction de leurs identités et de leurs affiliations autochtones; elle doit plutôt reconnaître la diversité de la communauté autochtone dans les régions urbaines, rurales et du Nord et offrir tout d'abord des logements.

Il est très important que les investissements futurs soient conçus et fournis non pas par les provinces, mais bien par les Autochtones pour les Autochtones. Les fournisseurs de logements autochtones en milieu urbain, rural et du Nord doivent être présents aux mêmes discussions que les provinces et les territoires et recevoir du financement en tant que partenaires égaux à long terme, afin qu'ils puissent élaborer des solutions durables, communautaires et adaptées en matière de logement pour remplacer ces mesures provisoires inadéquates qui ne font que laisser les gens vulnérables dehors, dans le froid.

Même si, de 2006 à 2015, un certain financement a été accordé aux logements abordables et aux coopératives d'habitation et qu'il y a eu des investissements limités dans les logements autochtones, il y a aussi eu au cours de la même période d'importantes difficultés en matière de logements pour les populations autochtones du Canada. Cela est particulièrement vrai pour les gens vivant dans les

collectivités urbaines, rurales et du Nord, qui ont été lésées simplement en raison de l'endroit où ils vivaient au Canada.

Le gouvernement du Canada a annoncé en 2017 sa Stratégie nationale pour le logement, et une approche spécifique en matière de logement autochtone dans les régions urbaines, rurales et du Nord brillait par son absence. Les erreurs du passé — les fonds dormant dans des fiducies ou des ministères fédéraux bougeant lentement — demeurent douloureuses et frustrantes, compte tenu des besoins très urgents, très réels et non satisfaits en matière de logement des Autochtones vivant dans les collectivités urbaines, rurales et du Nord du Canada.

En 2022, quelque 20 organisations autochtones de logement se sont réunies et ont signé une déclaration, créant ainsi une organisation nationale de logement autochtone. En décembre 2022, Logement Coopératif National Autochtone Incorporated a été établi en tant qu'entité fédérale à but non lucratif.

• (1710)

En juin 2023, Services aux Autochtones Canada a conclu un accord de financement de 281,5 millions de dollars pour répondre aux besoins urgents et insatisfaits. En un peu plus d'un an et demi, les fournisseurs de logement autochtone ainsi que les Autochtones en milieu urbain ont pu démarrer leur propre association nationale autochtone de logement et obtenir le déblocage de près de 300 millions de dollars.

Cela s'est fait en un clin d'œil, en comparaison des processus gouvernementaux. Tout le travail a été supervisé et bien fait par du personnel, des bénévoles et des entrepreneurs autochtones. Nous méritons des félicitations.

Selon le recensement de 2021, la plupart des Autochtones du Canada vivent dans des collectivités urbaines et rurales.

Ai-je dépassé mon temps de parole?

**Le président:** Oui, de beaucoup. Vous pourrez dire tout ce qu'il vous reste à dire en réponse aux questions, monsieur Gordon. Nous sommes pressés par le temps.

Monsieur Aitchison, vous avez six minutes.

**M. Scott Aitchison:** Merci, monsieur le président.

Je vais poser très rapidement mes questions. La première s'adresse à Mme Whitzman.

Vous avez dit précédemment que les causes de la crise que nous traversons actuellement remontent au début des années 1970, à l'époque où le gouvernement a décidé de cesser d'encourager le secteur privé à construire des logements expressément locatifs et a choisi d'intervenir dans la construction de logements sociaux.

Ai-je raisonnablement bien résumé?

• (1715)

**Mme Carolyn Whitzman:** Eh bien, disons qu'il y a eu un bon coup et deux mauvais coups, au début des années 1970. L'un des deux mauvais coups était l'élimination des incitatifs fiscaux pour les logements expressément locatifs, mais cela a été rectifié, après 50 longues années, dans le budget actuel.

Toutefois, l'une des raisons pour lesquelles les promoteurs ont délaissé les logements expressément locatifs au profit des condominiums — le deuxième mauvais coup — a été la création de l'impôt sur les gains en capital prévoyant une exemption sur la résidence principale. Cela a encouragé — ce qui avait du sens au début des années 1970 — les gens à considérer le logement comme un investissement plutôt que comme un endroit où vivre.

La troisième chose qui est arrivée dans les années 1970 — et vous avez tout à fait raison, monsieur Aitchison — a été l'explosion du nombre de coopératives et de logements communautaires.

**M. Scott Aitchison:** C'était à l'époque de Trudeau père. Les investissements du gouvernement fédéral dans le logement ont continué de dégringoler durant les années Mulroney jusqu'à disparaître, je crois, à l'ère de Jean Chrétien.

Est-ce exact?

**Mme Carolyn Whitzman:** Je dirais que les investissements dans le logement hors marché pour les ménages à faible revenu ont augmenté durant les années 1970, pour redescendre dans les années 1980. La chute a continué après que le gouvernement fédéral a décidé de ne plus s'occuper du logement, au début des années 1990.

Je ne crois pas que ce soit lié à un parti en particulier, les bons coups ou les mauvais coups; c'est arrivé partout dans le monde, et c'est une situation que nous devons rectifier.

**M. Scott Aitchison:** D'accord. Merci.

**Mme Carolyn Whitzman:** Merci.

**M. Scott Aitchison:** Monsieur Sullivan, je tiens pour acquis que, dans votre rôle, vous vous êtes occupé de la construction et de l'aménagement de logements. Ai-je raison?

**M. Raymond Sullivan:** Oui.

**M. Scott Aitchison:** Quel est l'impact des délais des administrations locales sur le processus d'approbation pour la construction de logements supervisés?

**M. Raymond Sullivan:** Le temps, c'est important, et les délais peuvent faire grimper le coût d'un projet. Heureusement, un grand nombre de grands centres urbains ont choisi de prioriser l'aménagement de logements hors marché et d'accélérer ces constructions dans le cadre de leur processus d'approbation, ce qui a une incidence considérable. Beaucoup de ces projets reçoivent des fonds des trois ordres de gouvernement, alors la municipalité elle-même a un intérêt dans la réussite du projet.

**M. Scott Aitchison:** Est-ce relativement nouveau, cette façon pour les municipalités d'intervenir en matière de logement?

**M. Raymond Sullivan:** Certaines villes font cela depuis longtemps, et d'autres ont peut-être commencé récemment.

**M. Scott Aitchison:** Avez-vous fait affaire avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement?

**M. Raymond Sullivan:** Oui.

**M. Scott Aitchison:** Combien de temps lui faut-il, en général, pour approuver le financement et les prêts à faible taux pour les logements à but non lucratif?

**M. Raymond Sullivan:** D'après ce que je sais, le temps de réponse est de plus en plus court, mais il demeure assez long.

La difficulté tient à la structure des programmes conçus pour le secteur hors marché. Le taux d'intérêt est seulement fixé au moment du premier retrait sur le prêt, donc après le début de la construction du projet, ce qui expose le projet à un assez grand risque.

Je pense qu'une amélioration pourrait être de bloquer un taux fixe plus tôt dans le processus de demande, afin qu'il y ait davantage de certitude pour la suite.

**M. Scott Aitchison:** Est-il vrai que l'une des causes directes des longs délais et des retards de la SCHL, dans certains cas, c'est que certains projets qui avaient initialement été approuvés ne sont plus réalisables ou viables?

**M. Raymond Sullivan:** C'était certainement le cas lorsque les taux d'intérêt grimpaient rapidement. Des projets ont été approuvés alors que les taux d'intérêt étaient à un certain niveau, puis les taux d'intérêt ont augmenté de jusqu'à un point de pourcentage avant que la construction ne commence; le projet est alors devenu risqué.

**M. Scott Aitchison:** Avez-vous une idée du nombre d'unités qui n'ont pas été construites pour cette raison?

**M. Raymond Sullivan:** Je n'ai pas de chiffres à vous donner, malheureusement.

**M. Scott Aitchison:** D'accord.

Monsieur Gordon, merci d'être ici.

L'ampleur de la crise du logement frappe plus durement les Canadiens autochtones que la population en général, n'est-ce pas?

**M. John Gordon:** C'est exact.

**M. Scott Aitchison:** Quelle est la principale lacune et quelle est la principale cause de ce problème, à votre avis?

**M. John Gordon:** Je pense qu'il y a toutes sortes de causes. Il pourrait s'agir de n'importe quoi: le racisme flagrant, les possibilités d'emploi, l'éducation ou la formation. Je pense que la simple participation à l'économie et à la société en général représente un défi pour les communautés ou les populations autochtones, surtout en milieu urbain.

Je pense qu'un certain nombre de personnes non autochtones achètent habituellement leur première maison ou ont la possibilité d'effectuer un transfert de richesse d'une génération à l'autre. Malheureusement, les Autochtones n'ont pas cette possibilité de transfert de richesse entre les générations. Ce que nous avons habituellement, c'est un transfert de traumatismes entre les générations. Nous essayons de changer les choses, et, nous l'espérons, nous réussirons dans les années à venir à réaliser ce transfert de richesse entre les générations.

● (1720)

**M. Scott Aitchison:** Merci.

**Le président:** Il vous reste 30 secondes.

**M. Scott Aitchison:** Il me reste 30 secondes. C'est du jamais vu. Je parle tout le temps trop.

Je crois que je vais poser ma dernière question à M. Sullivan.

Croyez-vous qu'il serait logique que le gouvernement fédéral encourage activement les municipalités, avec tous les outils à sa disposition, à réduire les coûts généraux liés au logement, qu'il s'agisse de logements sociaux ou de logements du marché, afin d'alléger, pour le gouvernement, le fardeau lié à ce que cela coûte de faire construire un logement?

**M. Raymond Sullivan:** Je pense que les trois ordres de gouvernement ont de grands rôles à jouer pour ce qui est de réduire les coûts du logement et d'augmenter le nombre de logements hors marché. Oui.

**M. Scott Aitchison:** Merci.

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

Monsieur Coteau, vous avez la parole pour six minutes.

**M. Michael Coteau (Don Valley-Est, Lib.):** Merci beaucoup, monsieur le président.

Avant de commencer à poser mes questions, j'aimerais proposer une motion. Si je ne me trompe, la motion a été soumise au Comité le 15 avril, et j'ai avisé mes collègues il y a deux ou trois semaines que j'allais la présenter.

Est-ce que tout le monde a une copie de la motion?

J'aimerais proposer la motion suivante, monsieur le président. Je propose:

Que, conformément à l'article 108(2) du Règlement, le Comité réalise une étude exhaustive sur les avancées technologiques dans le domaine de la construction domiciliaire; et qu'il se penche notamment sur les matériaux émergents, les méthodes de construction, les systèmes écoénergétiques et les innovations numériques.

L'étude portera également sur les obstacles tels que les systèmes d'approvisionnement, les difficultés associées au Code du bâtiment, et l'incidence d'autres facteurs comme les services d'architecture et la formation des architectes. Le Comité examinera des politiques visant à promouvoir l'adoption de technologies innovantes en construction domiciliaire et à favoriser l'essor de l'industrie de la construction et du secteur domiciliaire.

En outre, l'étude comprendra un examen de la manière dont l'intelligence artificielle (IA) peut être mise à profit dans le cadre de ces technologies. Cet examen portera entre autres sur le rôle de l'IA dans l'optimisation des processus de conception, l'amélioration de la gestion de la construction, l'amélioration de l'efficacité énergétique grâce à des systèmes intelligents, et l'éventuelle révolution de la composition des matériaux et des méthodes de construction.

Que le Comité consacre au moins cinq réunions à cette étude. Que le Comité fasse rapport à la Chambre de ses conclusions et recommandations, et qu'en vertu de l'article 109 du Règlement, il demande au gouvernement de déposer une réponse globale au rapport.

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

La motion est recevable et a été distribuée.

Je dois aviser les témoins qu'il s'agit de la procédure appropriée au Comité, et que nous devons débattre de la motion avant de poursuivre avec vous.

Mme Gray souhaite intervenir sur la motion, puis ce sera à M. Fragiskatos.

**Mme Tracy Gray:** Merci, monsieur le président.

Très souvent, le Comité tient des réunions pour discuter de ses travaux, mais M. Coteau a choisi de proposer sa motion aujourd'hui, alors nous nous en occuperons maintenant.

J'ai fait savoir à M. Coteau que nous pouvons soutenir cette motion et cette étude. J'aimerais proposer un amendement à la motion, pour compléter l'une des phrases. Au dernier paragraphe, où il est écrit « Que le Comité consacre au moins cinq réunions à cette étude », j'ajouterais: « Que le ministre du Logement et de l'Infra-structure compare pour au moins deux heures dans le cadre de l'étude et que l'étude débute immédiatement après la dernière réunion avec les témoins de la présente étude. »

Cela veut dire que nous commencerons l'étude de M. Coteau immédiatement.

Merci, monsieur le président.

**Le président:** Merci.

Un amendement a été proposé, alors nous débattons maintenant de l'amendement.

Monsieur Fragiskatos, voulez-vous faire un commentaire à propos de l'amendement?

**M. Peter Fragiskatos:** J'allais proposer un amendement pour qu'il y ait quatre réunions, mais je ne pense pas que ce soit possible maintenant.

**Le président:** Non, un amendement a déjà été proposé.

**M. Peter Fragiskatos:** Au sujet de l'amendement, le ministre Fraser est déjà venu témoigner une multitude de fois devant notre comité. C'est probablement le ministre avec qui nous avons le plus travaillé. Je ne sais pas ce qu'en pensent mes collègues, mais je pense que cela valait la peine de le signaler.

Un autre point encore plus important est que, dans le programme du Comité, nous avons déjà convenu d'étudier plusieurs enjeux en priorité. Mme Gray était là. Elle siégeait au Sous-comité qui s'est réuni à ce sujet en février, je crois, et elle a soudainement proposé cela.

Avec tout le respect que je dois à monsieur Coteau, qui à mon avis a présenté une bonne idée, je ne sais pas si c'est la direction que le Comité veut prendre.

• (1725)

**Le président:** Merci.

**M. Peter Fragiskatos:** Nous pouvons nous pencher sur la question, mais je pense que c'est inapproprié, en ce qui concerne cette priorité.

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

Le Sous-comité du Comité établit l'ordre de priorité, lequel est ensuite adopté par le Comité au complet. Cela nous prend du temps pour établir le programme, et il est convenu que nous pouvons seulement en dévier avec le consentement unanime du Comité. Je compte respecter cette décision.

Mme Gray a proposé un amendement. Y a-t-il d'autres interventions au sujet de l'amendement proposé par Mme Gray?

Allez-y, monsieur Coteau.

**M. Michael Coteau:** Merci du soutien, mais je m'attendais à ce que nous fassions cela à l'automne, compte tenu de la charge de travail qui nous attend. Il ne nous reste que deux semaines et demie. Pour bien faire les choses, je pense que j'aurais besoin de temps pour trouver les bons témoins, alors je ne serai pas en faveur d'entreprendre cela tout de suite après la présente étude.

**Le président:** Mme Chabot souhaite intervenir au sujet de l'amendement proposé par Mme Gray.

[Français]

**Mme Louise Chabot:** Pour les mêmes raisons que celles évoquées précédemment, je suis en désaccord sur l'amendement. Il faut respecter le calendrier des travaux qui a été établi.

[Traduction]

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

La parole va à M. Desjarlais, au sujet de l'amendement de Mme Gray.

**M. Blake Desjarlais (Edmonton Griesbach, NPD):** Merci beaucoup, monsieur le président.

Je remercie notre collègue conservatrice pour l'amendement et notre collègue libéral pour la motion, mais des témoins sont ici pour présenter des témoignages très importants qui seront intégrés à notre étude, ce que je trouve important.

Monsieur le président, avec votre indulgence et compte tenu de la liste d'intervenants, j'aimerais régler la question en demandant le vote. Je vais vous dire franchement que je vais voter contre la motion principale et l'amendement afin de régler l'affaire aussi rapidement que possible.

Il semble que notre comité a déjà convenu d'un échéancier. Je recommande aux membres du Comité de le respecter, maintenant, et nous pourrions ainsi suivre l'ordre du jour d'aujourd'hui.

**Le président:** Merci.

Allez-y, monsieur Fragiskatos.

**M. Peter Fragiskatos:** Monsieur le président, je pense que nous pouvons mettre l'amendement aux voix, puis je vais dire quelque chose au sujet de la motion.

**Le président:** Nous procéderons au vote lorsqu'il n'y aura plus rien à dire sur l'amendement.

Comme personne ne semble vouloir ajouter quoi que ce soit, passons au vote par appel nominal sur l'amendement proposé par Mme Gray.

(L'amendement est rejeté par 7 voix contre 4.)

**Le président:** C'est au tour de M. Fragiskatos, sur la motion principale.

**M. Peter Fragiskatos:** Je propose un amendement, pour tenir quatre réunions plutôt que cinq, pour que nous puissions étudier d'autres dossiers, les autres dossiers importants sur lesquels le Comité s'est déjà entendu.

**Le président:** Le Comité accepte-t-il à l'unanimité de passer de cinq réunions à quatre?

(L'amendement est adopté.)

**Le président:** Je vais demander le vote sur la motion principale avec le petit amendement qui fait passer de cinq à quatre le nombre de réunions.

Allez-y, monsieur Van Bynen.

**M. Tony Van Bynen (Newmarket—Aurora, Lib.):** Monsieur le président, je voulais seulement préciser que l'intention, c'est de suivre l'ordre du jour qui a déjà été établi et que cela n'interférera pas avec...

**Le président:** C'est le but, sauf si le Comité en décide autrement à l'unanimité.

**M. Tony Van Bynen:** D'accord.

**Le président:** Nous votons actuellement sur la motion principale de M. Coteau avec la modification mineure, passer de cinq réunions à quatre.

Nous allons procéder à un vote par appel nominal sur la motion principale de M. Coteau.

Je veux que ce soit clair: l'amendement de Mme Gray a été rejeté, et cela nous ramène à la motion principale. Nous n'en avons pas discuté, mais M. Fragiskatos a proposé de remplacer le mot « cinq » par le mot « quatre ». J'ai demandé s'il y avait unanimité, et

il y avait unanimité, donc c'est la seule modification apportée à la motion principale.

(La motion modifiée est adoptée à 11 voix contre 0.)

**Des députés:** Oh, oh!

**Le président:** Attention, s'il vous plaît, mesdames et messieurs les députés. Il est important de bien comprendre ce sur quoi nous votons. C'est pourquoi j'ai précisé les choses. C'est parce que Mme Falk m'a posé des questions à ce sujet, et je l'en remercie.

Nous allons maintenant nous adresser aux témoins. Votre temps est écoulé, monsieur Coteau.

• (1730)

**M. Michael Coteau:** Puis-je seulement dire une chose, monsieur le président?

**Le président:** Monsieur Coteau, votre temps...

**M. Michael Coteau:** Je veux seulement demander que mon nom soit bien écrit dans la motion, aux fins du compte rendu.

Est-ce que mon temps est vraiment écoulé?

**Le président:** Cela fait longtemps. C'est maintenant au tour de Mme Chabot.

[Français]

Vous avez la parole pour six minutes.

**Mme Louise Chabot:** Merci, monsieur le président.

Je remercie les témoins. Leurs propos sont vraiment très intéressants.

Monsieur Sullivan, j'ai eu le plaisir de rencontrer des gens de votre association et je sais que vous aviez des recommandations à soumettre. Pourriez-vous nous faire part de vos propositions pour la suite des choses?

**M. Raymond Sullivan:** Merci de la question, madame Chabot. Je m'excuse, mais je vais y répondre en anglais, ce qui me permettra d'être plus précis.

[Traduction]

Le gouvernement commence à donner suite à un certain nombre des recommandations que nous avons soumise, et nous en sommes ravis.

Entre autres, on porte beaucoup attention à l'accès aux terres publiques. Pas seulement pour construire des logements, mais nous espérons prioriser les logements communautaires hors marché. Lorsqu'il est question de terres fédérales et provinciales, je pense que c'est l'occasion de prioriser en même temps les logements pour les Autochtones vivant en milieu urbain.

Il était aussi très important d'avoir une offre stable. Lorsque nous parlons des délais des développements, pour les logements du marché ou hors marché, nous parlons d'un délai d'environ quatre, cinq ou six ans entre la conception du projet et le moment où les gens peuvent concrètement emménager chez eux. Cela veut dire que les programmes gouvernementaux doivent être stables. Cela veut aussi dire que, lorsqu'il est question de choses comme le financement du travail préliminaire, les programmes doivent rester stables et constants. Cela a été un défi en ce qui concerne le financement du travail préliminaire par la SCHL, par exemple.

Un autre défi, surtout vu les taux d'intérêt variables des cinq dernières années, c'est que des programmes qui ont été bien conçus en 2018 au regard des circonstances économiques de l'époque ne se sont pas très bien adaptés au changement des taux d'intérêt et de l'économie en 2022, 2023 et 2024. Nous aimerions que les subventions et les contributions liées aux prêts de la SCHL soient flexibles et tiennent compte du taux d'intérêt, parce que c'est le niveau du taux d'intérêt qui détermine l'écart au chapitre du capital.

Enfin, présentement, on s'intéresse beaucoup à la façon de tirer profit du capital privé. En fait, il y a eu une réunion la semaine dernière au Québec où, plus de 400 fournisseurs de logements à but non lucratif se sont rassemblés pour étudier des exemples européens de la façon dont nous pouvons tirer profit de nos propres actifs, mais aussi du capital privé. L'investissement du gouvernement est essentiel pour lancer les moteurs et je pense que nous aurons beaucoup d'occasions de travailler ensemble sur ces dossiers dans l'avenir aussi.

• (1735)

**Le président:** Nous avons perdu Mme Chabot. Nous allons tenter de rétablir la connexion.

En attendant, je vais donner la parole à M. Desjarlais, pour six minutes.

**M. Blake Desjarlais:** Merci beaucoup, monsieur le président.

Je remercie les membres du Comité de me laisser poser mes questions. J'apprécie surtout la patience des témoins dans cette étude importante.

Vous avez parlé beaucoup du besoin de maisons hors marché. Historiquement, le Canada a investi de différentes façons dans ce secteur, mais je pense que l'on doit être fiers de l'héritage qu'il laisse, à savoir que les maisons sont traditionnellement perçues comme un droit humain parce que les gens ont besoin d'un toit dans les faits.

Monsieur Sullivan, vous avez dit qu'il était important de savoir que les maisons hors marché reflètent la capacité de notre économie à prospérer.

Madame Whitzman, vous avez fait un retour sur l'histoire depuis les années 1960 et la période d'après-guerre au Canada. En fait, à cette période, nous avons connu une très forte augmentation de la population. À ce moment-là, nous avons souffert d'une crise du logement, et des Canadiens ont relevé le défi et ont trouvé des solutions. Dans ma ville, Edmonton, nous savons que c'est ce qui s'est passé.

Monsieur Gordon, il est arrivé très souvent que, dans ces situations, les Autochtones ont été laissés pour compte, que ce soit dans les années 1960 ou aujourd'hui. C'est troublant de voir à quel point il manque de logements dans les réserves et que les possibilités, tant économiques... L'absence d'infrastructure, qu'il s'agisse d'eau potable, de routes ou de transport, a essentiellement exclu les Autochtones de l'économie et de la société canadiennes. Ils n'ont pas pu participer pleinement et équitablement, et c'est pourquoi, comme vous l'avez souligné à juste titre, les Autochtones déménagent en masse dans de petits centres ruraux ou dans des villes. En fait, plus de 50 % des Autochtones vivent maintenant dans des régions urbaines.

Vous avez parlé de 22 organismes importants qui se sont réunis, qui ont reconnu le problème et qui ont dit: « Nous allons trouver

une solution. Nous allons favoriser une solution par et pour les Autochtones et régler ce terrible fléau de l'exclusion de la société. » Vous avez parlé de racisme non seulement ici, mais au sein des gouvernements provinciaux et municipaux aussi.

Je vous félicite de votre travail à la direction d'un organisme qui a créé une coalition de plus de 100 organisations, y compris dans ma ville d'Edmonton, et sans doute dans beaucoup d'autres.

Je vais vous donner un peu de temps pour parler de l'importance de la caractéristique « pour les Autochtones, par les Autochtones ». Si c'est vraiment par et pour les Autochtones, les obstacles systémiques, comme le racisme et l'exclusion que vivent les gens, ceux qui ont un logement, ceux qui ne peuvent pas en trouver et ceux qui se retrouvent parfois dans des campements, aujourd'hui... Pourquoi ce principe est-il si important?

Je sais que vous êtes venu récemment dans ma ville d'Edmonton pour parler avec une coalition d'exploitants autochtones des Prairies et de tout le pays qui ont ce principe à cœur en raison de ce qu'il veut vraiment dire.

Pourriez-vous nous parler de l'importance et du pouvoir d'une solution pour les Autochtones, par les Autochtones, pour les secteurs du logement et de la crise à laquelle nous faisons face?

**M. John Gordon:** Merci beaucoup de la question.

L'approche pour les Autochtones, par les Autochtones, découle d'un mouvement de 147 fournisseurs de logements pour les Autochtones de partout au Canada qui se sont réunis et ont dit: « C'est ce que nous voulons. Nous voulons trouver des solutions qui fonctionnent pour notre collectivité. » Ils veulent trouver des solutions qui ne sont pas régies par le gouvernement, des solutions qui ne consistent pas à essayer de résoudre la quadrature du cercle. Ils veulent faire en sorte que les fournisseurs de logements autochtones de tout le Canada se regroupent et échangent, comme cela se fait à Edmonton, pour trouver des solutions et s'assurer que la vision du monde des Autochtones, la perspective autochtone et l'approche autochtone en matière de logement et d'hébergement soient réalisées par des Autochtones. Ils veulent que les collectivités autochtones tiennent les fournisseurs de logements responsables de la façon dont ils versent les fonds et de leurs résultats.

Nous avons longtemps accepté que la construction de logement passe par les programmes du gouvernement. Dans les années 1980 et jusqu'en 1993, il y avait un programme de logement pour les Autochtones en milieu urbain. Il était très subventionné, et le loyer était de 25 % du revenu. Il fonctionnait très bien. Cela a été pour un certain nombre de ménages autochtones une belle occasion de s'implanter et de prospérer en milieu urbain, mais il n'y avait jamais assez d'unités.

Je pense que le directeur parlementaire du budget a dit qu'il y avait un écart de 636 millions de dollars entre les collectivités autochtones et les collectivités non autochtones en ce qui concerne le logement. Les fournisseurs de logements autochtones ont des solutions. Ils ne sont pas toujours restreints par les programmes gouvernementaux.

Nous avons de grandes familles dans certaines collectivités. Parfois, comme dans le Nord, il leur faut une pièce supplémentaire pour préparer la nourriture traditionnelle. C'est très important, mais ce n'est pas toujours quelque chose à laquelle pensent les gens non autochtones responsable d'un programme de logement.

• (1740)

**M. Blake Desjarlais:** Lorsque vous dites cela, monsieur Gordon, je pense à un commentaire entendu pendant la conférence à laquelle vous avez assisté: que vous ne pouvez pas faire entrer un tipi entre quatre murs et sous un toit. Vous résumez très bien ce message.

En ce qui concerne le soutien supplémentaire nécessaire, surtout pour ceux qui ont des problèmes de dépendance, qui vivent dans la rue ou qui souffrent d'un traumatisme intergénérationnel, les solutions dont vous parlez, les solutions pour les Autochtones, par les Autochtones, deviennent impératives. Est-ce exact?

**M. John Gordon:** Cela donne du pouvoir aux gens. Cela permet aux organisations de la communauté de prendre les choses en main et de trouver leurs propres solutions à leurs problèmes de logement. Puis, les jeunes voient leur communauté trouver des solutions. Ils voient leur propre communauté exécuter des programmes et offrir des services. Cela leur donne une autre perspective et ils peuvent se dire: « Ah! Je peux réussir parce que, regardez, nous pouvons faire cela ensemble pour nous. »

Je pense que c'est une sorte de retombées que nous ne voyons pas souvent. La question n'est pas seulement d'avoir un toit au-dessus de la tête. Il faut permettre à la communauté de s'attaquer à un dossier, de concevoir quelque chose, puis de réussir, afin que la communauté puisse réellement voir cette réussite.

**M. Blake Desjarlais:** Eh bien!

Merci beaucoup, monsieur Gordon.

**Le président:** Je vais redonner deux minutes à Mme Chabot pour lui permettre de terminer sa période de six minutes.

Mme Chabot a toujours des problèmes.

Nous allons terminer par Mme Falk qui aura cinq minutes et M. Fragiskatos qui aura aussi cinq minutes, sur ses six.

Madame Falk, vous avez cinq minutes.

**Mme Rosemarie Falk:** Merci, monsieur le président.

J'aimerais vous remercier d'être venus ici aujourd'hui.

Nous savons que pour rétablir l'abordabilité du logement, nous devons construire des logements, y compris des logements pour les ménages à faible revenu. Les besoins en logements sont criants, mais, en réalité, les mises en chantier partout au pays baissent de 9 % d'une année à l'autre, et en particulier, les mises en chantier d'immeubles à logements multiples ont baissé de 11 %.

Monsieur Sullivan, je me demandais si vous pouviez confirmer ce que vous avez dit dans vos déclarations liminaires, à savoir que l'investissement dans des logements abordables créerait plus de 400 000 unités.

**M. Raymond Sullivan:** Oui, c'était un bon programme, où l'on a tiré profit du financement de contrepartie des provinces pour construire une bonne quantité de logements au cours de la décennie.

**Mme Rosemarie Falk:** Je pense qu'il serait juste de dire que les politiques du précédent gouvernement conservateur ont aidé à construire et à protéger plus de 400 000 unités.

Je pense qu'il est primordial de consulter aussi les chiffres de certains programmes de l'ère libérale. Le Programme de prêts pour les constructions d'appartements a seulement permis de construire 11 500 unités depuis 2017. Le Fonds pour le logement abordable a

seulement permis de construire 15 303 unités pour un grand total d'un peu plus de 42 000 unités. Son initiative pour la création so-disant rapide de logements a permis de construire 5 900 unités.

Étiez-vous au courant de ces chiffres?

**M. Raymond Sullivan:** J'ai vu certains chiffres de ces programmes, oui.

Ce qui est difficile, c'est que les chiffres publiés incluent aussi les unités financées qui sont soit en cours de construction, soit prêtes à être mises en chantier.

C'est un des défis lorsque l'on veut assurer une offre stable de logements abordables. Nous ne pouvons pas mettre en œuvre des programmes, puis les arrêter, les remettre en œuvre et les arrêter encore une fois. Nous devons pouvoir compter sur un financement prévisible à long terme et d'offre possible sur dix ans.

• (1745)

**Mme Rosemarie Falk:** Donc, vous diriez qu'il y a en fait moins d'unités parce que ce sont des fonds engagés?

**M. Raymond Sullivan:** Eh bien, ces unités seront construites. Ce sont des fonds engagés et les unités seront construites.

**Mme Rosemarie Falk:** Engagés, mais...

**M. Raymond Sullivan:** C'est le défi, et l'Initiative pour la création rapide de logements est un bon exemple. On a fait un pas important dans le dernier budget fédéral en s'engageant à construire rapidement une série de logements des plus abordables.

L'Initiative pour la création rapide de logements a été lancée puis suspendue pendant trois ans, un an à la fois. Avoir cette stabilité et savoir que c'est un programme continu permettra au secteur de réagir de façon créative pour s'assurer que ces maisons seront construites.

**Mme Rosemarie Falk:** Je dirais aussi que cela fait neuf ans. Engager des fonds, c'est une chose; construire des maisons, c'en est une autre. N'est-ce pas?

**M. Raymond Sullivan:** Oui.

**Mme Rosemarie Falk:** Au milieu d'une crise, si on ne construit aucun logement, que signifie l'engagement, surtout quand on pense à la bureaucratie qui touche tous les niveaux? Il semble que les gens comme vous devez composer avec de la bureaucratie supplémentaire à chaque niveau pour construire des logements et loger les gens.

Nous savons qu'il est important de loger les gens, parce que cela facilite la vie. Lorsque nous regardons les services complémentaires et toutes ces choses, il est évident que tout n'est pas blanc ou noir.

J'aimerais m'adresser à vous, maintenant, madame Whitzman.

Croyez-vous qu'il est juste qu'Ottawa et Toronto augmentent les droits d'aménagement des nouvelles constructions domiciliaires?

**Mme Carolyn Whitzman:** Voulez-vous mon opinion à ce sujet, madame Falk?

**Mme Rosemarie Falk:** C'était ma question, oui.

Croyez-vous qu'il est juste et bon que des villes comme Ottawa et Toronto augmentent les droits d'aménagement?

**Mme Carolyn Whitzman:** Je pense que les droits d'aménagement sont très problématiques, tout comme toute la notion selon laquelle « la croissance paye pour la croissance ». Tout droit d'aménagement pénalisera les personnes qui arrivent sur le marché ou celles qui cherchent de nouveaux logements locatifs abordables ou un logement au détriment des nombreuses personnes, comme moi, qui bénéficieraient de ces services, mais qui n'ont pas besoin d'une nouvelle maison.

Je pense cela révèle un plus gros problème: la municipalité est responsable d'environ 70 % des infrastructures, mais ne reçoit que 9 % des recettes fiscales. D'autres pays ont mieux géré l'iniquité fiscale que le Canada.

Le problème avec les droits d'aménagement, c'est que ce sont vraiment des impôts régressifs pour les nouveaux locataires.

**Mme Rosemarie Falk:** Quel genre d'incidence cette augmentation des droits d'aménagement a-t-elle sur l'offre?

**Mme Carolyn Whitzman:** Je présume que c'est une incidence négative.

**Mme Rosemarie Falk:** Merci.

**Le président:** Merci, madame Falk.

Monsieur Fragiskatos, vous avez cinq minutes, pour conclure.

**M. Peter Fragiskatos:** Merci, monsieur le président.

Merci aux témoins d'être présents aujourd'hui.

Chers collègues, nous avons l'occasion ici, dans notre comité — qui est dans les faits le comité du logement de la Chambre des communes — de nous pencher sur des questions et sur toutes les possibilités de façon très sérieuse, sans politiser des enjeux qui ne devraient jamais l'être. Le logement est certainement un de ces enjeux.

**Des députés:** Ha, ha!

**M. Peter Fragiskatos:** Vous pouvez rire, mais c'est un fait.

Nos électeurs ont une chose en commun, je vous le garantis, qu'ils vivent en milieu rural ou urbain. C'est qu'ils veulent une approche concrète qui favorisera la coopération à tous les niveaux, entre tous les ordres du gouvernement et aussi entre les députés.

Je pourrais poursuivre et vous dire — je parle maintenant à mes amis conservateurs — que le soi-disant plan de logement du chef de l'opposition ne tenait pas compte des sans-abri, des aînés et des étudiants. Je pourrais poursuivre, mais je ne vais pas m'attarder sur ces choses.

Six unités de logement abordables — c'est le chiffre —, c'est le bilan des conservateurs.

Aujourd'hui, en comité, j'aimerais prendre le temps de bien choisir et formuler les questions que je vais poser.

Monsieur Gordon, vous avez dit qu'une somme d'un peu plus de 281 millions de dollars a été allouée à Logement Coopératif National Autochtone Incorporated.

**M. John Gordon:** C'est exact.

**M. Peter Fragiskatos:** Vous avez donné quelques exemples de la façon dont le financement a été utilisé. Cela semble très bien et très prometteur.

Pourriez-vous en dire un peu plus?

**M. John Gordon:** Je pense qu'il vaut la peine de souligner que votre collègue, M. Blake Desjarlais, a parlé de besoins non comblés, les besoins des collectivités autochtones en milieu urbain.

En ce qui concerne l'appel de propositions, lorsque NICHI a reçu ces 281,5 millions de dollars, nous avons reçu 447 propositions évaluées à 2,2 milliards de dollars. Nous avons 281 millions. Les projets venaient de partout au pays.

Nous avons financé 65 projets, choisis par notre Conseil consultatif de sélection des projets. Aujourd'hui, nous avons un accord de contribution avec 61 de ces promoteurs. Il en reste quatre. Nous avons engagé un peu plus de 200 millions de dollars sur cette courte période.

Je pense que cela montre un peu à quels enjeux on est confrontés — vos collègues ont posé des questions à ce sujet — lorsque l'on fait affaire avec la SCHL et toute la bureaucratie. Je pense que nous avons réglé tout ça beaucoup plus rapidement parce que nous pouvions le faire.

J'aimerais revenir sur les besoins de l'ordre de 2,2 milliards de dollars, et la somme reçue de 281 millions de dollars. Cela finance un certain nombre de projets. Il y a toutes sortes de projets qui concernent autant des patients en santé mentale qui obtiennent leur congé et reçoivent du financement que des jeunes à un risque élevé qui ont besoin de logement.

Nous avons financé non seulement ce type d'hébergement, mais aussi certains autres projets. Le Conseil consultatif de sélection des projets a choisi des projets dans le cadre desquels nous avons discuté avec les jeunes sur leurs futurs besoins liés au logement afin de les aider à se préparer à avoir un logement, de façon qu'ils ne se retrouvent pas un jour sans logement et que ce soit une surprise pour eux. Nous devons commencer à éduquer les gens plus tôt au sujet du logement.

Nous faisons ce genre de choses et finançons ce genre de projets. Les besoins sont énormes et nous faisons tout ce que nous pouvons pour les combler.

● (1750)

**M. Peter Fragiskatos:** Merci beaucoup, monsieur Gordon.

Monsieur Sullivan, je suis heureux de vous revoir.

J'ai noté que, dans votre déclaration — je ne suis pas surpris —, vous avez parlé de coopératives d'habitation et de la place qu'elles pourraient avoir dans notre discussion sur la crise du logement.

Je m'adresse à vous et à Mme Whitzman. Nous avons entendu des commentaires désobligeants de certaines personnes. Le chef de l'opposition a parlé de logement de style soviétique pour parler des coopératives d'habitation. C'est ce qu'il veut dire par là. Quelle est la place et quel est l'avenir des coopératives d'habitation dans ce débat? Pourrait-il n'y avoir qu'un moyen, qu'une méthode, qu'une réponse à la crise du logement?

Il me reste environ une minute, mais je vais d'abord demander à M. Sullivan, puis à Mme Whitzman.

**M. Raymond Sullivan:** Il y a beaucoup de choses qui ont mal tourné dans le dossier du logement, donc nous devons appliquer beaucoup de solutions, et c'est tout à fait vrai que les coopératives d'habitation sont l'une de ces solutions. C'est une forme d'habitation à niveaux de revenu mixtes, axée sur la collectivité, qui donne de bons résultats. Nous, comme beaucoup d'autres, avons hâte que le gouvernement fédéral mette en œuvre un programme de développement de coopératives d'habitation.

**Mme Carolyn Whitzman:** Il a été conclu dans une récente étude que les loyers des coopératives d'habitation étaient inférieurs de 20 % après 20 ans et d'un tiers après 30 ans que les loyers des logements de taille semblable dans des quartiers semblables. Je pense que l'on pourrait dire la même chose pour toute autre forme de logement hors marché, simplement parce que les loyers sont fondés sur le coût et non pas sur le profit.

Depuis l'adoption de la Loi fédérale du logement, en 1935, il est reconnu que les besoins des gens à faible revenu ne seront pas comblés adéquatement par le marché privé et que nous avons besoin de 20 % de logements hors marché pour répondre aux besoins des gens à faible et à moyen revenu, surtout dans les villes.

**M. Peter Fragiskatos:** Merci.

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

Cela conclut la réunion.

**Mme Tracy Gray:** J'invoque le Règlement, monsieur le président.

J'aimerais dire deux choses rapidement.

Tout d'abord, j'aimerais seulement dire que l'interprétation à distance, encore une fois, produit de l'écho. Nous n'en avons pas, à la dernière réunion, et c'était parfait. Les députés n'ont pas arrêté de mettre et d'enlever leur oreillette durant la réunion, aujourd'hui.

Je veux seulement souligner, encore une fois, que chaque fois que les interprètes ne sont pas physiquement dans la pièce, cela ne fonctionne pas aussi bien que cela le pourrait.

Ensuite, je voulais mentionner que M. Fragiskatos disait que cette étude n'était pas de nature politique. En fait, ce sont les libéraux qui ont ajouté un amendement expressément à cette étude pour parler précisément de la période où l'ancien gouvernement conservateur était au pouvoir, donc, en fait, ils l'ont politisé.

Je voulais simplement le dire aux fins du compte rendu. Merci, monsieur le président.

• (1755)

**Le président:** Merci.

Le temps file.

Monsieur Van Bynen, vous invoquez le Règlement.

**M. Tony Van Bynen:** Madame Whitzman n'a pas eu l'occasion de terminer ce qu'elle avait à dire. Je ne voudrais pas manquer la fin de son discours, donc serait-il possible pour elle de nous le transmettre?

**Le président:** Oui. Merci, monsieur Van Bynen.

Chers témoins, si vous voulez nous transmettre par écrit les commentaires que vous n'avez pas eu le temps de faire aujourd'hui, veuillez les communiquer à la greffière.

Merci, monsieur Van Bynen.

Sur ce, les membres du Comité souhaitent-ils lever la séance?

**Des députés:** D'accord.

**Le président:** 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>