



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 118**

Le jeudi 6 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 jeudi 6 juin 2024

• (0815)

[Traduction]

**Le président (M. Robert Morrissey (Egmont, Lib.)):** Bonjour à tous.

La greffière m'informe que nous avons le quorum.

Les tests de son ont été effectués pour les personnes qui comparaissent virtuellement, sauf pour un témoin avec lequel nous n'avons toujours pas pu communiquer.

Sur ce, je déclare ouverte la 118<sup>e</sup> réunion du Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées de la Chambre des communes.

Avant de commencer, je rappelle à toutes les personnes présentes dans la salle de s'assurer que, lorsqu'elles n'utilisent pas leur oreillette, elles la placent face vers le bas à l'endroit désigné. Veuillez éviter de toucher la tige du microphone pendant qu'il est allumé, afin de ne pas causer de dommages auditifs à nos interprètes, dont nous avons besoin pour tenir la réunion.

Notre comité se réunit de nouveau aujourd'hui dans un format hybride, conformément aux ordres de la Chambre des communes. Des députés sont présents dans la salle et d'autres participent virtuellement.

Je vous rappelle à tous que vous pouvez vous exprimer dans la langue officielle de votre choix. Dans la salle, l'interprétation est disponible au moyen du microphone et de l'oreillette. Vous pouvez choisir la langue officielle de votre choix. Pour ceux qui comparaissent virtuellement, vous pouvez cliquer sur l'icône du globe au bas de votre écran et sélectionner la langue.

En cas d'interruption des services d'interprétation à un moment ou à un autre de la réunion, veuillez attirer mon attention en utilisant l'icône « Lever la main » si vous comparez virtuellement. Ceux qui sont dans la salle n'ont qu'à lever la main pour me l'indiquer. Nous allons suspendre la séance pour corriger le problème.

Je vous rappelle que toutes les questions et observations doivent être adressées à la présidence. Attendez que je vous nomme pour vous donner la parole.

Nous allons commencer le premier tour. Comme je l'ai indiqué, il nous manque encore un témoin, mais nous allons poursuivre. Nous communiquerons avec ce témoin dès que nous le pourrons.

Nous accueillons M. Tony Irwin, président par intérim de la Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers, et Mme Parisa Mahboubi, analyste principale de la politique à l'Institut C.D. Howe, qui comparaissent virtuellement.

Notre troisième témoin, avec qui nous n'avons toujours pas établi la connexion, est Mme Carolyn Hughes, directrice de la Légion royale canadienne.

Nous allons commencer par M. Irwin.

Monsieur, vous avez cinq minutes pour faire votre déclaration préliminaire, je vous prie.

**M. Tony Irwin (président par intérim, Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers):** Bonjour, monsieur le président.

Je suis heureux d'avoir l'occasion de m'adresser au Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées dans le cadre de son étude sur les investissements fédéraux en matière de logement. Je m'appelle Tony Irwin et je suis président par intérim de la Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers, ou FCAPI.

La FCAPI est un chef de file de l'industrie du logement locatif au Canada depuis près de 30 ans. Nous représentons les propriétaires et les gestionnaires de près d'un million de logements locatifs résidentiels par l'entremise de nos membres directs et de 13 associations membres au Canada.

Les logements construits expressément pour la location jouent un rôle essentiel dans le continuum du logement au Canada, puisque plus de 10 millions de Canadiens vivent dans des logements locatifs privés. La FCAPI appuie le droit à un logement adéquat au Canada, et nous croyons en l'importance d'une aide au logement qui respecte le droit de choisir et de se déplacer librement. Nous savons tous que la SCHL estime que nous aurons besoin de 3,5 millions de logements supplémentaires d'ici 2030, dont au moins 30 % devront être construits expressément pour la location.

Du début des années 1960 au début des années 1980, l'industrie canadienne du logement locatif a construit des centaines de milliers de logements locatifs à une époque où il était rentable de le faire, avec l'aide du gouvernement. Pendant plusieurs décennies, le climat de construction de logements locatifs a été nettement défavorable, ce qui signifie que très peu de logements locatifs ont été construits. Par conséquent, la grande majorité de nos logements locatifs restants ont été bâtis avant 1980 et ont besoin de modernisations en profondeur qui nécessitent d'importants investissements en capital.

En ce qui concerne les constructions neuves, les longs délais d'approbation, le zonage inadéquat, les augmentations fulgurantes des droits et des frais gouvernementaux et les coûts de construction nuisent aussi gravement à la viabilité des projets de location. La réduction des coûts de construction des logements locatifs au Canada est une priorité urgente. Le contexte opérationnel pour la construction de logements locatifs n'a jamais été aussi difficile qu'aujourd'hui. La hausse des taux d'intérêt et les pressions inflationnistes, y compris les augmentations dans les deux chiffres des primes d'assurance, des impôts fonciers, des services publics et des coûts d'entretien dépassent de loin ce que les fournisseurs de logements locatifs sont en mesure de récupérer en loyers, ce qui oblige de nombreux petits exploitants à vendre leurs immeubles locatifs et à quitter l'entreprise à un moment où nous en avons le plus besoin.

Nous sommes en faveur de solides mesures de protection des résidents, mais nous craignons que certaines dispositions de la charte des droits des locataires proposée ajoutent un coût et un fardeau administratif supplémentaires à tout ce que je viens de mentionner. Le rapport que le Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées a publié en octobre 2023 recommandait « des mesures fiscales pour encourager les investissements des secteurs privé et sans but lucratif dans la construction de logements locatifs abordables », la création d'un « fonds d'acquisition qui serait destiné aux coopératives d'habitation sans but lucratif », l'augmentation du financement en capital disponible pour les fournisseurs de logements sans but lucratif et publics, et une évaluation de « l'ensemble des prestations fédérales actuelles destinées aux locataires à faible revenu afin de s'assurer que ceux-ci bénéficient des soutiens du revenu dont ils ont besoin ». Nous appuyons ces recommandations.

L'annonce faite par le gouvernement fédéral d'éliminer la taxe sur les produits et services, ou TPS, pour les nouvelles constructions locatives est une mesure positive. Les provinces qui imposent une taxe provinciale doivent lui emboîter le pas. L'augmentation du financement du Programme de prêts pour la construction d'appartements et l'élargissement de la déduction pour amortissement des logements locatifs sont également des pas dans la bonne direction.

La FCAP a exprimé des préoccupations au sujet de l'augmentation proposée du taux d'inclusion des gains en capital, et nous encourageons un report à la condition que tout gain soit réinvesti dans le logement locatif.

Le défi actuel de l'abordabilité du logement, tant pour la location que pour l'accession à la propriété, est fondamentalement un problème d'offre. La solution consiste à construire suffisamment de logements, y compris des logements locatifs, pour répondre à la demande. Le Canada a désespérément besoin d'un leadership décisif de la part de ses représentants élus qui reconnaissent que le logement n'est pas une question partisane. Le logement est un problème humain.

Nous avons devant nous de nombreuses propositions de politiques qui pourraient contribuer de façon significative à notre déficit d'offre de logements. Cependant, si nous voulons avoir une chance de réussir, nous devons agir rapidement et avec un sentiment d'urgence. Nous devons dire oui à la construction d'un plus grand nombre de logements, y compris des logements locatifs, et résister à ceux qui disent non. Il y aura toujours plus de temps pour débattre et étudier, mais le temps d'agir est venu. Les générations

futures comptent sur nous, et je ne veux pas laisser tomber mes cinq enfants.

Je vous remercie du temps que vous m'avez accordé, et je me ferai un plaisir de répondre à vos questions.

● (0820)

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

Nous passons maintenant à Mme Mahboubi, pour cinq minutes.

**Mme Parisa Mahboubi (analyste principale de la politique, Institut C.D. Howe):** Je vous remercie.

Bonjour, monsieur le président et honorables membres du Comité. Je suis très heureuse d'avoir l'occasion de m'adresser à vous aujourd'hui.

Le Canada a d'importants défis à relever pour fournir des logements adéquats et abordables à ses résidents. Les recherches de l'Institut C.D. Howe ont révélé que les flambées des prix des logements sont principalement attribuables à la pénurie de logements, en grande partie causée par le ralentissement des approbations par les administrations municipales. La croissance rapide de la population alimentée par l'immigration a également entraîné un plus grand déséquilibre entre l'offre et la demande, particulièrement dans les régions où les immigrants sont plus susceptibles de s'établir, comme l'Ontario.

Le gouvernement fédéral a mis en œuvre diverses initiatives pour remédier à la pénurie de logements abordables au fil du temps. Cependant, les efforts fédéraux se sont souvent limités à influencer la demande, alors que le problème fondamental demeure l'insuffisance de l'offre de logements. Bien que le logement soit principalement une responsabilité provinciale, le gouvernement fédéral a un rôle à jouer pour répondre au besoin urgent d'augmenter le parc de logements. Les investissements fédéraux sont essentiels pour soutenir la construction de divers types et d'unités de logement. Cependant, les données probantes donnent à penser qu'avant 2020, les investissements fédéraux étaient insuffisants et devaient être mieux répartis, compte tenu des variations provinciales du nombre de personnes dans le besoin et du coût de construction de nouveaux logements.

Par exemple, le gouvernement fédéral a lancé l'Initiative Investissement dans le logement abordable en 2011, s'engageant à verser 1,4 milliard de dollars sur trois ans. Ce programme, dont les coûts étaient partagés avec les provinces et les territoires, s'est poursuivi jusqu'en 2019, avec des prolongations et des augmentations de financement supplémentaires au cours des années subséquentes, pour atteindre plus de 1,9 milliard de dollars sur huit ans. Entre 2011 et 2019, cette initiative a répondu aux besoins en logement de plus de 400 000 ménages.

Cependant, les allocations provinciales montrent que, même si l'Ontario — la province la plus peuplée — a reçu environ 34 % du financement, seulement 8 % des ménages se trouvaient dans cette province, probablement en raison du coût élevé de la réponse aux besoins en matière de logement. À l'inverse, environ 66 % des ménages se trouvaient au Québec, qui a reçu 24 % des fonds alloués. Selon l'Enquête canadienne sur le logement de Statistique Canada, plus de 1,5 million de ménages avaient des besoins impérieux en matière de logement en 2018, dont environ 45 % résidaient en Ontario contre 16 % au Québec. Ces statistiques montrent qu'il existe un écart de financement important et que les fonds alloués ne correspondent pas aux besoins des provinces.

De plus, la recherche de l'Institut C.D. Howe souligne que le gouvernement fédéral devrait se concentrer sur les domaines qu'il contrôle, comme les impôts et l'immigration. Par exemple, exempter la construction de logements locatifs de la TPS était un bon début, mais il faut en faire plus. Des mesures supplémentaires consisteraient à mettre à jour les seuils de la TPS pour les maisons et doubler les remboursements de la TPS pour tenir compte de l'inflation. Ottawa devrait aussi envisager des outils fiscaux, comme la création d'un crédit d'impôt à l'investissement dans les logements locatifs.

Cependant, le principal défi, ce sont les délais municipaux. Les subventions fédérales devraient être liées aux objectifs de croissance des logements établis avec les provinces, ce qui encouragerait les villes à simplifier les processus de délivrance de permis. L'intervention fédérale devrait être axée sur les résultats, et non sur la microgestion, afin de prévenir les retards et de veiller à ce que l'offre de logements adéquats augmente à l'échelle nationale.

Lorsqu'on examine l'inabondabilité, il est essentiel de tenir compte des ratios du service de la dette, qui représentent le pourcentage du revenu disponible consacré aux hypothèques. Alors que les prix des maisons par rapport aux revenus ont considérablement augmenté au cours des 35 dernières années, l'augmentation du service de la dette hypothécaire a été moins prononcée. Il est passé de 6,5 % au premier trimestre de 1990 à 8,2 % au quatrième trimestre de 2023, en grande partie après la pandémie. Fait intéressant, le service de la dette non hypothécaire est demeuré stable après la pandémie. Par conséquent, le service total de la dette ne représente actuellement que le sommet atteint pendant la pandémie de COVID, malgré les hausses record des taux d'intérêt.

Ces statistiques démontrent que le véritable enjeu de l'abordabilité ne se limite pas aux paiements hypothécaires mensuels. Il porte également sur le coût initial de la mise de fonds accumulée. Les faibles taux d'intérêt ont fait grimper en flèche le prix des maisons, de sorte qu'il est de plus en plus difficile pour les acheteurs potentiels d'épargner en vue d'une mise de fonds plus importante.

● (0825)

Malheureusement, Statistique Canada ne fournit pas de ventilation du service de la dette par ville ou province, ce qui signifie qu'il manque des renseignements précieux sur des variations de marché précises. Cette surveillance importante nécessite une attention particulière.

En conclusion, je pense simplement que la crise du logement exige un effort coordonné entre les gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux pour créer des politiques et des investissements efficaces qui correspondent aux besoins régionaux et qui simplifient les processus de construction de logements.

Je vous remercie.

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

Je m'excuse auprès des témoins et des membres du Comité. Nous allons devoir suspendre la séance un instant. Notre troisième témoin est en ligne, mais nous devons faire un test de son.

Merci, madame Hughes.

Nous reprenons nos travaux.

Madame Hughes, les deux autres témoins qui comparaissent comme vous aujourd'hui ont déjà fait leur allocution d'ouverture. Vous disposez de cinq minutes pour faire la vôtre.

● (0830)

**Mme Carolyn Hughes (directrice, Services aux vétérans, Légion royale canadienne):** Merci.

Monsieur le président, mesdames et messieurs les membres du comité parlementaire permanent, au nom de notre président national, le camarade Bruce Julian, et de nos plus de 250 000 membres, je vous remercie d'avoir invité la Légion royale canadienne à prendre la parole devant vous aujourd'hui.

Je suis la directrice des services aux vétérans à notre siège national, et je suis également une ancienne combattante. Je m'adresse à vous aujourd'hui précisément pour vous parler des anciens combattants et de la crise de l'itinérance, ainsi que des membres actifs qui ont de plus en plus de difficulté à trouver et à payer un logement.

Je vais vous donner un peu de contexte. La Légion aide les anciens combattants depuis 1926. Nous avons plus de 1 300 filiales, où travaillent des officiers d'entraide bénévoles, qui sont nos troupes sur le terrain. Nous avons également 35 officiers d'entraide de direction professionnels et officiers d'entraide adjoints qui aident quotidiennement les anciens combattants à présenter des demandes de prestations d'invalidité à ACC, à interjeter appel devant le Tribunal des anciens combattants (révision et appel), à accéder à d'autres prestations et programmes d'ACC et à obtenir de l'aide financière par l'entremise de notre Fonds du coquelicot.

Quand je parle des anciens combattants, je parle de ceux qui servent encore dans l'armée et dans la GRC, de ceux qui ont pris leur retraite et de leurs familles.

Le service militaire n'est pas seulement un emploi. C'est une profession unique dans laquelle on peut être appelé à mettre sa vie en danger pour servir et protéger le Canada et nos intérêts internationaux. En ce 80<sup>e</sup> anniversaire du jour J, nous nous souvenons de ceux qui ont libéré la France et d'autres pays européens et qui ont fait le sacrifice ultime en donnant leur vie. Nous devons à ceux qui servent et à ceux qui ont servi au Canada et dans le cadre de missions partout dans le monde le plus grand respect et la plus grande gratitude en assurant leur bien-être.

Partout au pays, il y a une pénurie de logements abordables à louer ou à acheter. Les taux hypothécaires ont augmenté au cours des dernières années, ce qui a mis à rude épreuve tous les Canadiens et fait en sorte qu'il est impossible pour certains, qu'ils portent l'uniforme ou non, de trouver un logement adéquat pour leur famille.

Premièrement, les militaires doivent déménager avec leur famille à divers endroits au Canada pour progresser dans leur carrière, pour occuper des postes vacants en raison de départs à la retraite ou pour diverses autres raisons. Nous entendons souvent dire que certains membres ont beaucoup de difficulté à trouver un logement adéquat à cause du manque de logements abordables.

Des logements militaires, appelés logements familiaux, peuvent être fournis aux militaires et à leur famille. Il s'agit d'appartements, de maisons en rangée, de duplex ou de maisons unifamiliales, mais leur nombre est limité. Ils sont pratiques et économiques pour les militaires, qui déménagent fréquemment, surtout pour ceux qui sont moins bien payés dans les rangs subalternes. Lorsqu'un membre est libéré, cependant, il doit quitter le logement familial et trouver son propre logement.

Deuxièmement, lorsqu'ils quittent le service, beaucoup souffrent de problèmes de santé mentale ou physique, et certains ont des handicaps graves et complexes. Certains handicaps peuvent ne pas être pleinement reconnus pendant que le militaire est encore en service, et cela peut causer des problèmes par la suite. Cela peut engendrer de l'instabilité, et beaucoup éprouvent des difficultés en matière de logement et sur le plan financier compte tenu de la conjoncture économique et du coût élevé des logements, de la nourriture, de l'essence, etc.

Les officiers d'entraide aident quotidiennement des anciens combattants de partout au pays, dont un bon nombre sont sans abri ou risquent de le devenir. Notre initiative nationale « Leave the Streets Behind » et notre partenariat avec le programme de bien-être des anciens combattants s'étendent partout au pays. Tous les paliers de la Légion, divers organismes d'application de la loi et des refuges y participent. À mesure que ces programmes prennent de l'expansion, nous trouvons des anciens combattants sans abri dans toutes les régions du pays. Nous ne disposons pas de chiffres précis pour le Canada. Certains dorment chez des amis ou des membres de leur famille ou dorment dans leur voiture.

La Légion offre un lien avec Anciens Combattants Canada et beaucoup de soutien financier aux anciens combattants. Il peut s'agir de verser le premier et le dernier mois de loyer, de fournir des trousseaux de départ pour appartement remplies d'objets essentiels et de s'occuper de l'accès aux services.

Enfin, nous recevons de plus en plus de demandes d'aide par le biais du Fonds du coquelicot de la part d'anciens combattants, même ceux qui ont un logement. Grâce aux généreux dons provenant de partout au pays et de l'étranger au cours des semaines précédant le jour du Souvenir, nous pouvons offrir des subventions pour la nourriture, le chauffage, les vêtements, les médicaments d'ordonnance, l'équipement et les appareils médicaux, les réparations domiciliaires essentielles et l'hébergement d'urgence tout au long de l'année. Ces fonds visent à aider les anciens combattants en détresse à se remettre sur pied, mais ils ne peuvent pas être utilisés pour offrir un soutien continu. Il doit y avoir une solution durable à long terme.

Nous n'avons pas toutes les solutions au problème de l'itinérance ou du manque de logements abordables, mais nous soutenons qu'il est important que tous les Canadiens aient accès à un logement abordable. Pour les personnes les plus vulnérables ayant des déficiences mentales et physiques, c'est essentiel, et cela sauve des vies. Il faut la coopération et la collaboration de tous les ordres de gouvernement, et c'est maintenant qu'il faut agir.

Monsieur le président, nous vous remercions de nous avoir donné l'occasion de faire cet exposé. Je suis prête à répondre à vos questions.

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

Nous allons maintenant commencer le premier tour. La parole est d'abord à M. Aitchison, pour six minutes.

Monsieur Aitchison, vous avez la parole pour six minutes.

• (0835)

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

Merci à tous les témoins qui ont présenté un exposé ce matin. Je vais commencer par M. Irwin.

Monsieur Irwin, vous avez dit que l'actuelle crise du logement est dans le fond un problème d'offre. Est-ce exact?

**M. Tony Irwin:** C'est exact.

**M. Scott Aitchison:** Si nous avons un problème d'offre, est-ce en partie à cause des coûts de construction?

**M. Tony Irwin:** Cela ne fait aucun doute. Les coûts sont devenus tout à fait ingérables pour l'industrie, qui ne peut pas construire les logements locatifs dont on a besoin.

**M. Scott Aitchison:** Ces coûts ne sont pas seulement liés à la construction.

Pouvez-vous nous parler un peu de ces coûts et de la situation à laquelle les propriétaires de logements locatifs sont confrontés?

**M. Tony Irwin:** En ce qui concerne les coûts de construction, nous avons parlé des frais et des droits imposés par le gouvernement, qui peuvent atteindre 30 % du coût d'un appartement. Par exemple, le coût de construction d'un seul appartement à Toronto en ce moment pourrait s'élever à 900 000 \$. Il pourrait atteindre 600 000 \$ à Ottawa. C'est une somme considérable. Les frais et les droits exigés par le gouvernement représentent en moyenne 30 % du coût.

Il y a aussi toutes les pressions inflationnistes que nous connaissons. De toute évidence, l'annonce faite hier par la Banque du Canada est la bienvenue, mais il faudra d'autres réductions avant de pouvoir observer une baisse considérable des coûts globaux. Les coûts de construction ont monté en flèche. Ils ont commencé à augmenter pendant la pandémie. Bien qu'il y ait eu depuis une certaine accalmie, nous en ressentons encore les effets aujourd'hui.

En raison du coût des terrains, nous parlons beaucoup de l'idée d'utiliser les terrains existants pour y construire d'autres tours d'habitation lorsque ces terrains ont déjà été achetés. L'achat de terrains est alors un coût énorme qui peut être évité. Toutefois, cela demeure difficile à faire quand il faut attendre quatre ou cinq ans pour obtenir une approbation.

Il y a un certain nombre de problèmes, mais il y a certes beaucoup de pressions financières qui rendent le contexte très difficile.

**M. Scott Aitchison:** Je veux revenir sur un point que vous venez de soulever. Pour un logement dont le coût de construction s'élève à 900 000 \$, à Toronto par exemple, vous laissez entendre que jusqu'à 270 000 \$ sont liés aux frais et aux droits imposés par le gouvernement.

**M. Tony Irwin:** C'est exact.

**M. Scott Aitchison:** À combien doit s'élever le loyer, pour faire ses frais, d'un logement locatif qui coûte 900 000 \$ à construire?

**M. Tony Irwin:** La construction de logements locatifs à Toronto dans ce contexte signifie qu'il faut s'attendre à des loyers très élevés. À moins qu'il y ait un moyen de réduire le coût, par exemple si un partenariat a été établi dans le cadre duquel les terrains ont été acquis gratuitement ou si on offre un allègement de l'impôt foncier pendant 20 ans ou d'autres types d'incitatifs, il va falloir imposer des loyers qui ne seront pas abordables. Je suis le premier à l'admettre.

Les chiffres sont ce qu'ils sont. Ils rendent la situation très difficile, à moins qu'il y ait des mesures de soutien et des partenariats entre divers groupes permettant de réduire les loyers.

**M. Scott Aitchison:** La SCHL affirme que nous devons construire au cours des 10 prochaines années des millions d'unités de logement. Combien d'entre elles devront être des unités locatives, à votre avis?

**M. Tony Irwin:** Il nous en faut plus d'un million.

**M. Scott Aitchison:** Plus d'un million d'unités...?

**M. Tony Irwin:** Oui. Comme la SCHL a parlé de 3,5 millions d'unités de logement, 30 % de ce nombre doivent être des unités locatives parce que ce pourcentage correspond environ à la proportion de Canadiens qui sont locataires. On peut calculer ce que représentent 30 % de 3,5 millions. Cela donne plus d'un million d'unités locatives.

**M. Scott Aitchison:** Pensez-vous qu'il soit le moins possible d'atteindre ce nombre si le coût de construction de ces unités ne baisse pas?

**M. Tony Irwin:** Non.

**M. Scott Aitchison:** Pensez-vous qu'il soit logique que le gouvernement fédéral octroie de l'argent aux villes où les coûts de construction sont en augmentation?

**M. Tony Irwin:** Je pense que la situation est difficile, cela ne fait aucun doute. Je crois que nous devons vraiment avoir une conversation franche sur la croissance, le financement de la croissance, ce que cela signifie et la façon dont les droits d'aménagement sont structurés. Lorsque nous vous parlons des répercussions sur notre capacité à construire des logements, cela indique clairement que quelque chose ne va pas. Nous devons faire preuve de maturité et avouer qu'il doit y avoir une meilleure façon de nous attaquer à ce problème.

Nous comprenons que les promoteurs ont l'obligation de financer la croissance dans une certaine mesure, et nous sommes d'accord. Cependant, quand on voit les coûts augmenter de plusieurs centaines de pour cent dans des endroits comme Toronto, Mississauga et ailleurs, on constate que quelque chose ne tourne pas rond. Il faut trouver une meilleure façon de gérer ces coûts en pensant à qui assume ces coûts et comment ils sont payés, afin que nous puissions lancer les travaux et commencer à construire les logements locatifs dont tant de Canadiens ont désespérément besoin.

● (0840)

**M. Scott Aitchison:** Je vous remercie. J'aimerais maintenant m'adresser à Mme Mahboubi.

En ce qui concerne les coûts de construction au pays, quels sont les principaux facteurs qui ont une incidence sur ces coûts?

**Mme Parisa Mahboubi:** Je ne suis pas une experte en matière de logement, mais d'après les recherches que j'ai effectuées et les recherches que l'Institut C.D. Howe a publiées sur le coût du logement, je peux vous dire que les droits d'aménagement contribuent de façon importante au coût des terrains. Je tiens à souligner qu'il y a des écarts importants d'une région à l'autre et aussi d'une province à l'autre. C'est quelque chose que nous devons prendre en considération, comme je l'ai également souligné dans mon exposé.

En ce qui concerne le coût, il y a plusieurs facteurs qui pourraient contribuer au coût du logement. Le coût des terrains, en raison des droits d'aménagement, semble être un coût important qui est répercuté sur les acheteurs de maison, et aussi le coût de la main-d'œuvre, par exemple. Cependant, en ce qui concerne la main-d'œuvre, nous n'observons pas d'augmentations importantes des salaires dans l'industrie de la construction. Il y a beaucoup de

postes vacants et des pénuries de main-d'œuvre, mais nous ne voyons pas d'augmentations considérables des salaires, ce qui peut expliquer ces pénuries.

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

Nous passons maintenant à M. Long, pour six minutes. Il partagera peut-être son temps de parole avec M. Fragiskatos.

Monsieur Long, la parole est à vous.

**M. Wayne Long (Saint John—Rothesay, Lib.):** En effet, monsieur le président. Bonjour à vous.

Bonjour, chers collègues.

Merci beaucoup à nos témoins de leurs témoignages. Nous vous en sommes très reconnaissants.

J'ai quelques observations à faire avant de poser quelques questions à M. Irwin.

Nous avons présenté la Stratégie nationale sur le logement en 2017, et je pense que nous avons reconnu que le gouvernement fédéral devait jouer un rôle plus important en ce qui concerne la construction et le développement d'appartements, de maisons et ainsi de suite. Nous sommes tous conscients qu'il s'agit d'une compétence provinciale, mais le gouvernement fédéral a un rôle à jouer.

Que ce soit par l'entremise de programmes comme le programme de co-investissement, l'Initiative pour la création rapide de logements, le Fonds pour accélérer la construction de logements ou d'autres initiatives, nous assumons un rôle de leadership. Je sais que dans ma circonscription, celle de Saint John—Rothesay, les collectivités sont reconnaissantes du financement que le gouvernement fédéral leur a accordé.

Je tiens également à mentionner que le Parti conservateur a voté contre toutes ces mesures. Je sais que le rôle de la loyale opposition est de s'opposer aux programmes, et c'est de bonne guerre. Cependant, je pense qu'il lui incombe aussi de trouver des solutions plutôt que de se contenter de critiquer. À ce jour, je ne l'ai pas encore entendu proposer quoi que ce soit de constructif pour régler le problème.

Monsieur Irwin, je veux vous parler de ma province, le Nouveau-Brunswick. Un article a été publié il y a quelques semaines, et voici ce qu'on peut y lire: « Au début de 2024, le Nouveau-Brunswick accuse un retard par rapport à ses voisins des Maritimes au chapitre des mises en chantiers. » Une comparaison avec la Nouvelle-Écosse et l'Île-du-Prince-Édouard a été effectuée, et il a été constaté que nous accusons un important retard sur le plan des mises en chantier.

Je n'hésiterais pas à dire que le premier ministre Higgs a manqué à sa responsabilité d'assumer un rôle de leadership en matière de logement. De toute évidence, il ne croit pas que l'élimination de la TPS a un impact, et il n'a pas éliminé la TVP comme l'ont fait la Nouvelle-Écosse et l'Île-du-Prince-Édouard.

Monsieur Irwin, quelle a été l'importance de la mesure que nous avons prise pour stimuler la construction d'appartements? Pensez-vous que le premier ministre de notre province a pris une bonne décision en ne faisant pas la même chose que le gouvernement fédéral?

Je vous salue et vous remercie.

**M. Tony Irwin:** Bonjour, monsieur. Je vous remercie de vos commentaires et de vos questions.

Je commencerai par dire que j'encouragerais le premier ministre Higgs à emboîter le pas au gouvernement fédéral. Comme je l'ai dit dans mon exposé, j'encourage toutes les provinces qui ne l'ont pas fait à le faire.

Pour ce qui est de cette initiative ou de cette mesure, nous pensons que c'est une bonne chose. Malheureusement, elle a été prise à un moment où, comme nous le savons, les taux d'intérêt étaient passablement élevés. D'une certaine façon, cela en a atténué les bienfaits, mais nous espérons tous que les taux d'intérêt vont commencer à baisser, et nous pourrions alors voir que toutes ces mesures fonctionnent bien et donnent des résultats.

Cette mesure a été mise en place à un moment où nous faisons face à d'autres pressions économiques qui n'étaient pas favorables pour nous et que personne ne pouvait vraiment contrôler, mais nous espérons vraiment que la situation va s'améliorer et que nous verrons les bienfaits d'initiatives comme l'élimination de la TPS et de la TVP.

Je dirais simplement que nous devrions tous appuyer les initiatives qui, selon nous, peuvent être utiles. Je l'ai déjà dit et je vais le répéter. Pourquoi ne voudrions-nous pas appuyer ce genre d'initiatives si elles peuvent favoriser la construction d'un nombre accru de logements? Franchement, nous ne pouvons pas nous permettre de ne pas appuyer une mesure de la sorte en ce moment.

● (0845)

**M. Wayne Long:** Merci beaucoup.

La parole est à M. Fragiskatos.

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

Je remercie les témoins.

Monsieur Irwin, une mesure a récemment été proposée au Parlement. Elle éliminerait l'exonération visant la construction d'appartements. De toute évidence, d'après vos commentaires, vous vous opposez à une telle mesure.

Quel en serait l'effet, particulièrement dans le contexte que vous avez décrit, caractérisé par des coûts et des taux d'intérêt élevés?

**M. Tony Irwin:** Je vous remercie de votre question.

Je pense qu'une telle mesure donnerait de moins bons résultats, alors nous exhortons quiconque envisage de mettre cela en place de ne pas le faire.

**M. Peter Fragiskatos:** J'aimerais également savoir ce que vous pensez d'une mesure prévue dans le plan pour le logement du gouvernement fédéral — qui a reçu, je crois, moins d'attention que d'autres mesures —, à savoir la modification à la déduction pour amortissement accéléré visant à faire passer la déduction de 4 à 10 %. À votre avis, quels en seront les effets?

De toute évidence, c'est une mesure utile, mais j'aimerais que vous m'expliquiez à quel point elle sera utile et que vous me disiez ce que vous avez entendu de la part de vos membres au sujet de cette mesure.

**M. Tony Irwin:** Je dois dire que je ne suis pas un économiste spécialiste du logement, mais je m'entretiens tous les jours avec des membres au sujet de toutes ces différentes mesures, et je sais que ce

que je vais dire, vous l'avez déjà entendu de la bouche d'autres personnes. Il n'y a pas une mesure en particulier qui fera vraiment bouger les choses, mais nous croyons que toutes ces mesures prises ensemble — l'élimination de la TPS, l'augmentation de la déduction pour amortissement, des taux d'intérêt et des pressions inflationnistes qui, espérons-le, vont diminuer —, vont certes contribuer à faire en sorte que les projets de construction obtiendront le feu vert. C'est ce dont nous avons besoin.

Comme je l'ai dit dans ma déclaration liminaire, l'augmentation du taux d'inclusion des gains en capital semble aller un peu à l'encontre de certaines des autres mesures dont nous parlons, mais je pense que, prises ensemble, ces mesures positives contribueront sans aucun doute à faire en sorte que les projets démarrent afin que nous puissions réellement construire des logements résidentiels.

**M. Peter Fragiskatos:** Enfin, monsieur — et nous pouvons parler de divers exemples, car le plan pour le logement est un plan assez complet —, en ce qui concerne l'exonération de la TPS et les modifications relatives à la déduction pour amortissement accéléré, diriez-vous que tout parti qui souhaite sérieusement s'attaquer à la crise du logement appuiera de telles mesures, oui ou non?

**M. Tony Irwin:** Je dirais que oui.

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

[Français]

Madame Chabot, vous avez maintenant la parole pour six minutes.

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

Je remercie tous les témoins d'être des nôtres.

Notre étude sur la question du logement est importante, et ce n'est pas la première fois que notre Comité mène une étude sur cette question.

Il faut sortir du libellé de la motion, parce qu'elle est fortement partisane, malheureusement. En effet, on cherchait à savoir qui a fait mieux, quel parti, des conservateurs ou des libéraux, a désinvesti dans le logement depuis 2006, et quels ont été les effets de ce désinvestissement. Tout le monde en connaît les conséquences, mais on connaît aussi l'échec de la Stratégie nationale sur le logement. Cela dit, on ne peut pas mettre tous les programmes dans le même sac.

L'objectif de la Stratégie était de construire et de développer un parc de logements abordables, mais force est de constater que nous vivons une crise et que la Stratégie n'a pas réussi à contrer les effets du désinvestissement. Du moins, c'est notre point de vue.

Monsieur Irwin, selon des statistiques de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, il faudrait construire 3,5 millions de logements d'ici à 2030 — vous l'avez mentionné aussi. Il s'agit d'un nombre titanesque. Comment va-t-on pouvoir y arriver?

Selon vous, l'élimination de la taxe sur les produits et services serait une bonne mesure, mais en quoi est-ce que ça va contribuer à faire baisser le loyer d'un locataire? Comment est-ce que ça va agir sur l'abordabilité et sur la pérennité de cette dernière?

● (0850)

[Traduction]

**M. Tony Irwin:** Je vous remercie de votre question.

Je pense que des mesures comme l'élimination de la TPS et l'augmentation de la déduction pour amortissement auront principalement pour effet de rendre les projets de logements locatifs économiquement rentables. Ce sera le principal résultat. À l'heure actuelle, nous devons construire des logements, notamment des logements locatifs. À notre avis, cette option de logement est la plus abordable pour les Canadiens, et nous devons en construire. Les initiatives qui aident à concrétiser ces projets et à les rendre économiquement réalisables sont extrêmement avantageuses pour les Canadiens qui ont besoin d'un logement.

Annoncer davantage de logements locatifs en ligne et en construire dans des collectivités partout au Canada... On parle toujours de la construction dans les grandes villes. Oui, nous construisons dans les grandes villes, bien sûr, mais partout au Canada, nos membres construisent différents types de logements dont les loyers varient et qui répondent à différents besoins. Nous devons en construire davantage. Il faut accroître la construction. Ce genre d'initiatives contribuera à la réalisation de projets de construction, ce qui profitera à des millions de Canadiens.

[Français]

**Mme Louise Chabot:** Quelle est votre définition de l'abordabilité?

[Traduction]

**M. Tony Irwin:** En ce qui concerne l'abordabilité, plus l'offre sera grande, mieux ce sera. L'offre a assurément une incidence sur les loyers. Nous savons qu'à l'heure actuelle, les taux d'inoccupation au Canada sont extrêmement bas. La demande est beaucoup plus élevée que l'offre. Si l'offre augmente... Je le répète, il n'y a pas une seule solution, mais si nous pouvons trouver des moyens de favoriser la construction de logements locatifs dont les loyers varient, cela aura des répercussions sur l'abordabilité.

Il s'agit de construire plus de logements qui répondent aux différents besoins et budgets. C'est ainsi qu'on peut agir sur l'abordabilité. Nous serons alors en mesure de fournir des logements locatifs qui...

[Français]

**Mme Louise Chabot:** Monsieur Irwin, je suis désolée de vous interrompre, mais j'ai juste six minutes.

Merci, vous avez répondu à ma question. En fait, le logement est un droit, et l'abordabilité devrait être évaluée en fonction du pourcentage de ses revenus qu'un particulier consacre au logement.

Madame Hughes, de la Légion royale canadienne, je vous remercie de votre témoignage et je vous souhaite un bon 80<sup>e</sup> anniversaire. J'ai beaucoup de respect pour votre engagement. J'aimerais vous parler des programmes de soutien offerts aux vétérans sans abri. Le gouvernement a annoncé un financement sur trois ans, à compter de 2024, administré par Infrastructure Canada en collaboration avec Anciens Combattants Canada, pour le lancement d'un nouveau programme de soutien aux vétérans sans abri. Ce type de budget a-t-il des répercussions positives ou est-ce qu'il ne répond pas aux besoins?

[Traduction]

**Mme Carolyn Hughes:** Je pense qu'il est encore trop tôt pour en voir l'impact. Notre programme consiste essentiellement à les mettre en communication avec Anciens Combattants Canada, à leur obtenir un soutien financier et, dans bien des cas, à les aider à trouver un appartement. Une fois que nous avons réussi à les sortir de la

rue, nous les aidons généralement à meubler un appartement, par exemple avec des draps et de la vaisselle pour les aider à commencer leur vie. L'impact...? Il faut attendre de voir.

Je n'ai pas encore observé de changement dans le nombre de personnes qui s'adressent à nous, car nous étendons également nos services à l'échelle du pays. À mesure que nous étendons nos activités, nous trouvons de plus en plus de gens à aider. Le problème, ce sont les anciens combattants qui ne vont pas dans les refuges. Ils ne sont pas dans la rue, car ils vivent dans le sous-sol d'amis ou dans leur voiture. Nous observons que les femmes ne sont pas à l'aise dans les refuges, surtout lorsqu'elles ont des enfants, et elles vont donc chez une amie. Elles y restent un certain temps, puis elles vont chez une autre amie ou un membre de leur famille. Nous avons également trouvé des femmes qui vivent dans leur voiture avec leurs enfants.

Pour ce qui est de l'impact, je n'ai encore rien observé, mais j'espère vraiment que cela aura des effets réels.

• (0855)

[Français]

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

Monsieur Boulerice, je vous souhaite à nouveau la bienvenue au Comité. Vous avez la parole pour six minutes.

**M. Alexandre Boulerice (Rosemont—La Petite-Patrie, NPD):** Merci beaucoup, monsieur le président.

Merci à tous les témoins d'être des nôtres ce matin.

Monsieur Irwin, vous avez présenté à ce comité un mémoire sur la financiarisation du marché immobilier. Vous y avez affirmé qu'il n'y a pas un unique joueur dans le marché qui a le pouvoir d'augmenter les loyers au-delà des règles de l'offre et de la demande. Nous convenons qu'il s'agit d'une vision très néolibérale.

Au mois d'avril dernier, CBC nous apprenait qu'en Ontario, à peine une vingtaine de compagnies étaient responsables de plus de la moitié des demandes d'exemption des lignes directrices de la province limitant les augmentations de loyer. Par ailleurs, la plupart des propriétaires possèdent de petites propriétés. Pour plusieurs personnes, ça a été la démonstration qu'une très grande concentration du marché immobilier est en train de se produire. La société Starlight Investments, une des plus grandes propriétaires de parcs immobiliers en Ontario, présente à elle seule 10 % de toutes les demandes d'augmentation de loyer dépassant les limites permises. Ces fonds d'investissement et les grandes sociétés que vous représentez ont soumis plus de la moitié des demandes d'augmentation de loyer dépassant les limites permises en Ontario. Ces demandes doivent normalement être justifiées par des hausses spectaculaires de taxes municipales ou des besoins urgents de réparation et de rénovation.

Pensez-vous que ces demandes de hausse de loyer dépassant les limites permises de leur province sont faites de bonne foi? Seraient-elles la preuve d'une négligence dans l'investissement pour le maintien de la qualité de ces logements, pour lesquels on exige alors une hausse considérable du loyer, ce qui a un impact majeur sur les locataires? Vos membres ne sont-ils pas parfois négligents en ce qui concerne le maintien et la rénovation des appartements pour en tirer le maximum de profits, le plus vite possible? Par la suite, dans l'urgence, ils disent être obligés de demander une hausse de loyer dépassant les limites permises, parce que, sinon, il leur sera impossible de louer leurs appartements. Qu'en pensez-vous? Selon moi, ces chiffres sont alarmants.

[Traduction]

**M. Tony Irwin:** Je vous remercie de votre question. Il y a beaucoup de choses à dire à ce sujet.

Je dirais tout d'abord que la majorité des locataires de l'Ontario habitent dans des logements à loyer contrôlé, de sorte que leurs augmentations de loyer sont régies, bien entendu, par le taux légal d'augmentation des loyers qui, ces dernières années, a été soumis à un plafond fixé par le gouvernement précédent à 2,5 %, soit bien en dessous de toutes les augmentations de coûts auxquelles les fournisseurs de logements locatifs ont dû faire face.

Il est certain qu'un pourcentage important du marché de l'Ontario est constitué de petits propriétaires qui louent des sous-sols et des maisons unifamiliales, et cela représente une grande partie de l'industrie.

Cependant, je pense que ce dont vous parlez est lié à une certaine partie du système de contrôle des loyers en Ontario, c'est-à-dire une disposition qui permet aux fournisseurs de logements locatifs de demander une augmentation supérieure au taux légal d'augmentation des loyers dans les cas où d'importants investissements en immobilisations sont nécessaires dans les bâtiments plus anciens. Comme je l'ai dit, la grande majorité de notre parc locatif est assez ancien, et nous sommes arrivés au point où d'importants investissements en immobilisations sont nécessaires pour rendre les bâtiments conformes aux normes actuelles, et ce, à tous les égards. Il faut, par exemple, améliorer leur empreinte carbone. Toutes sortes de travaux importants sont nécessaires et ils ne peuvent pas être financés par l'entremise du système de contrôle des loyers auquel nous sommes soumis. Il n'est tout simplement pas possible d'exiger le loyer nécessaire pour payer...

[Français]

**M. Alexandre Boulerice:** Monsieur Irwin, je suis désolé de vous interrompre, mais il ne me reste que deux minutes.

Je suis vraiment frappé par les chiffres de l'Ontario, où plus de la moitié des demandes d'augmentation excessive de loyer proviennent de fonds d'investissements ou de grandes sociétés que vous représentez.

Je représente des gens de Rosemont—La Petite-Patrie, à Montréal. La plupart des gens ont des duplex ou des triplex. Ils ont des locataires au-dessus d'eux et ils prennent soin de leurs appartements, parce qu'ils veulent offrir un bon service à leurs locataires. Je m'aperçois que lorsqu'une grande compagnie à numéro — en quelque sorte immatérielle — est propriétaire, elle ne fait ça que pour la spéculation. J'en vois des exemples sur l'avenue Papineau, le boulevard Rosemont ou la rue Saint-Zotique, où se trouvent de grands immeubles d'habitation qui ne sont ni entretenus ni rénovés.

Pour faire des profits avec l'immobilier et le logement, l'investissement doit-il reposer sur l'investisseur ou le locataire? Je constate que lorsque ce sont de grandes compagnies d'investissement qui sont propriétaires, il y a de la négligence. C'est alors le locataire qui en court le risque et qui finit par subir des hausses excessives de loyer pour que le propriétaire soit capable de payer des rénovations qui auraient dû être faites il y a 10 ou 20 ans. Que répondez-vous, monsieur Irwin?

• (0900)

[Traduction]

**M. Tony Irwin:** J'essaie de comprendre la question. Je pense que je dirais que nous avons un parc locatif vieillissant et que nous

avons des membres qui prennent leurs bâtiments et leurs locataires très au sérieux. Un grand nombre d'entre eux offrent toutes sortes de programmes de soutien aux résidents, mais il s'agit de bâtiments très anciens. Il faut faire d'importants investissements en immobilisations pour les améliorer et les moderniser. Dans certains cas, encore une fois, cela doit être approuvé par la Commission de la location immobilière. En Ontario, il est possible de demander une augmentation du loyer, mais elle ne couvre pas la totalité des coûts, et ce ne devrait pas être le cas. Il est toutefois possible de récupérer une partie des coûts engendrés par ces améliorations par l'entremise d'une augmentation supplémentaire du loyer. C'est une chose que nos membres prennent très au sérieux.

Notre parc locatif est vieillissant. Il doit être entretenu pour que nous puissions continuer à vivre dans notre système de logements locatifs pendant les 50 prochaines années et au-delà. Nous sommes à un moment où nous devons discuter de la manière d'améliorer et de moderniser ces bâtiments et, compte tenu des systèmes en place, de la meilleure manière de financer ces travaux. C'est une conversation difficile dans certains cas, mais elle doit avoir lieu.

[Français]

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

[Traduction]

Madame Ferreri, vous avez cinq minutes.

**Mme Michelle Ferreri (Peterborough—Kawartha, PCC):** Je vous remercie, monsieur le président.

Je remercie les témoins qui comparaissent devant le Comité aujourd'hui dans le cadre de notre étude sur le logement.

J'aimerais prendre un moment pour remercier particulièrement Mme Hughes, de la Légion royale canadienne.

C'est un plaisir de vous voir ici à l'anniversaire du jour J. Je vous remercie sincèrement de votre service. Vous êtes une personne incroyablement fiable. Je pense que nous avons tous, autour de cette table, de nombreuses raisons d'être reconnaissants aujourd'hui, à l'anniversaire du jour J. Je vous en suis reconnaissante.

Madame Hughes, j'aimerais entrer dans le vif du sujet, car je trouve assez choquant que des anciens combattants et des militaires des Forces canadiennes n'aient pas les moyens de se loger. J'aimerais que vous nous en disiez plus à ce sujet.

J'ai récemment visité Gagetown et la banque alimentaire d'Oromocto. Comme vous le savez, Gagetown est l'un des plus grands centres d'entraînement militaire au Canada. La banque alimentaire sert 450 personnes par mois. Derrière Jane, la dame qui dirige cette banque alimentaire, il y avait une grande carte de Gagetown. Pour une raison quelconque, je me suis exclamée « Mais vous ne servez personne à Gagetown », mais elle m'a répondu qu'en réalité, la banque alimentaire servait jusqu'à 50 familles par mois là-bas.

Elle a ajouté que le recrutement dans les Forces canadiennes est au niveau le plus bas de son histoire et que la taxe sur le carbone s'applique à toutes les maisons où vivent les familles de militaires, qui ne peuvent plus payer ni le chauffage ni le loyer.

Qu'aimeriez-vous dire au sujet de la situation actuelle des familles de militaires?

**Mme Carolyn Hughes:** Il ne s'agit pas seulement du coût du logement. C'est aussi le coût de la nourriture. C'est le coût du combustible. S'ils ont une maison et qu'ils paient une hypothèque, il se peut qu'ils aient subi des augmentations importantes de leur hypothèque au cours des dernières années et qu'ils aient besoin d'aide d'autres sources, comme les banques alimentaires. Les anciens combattants ne sont pas les seules personnes dans cette situation. J'estime que les personnes qui ont un emploi décent ne devraient pas être obligées d'avoir recours aux banques alimentaires. Il n'y a aucune raison pour que toute personne au Canada qui est en mesure de travailler, d'avoir un emploi et, comme je l'ai dit, un revenu décent, ait besoin d'avoir recours aux banques alimentaires.

J'ai moi-même constaté que le prix de la nourriture a au moins doublé, je crois, dans le cas de nombreux produits. On entend aux nouvelles que cette augmentation est de 20 %, mais nous avons pu observer que le prix du beurre d'arachide, par exemple, a plus que doublé au cours des deux dernières années. Le prix de l'essence, avec la nouvelle taxe sur le carbone, est inabordable pour la plupart des gens. Des situations uniques nécessitent l'intervention des banques alimentaires. Nous aidons ces gens. Si quelque chose d' inhabituel se produit et qu'une réparation de voiture est nécessaire et que les gens n'en ont pas les moyens, nous pouvons intervenir et les aider. Toutefois, comme je l'ai mentionné dans ma déclaration préliminaire, il ne s'agit pas d'une solution permanente. Nous ne pouvons pas fournir autant de ressources chaque mois pour aider les anciens combattants ou les militaires encore en service. Je pense qu'il s'agit d'un problème qui touche l'ensemble de l'économie.

• (0905)

**Mme Michelle Ferreri:** La situation a-t-elle déjà été aussi grave, madame Hughes?

**Mme Carolyn Hughes:** J'observe une augmentation du nombre de personnes qui demandent de l'aide, qu'il s'agisse de militaires encore en service ou d'anciens combattants. Certains de nos anciens combattants plus âgés ont également un revenu fixe. Ils vivent au jour le jour, chaque mois, de leur pension.

La situation s'est aggravée.

**Mme Michelle Ferreri:** C'est tellement décourageant.

Un député conservateur a présenté la motion suivante:

Compte tenu que le loyer du personnel militaire canadien vivant sur les bases augmentera ce mois d'avril, et à un moment où les militaires ont du mal à recruter et à retenir du personnel, que le Comité rapporte à la Chambre que le gouvernement annule immédiatement tous les plans d'augmentation du loyer sur les loyers militaires utilisés par le ministère de la Défense nationale.

Les libéraux ont voté contre cette motion. J'avais présumé que c'était quelque chose... On ne s'attendrait pas à ce que quelqu'un vote contre une telle motion.

**Mme Carolyn Hughes:** Nous sommes apolitiques.

Je demanderais à n'importe quel gouvernement de mettre en place des mesures qui aideront à améliorer la situation.

**Mme Michelle Ferreri:** Je comprends.

Je tiens à vous remercier, madame Hughes, et je remercie également tous nos témoins.

Je vais procéder aussi rapidement que possible. J'aimerais présenter un avis de motion verbal. Cette motion est tout à fait pertinente dans le cadre des témoignages que nous venons d'entendre.

Voici la motion que je propose:

Compte tenu que Banques alimentaires Canada signale dans un rapport récent que:

- le Canada a atteint un tournant décisif alors que la pauvreté et l'insécurité alimentaire s'aggravent aux quatre coins du pays;
- près de la moitié des Canadiens se sentent financièrement moins bien que l'an dernier;
- un Canadien sur quatre vit l'insécurité alimentaire; et
- 33,3 % des Canadiens connaissent un niveau de vie inadéquat, et 23,7 %, un niveau de vie gravement inadéquat; et

que Banques alimentaires Canada attribue au gouvernement fédéral la note D pour ses efforts de lutte contre cette crise; que le Comité reconnaît et déclare à la Chambre que le Canada connaît une crise de l'abordabilité et de l'insécurité alimentaire et la situation empire rapidement; et, conformément à l'article 108(1)a) du Règlement, le Comité invite le ministre de l'Environnement et du Changement climatique, des responsables du ministère ainsi que des représentants de Banques alimentaires Canada à comparaître devant lui, dès que possible et pendant au moins deux heures, pour discuter de ces constatations; et le Comité s'engage à trouver les ressources supplémentaires nécessaires à la tenue de la réunion.

Cet avis a été envoyé le 30 mai, et je propose la motion maintenant.

Je vous remercie, monsieur le président.

**Le président:** Je vous remercie.

À des fins d'éclaircissements, la motion a été proposée verbalement, mais elle est recevable et peut être proposée aujourd'hui.

**Mme Michelle Ferreri:** Je vous remercie.

**Le président:** Madame Ferreri a présenté une motion. Elle est recevable. La motion doit être traitée avant que nous revenions aux témoins.

Monsieur Fragiskatos, vous avez la parole au sujet de la motion.

**M. Peter Fragiskatos:** Puis-je demander une suspension de la séance pendant quelques minutes, si c'est possible?

**Le président:** Oui, certainement. Nous allons suspendre la séance pendant deux minutes.

Les témoins sont priés de rester en ligne. Nous allons suspendre la séance pendant deux minutes. Nous reviendrons ensuite avec vous.

La séance est suspendue.

• (0905)

(Pause)

• (0910)

**Le président:** La séance reprend.

Nous sommes saisis d'une motion de Mme Ferreri. Elle est maintenant ouverte à la discussion et au débat.

Monsieur Fragiskatos, vous avez la parole au sujet de la motion.

**M. Peter Fragiskatos:** Je propose de la mettre aux voix, monsieur le président.

**Le président:** Nous avons une motion pour mettre la motion aux voix.

Y a-t-il d'autres interventions au sujet de la motion?

Monsieur Boulerice, vous avez la parole au sujet de la motion.

[Français]

**M. Alexandre Boulerice:** Merci, monsieur le président.

Je veux simplement dire aux membres du Comité et aux gens qui suivent nos travaux que j'aimerais beaucoup poser plusieurs questions au ministre de l'Environnement sur beaucoup de sujets, notamment la crise climatique, le bilan du Canada en matière d'émissions de gaz à effet de serre, le coût du pipeline Trans Mountain ou encore sa décision concernant le projet d'exploitation de Bay du Nord.

Par contre, je ne pense pas que la présence du ministre de l'Environnement serait très pertinente pour parler de l'insécurité alimentaire ou de la hausse de la fréquentation des banques alimentaires par les gens au Québec et au Canada. Je trouve donc cette motion assez bizarre. Ça fait un certain temps que je suis ici au Parlement et je pense qu'on est en train d'étirer l'élastique de manière inappropriée.

[Traduction]

**Le président:** Je vous remercie.

Madame Ferreri, vous avez la parole.

**Mme Michelle Ferreri:** Je remercie mon collègue néo-démocrate de ses commentaires.

Il a dit qu'il trouvait étrange que nous voulions poser des questions au ministre de l'Environnement et du Changement climatique au sujet de la taxe sur le carbone et du recours accru aux banques alimentaires. Je pense que c'est assez étrange, car bien franchement, ce sont les agriculteurs qui produisent la nourriture. Si on veut parler du changement climatique et de l'environnement, pourquoi ne ferait-on pas appel à ceux qui sont les intendants de l'environnement de cette terre et aux agriculteurs, c'est-à-dire les gens qui cultivent nos aliments? À quelles restrictions sont-ils soumis? Qu'est-ce qui fonctionne le mieux pour eux? Quelles pratiques ont-ils mises en œuvre?

S'il souhaite poser des questions au ministre, je pense que c'est une excellente occasion. Peut-il proposer un amendement à cet égard? Je pense qu'il y a là une occasion à saisir pour les néo-démocrates. Pour quelqu'un qui se préoccupe manifestement du prix de la nourriture — c'est dans la motion d'opposition que son parti a présentée à la Chambre — pourquoi n'appuierait-il pas une telle initiative?

Je dirais également, pour le compte rendu, monsieur le président, que j'ai coparrainé l'événement au cours duquel a été divulguée la note accordée par Banques alimentaires Canada. Aucun député néo-démocrate n'était présent. C'est la pire note que nous ayons jamais reçue de la part de Banques alimentaires Canada. Pourquoi ne voudrions-nous pas étudier ce résultat et poser d'autres questions au ministre, afin de pouvoir aider à l'améliorer?

**Le président:** Puisqu'il n'y a pas d'autres interventions sur la motion de Mme Ferreri, nous allons procéder à un vote par appel nominal.

(La motion est rejetée par 7 voix contre 4.)

**Le président:** Nous revenons aux délibérations. M. Coteau a la parole. Il a cinq minutes.

Étant donné que nous avons terminé, je veux conclure la deuxième série de questions comme prévu. Je demanderais donc aux gens de respecter le temps imparti.

**M. Michael Coteau (Don Valley-Est, Lib.):** Je vous remercie beaucoup.

Je remercie nos témoins d'être ici aujourd'hui pour étudier une question très importante pour les Canadiens.

J'aimerais d'abord m'adresser à la directrice des Services aux anciens combattants de la Légion royale canadienne.

Madame Hughes, je vous remercie d'être ici aujourd'hui.

Vous avez dit que le problème auquel font face les anciens combattants et les membres des forces armées ne s'applique pas seulement à ces gens. C'est un problème qui touche de nombreuses personnes à l'échelle du pays. À bien des égards, il s'agit d'une question de capacité financière. La capacité financière est un enjeu important pour les Canadiens. Je viens de tenir une assemblée publique sur la question.

L'une des façons d'atténuer les difficultés qui se présentent lorsqu'une personne doit relever ces défis est de mettre en place des programmes et des services, mais aussi d'envisager d'augmenter les salaires pour aider à lutter contre certaines de ces difficultés. J'aimerais préciser pour le compte rendu que le budget de l'année dernière, soit le budget de 2023, contenait une mesure visant à augmenter la rémunération des militaires canadiens, mais les conservateurs ont voté contre cette augmentation. Je pense que c'est un très bon exemple d'une solution qui pourrait aider les gens à relever ces défis.

En outre, lors de mon assemblée publique, nous avons parlé de nouveaux programmes nationaux tels que les programmes de nutrition pour les enfants, le programme d'assurance-médicaments, le programme de garde d'enfants, les avantages fiscaux et le programme de soins dentaires. Il s'agit de programmes nationaux conçus pour aider les Canadiens en général.

Madame Hughes, ces types de programmes sont-ils bien accueillis par les membres de votre organisme et les familles au nom desquelles vous parlez, ainsi que par les Canadiens en général?

• (0915)

**Mme Carolyn Hughes:** La plupart des anciens combattants et des militaires encore en service sont admissibles au maintien des prestations du régime de soins de santé de la fonction publique auquel ils ont adhéré pendant leur service militaire. Un grand nombre d'entre eux sont donc couverts par ce régime. Ce n'est pas le cas de tous ces gens, mais d'un grand nombre d'entre eux. Il y a des problèmes lorsqu'une personne se marie après l'âge de 60 ans, mais je vais laisser cela de côté pour l'instant.

Pour ce qui est de savoir si ces programmes sont bien accueillis par ces groupes, chaque petite mesure est certainement utile. Certaines personnes sont-elles d'avis que ces mesures devraient s'appliquer plus rapidement? Oui. Lorsqu'un ancien combattant souffre d'une invalidité, s'il est convenu que cette invalidité a été causée par son service, il a droit à des prestations de soins de santé par l'entremise d'Anciens Combattants Canada. Par exemple, si une personne s'est blessée au dos pendant son service, tout traitement dont elle aura besoin pour cette blessure au cours de sa vie sera couvert par ce régime.

Cela ne concerne pas les invalidités liées au service, mais pour d'autres choses comme les lunettes, les soins dentaires et d'autres choses connexes, cela aidera les personnes qui ne profitent pas du régime de soins de santé de la fonction publique ou du régime de soins dentaires.

**M. Michael Coteau:** Êtes-vous d'accord pour dire que ces types de programmes, contre lesquels les conservateurs ont toujours voté, serviront les Canadiens en général et les aideront à relever les défis liés à la capacité financière?

**Mme Carolyn Hughes:** Je n'entrerai pas dans un débat partisan, mais oui, tout avantage aidera les Canadiens.

**M. Michael Coteau:** Avant la mise en œuvre de la Stratégie nationale sur le logement, à quoi ressemblaient les relations du secteur à but non lucratif avec le gouvernement en ce qui concerne la question du logement? Avez-vous des commentaires à formuler sur ces relations?

**Mme Carolyn Hughes:** Non, car je me spécialise dans la réponse aux besoins immédiats des anciens combattants. Les relations avec le gouvernement relèvent surtout d'Anciens Combattants Canada.

**M. Michael Coteau:** Je vous remercie beaucoup.

Encore une fois, je vous remercie du travail que vous faites pour soutenir les anciens combattants. C'est un travail important et je vous en suis personnellement reconnaissant.

Monsieur Irwin, j'aimerais vous poser une brève question.

La Province de l'Ontario n'a pas emboîté le pas à l'initiative visant à supprimer la TPS. Quelle importance les constructeurs d'appartements de l'Ontario accordent-ils à l'élimination de la TPS dans le secteur de la construction?

**M. Tony Irwin:** Je vous remercie beaucoup de votre question.

C'est important. Nous avons cru comprendre que le gouvernement de l'Ontario a indiqué qu'il avait l'intention d'emboîter le pas à cette initiative, et nous l'encourageons vivement à le faire le plus rapidement possible.

**Le président:** Je vous remercie, monsieur Coteau. Vos cinq minutes sont écoulées.

[Français]

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

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

Madame Mahboudi, ce n'est pas la première fois que l'Institut C.D. Howe témoigne devant ce comité, particulièrement sur les questions liées au logement. Vous avez été très critique à l'égard de la Stratégie nationale sur le logement, en citant ses faibles résultats en ce qui a trait à l'accroissement de la disponibilité de logements abordables. Vous avez aussi émis des commentaires au sujet du dernier budget fédéral, mais pas nécessairement sur les nouvelles mesures annoncées en matière de logement. Croyez-vous que ces nouvelles mesures vont changer quelque chose, cette fois-ci?

• (0920)

[Traduction]

**Mme Parisa Mahboubi:** Je vous remercie de votre question.

Il ne fait aucun doute que nous sommes dans une situation où toute initiative ou toute politique qui peut encourager la construction d'un plus grand nombre d'unités résidentielles et augmenter l'offre de logements serait utile. Il ne fait aucun doute qu'en raison des pressions qui s'exercent sur le marché du logement et de l'insuffisance de l'offre de logements, le gouvernement fédéral a été contraint d'intervenir, de mettre en œuvre des programmes impor-

tants et de lancer un grand nombre d'initiatives. Ce sont toutes des mesures positives qui devaient être prises.

Je tiens à souligner que le gouvernement fédéral a un rôle à jouer, mais qu'au bout du compte, il doit s'agir d'une collaboration entre tous les ordres de gouvernement, car ce sont principalement les villes et les provinces qui s'occupent des questions liées au logement et à l'offre de logements. Pour pouvoir faire avancer les choses et obtenir des résultats... Nous avons besoin de résultats rapides.

Par exemple, étant donné les niveaux d'immigration élevés, nous avons besoin d'une offre de logements plus immédiate. Ce n'est pas comme le taux de natalité, où il faut des années pour que ces personnes grandissent et qu'elles aient besoin d'un logement. Dans ce cas-ci, nous avons besoin d'une réponse immédiate sur le marché du logement. Pour y arriver...

[Français]

**Mme Louise Chabot:** Excusez-moi de vous interrompre, mais je n'ai pas beaucoup de temps et j'aimerais vous poser une autre question.

Nous comprenons tous le principe de l'offre et la demande, mais, dans la crise actuelle du logement, une pression s'exerce sur le logement social, le logement hors marché et le logement abordable. On ne fait pas assez d'investissements pour répondre à la demande liée à ces types de logement, qui est fort importante.

Quelle est votre opinion là-dessus? Vous pourrez nous transmettre votre réponse plus tard par écrit.

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

[Traduction]

Je demanderais à la témoin d'envoyer une réponse écrite à cette question, si cela lui convient.

La parole est maintenant à M. Boulerice. Il a deux minutes et demie.

[Français]

**M. Alexandre Boulerice:** Merci, monsieur le président.

Madame Hughes, je suis moi aussi honoré de vous parler aujourd'hui, en cet anniversaire du débarquement de Normandie, qui était tellement important pour les vétérans et les anciens combattants. Je remercie ceux de vos membres qui ont participé à cet exploit historique.

La question de l'insécurité en matière de logement chez les anciens combattants est aussi une question de genre, qui touche un peu plus les femmes. Quels sont, selon vous, les besoins immédiats de vos membres en matière de logement, particulièrement du côté des femmes?

[Traduction]

**Mme Carolyn Hughes:** Il faut augmenter l'offre de logements. Je suis d'accord avec les autres témoins sur ce point.

Une grande partie des problèmes que nous observons en ce qui concerne les femmes, c'est que lorsqu'elles quittent une relation abusive, elles doivent partir très rapidement et elles n'ont accès à aucun soutien.

En ce qui concerne les anciens combattants en général, l'itinérance... Je m'excuse si je m'écarte un peu du sujet, mais la cause des anciens combattants me tient énormément à cœur. Nous voyons un grand nombre d'anciens combattants qui souffrent de toxicomanie. Un grand nombre d'entre eux sont passés à travers les mailles du filet au fil des ans. Mon grand-père était l'un d'entre eux. Lorsqu'il est revenu de la Deuxième Guerre mondiale, il est devenu alcoolique et il s'est retrouvé à la rue.

La cause des anciens combattants sans-abri me tient énormément à cœur. Les soutiens qui sont offerts ont le pouvoir de changer le cours d'une vie. Lorsque nous pouvons sortir un ancien combattant de la rue, qu'il s'agisse d'une femme ou d'un homme, si cet ancien combattant souffre de toxicomanie, il faut d'abord le loger, puis traiter ensuite son problème de toxicomanie, le remettre sur pied et l'aider à trouver un emploi. La question du logement doit être réglée en premier, car ces anciens combattants doivent disposer d'un endroit sûr pour se reprendre en main.

J'espère avoir répondu à votre question au mieux de mes connaissances. La cause de l'itinérance chez les anciens combattants et celle des anciens combattants en général me tiennent énormément à cœur. Je serais heureuse de répondre à toutes vos questions à tout moment.

• (0925)

[Français]

**M. Alexandre Boulerice:** Merci beaucoup, madame Hughes. On ne doit pas juste faire des études et des consultations. On doit aussi établir des plans d'action avec des mesures concrètes pour offrir du logement aux anciens combattants. Je suis d'accord avec vous là-dessus.

Je n'ai plus de temps, malheureusement. Merci.

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

[Traduction]

Voilà qui met fin à la première heure avec des témoins.

Au nom du Comité, je tiens à remercier les trois témoins de leur comparution et de leurs témoignages dans le cadre de cette importante étude.

Sur ce, nous allons suspendre la séance pendant deux minutes, le temps d'accueillir le prochain groupe de témoins. Merci.

• (0925)

(Pause)

• (0925)

**Le président:** Mesdames et messieurs les membres du Comité, nous reprenons nos travaux et accueillons le deuxième groupe de témoins.

J'aimerais souhaiter la bienvenue à M. Jim Facette, directeur général de l'Association canadienne des entrepreneurs en couverture, qui comparait en personne dans la salle. Nous accueillons M. André Castonguay, directeur général du Réseau québécois des OSBL d'habitation. Nous recevons Mme Lori-Anne Gagne, directrice générale de Victoria Park Community Homes. Ces deux derniers témoins comparaissent virtuellement.

Nous allons commencer par vous, monsieur Facette. Vous disposez de cinq minutes pour votre déclaration liminaire.

**M. Jim Facette (directeur général, Association canadienne des entrepreneurs en couverture):** Bonjour, monsieur le président.

[Français]

Merci, monsieur le président.

Je vous remercie de m'offrir l'occasion, aujourd'hui, de discuter d'un sujet très important pour notre pays, particulièrement cette semaine.

[Traduction]

Je mets l'accent sur cette semaine parce que l'Association canadienne des entrepreneurs en couverture, ou ACEC, et ses 400 entreprises membres d'un bout à l'autre du Canada y célèbrent l'industrie de la couverture au Canada. La semaine du 2 au 7 juin est la « Semaine nationale des couvreurs ». À l'aide des plateformes de médias sociaux, nous attirons l'attention de la population sur le rôle que notre industrie et les personnes qui la composent jouent dans la société.

L'Association canadienne des entrepreneurs en couverture représente plus de 400 couvreurs canadiens industriels, commerciaux et institutionnels et les fournisseurs nécessaires. Certains de nos membres sont entrepreneurs en couverture résidentielle et non résidentielle. De fait, bon nombre d'entre eux ont commencé à travailler dans le secteur résidentiel avant de passer au secteur non résidentiel. La taille des entreprises varie, allant de 6 000 employés partout en Amérique du Nord à seulement 12. La plupart des entreprises seraient probablement considérées comme de petites et moyennes entreprises.

Voici nos points de vue sur l'état actuel de l'abordabilité du logement et sur les défis qui y sont liés. À première vue, les logements abordables et les couvreurs industriels, commerciaux et institutionnels n'ont pas grand-chose en commun. Or, la réalité est que les entreprises membres de l'ACEC sont probablement celles qui refont les toitures des immeubles à logements multiples existants et leurs enveloppes respectives, mais aussi celles qui travaillent sur de nouvelles constructions. Les nouveaux investissements dans le logement, quelle que soit leur nature, créent des collectivités, et ces collectivités ont besoin de services municipaux, qu'il s'agisse d'écoles, d'hôpitaux, de complexes récréatifs ou de centres commerciaux. Les membres de l'ACEC seront appelés à répondre à la demande.

Les investissements du gouvernement dans le logement auront une incidence positive pour de nombreux membres de l'ACEC. Cela dit, il y a un défi connexe à relever. L'industrie de la couverture et du revêtement est confrontée à une pénurie de main-d'œuvre, et ce, dans tous les secteurs du milieu. Nous avons besoin de main-d'œuvre qualifiée et non qualifiée. Nous avons besoin de directeurs de travaux, de gérants de projet, d'estimateurs, etc. C'est pourquoi, au cours de la dernière année, l'ACEC a réclamé que des changements soient apportés au système d'immigration, changements qui permettraient de traiter un couvreur au même titre qu'un titulaire d'un doctorat en sciences humaines.

Quelles que soient la technologie, l'innovation ou les améliorations, nous avons toujours besoin de gens pour construire et gérer la construction de bâtiments. Le 13 mai, nous avons annoncé une première dans le secteur de la construction: un partenariat qui se prévaut du projet pilote sur la voie d'accès à la mobilité économique d'Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada. Nous nous sommes associés à Talent Beyond Boundaries, une organisation non gouvernementale, pour faire venir au Canada, à titre de résidents permanents, des travailleurs déplacés pour des raisons économiques. Une douzaine d'entreprises membres de l'ACEC ont déjà entamé le processus avec Talent Beyond Boundaries, et nous nous attendons à ce que ce nombre augmente. D'ailleurs, au cours des deux prochaines semaines, nous animerons une série de webinaires sur cette initiative à l'intention de nos membres.

L'incidence des investissements fédéraux dans le logement se fera sentir dans le secteur de la construction non résidentielle. Cependant, nous ne pouvons pas perdre de vue les besoins en main-d'oeuvre. Les entreprises membres de l'ACEC ont la capacité commerciale de répondre à la demande croissante. Nous avons besoin de gens pour construire des bâtiments.

Vous vous demandez peut-être ce que peuvent faire les gouvernements. En toute honnêteté, nous pouvons tous faire quelque chose, et j'en ai parlé à la fin d'une réunion en ligne avec le ministre de l'Immigration l'automne dernier. Nous pouvons tous encourager nos enfants et nos petits-enfants — ou toute autre personne d'ailleurs — à faire carrière dans un métier.

La situation du logement au Canada à l'heure actuelle nous touche tous, d'une façon ou d'une autre. L'ACEC ne pense pas qu'il existe une solution unique pour l'avenir. La crise du logement ne se règlera pas du jour au lendemain. Cela prendra du temps. Comme je l'ai dit plus tôt, le lien entre le gouvernement fédéral, les investissements dans le logement et les entreprises de couverture non résidentielle n'est peut-être pas évident. Nos membres veulent que les gouvernements et l'industrie travaillent ensemble pour construire les collectivités dans lesquelles les Canadiens veulent vivre et s'épanouir.

● (0930)

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

[Français]

Monsieur Castonguay, vous avez la parole pour cinq minutes.

[Traduction]

**M. André Castonguay (directeur général, Réseau québécois des OSBL d'habitation):** Merci beaucoup, monsieur le président.

Merci beaucoup, membres du Comité.

[Français]

Le Réseau québécois des organismes sans but lucratif d'habitation rassemble, soutient et représente les organismes communautaires qui offrent des logements à des ménages à faible ou modeste revenu ou à des personnes éprouvant des besoins particuliers en habitation. En travaillant à la reconnaissance, au développement et à la pérennité de ces organismes, notre réseau contribue à l'amélioration des conditions de logement de milliers de Québécoises et de Québécois.

Au Québec, les plus de 55 000 logements gérés par des organismes sans but lucratif sont administrés par 1 250 organismes rassemblés en huit fédérations régionales, toutes affiliées au Réseau.

Plus de 10 000 personnes sont actives à titre de bénévoles dans notre réseau, qui compte également sur l'engagement de 8 000 personnes salariées. Globalement, la valeur des propriétés des organismes sans but lucratif d'habitation est évaluée à quelque 6 milliards de dollars.

Dans le contexte et lors de la préparation de ce témoignage, nous avons pris en considération les champs d'intérêt du Comité, qui sont les ressources humaines, le développement des compétences, le développement social et la condition des personnes handicapées. De plus, notre témoignage s'inscrit dans le cadre d'une étude sur les investissements fédéraux en matière de logement. Finalement, nous avons pris en considération le fait que le Réseau est invité pour son expertise sur les forces et les difficultés du développement, de l'exploitation et de la pérennisation des logements locatifs offerts par des organismes sans but lucratif, au Québec. Le Réseau a rassemblé ces logements locatifs de par sa proximité à ces organismes, ainsi qu'après des années de représentation et de collaboration auprès des instances étatiques, tant bien administratives que gouvernementales.

Dans ce contexte, notre approche est la suivante. Nous notons le fait que l'étude relève d'emblée l'absence, ces dernières années et décennies, d'investissements fédéraux en faveur du développement de logements locatifs. Nous vous remercions de l'avoir soulevé. Mentionnons, de prime abord: l'engagement du gouvernement fédéral durant le XX<sup>e</sup> siècle et son retrait à l'aube du XXI<sup>e</sup> siècle; l'engagement subséquent et relatif des gouvernements provinciaux; les investissements appréciables, mais malheureusement insuffisants, de la part du Québec dans le développement de logements sociaux et communautaires, comparativement aux autres provinces; et le dédale inattendu, en ce premier quart de siècle, qui secoue toutes les colonnes du système résidentiel canadien. Pour notre secteur, ce sont des faits d'office.

La culture gouvernementale canadienne à laquelle nous incluons, avec une certaine relativité, celle du Québec en matière d'investissements en habitation, de tout temps passé, s'est avérée incapable de prévenir la crise actuelle. Il lui est souvent arrivé, comme c'est le cas aujourd'hui, de ne pas répondre aux besoins contemporains. L'insuffisance quantitative des investissements a souvent été dénoncée, à juste titre, et l'est toujours. Toutefois, nous comprenons aujourd'hui que le déploiement qualitatif des investissements a lui aussi contribué, à un degré sous-estimé, à provoquer la crise actuelle.

Nous reconnaissons le rôle du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements locatifs dans le déclenchement de la crise actuelle. C'est évident. Toutefois, nous affirmons mordicus que, lorsque ce facteur ou cet axe est isolé, celui-ci projette une représentation inexacte d'une crise d'une grande complexité. Ce portrait incomplet a des répercussions sur les moyens et sur le délai pour sortir de cette crise. Par une formulation tronquée du problème, les solutions qui en émergent sont sans mordant, et l'enlisement s'étire.

Nous comprenons des questions sous-tendant l'étude que celle-ci s'intéresse particulièrement à l'offre de logements locatifs, mais également au type de tenure. Conséquemment, notre avis présente quelques propos quant à l'offre quantitative de logements, mais se concentre davantage sur les finalités et les moyens par lesquels sont déployés ces investissements.

Comme nous l'avons entendu plus tôt, la Société canadienne d'hypothèques et de logement a annoncé en 2023 que, pour atteindre l'équilibre du marché locatif au Canada, plus de 3,5 millions de logements devraient être construits d'ici 2030. Pour le Québec, ça représenterait une commande de 680 000 logements pour le même échéancier. De plus, certaines institutions financières en ont rajouté avec leurs études.

Quel que soit le nombre de logements nécessaires...

• (0935)

[Traduction]

**Le président:** Monsieur Castonguay, pourriez-vous parler plus lentement, s'il vous plaît? Les interprètes ont du mal à interpréter.

**M. André Castonguay:** Oui. Je m'excuse.

[Français]

Quel que soit le nombre de logements nécessaires pour atteindre cet équilibre, nous croyons que le logement social et communautaire devrait particulièrement retenir l'attention des principaux décideurs des différents ordres de gouvernement. À l'instar du marché locatif à but lucratif, le logement hors marché spéculatif doit également jouer son rôle dans cet idéal d'équilibre.

Comme nous le mentionnerons au point suivant, et selon l'expérience vécue des 100 dernières années dans certaines sociétés, nous croyons que le pourcentage du logement social et communautaire en regard du marché locatif total devrait se situer à au moins 20 %. Au Québec, ce pourcentage est présentement autour de 10 % et il est à noter que, pour la première fois depuis des années, on observe une tendance à la baisse, pendant que les besoins en logement hors marché spéculatif, eux, augmentent.

Il est évident qu'il n'y a aucune chance que les objectifs annoncés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement soient atteints d'ici 2030. Il faut être réaliste, et ce n'est pas seulement une question d'argent, mais aussi de ressources. Il y a loin de la coupe aux lèvres, mais nous sommes également optimistes. Nous avons tous salué, en 2017, la volonté ferme du gouvernement fédéral de reprendre ses investissements en logement par l'entremise de la Stratégie nationale sur le logement. C'était une annonce salutaire pour les promoteurs immobiliers communautaires, pendant que le Québec se contentait de ne créer qu'environ un millier de logements sociaux et communautaires annuellement par l'entremise du programme AccèsLogis Québec, rendu inefficace par un accroissement des normes et une réduction des investissements provinciaux.

Cependant, sept ans plus tard, malgré le succès de quelques-unes des initiatives de la Stratégie, d'ailleurs orientée vers le logement abordable, une notion qui reste floue encore aujourd'hui, force est de reconnaître que, sans une politique nationale sur le logement, arimée idéalement aux initiatives provinciales, le problème de l'accessibilité à un logement dont le coût est modulé selon le revenu du ménage et ses besoins reste entier. La situation s'est même grandement dégradée.

• (0940)

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

[Traduction]

Votre temps est écoulé.

**M. André Castonguay:** Je vous remercie.

**Le président:** Madame Gagne, vous avez cinq minutes ou moins. Allez-y.

**Mme Lori-Anne Gagne (directrice générale, Victoria Park Community Homes):** Merci, monsieur le président.

Bonjour, distingués membres du Comité. Merci beaucoup de m'avoir invitée à vous parler du logement abordable dans le cadre de votre étude sur les investissements fédéraux en matière de logement.

Je dois dire que je ne me considère pas comme une experte. Je ne peux que partager avec vous mes 40 années d'expérience sur le terrain dans le domaine du logement abordable, où j'ai eu la chance d'occuper différents rôles: promotrice axée sur le logement autochtone; propriétaire d'une société de gestion immobilière; cheffe d'équipe pour l'Agence des coopératives d'habitation; et maintenant, alors que je termine ma carrière, directrice de Victoria Park Community Homes, qui est l'un des plus anciens et des plus grands fournisseurs privés de logements sans but lucratif en Ontario.

J'ai travaillé toute ma vie dans le domaine du logement abordable, et c'est un domaine qui me passionne énormément. Winston Churchill, une personne bien plus intelligente que moi, a déclaré: « Un peuple qui oublie son passé se condamne à le revivre ». J'aimerais commencer par jeter un bref coup d'œil à l'histoire du logement abordable en Ontario — le prisme à travers lequel j'examine le logement —, et aux leçons qui ont été tirées, parce qu'elles doivent être appliquées aujourd'hui.

Dans les années 1960 et 1970, il y a eu de grands projets de construction de logements exclusivement à loyer indexé sur le revenu. Nous avons créé, en somme, des mini-ghettos de pauvreté. La leçon que nous avons tirée de cette période est que ce modèle est extrêmement difficile à mettre en œuvre et qu'il n'est pas financièrement viable.

À la fin des années 1970, le gouvernement fédéral a mis en place son premier programme complet de logement social. Il a pris fin en 1985, mais a permis de construire plus de 52 000 logements. En 1986, l'accent a été mis sur les programmes provinciaux et, en 1992, 37 884 logements ont été construits dans le cadre du programme provincial, en se fondant sur les leçons tirées de cette expérience antérieure. Au lieu de se concentrer sur de vastes projets de construction de logements à loyer indexé sur le revenu, on a construit, à cette époque, des ensembles de logements abordables plus petits, à revenus mixtes et communautaires. Or, on a tiré une nouvelle leçon: sans envergure ni capacités, ce modèle comporte de grandes inefficacités et entraîne le gaspillage de millions de dollars. À ce titre, j'aime utiliser l'exemple des frais de vérification.

Au milieu des années 1990, la province a brusquement mis fin à tous les programmes et, pendant les années qui ont suivi, aucun nouveau logement abordable n'a été construit, ce qui nous a fait prendre un retard considérable par rapport aux besoins. En 2001, la province a transféré la responsabilité du logement aux municipalités, un modèle unique en son genre qui a créé des inefficacités supplémentaires.

Pendant ce temps, le gouvernement fédéral a continué à financer le logement par le biais de divers programmes, tels que le programme de logement abordable, le SHAI, le Programme de rénovation et de modernisation des logements sociaux, ou PRMLS, et le SHIP. Il y a eu de nombreuses initiatives. En 2017, comme vous le savez, le gouvernement fédéral a lancé la Stratégie nationale sur le logement, et nous nous en sommes réjouis dans le secteur du logement abordable.

Cependant, les besoins sont plus grands que jamais et, comme l'a dit l'intervenant précédent, nous ne sommes pas en voie d'atteindre notre objectif d'éliminer l'itinérance d'ici 2030.

Comment pouvons-nous intégrer les leçons apprises et progresser vers la réalisation des objectifs de la Stratégie nationale sur le logement? J'ai de nombreuses recommandations à soumettre à l'examen du Comité. J'aurais pu vous donner des pages et des pages, mais je reconnais qu'il vaut mieux résumer ces recommandations.

Il faut continuer à investir dans la construction de logements abordables, car le pourcentage du marché locatif global est lamentablement bas; il oscille autour de 3 % par rapport aux autres pays du G20.

Il faut reconnaître que le logement abordable constitue un atout économique. Les investissements que vous réalisez dans le logement abordable sont excellents pour l'ensemble du pays d'un point de vue économique, car ils ont une incidence considérable sur la productivité, et à ce titre, je vous invite à consulter l'étude économique réalisée par l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine.

Il faut mettre un frein aux pertes. Les logements abordables — réfléchissez-y un instant — disparaissent 11 fois plus vite qu'ils ne sont construits, et ce pour différentes raisons. L'une d'entre elles est la vente et la perte d'anciens projets fédéraux en matière de logement. À Hamilton, plus précisément, où se trouve notre siège social, on a perdu 23 logements abordables pour chaque logement construit depuis 2011. Ce sont des statistiques alarmantes.

Je reconnais que le gouvernement fédéral a mis en place un financement prévu pour l'achat, qui aidera grandement certains organismes sans but lucratif, coopératives et fournisseurs de logements supervisés à acheter ces bâtiments qui sont vendus en tant que tactique de préservation.

• (0945)

Il faut réfléchir à la mixité. Au cours des 10 dernières années, tous les programmes de financement ont intégré le logement supervisé dans le logement abordable, et cela ne fonctionne pas aussi bien que prévu. On en a tiré une leçon, et on y aura recours à l'avenir.

Veuillez faire preuve de prudence lorsque vous subventionnez des promoteurs privés. Ceux-ci ne s'engagent généralement pas à long terme en faveur du logement abordable. Un tel investissement du gouvernement est peu judicieux.

Il faut inciter et récompenser les fusions et les regroupements effectués dans un souci d'efficacité, de croissance et de capacité.

Je vous encourage à simplifier les règles de remboursement de la TPS pour les fournisseurs de logements abordables. Dans le cadre de la nouvelle formule ou des nouveaux mécanismes de finance-

ment, les organismes sans but lucratif perdront leur droit au remboursement de la TPS...

**Le président:** Pourriez-vous conclure votre intervention, s'il vous plaît?

**Mme Lori-Anne Gagne:** Bien sûr.

Pour conclure, je dirai qu'au cours de la dernière année, nous avons certainement constaté un changement de comportement de la part du gouvernement. Des fonds importants ont commencé à être débloqués, ce qui nous aidera grandement à préserver les logements à l'avenir.

Merci beaucoup de votre temps et de votre attention.

**Le président:** Merci.

Monsieur Aitchison, vous avez six minutes.

**M. Scott Aitchison:** Merci, monsieur le président. Je vous en suis reconnaissant.

Je remercie tous les témoins.

Je vais commencer par Mme Gagne de Victoria Park Community Homes.

Madame Gagne, vous avez parlé de la perte de logements, qui est importante. Pouvez-vous nous parler de l'âge de notre parc de logements, en particulier du parc de logements locatifs en Ontario, par exemple, où vous travaillez?

**Mme Lori-Anne Gagne:** Nous savons que bon nombre de nos bâtiments ont été construits il y a 50 ans ou 30 ans. Lorsque nous les achetons, ils peuvent avoir été construits il y a 70 ans.

**M. Scott Aitchison:** Comment le modèle financier de Victoria Park Community Homes vous permet-il d'entretenir ces bâtiments ou même de les améliorer pour, disons, réduire leur empreinte carbone, puisque ces bâtiments ont souvent été construits dans les années 1970?

**Mme Lori-Anne Gagne:** Nous avons une approche à plusieurs volets. À Victoria Park, nous avons la chance de disposer d'une collectivité à revenus mixtes et d'une certaine envergure. Nous avons donc de nombreux biens immobiliers qui ont une grande valeur. Nous les utilisons comme levier. Nous contractons des hypothèques pour payer les réparations.

Je dois également dire que le gouvernement fédéral a apporté une contribution importante à Victoria Park. À la fin de l'année dernière, nous avons reçu 20 millions de dollars, après nous être engagés à y ajouter 30 millions de dollars. Cela représente un investissement de 50 millions de dollars qui servira à réparer et à restaurer 2 000 logements, et à les préserver pour les décennies à venir.

**M. Scott Aitchison:** Est-ce que Victoria Park construit de nouveaux logements? Ne faites-vous qu'entretenir le parc de logements que vous avez, sans construire de nouveaux logements?

**Mme Lori-Anne Gagne:** Oh non, nous construisons le plus de nouveaux logements possible. D'ailleurs — croisez les doigts —, d'ici deux semaines, nous espérons donner le coup d'envoi à la construction de 260 logements abordables à Hamilton.

**M. Scott Aitchison:** Puis-je vous demander combien de temps a duré le processus d'approbation avant de pouvoir, espérons-le, lancer ce projet très prochainement?

**Mme Lori-Anne Gagne:** J'espère que les travaux seront entamés d'ici la fin de l'année, mais le processus a été extrêmement long. Je crois que nous avons commencé il y a maintenant six ans.

**M. Scott Aitchison:** Excusez-moi. Pouvez-vous répéter? Vous attendez depuis six ans. Combien de logements voulez-vous construire?

**Mme Lori-Anne Gagne:** Nous avons mis ce projet en branle il y a six ans, à la fin de l'année 2018. Si mes calculs sont bons, cela fait six ans. Oui. Il y a eu un retard de deux ans, à cause d'un retrait du financement de la SCHL.

**M. Scott Aitchison:** Quel est le coût de ce retard de six ans?

**Mme Lori-Anne Gagne:** Les coûts sont assez importants. Notre organisme sans but lucratif a déjà investi 7,5 millions de dollars dans ce projet, pour les demandes pour le plan d'emplacement, le rezonage et la démolition d'une école qui se trouvait sur le site. Nous avons investi 7,5 millions de dollars dans ce projet et nous n'avons toujours pas le feu vert. D'ici deux semaines...

• (0950)

**M. Scott Aitchison:** Je suis désolé. Votre souhait est que le projet démarre d'ici la fin de l'année parce que vous n'avez pas encore obtenu l'approbation finale pour commencer les travaux, après six ans.

**Mme Lori-Anne Gagne:** C'est juste.

**M. Scott Aitchison:** C'est renversant. Cela représente au moins 7 millions de dollars pour le projet. Qu'est-ce que cela signifie sur le plan des loyers et des logements? Y aura-t-il également des logements à louer dans ce bâtiment?

**Mme Lori-Anne Gagne:** Nous espérons avoir des logements abordables, et faire en sorte que tous les loyers ne dépassent pas 125 % du loyer moyen, avec une grande partie, 40 %, à moins de 70 % du loyer moyen du marché.

Victoria Park n'oeuvre pas dans le secteur des logements du marché privé, et notre conseil d'administration s'est engagé à faire en sorte que tous les loyers soient abordables, mais cela signifie que notre organisme sans but lucratif doit investir 22 millions de dollars. Comme je l'ai dit, nous avons déjà investi 7 millions de dollars et il nous reste encore 15 millions de dollars à investir pour atteindre ce niveau d'abordabilité.

**M. Scott Aitchison:** Combien de logements abordables à très abordables supplémentaires sont nécessaires en Ontario dans la région où vous travaillez?

**Mme Lori-Anne Gagne:** Je ne sais pas pour tout l'Ontario — peut-être des dizaines de milliers —, mais je peux dire qu'à Hamilton, la liste d'attente compte près de 7 000 ménages.

**M. Scott Aitchison:** Il va sans dire que les retards imposés par les administrations locales rendent la prestation de ces services plus coûteuse.

**Mme Lori-Anne Gagne:** Je ne sais pas s'il s'agit de retards causés par les administrations locales, mais il y a des délais. Le processus est long, très long.

**M. Scott Aitchison:** À quoi ces retards sont-ils attribuables? S'il ne s'agit pas du processus d'approbation local, qui relève de l'administration locale, à quoi ces retards sont-ils dus? Vous avez mentionné la SCHL, qui a offert du financement et qui a ensuite changé d'avis. Pourquoi y a-t-il des retards?

**Mme Lori-Anne Gagne:** C'est ce qui a causé le plus grand retard. La SCHL offrait 75 000 \$ par logement puis, en l'espace de pratiquement une semaine, elle a récupéré l'argent et nous a dit que le fonds était à court d'argent et que nous allions désormais recevoir 25 000 \$ par logement, ce qui rendait le projet irréalisable.

Après quelques années à défendre notre cause et à travailler sur le projet, la SCHL nous est revenue avec une offre de 75 000 \$ par logement, ce qui nous a permis d'aller de l'avant.

Il y a certainement des retards dans le processus, et je suis heureuse que certaines initiatives aient été prises pour l'accélérer. Je crois savoir que la SCHL vise désormais un délai de souscription de 60 jours. Auparavant, c'était six mois. C'est un changement très positif.

Nous travaillons beaucoup directement avec la ville de Hamilton pour essayer d'accélérer et de rendre plus efficaces les processus d'approbation municipaux.

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

**Le président:** Nous passons à M. Collins pour six minutes.

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

Je remercie les témoins de leur présence aujourd'hui. Je vous remercie de votre participation ce matin. Je commencerai par Mme Gagne.

Madame Gagne, cette étude porte, comme vous le savez, sur le bilan des investissements dans le logement abordable ou des investissements dans le logement en général. Jusqu'à présent, une grande partie de la discussion a porté sur la question de l'offre. J'aimerais aborder la question de la rénovation et des réparations.

Je suis l'ancien président de CityHousing Hamilton, et, lorsque j'occupais ce rôle, je parlais souvent à nos locataires, aux membres de mon Conseil et aux membres de la collectivité des conditions déplorables de notre parc de logements abordables, non seulement à Hamilton, mais aussi d'un bout à l'autre du pays. Les logements étaient dans ces conditions en raison d'investissements insuffisants pendant plusieurs décennies. J'ai souvent dit que la plupart des 7 000 unités que nous gérons ne passeraient pas une inspection des normes du bâtiment.

Tout juste avant la pandémie, je me souviens d'un épisode de froid polaire qui a causé des problèmes dans l'immeuble situé au 95 rue Hess; un immeuble du centre-ville que vous connaissez, je pense. Il s'agit d'un immeuble de 18 étages que nous gérons. Il y avait eu une panne d'électricité et les tuyaux avaient gelé. Lorsque le courant a été rétabli, les tuyaux ont éclaté. Il n'y avait qu'un seul ascenseur fonctionnel. Je pense que c'était l'exemple parfait de ce que le manque d'investissements a fait subir au parc de logements abordables pendant des décennies. J'ai reçu un appel désespéré du personnel. Les journalistes appelaient et voulaient entrer dans l'immeuble pour jeter un coup d'oeil. J'ai dit au personnel de les laisser entrer, car plus il y aurait de journalistes, mieux ce serait.

Je pense que cela fait état de la situation dans laquelle se trouvent les municipalités et les organismes sans but lucratif. Nous nous étions retrouvés dans cette situation, car nous avions été, en quelque sorte, laissés à nous-mêmes.

J'aimerais que vous vous concentriez sur les rénovations et les réparations et sur l'âge de votre parc de logements. Vous en avez parlé dans votre déclaration liminaire. Vous pourriez peut-être aussi nous parler de quelques-uns des programmes actuels qui vous aident, vous et votre organisme, à remédier à la situation.

• (0955)

**Mme Lori-Anne Gagne:** Je vous remercie, monsieur Collins.

Nous avons eu beaucoup de chance, et les récents investissements nous ont aidés plus que je ne saurais le dire. J'ai mentionné qu'à la fin de l'année dernière, nous avons reçu 20 millions de dollars dans le cadre du volet Réparation et renouvellement des logements de l'initiative de co-investissement du gouvernement fédéral, ce qui nous permettra de rénover 2 000 logements.

Nous sommes également en train de négocier pour obtenir du financement — de l'ordre de 20 à 25 millions de dollars supplémentaires, à condition que nous y mettions notre part —, dans le cadre du Programme canadien pour les logements abordables plus verts, ou PCLAV. Ce financement nous permettra de rénover les 1 500 logements restants du portefeuille de Victoria Park.

Quelle est l'incidence de ces mesures? Elles régénèrent notre parc de logements, le rendent plus efficace sur le plan énergétique et plus confortable pour nos résidents. Le plus important, c'est qu'elles nous permettent de préserver ce parc de logements pour les décennies à venir avec un fournisseur de logements abordables qui maintiendra les loyers abordables, et ce, de façon permanente.

**M. Chad Collins:** Merci.

Je vais donner suite à cette question en mentionnant qu'avant le lancement de la Stratégie nationale sur le logement, les administrations municipales et les organismes à but non lucratif étaient essentiellement laissés à eux-mêmes.

Dans des villes comme Hamilton, lorsque la Stratégie nationale sur le logement a été lancée, nous avons recherché les mêmes co-investissements pour réparer nos 7 000 logements. Il y a deux ou trois semaines, on a présenté un rapport au personnel de la Ville de Peterborough. Il leur fallait 122 millions de dollars pour les 20 prochaines années. Le personnel s'est adressé à son conseil municipal pour lui indiquer que le seul endroit où ils allaient trouver ces ressources était auprès du gouvernement fédéral, grâce à la Stratégie nationale sur le logement. Dans un rapport présenté au conseil municipal, le personnel a souligné que, encore une fois, des décennies de sous-financement les ont menés à un point où ils ne peuvent plus se permettre de payer pour ces choses en utilisant l'assiette fiscale locale.

On a laissé votre organisation se débrouiller seule pendant un certain temps. Comment avez-vous traversé ces années? Avez-vous eu accès à une aide fédérale entre le début des années 1990 et aujourd'hui?

**Mme Lori-Anne Gagne:** Pas depuis le début des années 1990. Vous avez parfaitement raison de dire que le sous-financement du fonds de réserve pour les réparations remonte à des dizaines d'années. À vrai dire, cela a fait l'objet d'un moratoire pendant quelques années. Nous ne pouvions pas verser quoi que ce soit dans notre fonds de réserve pour remplacement ou réparations. On a très souvent parlé d'un « arriéré » de logements.

J'ai mentionné que Victoria Park Community Homes a été très chanceux. Puisque les hypothèques pour notre parc fédéral de logements, notre plus ancien, arrivaient à terme, nous avons pu les refinancer, faire les réparations et prendre les fonds excédentaires et nous en servir.

Pendant la période que vous avez mentionnée, monsieur Collins, il y a eu différentes initiatives comme — les acronymes sont tous étranges — le SHAIIP, le SHRRP et le SHIP. Il s'agissait de petits programmes mis en œuvre pour accroître l'efficacité énergétique et moderniser des immeubles, et je peux vous dire que nous avons es-

sayé de tirer parti de chacun d'eux — nous en avons grandement besoin.

**M. Chad Collins:** Ma dernière question, madame Gagne, se rapporte à la liste d'attente que nous avons. Vous avez parlé de celle d'Hamilton. Elle s'allonge. Celle de la Ville de Toronto comprend 80 000 ménages. J'ai parlé de Vancouver à notre dernière réunion, et dans ce cas-ci, la liste comprend 18 000 ménages.

Beaucoup de nos programmes servent à encourager une nouvelle offre. Vous avez un certain nombre de projets en préparation. Pouvez-vous dire à quel point ces programmes sont utiles pour obtenir de nouveaux logements? De plus, que faut-il faire d'autre — d'un point de vue financier, je suppose — à cette fin?

**Mme Lori-Anne Gagne:** Merci.

Oui, le financement va aider. Nous avons effectivement besoin de nouveaux logements. D'autres personnes en ont parlé avant moi. Nous avons besoin d'un plus grand nombre de logements, mais ils doivent être plus abordables, et il serait donc fort utile que l'on s'engage à fournir un financement sur lequel nous pouvons compter, un financement pro forma qui ne changera pas sur une période de six ans.

Je veux saluer l'une des initiatives les plus récentes, à savoir le financement versé pour la protection des loyers. On peut s'en servir pour faire des acquisitions, car les nouveaux immeubles coûtent très cher. Cela dit, si nous pouvons utiliser ces fonds pour acheter des immeubles existants et les convertir en logements abordables ou préserver des loyers abordables, ce serait également utile pour accroître l'offre — pas l'offre globale de logements locatifs, mais l'offre de logements abordables.

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

[Français]

Madame Chabot, vous avez la parole pour six minutes.

• (1000)

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

Je remercie tous les témoins, encore une fois.

Monsieur Castonguay, je vous souhaite la bienvenue à nouveau. Merci d'avoir accepté l'invitation. Ce n'est pas la première fois que votre organisme témoigne devant ce comité sur l'importante et épineuse question du logement, même si c'est la première fois pour vous, personnellement.

Tout d'abord, je voudrais vous saluer pour l'oeuvre utile que vous faites au Québec dans nos communautés. J'en suis témoin dans la mienne et je sais que votre travail est important.

Je pense que je vais vous laisser compléter vos propos. Quand vous vous êtes arrêté plus tôt, vous parliez des besoins en matière de logement social et communautaire pour le Québec. Or, je trouve que la question du logement social et communautaire est très absente de nos études. On parle de logement abordable, mais on occulte souvent la question du logement social et du développement de l'offre de logement sans but lucratif. Je vous laisse donc compléter vos propos et faire des remarques additionnelles sur cette question, si vous voulez en faire.

**M. André Castonguay:** Merci beaucoup, madame Chabot; je vous en suis très reconnaissant.

J'étais en train de parler d'une politique nationale. On a mis sur pied une stratégie fort intéressante, qui offrait une panoplie d'outils et de programmes. Cependant, pour être vraiment efficaces, nous avons aussi besoin d'une politique nationale sur le logement. C'est d'ailleurs ce que nous disons au gouvernement du Québec. Nous attendons un plan d'action depuis des années, mais celui-ci n'a pas encore été présenté. Toutefois, avant même ce plan d'action, il faut une politique. Avant tout, il faut vraiment que le droit au logement soit reconnu. Une fois ce droit reconnu, il va falloir une politique nationale pour bien articuler toutes les actions et pour bien développer le logement social communautaire.

Au Québec, les acteurs du logement social et communautaire, au sens large, réfléchissent présentement aux nouvelles façons de financer la construction de logements sociaux et communautaires et d'assurer la pérennité du parc existant. Nous avons mené des études dans certains pays d'Europe qui ont réussi à réserver 20 % de leur parc locatif au logement social et communautaire. Nous cherchions à savoir comment ces pays étaient parvenus au cours des dernières décennies, voire du dernier siècle, à offrir suffisamment de logements pour combler l'impérieux besoin des citoyens en la matière.

Nous rappelons aussi que le logement est la fondation du bien-être. Si on n'a pas de logement ou si celui-ci n'est pas adapté à ses besoins, on ne peut assurément pas être aussi productif ou actif qu'on pourrait l'être. Avoir un logement permet aussi l'autonomisation de la personne. Nous nous penchons sur des façons de faire différentes.

On a dit qu'il fallait construire 3,5 millions de logements au Canada et 680 000 au Québec. Pour que le logement social communautaire puisse vraiment participer à cet équilibre du marché locatif, il faut doubler la capacité du parc. Présentement, ce dernier compte, grosso modo, tous modes d'occupation confondus, 160 000 logements. Par contre, selon nous, il faudrait en ajouter 173 000 pour répondre aux besoins. Par le fait même, on s'approcherait des 20 % du marché locatif, ce qui contribuerait de façon importante au maintien de l'équilibre du logement et à la régulation du loyer moyen d'un logement abordable pour les citoyens un peu mieux nantis.

**Mme Louise Chabot:** C'est très intéressant. Je pense qu'il faut cesser d'occulter les besoins et l'apport du réseau communautaire sur le plan du logement social. Nous n'avons qu'à regarder partout autour pour le constater.

Comme il me reste deux minutes, je vais vous poser une dernière question. Vous avez salué les investissements prévus dans le dernier budget, qui, je le précise, débiteront seulement en 2025. Par contre, la critique de la vérificatrice générale à l'égard du programme Vers un chez-soi a été très vive. Comme on le sait, l'itinérance peut aussi tirer son origine de la crise du logement. Si le Canada veut atteindre son objectif de 50 % de réduction de l'itinérance, il faudrait qu'il investisse 3,5 milliards de dollars de plus par année. Or, actuellement, l'investissement est d'à peine 500 millions de dollars. Quelle est votre opinion sur la question?

• (1005)

**M. André Castonguay:** Il faut certainement envisager à long terme le développement du logement social communautaire pour qu'il atteigne le pourcentage acceptable de 20 %. Par contre, pour ce qui est de l'itinérance, il faut agir très rapidement si on veut régler le problème. À mon avis, un investissement de 500 millions de dollars n'est pas suffisant, surtout si on tient compte du fait qu'on

devrait plutôt investir 3,5 milliards de dollars à court terme. Franchement, il y a loin de la coupe aux lèvres.

Il faudrait aussi prévoir des mécanismes en matière de logement et pour encadrer les rénovictions, par exemple, afin d'empêcher le plus grand nombre de personnes possible de se retrouver à la rue et d'éviter que les gens soient incapables de se trouver un logement à la hauteur de leurs moyens. Il s'agit d'une problématique à laquelle il faut s'attaquer sur plusieurs fronts.

Manifestement, si on veut lutter contre l'itinérance, il va falloir prendre rapidement des mesures, parce que le problème ne fait que grandir. Il y a de plus en plus d'itinérance dans les petites villes du Québec, et j'imagine que c'est aussi le cas partout au Canada. Il faut donc agir rapidement à cet égard.

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

**Mme Louise Chabot:** Merci.

**Le président:** Monsieur Boulerice, vous avez la parole pour six minutes.

**M. Alexandre Boulerice:** Merci beaucoup, monsieur le président.

Monsieur Castonguay, j'aimerais beaucoup continuer avec vous cette discussion sur l'importance du Réseau québécois des OSBL d'habitation.

Selon plusieurs données, sous le gouvernement conservateur de Stephen Harper, on aurait perdu 800 000 logements dits abordables au Canada, et depuis l'arrivée des libéraux au pouvoir, on en aurait perdu 370 000. Pour chaque logement abordable qui se construit, on en perd 10 ou 11 en ce moment. On est donc en train de s'enfoncer dans un trou, malgré les investissements massifs qu'on fait.

On doit construire plus de logements sociaux, communautaires et coopératifs réellement abordables, mais comment fait-on pour ne pas en perdre, selon vous? Comment fait-on pour se sortir de ce trou sans fond et pour maintenir, à long terme, des logements qui répondent aux besoins des gens et que ceux-ci peuvent se payer?

**M. André Castonguay:** Au Québec, quand on finance un projet, on dit qu'on le bâtit pour les 100 prochaines années. Malheureusement, ce n'est pas nécessairement la réalité, et il y a quand même beaucoup de facteurs qui ont une incidence sur la perte de logements dits abordables. Une solution active que je trouve très intéressante et qui a été mise en œuvre en Colombie-Britannique, c'est le nouveau fonds d'acquisition qui vient d'être annoncé par le gouvernement fédéral. C'est une première mesure qui pourrait être envisagée.

Pour ce qui est de la pérennité du parc de logements, un des problèmes principaux, lorsqu'un organisme obtient du financement par l'entremise d'un programme gouvernemental, c'est qu'il n'a pas accès à son capital. Je constate que c'est même le cas d'organismes qui ont été créés il n'y a pas si longtemps. Il n'y a pas un promoteur immobilier privé qui accepterait ça, s'il construisait un parc de logements locatifs dans le marché lucratif. Ça peut mettre certains organismes dans l'eau chaude, après 5 ou 10 ans, s'il y a des problèmes liés à la construction ou à la structure des immeubles. Je l'ai vu et je l'ai vécu moi-même sur le terrain. Je n'ai pas toujours travaillé à l'échelle nationale; j'ai aussi travaillé au sein de notre réseau régional. Ce problème fait que les organismes peuvent avoir de la difficulté à rester pérennes ou à se maintenir à flot. Il faut donc travailler très fort avec la Société d'habitation du Québec, parfois, pour sauver des organismes qui auraient dû rester pérennes.

Ensuite, il est question du vieillissement du parc de logements et des organismes qui ont vu le jour dans le cadre d'anciens programmes. Il est parfois difficile pour eux d'acquiescer du financement pour rénover leurs immeubles. C'est un autre problème qui a plusieurs causes. Chaque fois qu'on perd un logement, il faut en construire deux, si on veut vraiment maintenir notre parc de logements.

**M. Alexandre Boulerice:** Merci, monsieur Castonguay.

Je suis aussi content du nouveau fonds d'acquisition qui a été annoncé dans le budget fédéral. C'est une chose que nous réclamions depuis longtemps, et nous allons réclamer qu'il prenne plus de place.

Pour faire une analogie avec ce que vous dites, c'est comme si le gouvernement fédéral finançait de nouveaux projets de transport en commun ou de transport collectif et qu'ensuite, il ne donnait plus aucun financement pour payer les frais d'exploitation au cours des années suivantes. Ces frais reposeraient alors sur les épaules des sociétés de transport. C'est un peu comme si on injectait de l'argent dans un beau projet pour faire la première pelletée de terre et couper le ruban, mais qu'on ne faisait aucun investissement pour tenir compte des défis, des rénovations et de l'entretien à faire dans 5 ou 10 ans.

Dans Rosemont—La Petite-Patrie, il y a plusieurs coopératives d'habitation, et les gens ont beaucoup de difficulté à financer les travaux qui doivent être faits 20 ans plus tard, que ce soit sur le toit ou sur les fondations, ou encore pour des choses imprévues, pour maintenir la vitalité de leur coopérative et la qualité de vie des locataires. Il n'y a plus rien et il n'y a plus personne.

Selon vous, le gouvernement fédéral devrait-il investir davantage dans la durabilité de ces logements hors marché de type communautaire, coopératif ou autre?

• (1010)

**M. André Castonguay:** Oui, il faut absolument travailler là-dessus et réfléchir à d'autres façons de faire ces investissements. À Québec, on a tenu un gros événement, justement, la semaine passée, pour réfléchir aux façons d'atteindre la cible de 20 %, ce qui signifie aussi de garder notre parc de logements intact.

Des investissements ponctuels, c'est bien, mais ce serait encore mieux d'assurer une bonne coordination entre les différents ordres de gouvernement. Déjà, ça améliorerait beaucoup la situation. Les relations entre Québec et Ottawa ne sont pas toujours faciles. Il s'agit d'envisager la question autrement. On pourrait mettre sur pied un fonds pérenne géré par le milieu, c'est-à-dire les organismes des trois modes d'occupation et tous ceux qui sont impliqués dans le développement et le fonctionnement des organismes à but non lucratif. C'est une solution qu'on pourrait mettre en place, avec différents outils de financement qui sont utilisés dans d'autres pays, mais pas ici...

**M. Alexandre Boulerice:** Monsieur Castonguay, je suis désolé de vous interrompre, mais il me reste très peu de temps.

Depuis tantôt, on parle de logements dits « abordables ». Quelle serait pour vous la définition d'un logement réellement abordable?

**M. André Castonguay:** Un logement abordable, c'est relatif au revenu de la personne qui va payer le loyer. Ce n'est pas plus compliqué que ça. On peut utiliser le mot à toutes les sauces, mais le fondement de la définition serait ce qu'une personne est capable de

payer; grosso modo, et qui serait à peu près 30 % de son revenu brut.

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

Merci, monsieur Boulerice.

[Traduction]

Nous allons dépasser le temps prévu. Nous avons commencé à 8 h 16.

J'ai décidé de faire, si le Comité est d'accord, une dernière série de questions en accordant deux minutes à chaque parti, en commençant par Mme Gray.

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

Je vais me servir de mon temps limité pour poser rapidement quelques questions.

Je m'adresse à M. Facette de l'Association canadienne des entrepreneurs en couverture. Vous avez parlé aujourd'hui des pénuries de main-d'œuvre. Pouvez-vous nous donner une estimation du nombre de travailleurs qu'il nous manque au Canada dans l'industrie de la couverture?

**M. Jim Facette:** Pour être honnête avec vous, il en manque des milliers. Il n'est pas seulement question de ce qu'il nous manque aujourd'hui. Il est aussi question de la capacité de nos entreprises membres à prendre de l'expansion, des occasions perdues. Je vais vous donner l'exemple de notre président précédent, qui se trouve à Saskatoon. Il possède une entreprise qui compte environ 100 employés. Ce qui l'empêche de prendre de l'expansion, c'est la rareté de la main-d'œuvre.

Il est question non seulement des lacunes que nous avons maintenant, mais aussi des occasions que nous perdrons.

**Mme Tracy Gray:** Merci.

Nous savons que l'inflation n'a jamais été aussi forte depuis 40 ans. La valeur du dollar canadien est toujours demeurée faible depuis l'arrivée au pouvoir des membres du gouvernement actuel il y a neuf ans, depuis 2015. Tous les matériaux que nous importons des États-Unis — et il y en a beaucoup dans l'industrie de la couverture — coûtent plus cher.

De plus, selon un rapport de Statistique Canada publié en 2023, les coûts ont explosé. Êtes-vous d'accord pour dire qu'ils ont explosé?

**M. Jim Facette:** Oui, les coûts ont explosé, non seulement pour tous les matériaux, mais aussi pour les assurances. Cela coûte beaucoup plus cher maintenant qu'il y a, disons, même quatre ans.

**Mme Tracy Gray:** De plus, avez-vous observé une prolongation des délais, la mise sur pause ou l'annulation de projets, ou une diminution des mises en chantier.

**M. Jim Facette:** En un mot, oui.

**Mme Tracy Gray:** Pensez-vous que la diminution des mises en chantier est en partie attribuable aux taux d'intérêt qui sont encore très élevés et au coût prohibitif du service de la dette?

**M. Jim Facette:** Oui. Ce n'est pas uniquement pour le logement. Il y a aussi les taux d'intérêt pour le développement commercial. L'argent ne vaut tout simplement plus ce qu'il valait il y a quatre ans.

**Mme Tracy Gray:** Dans leur budget de 2024, les ministres libéraux affirment qu'ils vont faire construire 3,87 millions de logements d'ici 2031. Nous en construisons environ 550 000 par année.

Monsieur Facette, compte tenu de ce que vous avez dit aujourd'hui en décrivant les pénuries de main-d'œuvre, les coûts qui ont explosé, la diminution des mises en chantier et le coût du service de la dette qui est encore élevé, le nombre de nouveaux logements promis dans le plan en matière de logement du gouvernement libéral est-il réaliste?

• (1015)

**M. Jim Facette:** C'est certainement ambitieux. À ce stade-ci, nous ne pensons pas que c'est possible.

**Mme Tracy Gray:** Merci.

**Le président:** Vous avez utilisé très efficacement votre temps, en posant de bonnes questions.

Monsieur Van Bynen, allez-y, pour deux minutes.

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

Je remercie les témoins de leur contribution à la discussion ce matin.

Mes questions seront pour Mme Gagne.

Tout d'abord, j'aime vraiment votre enthousiasme, votre énergie et votre engagement par rapport au logement abordable. Je ne sais pas si vous êtes au courant, mais ce comité a fait une étude sur les répercussions de la financiarisation du logement. Nous avons entendu dire que nous perdons des logements abordables 11 fois rapidement que nous en construisons.

La financiarisation du logement fait partie des préoccupations. L'une des recommandations portait sur la conception et les options en matière de traitement fiscal pour que les fiducies de placement immobilier créent de nouveaux logements abordables.

Ce qui me préoccupe, c'est le nombre de logements que nous perdons aux mains des fiducies de placement immobilier. Que devrions-nous faire selon vous pour que cela serve à la création de nouveaux logements plutôt qu'à l'achat de parcs de logements existants et à l'embourgeoisement.

**Mme Lori-Anne Gagne:** Merci pour la question.

Je ne connais pas les chiffres globaux sur le nombre de logements perdus aux mains des fiducies de placement immobilier. C'est certainement une des raisons pour lesquelles nous avons moins de logements abordables. Ce sont des stratagèmes de service clé en main et de rénovation, pour pouvoir faire partir les locataires puis augmenter les loyers. Des protections contre ce genre de choses seraient certainement les bienvenues.

J'ai mentionné le financement prévu pour l'achat. Comme l'a dit M. Castonguay, c'est nouveau et ce sera quelque chose que nous envisagerons en tant que tactique de préservation.

**M. Tony Van Bynen:** Quels sont les incitatifs...

Il me reste 10 secondes.

**Le président:** Veuillez conclure, monsieur Van Bynen. Allez-y.

**M. Tony Van Bynen:** Quels incitatifs ciblés ou changements stratégiques encourageraient une augmentation des investissements dans les logements locatifs, selon vous?

**Mme Lori-Anne Gagne:** Des protections contre la TPS, un financement fixe et la rationalisation des processus d'approbation à l'échelle municipale nous permettraient d'aller de l'avant avec une certaine certitude. Toutes ces choses peuvent nous aider à livrer plus de logements abordables et à le faire plus rapidement.

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

[Français]

Madame Chabot, vous avez la parole pour deux minutes.

**Mme Louise Chabot:** Monsieur Castonguay, vous savez qu'un de mes collègues du Bloc québécois a fait une grande tournée au Québec précisément pour étudier la crise du logement. Le Bloc québécois propose quelques solutions à cette crise. Nous voulons rendre accessibles les terrains fédéraux. Nous voulons qu'il y ait plus de terrains et plus de bâtiments dans le programme des terrains fédéraux et que ces bâtiments soient dédiés au logement social et communautaire. Avez-vous une opinion sur ce type de solution?

**M. André Castonguay:** Absolument, ce sont des terres publiques. Selon moi, si les communautés veulent s'impliquer dans la construction de logements sociaux et communautaires pour répondre aux besoins de la population, une grande majorité de ces terrains devraient être réservés à ces types de logement. Ça nous aiderait grandement dans l'atteinte de l'objectif de 20 % de logements sociaux et communautaires.

En passant, je suis membre du conseil d'administration de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine. L'objectif de 20 % de logements sociaux et communautaires a été discuté avec les acteurs des autres provinces, et l'idée commence à faire son chemin. C'est donc à la grandeur du Canada qu'on doit vraiment y réfléchir. Cet apport serait indispensable pour atteindre l'objectif.

**Mme Louise Chabot:** Ma prochaine question sera peut-être du même ordre que la précédente.

On a besoin de nouveaux logements. Il y a un parc de logements. Il y a déjà eu des programmes fédéraux pour les habitations à loyer modique, les HLM, axés sur les coûts de rénovation et de permis par porte. Serait-ce une solution pour augmenter le nombre de logements? Faudrait-il ensuite indexer le seuil de ces coûts? Je pose la question parce qu'il me semble qu'il y a des logements qu'on pourrait utiliser, mais qu'on ne soutient pas.

**M. André Castonguay:** Au Québec, je sais qu'il y a eu autour de 2 milliards de dollars pour les HLM. Je pense que c'est un besoin essentiel. Les HLM répondent à des besoins précis.

Quand on n'indexe pas les coûts au coût de la vie, on finit par avoir un manque à gagner. C'est comme le projet de Mme Gagne qui a pris sept ans. On peut perdre des logements à cause du coût de la vie. C'est la même chose en ce qui concerne la rénovation. Il faut donc absolument indexer ces montants, et atteindre...

• (1020)

**Le président:** C'est terminé. Merci, madame Chabot.

Monsieur Boulerice, vous avez la parole pour deux minutes.

**M. Alexandre Boulerice:** Merci, monsieur le président.

Madame Gagne, on entend des gens dire que la crise du logement actuelle n'est qu'une question de manque d'offre et qu'on doit donc construire des logements, peu importe le type. Devrait-on construire n'importe quel type de logement? Si la réponse est non, de quel type de logement les gens ont-ils vraiment besoin?

[Traduction]

**Mme Lori-Anne Gagne:** Merci.

Ce qu'il leur faut, ce sont des logements abordables. Bien entendu, il y a une place pour d'autres logements destinés au marché, dans lesquels les gens peuvent s'installer et libérer ainsi des logements existants, mais nous avons une pénurie de logements et un manque d'abordabilité. Nous n'avons pas besoin de construire des centaines de maisons de 6 000 pieds carrés que les gens ne peuvent pas se permettre en ce moment. Nous avons besoin de loyers abordables. Depuis cinq ans, Victoria Park verse non seulement le salaire minimum, mais aussi un salaire de subsistance à ses employés des échelons inférieurs, et nous avons pourtant une proportion plus grande de nos employés qui se trouvent actuellement sur des listes d'attente pour essayer d'avoir un logement abordable.

C'est pour nos travailleurs. C'est pour les immigrants que nous devons faire venir ici et pour les couvreurs dont nous avons besoin. Il nous faut un parc de logements abordables.

[Français]

**M. Alexandre Boulerice:** Merci, madame Gagne.

Nous avons entendu M. Castonguay parler d'une cible de 20 % de logements hors marché. Êtes-vous en faveur de cet objectif de 20 %?

[Traduction]

**Mme Lori-Anne Gagne:** Comme je l'ai dit, la proportion est actuellement de 3 %. Oui, je partage cet objectif. Elle devrait plutôt se situer entre 15 et 20 %.

[Français]

**M. Alexandre Boulerice:** Merci beaucoup.

[Traduction]

**Le président:** Merci.

Merci, monsieur Boulerice.

Chers collègues, j'ai une mise à jour. Nous avons communiqué avec Starlight Investments. Nous avons des options, mais d'ici à ce que nous obtenions une confirmation, je ne peux rien approuver. Je vous reviens là-dessus le plus tôt possible.

Sur ce, je remercie les témoins d'avoir comparu aujourd'hui dans le cadre de cette étude importante.

C'est tout le temps que nous avons. Le Comité souhaite-t-il 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>