



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 120**

Le jeudi 13 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 13 juin 2024

• (0815)

[Traduction]

**Le président (M. Robert Morrissey (Egmont, Lib.)):** Bonjour à tous et à toutes. Nous sommes maintenant prêts à commencer la séance.

Je suis désolé pour le retard. Nous avons eu un pépin technique et un ordinateur portable a dû être remplacé, mais on vient de me signaler que nous sommes prêts à commencer.

La connexion audio de tous les témoins a été vérifiée, et nous avons le quorum.

Je vois que M. Fragiskatos souhaite intervenir. Je vous demande d'être bref, car nous devons commencer la séance.

**M. Peter Fragiskatos (London-Centre-Nord, Lib.):** D'accord, je serai très rapide. Il y a une question que nous n'avons pas encore abordée.

Mes collègues se souviendront que nous avons fait parvenir une lettre d'invitation au gouverneur de la Banque du Canada. Je crois que nous devrions simplement lui envoyer une deuxième lettre.

**Le président:** D'accord, nous allons régler cette question à la toute fin de la séance.

Je vous souhaite la bienvenue à la 120<sup>e</sup> réunion du Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées.

Avant d'entrer dans le vif du sujet, je tiens d'emblée à clarifier quelques éléments.

Pour les témoins en présentiel, veuillez, lorsque vous n'utilisez pas votre oreillette, la poser face contre terre à l'endroit qui vous a été assigné. De même, lorsque le microphone est en marche, évitez, si possible, de le toucher afin d'éviter toute rétroaction sonore pouvant nuire à nos interprètes.

Veuillez parler lentement et de façon claire, ce qui facilite le travail des interprètes.

La séance d'aujourd'hui se déroule en format hybride, conformément au Règlement de la Chambre des communes.

Vous avez la possibilité de vous exprimer dans la langue officielle de votre choix. Pour les personnes présentes dans la salle, vous disposez de services d'interprétation par l'intermédiaire de votre oreillette. Vous pouvez sélectionner l'option de votre choix à l'aide de l'appareil. Pour les participants en visioconférence, veuillez consulter le bas de votre écran et cliquer sur l'icône en forme de globe pour sélectionner la langue officielle de votre choix.

En cas de problème avec les services d'interprétation, veuillez m'en informer. Celles et ceux qui participent en mode virtuel sont invités à cliquer sur l'icône de main levée. Les participants présents dans la salle peuvent simplement lever la main. Nous suspendrons alors la séance le temps de régler ces problèmes techniques.

Veuillez poser toutes vos questions et formuler tous vos commentaires par l'entremise de la présidence. Pour prendre la parole, veuillez attendre que je vous en accorde le droit nommément.

La première heure de cette séance sera consacrée à notre première invitée. Il s'agit de Mme Marie-Josée Houle, défenseure fédérale du logement au Bureau du défenseur fédéral du logement.

Madame Houle, vous disposez de cinq minutes, je vous en prie.

• (0820)

[Français]

**Mme Marie-Josée Houle (défenseure fédérale du logement, Bureau du défenseur fédéral du logement):** Bonjour. Je m'appelle Marie-Josée Houle.

Mon rôle en tant que défenseure fédérale du logement est de mener des actions systémiques afin que le Canada respecte le droit fondamental à un logement adéquat. Ma présence ici s'inscrit donc dans un mécanisme de reddition de comptes en matière de droits de la personne.

[Traduction]

Merci beaucoup pour cette invitation. Je suis ici aujourd'hui pour vous aider à trouver des solutions.

Pour mettre fin à cette crise du logement, les investissements fédéraux doivent soutenir le logement hors marché. Voici les trois raisons principales. Tout d'abord, le logement hors marché est essentiel au respect du droit au logement. Ensuite, investir dans le logement hors marché est le meilleur moyen d'utiliser les deniers publics. Enfin, le gouvernement fédéral a l'obligation de montrer l'exemple.

Premièrement, investir dans le logement hors marché est essentiel au respect du droit fondamental au logement. Le Canada a enchaîné le droit fondamental au logement dans la Loi sur la Stratégie nationale sur le logement. Les problèmes systémiques actuels, tels que l'inabordabilité et l'augmentation du nombre de campements pour sans-abri, sont dus au fait que nous ne considérons pas le logement comme un droit de la personne et un bien public. Selon nos recherches, le Canada accuse un déficit d'environ 4,4 millions de logements abordables. Les différents groupes défavorisés sont confrontés à des taux beaucoup plus élevés de besoins impérieux en matière de logement et d'itinérance.

Plusieurs experts avancent que la solution à la crise du logement doit avant tout passer par la gestion de l'offre, mais j'ajoute pour ma part qu'il doit s'agir d'une offre adéquate, une offre qui répond aux besoins des gens. Nous devons impérativement faire passer les droits de la personne au premier plan, et cela passe par le logement hors marché, le logement coopératif, les programmes de logement sans but lucratif, et le logement autochtone. Les investissements en matière de logement hors marché permettent de construire des logements permanents à prix modique pour les ménages à revenu faible ou modeste. Par ailleurs, le logement social met concrètement les locataires à l'abri des hausses abusives de loyer et des expulsions forcées. Sur le long terme, cela va également aider les locataires à économiser plus d'argent.

Le logement hors marché profite à tout le monde parce qu'il s'agit d'une mesure non inflationniste. Par ailleurs, le logement hors marché protège une grande partie des terrains et du parc immobilier de la spéculation. Le gouvernement fédéral a cessé d'investir dans le logement hors marché il y a plus de 30 ans. Résultat: l'offre de logements partout au Canada est désormais déterminée par des investisseurs. Nous devons au contraire accorder la priorité à l'offre de logement hors marché, et reconnaître le droit au logement, car un toit, c'est un droit.

Deuxièmement, investir dans le logement hors marché représente la meilleure utilisation possible des fonds publics pour le bien public.

[Français]

L'utilisation de fonds publics pour créer des incitatifs sans condition pour le secteur privé n'est pas la solution. Cela ne signifie pas que le marché privé n'a pas sa place. Cependant, tout investissement de fonds publics doit générer un bien public.

[Traduction]

Il a été démontré que les logements hors marché demeurent abordables à long terme. En effet, selon une étude réalisée en 2022, les loyers des coopératives sont restés abordables sur une période de près de 20 ans, allant de 25 % à 33 % de moins que ceux d'appartements similaires loués sur le marché dans la même ville. En revanche, nos recherches montrent que près de 30 % des immeubles locatifs privés ont été acquis par des investisseurs institutionnels, ce qui a entraîné de fortes augmentations de loyer et des taux d'expulsion élevés.

Le secteur du logement hors marché fournit les renseignements dont les gouvernements ont besoin pour cibler efficacement leurs investissements. Il dispose de données sur le nombre de logements qu'il fournit et sur leur coût. Il rend compte des financements publics. Il est dirigé par des conseils d'administration bénévoles qui sont redevables à la collectivité. Par contraste, le marché privé offre peu de données sur les résultats en matière de logement. Il manque de transparence en ce qui concerne la propriété et la financiarisation, et il est responsable devant les actionnaires et les profits.

Pour nous assurer que les dépenses publiques se traduisent par un accroissement du bien public, nous devons mieux rendre compte de l'argent du contribuable dépensé pour le logement. Nous avons besoin d'une meilleure collecte de données pour mesurer les résultats à long terme. Nous devons mesurer non seulement la production de logements, mais aussi les résultats pour les personnes sur la base des droits de la personne. Nous devons donner la priorité au logement hors marché.

Enfin, le gouvernement fédéral a l'obligation de montrer la voie pour sortir de cette crise du logement. Je sais que vous pouvez le faire.

• (0825)

[Français]

Investir dans un système de logement qui respecte les droits de la personne est non seulement un choix judicieux, mais aussi une obligation du gouvernement en vertu du droit international et de la Loi sur la stratégie nationale sur le logement.

Le budget de 2024 et le Plan du Canada sur le logement prévoient des investissements appréciables dans le logement hors marché et un fonds d'acquisition. Pour porter des fruits, ces investissements doivent être abordés sous l'angle des droits de la personne et soutenus à long terme.

[Traduction]

Le Canada doit mettre en œuvre un plan à court terme visant à doubler son parc de logements hors marché, pour le faire passer de 3,5 % à 7 %. Nous devons viser plus haut. Nos recherches montrent que nous avons besoin d'un objectif à long terme de 20 % de toutes les unités consacrées au logement hors marché.

Troisièmement, il ne s'agit pas seulement de dépenses. Nous devons soutenir le secteur hors marché du Canada. Cela implique de nouvelles approches en matière de financement, de gouvernance, de renforcement des capacités et d'approbation, afin que les fournisseurs du secteur hors marché puissent se développer; l'adoption de fiducies foncières communautaires, afin que les terres publiques puissent être utilisées pour le développement par les fournisseurs du secteur hors marché; et des changements législatifs, afin que les fournisseurs du secteur hors marché puissent tirer parti de leurs actifs pour construire et acquérir davantage de biens immobiliers.

Les investissements fédéraux doivent soutenir un plan visant à augmenter le nombre de logements hors marché. Lorsque le droit au logement est respecté pour tous, notre économie en profite, les collectivités en profitent, et tous les citoyens en profitent.

Merci beaucoup.

[Français]

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

[Traduction]

Monsieur Aitchison, vous disposez de six minutes.

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

Madame Houle, je tiens d'abord à vous remercier pour votre présence ici, ainsi que pour tout votre travail.

Vous venez d'indiquer que votre analyse montre que, dans notre parc de logements, plus de 20 % devraient être des logements hors marché. Est-ce exact?

**Mme Marie-Josée Houle:** Oui, c'est bien cela.

**M. Scott Aitchison:** Cela indique donc que vous considérez que le secteur privé a également un rôle à jouer dans le marché du logement en général. Vous n'êtes pas opposés au logement privé. Vous reconnaissez simplement que nous avons besoin de plus de logements non hors marché.

**Mme Marie-Josée Houle:** Oui, tout à fait.

**M. Scott Aitchison:** En ce qui concerne les obstacles à la construction de logements privés et à l'installation de personnes dans ces logements, je suppose que vous conviendrez que le coût de la construction constitue une partie considérable du problème.

**Mme Marie-Josée Houle:** En effet.

**M. Scott Aitchison:** Ces coûts sont déterminés par l'inflation et par les taxes et redevances imposées par l'ensemble des ordres de gouvernement.

**Mme Marie-Josée Houle:** Oui, et j'ai moi-même travaillé dans ce secteur dans le passé, il y a environ 15 ans, et je peux vous confirmer que les choses ont beaucoup changé.

**M. Scott Aitchison:** Pouvez-vous nous parler de l'impact des taxes et redevances locales et des processus d'approbation des projets sur le coût de la construction non seulement des logements du marché, mais aussi des logements non marchands? Qu'est-ce que cela ajoute au coût de ces logements sûrs dont on a désespérément besoin?

**Mme Marie-Josée Houle:** Lorsqu'une proposition est élaborée, soit pour obtenir des fonds publics en vue de la construction, soit simplement pour soumettre une proposition à l'approbation de l'urbanisme, l'architecte, l'entrepreneur et le promoteur ont avancé les travaux. Pendant que vous attendez l'approbation, ces personnes n'ont pas été payées, ou si elles l'ont été, il y a des intérêts parce que votre projet ne génère pas d'argent par la perception des loyers. Cela a des conséquences.

Plus la période intermédiaire est longue, plus le coût est élevé. De plus, les taux d'intérêt étant plus élevés, comme vous l'avez entendu de la part du marché privé, des coopératives et du secteur du logement non marchand, l'impact est énorme.

Ceci étant dit, nous avons les gouvernements municipaux qui ont un rôle important à jouer grâce à leurs pouvoirs en matière de zonage et de planification. Dans le même ordre d'idées, au cours de mon examen des campements, j'ai entendu à maintes reprises que les municipalités supportent le poids de la crise du logement, mais ne disposent pas des ressources et des pouvoirs nécessaires pour s'attaquer aux causes profondes.

Il n'y a aucune garantie que les économies réalisées grâce à la réduction des redevances d'aménagement seront répercutées sur les nouveaux résidents, ce qui est une chose, qu'il s'agisse d'acheteurs de maisons, de locataires ou de personnes vivant dans des logements non marchands. Quelles que soient les municipalités ou les mesures incitatives mises en place, qu'il s'agisse de réductions d'impôts ou de fonds accordés, elles doivent être assorties de conditions, car les redevances d'aménagement jouent un rôle très important. C'est un revenu qui permet de s'assurer que les municipalités disposent de l'infrastructure nécessaire au logement et qu'elles peuvent soutenir le logement hors marché.

Dire qu'il suffit de réduire les redevances d'aménagement... Comment les municipalités vont-elles compenser cette perte de fonds? C'est au gouvernement fédéral et aux gouvernements provinciaux qu'il incombe d'agir. Ils doivent prendre l'initiative et fournir les ressources dont les municipalités ont besoin pour mettre fin à la crise du logement.

• (0830)

**M. Scott Aitchison:** Si je peux continuer sur cette lancée, on dirait que vous reprenez les éléments de langage de la Fédération canadienne des municipalités, mais je vous taquine un peu.

Il est clair que tous les niveaux de gouvernement doivent aller dans la même direction. Vous affirmez que nous devons tous aller dans la même direction, que le coût global du gouvernement est trop élevé et que nous ne pouvons pas demander à un seul niveau de gouvernement de supporter ce fardeau à lui seul. Cette affirmation est-elle juste?

**Mme Marie-Josée Houle:** Tout à fait. Trop souvent, on se contente de déplorer la situation et de chercher des boucs émissaires, mais...

Pour parvenir à des résultats concrets, la cohésion est essentielle.

**M. Scott Aitchison:** Dans le contexte des derniers programmes fédéraux, où il existe de nombreux fonds et programmes différents que le gouvernement fédéral a promulgués pour soutenir toutes sortes de types de logements et pour soutenir les autres ordres de gouvernement, l'un d'entre eux est le Fonds pour accélérer la construction de logements, qui est un fonds de quatre milliards de dollars sur l'ensemble du groupe de fonds qui est donné aux municipalités sur la base d'accords avec ces municipalités afin d'accélérer le processus. Nous n'avons jamais vu ces accords. Nous ne savons pas exactement comment ils vont accélérer le processus, mais on nous a dit qu'ils allaient le faire.

Dans le contexte du besoin de logements sociaux, de logements supervisés, de logements hors marché, pensez-vous qu'il soit logique que les programmes fédéraux visent à aider les municipalités à embaucher davantage de fonctionnaires ou à faire ce qu'elles vont faire avec cet argent, ou pensez-vous que cet argent serait plus utile s'il était consacré aux logements hors marché?

**Mme Marie-Josée Houle:** Contrairement à vous, je ne suis pas au courant de la teneur de ces accords, donc je ne sais pas s'ils embauchent plus de personnes. Toutefois, lorsque je travaillais sur un projet...

**M. Scott Aitchison:** Oublions pour l'instant mon préambule, et revenons simplement à ma question.

Selon vous, en pleine crise du logement, est-il logique que l'argent public soit dépensé pour autre chose que pour répondre aux besoins en matière de logement hors marché?

**Mme Marie-Josée Houle:** Non. Nous devons augmenter le pourcentage à au moins 7 % ou être vraiment ambitieux et le porter à 20 %.

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

**Le président:** Je vous remercie, monsieur Aitchison.

Monsieur Collins, à vous la parole pour les six prochaines minutes.

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

Nous sommes heureux de vous revoir au Comité, madame Houle.

Je vais continuer là où M. Aitchison s'est arrêté.

Je viens du secteur municipal. J'ai travaillé plus de 25 ans à titre de conseiller municipal de la ville d'Hamilton. J'ai passé une grande partie de ces années à siéger au sein de notre autorité de logement à but non lucratif, par l'intermédiaire de laquelle nous gérons 7 000 logements abordables.

Je me suis moi-même montré très critique à l'égard de notre propre gouvernement après l'annonce de la Stratégie nationale sur le logement, parce qu'à mon avis, il fallait trop de temps pour que les fonds soient débloqués. Ils ont fini par arriver en 2019, et je m'en réjouis.

Cependant, si j'avais réuni mes collègues de la FCM autour de la table, même ceux qui siègent aujourd'hui au conseil d'administration, ils seraient assis ici pour parler de l'histoire des municipalités laissées à elles-mêmes pendant une période de 30 ans. M. Steve Pomeroy était présent à notre dernière réunion. Il a souligné qu'au cours de trois administrations consécutives, quatre milliards de dollars ont été investis dans le secteur du logement. La majeure partie de cette somme est allée au secteur non lucratif. Cela s'est fait sur une période de 25 ans.

Comme vous le savez, notre gouvernement, par le biais de la stratégie nationale pour le logement, est probablement proche de la barre des 100 milliards de dollars pour une période de cinq ans, donc beaucoup de choses ont changé. Je pense toujours que nous devons faire beaucoup plus, sur le plan financier, pour investir dans le secteur hors marché. Toutefois, je sais que si mes collègues de la FCM étaient présents ici, ils ne manqueraient pas d'évoquer le fait que certains de nos partenaires provinciaux ne sont pas présents à la table. Le gouvernement fédéral ne peut pas agir seul.

Pourrais-je avoir vos idées et vos commentaires sur la manière de traiter avec les partenaires provinciaux qui ne sont pas présents à la table? Certains de vos travaux traitent de la nécessité pour les trois ordres de gouvernement de travailler sur cette question. Nous n'avons pas besoin de pointer du doigt, mais ce n'est pas un secret qu'un certain nombre de provinces n'investissent pas dans le logement abordable. Je vis dans une province où c'est le cas. Je peux citer d'autres provinces qui sont à la traîne. Dans le cas du Manitoba, cela va probablement bientôt changer. La Saskatchewan, je pense, est un excellent exemple pour ce qui est de la recherche de programmes de logements abordables.

Quel message devrions-nous envoyer à nos partenaires provinciaux lorsque nous avons besoin de réunir les trois ordres de gouvernement à la table, mais que l'un d'eux manque à l'appel?

• (0835)

**Mme Marie-Josée Houle:** Je pense que c'est vraiment la grande question.

Dans le contexte de mon travail de défenseure fédérale du logement, je cible des dossiers touchant différentes régions géographiques, ce qui nous permet d'établir des relations avec les gouvernements provinciaux pour avoir ces conversations.

Dans le cadre des ententes bilatérales, les provinces ont accepté le principe du droit fondamental au logement. Je crois que le *Globe and Mail* a publié un article dans lequel on demandait aux provinces ce qu'elles pensaient de ce droit. Beaucoup ne comprenaient pas ce que cela signifiait ou craignaient d'être poursuivies. Quoi qu'il en soit, cela signifie que l'on investit dans les résultats pour les gens, et que tous ceux qui travaillent au sein des cercles gouvernementaux et politiques ont cet objectif à cœur. Ils veulent voir de vrais changements pour les gens qu'ils servent.

Il s'agit de tenir ces discussions d'une manière qui ne débouchera pas sur des guerres de clocher. Par ailleurs, comme le gouvernement fédéral intervient dans ce dossier pour la première fois depuis très longtemps, il doit y avoir des conditions.

Il s'agit de nouer ces liens et d'assurer la coordination. Ma demande pour qu'un plan d'intervention global pour les campements soit en place d'ici le 31 août témoigne bien de la nécessité de réunir tous les acteurs à la table et d'adopter une approche coordonnée de préférence à des actions ponctuelles ou séquentielles. Je comprends pourquoi les provinces sont parfois très mécontentes. Il ne s'agit pas seulement d'une guerre de clocher; on veut être consulté en bonne et due forme.

Chaque région est différente. Je viens du pays des défenseurs des libertés civiles. J'ai grandi en Alberta. Là-bas, la politique est très différente. Comme je le disais, il faut avoir des relations significatives avec des personnes ayant une expérience vécue pour en arriver à des solutions concrètes, mais ces relations doivent se manifester à tous les niveaux, c'est-à-dire aussi bien entre vous et moi au sein d'un même gouvernement qu'entre les différents ordres de gouvernement.

**M. Chad Collins:** Comme vous venez de le mentionner, votre dernier rapport portait sur les campements, un phénomène qui a véritablement explosé pendant la pandémie et par la suite. Comme vous le savez, notre budget prévoit 250 millions de dollars pour les campements, et nous espérons que les coûts seront partagés avec les gouvernements provinciaux et territoriaux pour régler toute cette problématique.

Nous avons bonifié notre programme Vers un chez-soi. Vous savez comme moi qu'il y a eu beaucoup de consternation chez les municipalités de tout le pays qui pensaient que ce fonds allait être réduit. En fait, c'est tout le contraire qui est arrivé. Nous ne nous sommes pas contentés de quelques ajouts; nous avons fourni des ressources supplémentaires. Il va de soi que nos ententes bilatérales portent aussi sur les campements. Je peux ainsi mentionner trois enveloppes distinctes qui vont grandement contribuer à régler le problème des campements.

Pouvez-vous nous dire à quel point on a besoin de ces ressources que nous rendons disponibles via le programme Vers un chez-soi, notre nouveau fonds pour les campements, les ententes bilatérales et certains des autres fonds que nous offrons pour aider les gens qui vivent dans la rue?

**Mme Marie-Josée Houle:** Certainement.

Nous avons vu dans le budget de 2024 qu'il y a beaucoup de nouvelles initiatives et d'autres que l'on poursuivra, ce qui est très positif. D'après ce que je peux entendre, les différents secteurs sont unanimes sur un point: nous ne pouvons pas rater notre coup avec ces investissements. S'il ne s'agit que d'une injection au compte-gouttes, les organisations qui font ce travail sur le terrain ne peuvent pas embaucher et maintenir en poste du personnel, puis établir un lien de confiance avec des personnes ayant une expérience vécue et obtenir les résultats souhaités, c'est-à-dire que les gens soient logés adéquatement, et non seulement logés. C'est l'objectif ultime pour tout le monde. Les gens parlent de leur frustration lorsqu'ils passent devant des campements. Les gens ne veulent pas voir de campement. Il ne s'agit pas de les pousser plus loin hors de la vue du public; il s'agit d'investir dans les gens.

Investir dans les gens, c'est aussi investir dans le secteur hors marché. Encore une fois, au cours des 30 dernières années, les très rares ordres de gouvernement qui ont investi dans le logement hors marché ne l'ont fait qu'au compte-gouttes, si bien que nous avons perdu la capacité qui y était associée.

John Gordon en a également parlé dans le secteur du logement autochtone. Il nous faut un engagement pour du financement continu sur une période de 30 ans. Le Québec était un excellent exemple jusqu'à il y a cinq ou six ans, je dirais. On avait investi dans le secteur hors marché. André Castonguay était ici la semaine dernière pour en parler et dire à quel point c'est important, et je suis sûre que Véronique Laflamme fera de même tout à l'heure. Ce n'est pas seulement une question d'argent pour la construction...

• (0840)

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

Vous pourrez y revenir plus tard en répondant à une autre question.

[Français]

Madame Chabot, vous avez la parole pour six minutes.

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

Merci, madame Houle. En tant que défenseure fédérale du logement, vous apportez une contribution précieuse à la lutte contre la crise du logement qui se vit actuellement au Canada et au Québec.

On parle beaucoup de la crise du logement. Ce n'est pas la première étude du Comité sur cette question. Il s'agit maintenant de voir comment on pourrait agir et prendre les bonnes mesures pour régler la crise ou, si c'est impossible à court terme, du moins pour réduire de façon considérable l'ampleur de la crise. Vous avez raison de dire que le logement est un droit.

Je vous remercie de la contribution que vous avez apportée en publiant des rapports importants, comme ceux sur la financiarisation du logement. Au Comité, nous avons adopté des recommandations fortes relativement à cette question. Le défi est que c'est long avant d'en arriver à appliquer des mesures concrètes. Outre votre rapport annuel, vous avez récemment publié aussi un rapport sur les campements. J'ai une question à ce sujet.

Par toutes les études que vous avez faites, je pense que vous avez lancé un cri d'alarme assez fort.

Quand on parle des campements, on parle aussi de prévention de l'itinérance. À ce sujet, vous avez demandé au gouvernement un plan d'ici août 2024, comme vous l'avez souligné.

Le gouvernement a-t-il répondu à votre rapport?

**Mme Marie-Josée Houle:** Oui. Dernièrement, j'ai reçu une lettre du ministre du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités. En fait, nous nous sommes rencontrés hier soir. On nous a dit que d'autres mesures, en plus du fonds de 250 millions de dollars déjà annoncé, allaient être mises en place. Alors, il y a un plan.

C'est très ambitieux de notre part de demander d'avoir quelque chose d'ici le 31 août, mais, selon nous, c'est urgent. C'est vraiment une question de vie ou de mort pour les personnes qui vivent dans les campements. De plus, pour exercer mon rôle de surveillance, il fallait que je mette une date butoir. Nous avons choisi le 31 août parce que c'est à ce moment que les municipalités commencent à parler de ce qu'il adviendra des gens dans les campements au cours du prochain hiver. On ne veut pas voir des gens perdre la vie ou se faire amputer un bras, un pied ou une main à la suite d'une engelure.

C'est vraiment une question urgente. Il ne s'agit pas seulement d'abris. C'est vraiment une question de logement, et il faut y trouver de vraies solutions.

**Mme Louise Chabot:** Dans une de vos recommandations, vous demandez qu'Infrastructure Canada et la Société canadienne d'hypothèques et de logement incluent, dans les accords de financement avec les provinces et les territoires, des conditions qui permettent au Canada de respecter les obligations nationales et internationales en matière de droits de la personne.

Que signifie pour vous cet engagement phare que devrait prendre Infrastructure Canada?

**Mme Marie-Josée Houle:** Selon ce que nous avons entendu, beaucoup d'acteurs dans le marché sont véritablement en faveur des droits de la personne. Cela nous donne donc une très belle occasion de clarifier en quoi consistent ces droits.

Un logement adéquat ne se limite pas au simple fait d'être abordable. Il doit aussi être accessible à tous et sécuritaire. De plus, il doit y avoir des mesures de protection des locataires contre l'éviction. En outre, le logis doit être salubre et offrir des services fondamentaux, comme l'eau potable et l'électricité. Le logement doit aussi être approprié sur le plan culturel et se trouver à un endroit où les locataires ont accès à des possibilités d'emploi et à des ressources communautaires.

Le droit à un logement ne veut pas dire que le gouvernement doit fournir un logement adéquat à tout le monde. C'est plutôt que le gouvernement doit se servir de son pouvoir et de ses ressources pour créer un système de logement qui appuiera le droit à un logement pour tous. Pour ce faire, il doit investir le maximum de ressources disponibles, recourir aux lois et aux règlements ainsi que prendre activement des mesures. Il doit aussi se fixer des objectifs, comme la réduction ou l'élimination de l'itinérance, et élaborer des politiques et des programmes dont il sera possible de mesurer les effets et la progression vers l'atteinte de ces objectifs. Le gouvernement doit également comprendre l'urgence de protéger et soutenir les gens qui ont les plus grands besoins, de même qu'éliminer la discrimination.

Le système actuel au Canada ne parvient pas à répondre à toutes ces exigences. La situation du logement a évolué au cours des 30 dernières années avant d'en arriver à la crise qu'on connaît aujourd'hui. On ne va pas arriver à redresser la situation du jour au lendemain. Cependant, il faut absolument que tous les ordres de gouvernement fournissent leur part d'efforts, si on veut voir du progrès. Pour ce faire, il faut un plan.

• (0845)

**Mme Louise Chabot:** Il faut effectivement un plan. La Stratégie nationale sur le logement devait contribuer à améliorer la situation. Une somme d'au moins 82 milliards de dollars a été investie dans cette stratégie au départ, mais cela n'a pas donné tous les résultats escomptés. Il s'agit de deniers publics. Or, on a consacré au logement hors marché une part que je n'irais pas jusqu'à qualifier d'infime, mais il s'agit certainement d'une part moins importante de cette somme.

De son côté, la vérificatrice générale a produit un rapport assez troublant au sujet de l'itinérance, où il est question notamment du programme Vers un chez-soi, offert dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement. Selon ce rapport, pour que le gouvernement atteigne son objectif de réduire de 50 % l'itinérance chronique d'ici 2030, il faudrait 3,5 milliards de dollars, soit sept fois plus que l'investissement actuel.

Que pensez-vous de cette conclusion de la vérificatrice générale?

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

**Mme Louise Chabot:** Madame Houle, je suis certaine que vous pourrez donner votre opinion lors de mon prochain tour de parole de deux minutes.

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

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

Madame Houle, je vous remercie d'être parmi nous ce matin. Je vous remercie également de tout le travail accompli par vous et votre équipe. C'est absolument important.

Je vais vous parler un peu de la financiarisation et de la marchandisation du parc immobilier et du logement en général au Canada. Votre bureau a récemment publié un rapport sur la financiarisation, à moins que je fasse erreur et que ce soit le Conseil national du logement qui l'ait publié. Je voudrais m'assurer d'attribuer les responsabilités aux bons organismes.

Dès les années 1990, le gouvernement fédéral a commencé à abandonner, en quelque sorte, ses investissements dans le logement social et dans le logement réellement abordable.

Par ailleurs, on a commencé à considérer le logement comme une source de revenus, parfois à juste titre. Par exemple, des gens qui n'ont pas de fonds de pension investissent dans le logement. Pour eux, l'achat d'un duplex ou d'un triplex est une manière de mettre de l'argent de côté pour leurs vieux jours. Cependant, il y a aussi toutes ces grandes sociétés qui ont des propriétés immenses ou de grandes tours d'habitation comptant des centaines, voire des milliers de portes.

Quel est l'impact de ce double phénomène, c'est-à-dire l'abandon de l'investissement du gouvernement fédéral dans le logement, d'une part, et la financiarisation du marché, d'autre part?

**Mme Marie-Josée Houle:** Cela fait en sorte que les loyers ne sont pas abordables du tout. Cela donne lieu, aussi, à des activités très persuasives pour expulser des personnes qui sont protégées par les lois locales, et ce, pour pouvoir augmenter le loyer.

De plus, les immeubles dont nous parlons, ceux qui étaient vraiment favorables à la spéculation, sont ceux dont le loyer était modique et qui logeaient des gens à faible revenu. Cela voulait dire que, une fois les logements vacants, on pouvait augmenter le loyer de beaucoup. Même dans les provinces où il y a un contrôle du loyer, il n'y a pas de contrôle sur le prix du loyer quand l'unité est vacante. Le Québec commence à s'intéresser un peu à la question, mais ce n'est pas le cas de toutes les provinces.

C'était donc un bon motif pour expulser les gens. Outre les expulsions, nous avons vu un marché de l'achat très dynamique. Ces immeubles, qui étaient vieux, avaient peut-être besoin de réparations; ces immeubles sont aussi le résultat de programmes du fédéral des années 1950, 1960 et 1970. Aujourd'hui, on veut encore in-

citer le marché privé à construire plus de logements. Or on a un fonds d'acquisition excellent pour le marché des logements hors marché et qui permettrait d'acheter ces immeubles. Or, en même temps, le marché privé va en profiter une deuxième fois.

Pourquoi ne pourrait-on pas juste mettre les investissements directement dans le marché des logements hors marché? C'est un phénomène que je voulais porter à votre attention, aujourd'hui.

• (0850)

**M. Alexandre Boulerice:** C'est parfait.

Beaucoup de gens disent qu'un des problèmes actuels de la crise du logement que nous vivons un peu partout au Québec et au Canada, c'est le manque d'offres. D'après eux, si l'offre augmente, cela va régler le problème et améliorer la situation.

Je veux entendre votre opinion là-dessus. De quelle offre s'agit-il? Parle-t-on de construire des condos à 2 millions de dollars? Bien sûr, cela fait augmenter l'offre, mais est-ce que cela va vraiment aider les locataires ou les gens qui sont sur le point de se faire expulser ou évincer? Est-ce que cela va aider ceux qui ne sont pas capables de payer leur loyer et qui sont obligés de déménager, de changer de quartier ou parfois même de ville?

**Mme Marie-Josée Houle:** Vous parlez des gens qui se ramassent à la rue.

Comme je l'ai dit au début de mon discours, il faut que ce soit la bonne offre. La SCHL, ou Société canadienne d'hypothèques et de logement, a produit des rapports qui parlent du système de logements et de la possibilité de construire ce qu'on veut, ce qui contraste avec nos besoins.

De notre côté, nous avons demandé un rapport à Mme Carolyn Whitzman, qui confirme qu'il y a un besoin extrême de logements, ici, au Canada, et qu'il faut que 20 % des logements soient offerts en deçà du prix de 1 050 dollars par mois.

Par conséquent, il faut vraiment que tous les programmes s'ajustent pour construire des logements et pour subvenir aux besoins de la population. Ce sera différent d'une ville et d'une région à l'autre. Si nous nous basons sur les besoins plutôt que sur la demande, nous allons y arriver. Par contre, en continuant de nous baser sur la demande ou à donner la priorité à ce que le marché privé veut construire, parce que c'est bon pour lui, nous n'y arriverons pas. Trop de personnes vont nous glisser entre les doigts. On s'entend pour dire que le système de logement fonctionne assez bien pour 80 % de la population; pour les 20 % qui restent, la situation est extrêmement grave. On en voit aujourd'hui le résultat avec la mise en place de campements.

**M. Alexandre Boulerice:** Oui, il y a les campements et, comme nous l'avons vu récemment, il y a aussi des gens qui vivent dans leur automobile, par exemple, parce qu'ils ne sont plus en mesure de payer un loyer.

Il me reste une minute, et j'ai une question complexe. Quel est le rôle du gouvernement fédéral dans tout cela? C'est compliqué, car il y a les municipalités, les provinces et le fédéral. Nous occupons-nous de cela tout seuls, ou attendons-nous l'apport des municipalités et des provinces? Parfois, cette coopération se fait attendre.



**Mme Marie-Josée Houle:** Premièrement, il faut une intention vraiment très claire. Il faut un plan, comme je l'ai dit, qui investit dans toute une génération et qui s'échelonne sur 30 ans. Ensuite, il faut bâtir des bonnes relations. Bien sûr, le logement est une question surtout provinciale, mais les trois ordres de gouvernement ont un rôle à jouer.

Par contre, quand on parle de droits de la personne, il revient au gouvernement fédéral de mener la barque; il a donc une très grande responsabilité à cet égard.

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

[Traduction]

Madame Ferreri, vous avez cinq minutes.

**Mme Michelle Ferreri (Peterborough—Kawartha, PCC):** Merci beaucoup, monsieur le président.

Merci, madame Houle. C'est merveilleux de vous avoir parmi nous. Comme tous mes collègues n'ont pas manqué de vous le dire, vous accomplissez un travail très important.

Madame Houle, nous avons reçu M. Kevin Lee. Il est directeur général de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations. Il nous a livré un témoignage que j'ai trouvé fort convaincant. Il nous a notamment dit:

... je suis ici pour vous dire que le financement à lui seul ne permettra jamais de régler le problème du logement abordable. Il n'y a tout simplement pas assez de fonds publics disponibles.

... si nous ne réglons pas d'abord le problème de l'abordabilité du logement, nous ne pourrions jamais régler les problèmes du logement social. Si l'on ne règle pas le problème de l'abordabilité du logement, les gens ne pourront pas acheter une maison. Cela exerce une pression sur le parc de logements locatifs...

Je vois que vous hochez la tête en signe d'approbation, alors je présume que vous abondez dans le même sens

J'ai eu la chance de visiter l'Hôpital Royal Ottawa la semaine dernière. On y trouve 240 lits. Il s'agit d'un établissement de soins et de recherche en santé mentale. La gestionnaire avait un message à me transmettre. Elle m'a indiqué que l'on n'a pas accès à des logements supervisés et qu'en conséquence, aussi épouvantable que cela puisse paraître, ces lits ne peuvent tout simplement pas être libérés.

Lorsqu'on passe devant des campements et qu'on regarde des gens qui sont vraiment en difficulté, il y a un lien à faire avec la maladie mentale. Pour nos salles d'urgence, comme dans ma ville de Peterborough, c'est l'un des grands problèmes. Les gens n'ont nulle part où aller. Ce n'est pas seulement de logements qu'on a besoin. Il faut des logements avec des services de soutien pour les personnes dont la situation est aussi complexe. Tout est interrelié.

Je reconnais toute l'importance de votre poste de défenseure du logement, mais il faut que le gouvernement fédéral rende des comptes. On ne peut pas gérer une situation que l'on passe ainsi sous silence. La réalité, c'est que nous continuons à taxer les gens. Nous continuons de taxer les constructeurs d'habitations. Nous continuons à leur imposer ces coûts. Les gens n'ont plus les moyens de construire des logements, si bien que le problème ne fait que s'aggraver.

Ma question s'adresse à vous en votre qualité de défenseure fédérale du logement. Le ministère a dépensé 1,36 milliard de dollars entre 2019 et 2021. La vérificatrice générale a toutefois indiqué que le ministère ne savait pas si l'itinérance chronique et l'itinérance avaient augmenté ou diminué depuis 2019 grâce à cet investissement. Comment pouvons-nous nous assurer que cet argent — des

milliards de dollars — est utilisé de manière à ce que nous ayons moins de campements et que les personnes qui ont besoin d'un logement en trouvent un?

• (0855)

**Mme Marie-Josée Houle:** Je vous remercie de cette question.

Nous avons besoin de résultats mesurables. Nous avons besoin de transparence au sujet de ces fonds. J'ai parlé de fonds publics dans l'intérêt public. C'est exactement ce dont il est question ici. Il faut s'interroger sur la définition d'un logement adéquat. Pour certaines personnes, être logé adéquatement signifie vraiment être logé dans un endroit où des mesures de soutien sont offertes. D'autres ont pour leur part besoin seulement d'un petit coup de pouce — connaître leurs droits et leurs responsabilités, apprendre à être un bon voisin, avoir un compte bancaire et être en mesure de payer leur loyer chaque mois. Certaines personnes nécessitent une aide beaucoup plus sentie. Elles ont besoin de soutien, notamment en santé mentale et en toxicomanie. C'est bien beau de parler du programme Logement d'abord, mais il faut d'abord qu'il y ait du logement. Non seulement l'offre de logement est-elle insuffisante, mais elle est aussi souvent inadéquate.

Comme je l'ai mentionné dans ma déclaration préliminaire, nous avons besoin de résultats mesurables. Nous avons besoin de transparence. Nous avons besoin de données. Le logement hors marché nous fournit tous ces éléments depuis que l'on a commencé à investir dans ce secteur, il y a 60 ans. Nous devons mettre en place des mécanismes de reddition de comptes équivalents pour l'ensemble des logements afin d'avoir une idée précise de la situation. Comme le dit Carolyn Whitzman, nous ne pouvons pas quantifier ce dont nous ne connaissons pas l'existence, et nous ne pouvons pas régler ce qu'il nous est impossible de quantifier.

**Mme Michelle Ferreri:** Exactement. À ce sujet, je suppose que je cherche en fait à savoir... Ce sont vraiment tous ces témoignages que nous entendons qui vont alimenter le rapport que le Comité soumettra à la Chambre en espérant que tout cela puisse être analysé.

Lors d'une conférence de presse sur la Colline du Parlement, la vérificatrice générale a déclaré que le gouvernement ne sait pas vraiment si tout l'argent, soit environ 4,5 milliards de dollars, qui a été dépensé jusqu'à maintenant dans le cadre de six programmes différents pour le logement... Cela explique en grande partie le problème de l'itinérance. Vous parlez de transparence et de reddition de comptes, mais je n'ai pas l'impression que des mesures en ce sens ont été mises en place par le gouvernement fédéral actuel. De toute évidence, la situation est pire que jamais. Les loyers n'ont jamais été aussi élevés. Nous voyons pour la première fois des campements.

Comment vous assurez-vous qu'il y a une reddition de comptes et des résultats mesurables et que l'argent aide vraiment les gens? Que pouvons-nous faire?

**Mme Marie-Josée Houle:** Tout d'abord, nous avons besoin d'une approche pangouvernementale, qui rassemble différents silos. Vous avez parlé de santé. Vous avez parlé du logement et d'autres domaines. Il ne faut pas seulement coaliser tous les ordres de gouvernement, mais aussi adopter une approche pangouvernementale pour être en mesure de comprendre pleinement ce qui se passe.

Nous sommes à l'ère des données, mais recueillons-nous les bonnes données? Il y a aussi les lois sur la protection des renseignements personnels qui stipulent que nous ne pouvons pas communiquer ces renseignements pour telle et telle raison. Cela nous offre toutefois beaucoup de possibilités.

**Mme Michelle Ferreri:** Merci.

**Le président:** Monsieur Fragiskatos, vous avez cinq minutes.

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

Merci d'être ici encore une fois. Je suis heureux de vous revoir.

Au début de votre témoignage, vous avez notamment mentionné les terres publiques et la façon dont elles pourraient faire partie de la solution et nous aider grandement à régler une partie du problème. Pouvez-vous nous en dire plus à ce sujet?

**Mme Marie-Josée Houle:** Certainement. Lorsque nous parlons de logement, d'offre et d'économie, il ne s'agit pas seulement d'une question d'offre et de demande, car la superficie foncière disponible est limitée. Les terrains contribuent parfois, surtout dans les grandes villes, au coût élevé de la construction de nouveaux logements. Le gouvernement est assis sur une richesse foncière, dont une partie peut être aménagée aux fins du logement. Il ne s'agit pas de vendre ces terrains au plus offrant de sorte que le gouvernement n'aura plus accès à cette ressource à l'avenir. Il faut plutôt louer ces terrains et explorer le rôle que pourraient jouer les fiduciaires immobilières et les autres acteurs œuvrant pour le bien de la collectivité afin de veiller à ce que ces terres conservent une valeur à perpétuité et ne soient pas simplement vendues à des spéculateurs.

C'est une occasion extraordinaire. Je me réjouis de constater que l'on veut en tirer parti. J'entends aussi dire que c'est assez complexe, mais que cela va tout de même se faire, parce qu'on ne peut pas justifier son inaction en se contentant d'affirmer que quelque chose est compliqué et que cela va prendre du temps. Nous devons le faire.

● (0900)

**M. Peter Fragiskatos:** J'allais vous demander ce que vous pensez de la décision du gouvernement de mettre l'accent sur la location, plutôt que sur la vente des terrains, mais vous avez répondu à cette question.

J'aimerais vous poser une question au sujet des coopératives d'habitation. Il y a quelques jours à peine, vous avez pu constater que le gouvernement a fait le plus important investissement des 30 dernières années pour la construction d'un plus grand nombre de logements coopératifs. Selon vous, en quoi le logement coopératif pourrait-il nous aider à sortir de cette crise?

**Mme Marie-Josée Houle:** Les coopératives d'habitation contribuent à bâtir nos communautés et à offrir du logement abordable, non seulement pour les gens largement subventionnés, mais aussi pour tous ceux qui y vivent, car elles leur rendent ces coûts plus abordables au fil du temps. Il y a des rapports de la Fédération de l'habitation coopérative du Canada qui le prouvent. Les coopératives sont vraiment une excellente chose.

Ce dont les coopératives ont besoin et ce dont tout le secteur du logement hors marché a besoin, en plus des capitaux nécessaires pour construire davantage et faire de nouvelles acquisitions, c'est d'une modification de la loi qui leur permettrait de tirer parti de leurs propres actifs afin de ne pas dépendre uniquement des fonds gouvernementaux. Elles ont besoin du soutien du gouvernement pour renforcer leurs capacités.

En ce moment, on s'en tient à quelques argumentaires qui m'inquiètent beaucoup. Tout d'abord, certains font valoir que les logements hors marché en particulier, y compris les coopératives, n'existent ou ne devraient être soutenus que parce qu'ils logent des gens que le marché privé ne peut pas et ne veut pas loger. Ce n'est pas vrai. Comme vous le savez, le logement hors marché devrait être accessible à tous, et il a son rôle à jouer dans une perspective générale pour livrer concurrence au marché privé. Ce ne sont pas des ghettos ou des entrepôts pour les pauvres ou les gens qui sont très nécessiteux. C'est la première chose à retenir.

Deuxièmement, seul le marché privé a le capital et la capacité nécessaires pour construire. Le secteur du logement hors marché a déjà eu d'énormes capacités, et celui du logement autochtone également. Ces capacités se sont amenuisées parce que les gouvernements n'ont pas investi suffisamment dans ces secteurs et que les intervenants compétents se sont tournés vers le marché privé. Nous devons ramener ces gens-là, et nous avons beaucoup d'exemples — encore une fois, au Québec — d'organisations qui brillent à ce chapitre. Elles ont le sens des affaires et s'emploient à créer une richesse communautaire.

Il faut que cette culture s'installe dans toutes les provinces. M. Collins a dit qu'il n'y avait pas beaucoup de logements hors marché au Manitoba. Je sais que le Manitoba a des problèmes de capacité à ce titre.

**M. Peter Fragiskatos:** Merci...

**Mme Marie-Josée Houle:** Vous pouvez bien y injecter tous les capitaux imaginables, mais si personne n'est capable de faire le travail, vous allez aussi avoir besoin de soutien à ce niveau.

**M. Peter Fragiskatos:** De toute évidence, le logement coopératif vous enthousiasme beaucoup, ce que nous sommes tout à fait à même de comprendre. Nous avons un collègue qui parle souvent de logement, mais lorsqu'il est question de logement coopératif, il le qualifie de logement de « style soviétique ». Que pensez-vous de ce message, de ce genre de négativisme?

**Mme Marie-Josée Houle:** Je pense que c'est vraiment dommage. J'invite tout le monde à visiter une coopérative d'habitation. Vous verrez que ce n'est pas du tout cela.

**M. Peter Fragiskatos:** J'ai une dernière question. Le gouvernement a proposé des modifications à l'impôt sur les gains en capital. Les recettes qui en découleront serviront, entre autres, à améliorer les choses sur le plan du logement. Que pensez-vous de cette mesure en particulier?

**Mme Marie-Josée Houle:** Comme je l'ai souligné, le droit fondamental au logement impose aux gouvernements la responsabilité d'avoir recours aux règlements et aux mécanismes nécessaires pour que chaque personne au Canada, sans discrimination, puisse avoir un toit au-dessus de la tête. Cela comprend la création de conditions de marché permettant de réduire la spéculation.

L'année dernière, j'ai témoigné devant le Comité pour traiter de la financiarisation et en exposer les effets néfastes. Avec la financiarisation, ce sont les grandes sociétés d'investissement qui en viennent à fixer le montant des loyers, mais tous les petits propriétaires leur emboîtent le pas, ce qui a un effet en cascade sur tous les locataires.

En tant que gouvernement, vous avez la responsabilité de mettre en place des règlements permettant de façonner le marché du logement de telle sorte qu'il protège le droit fondamental au logement pour tous.

• (0905)

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

[Français]

Madame Chabot, vous disposez de deux minutes et demie.

**Mme Louise Chabot:** Merci.

J'ai posé une trop longue question tout à l'heure, mais, pour ce qui est de l'itinérance, il est inquiétant de constater que, même s'il y a des investissements et qu'on en a annoncé d'autres dans le budget, on n'arrivera pas à régler la situation si tout le monde ne fait pas preuve de volonté politique. Ce n'est pas qu'une question d'argent. Il faut aussi sortir les gens du phénomène de l'itinérance pour leur offrir un toit ou, au moins, de meilleures conditions de vie et de meilleurs services.

Ma question porte sur les logements hors marché. Au Québec, nous avons un écosystème qui permet de développer cela, grâce à des organismes comme les offices d'habitation. Comme on semble avoir l'objectif commun d'offrir des logements hors marché, ne devrait-on pas transférer des sommes le plus rapidement possible au Québec, par exemple, afin qu'il puisse agir et accélérer les choses?

**Mme Marie-Josée Houle:** Oui, absolument. C'est une question urgente.

En ce moment, une crise sévit. Des gens sont en train de mourir dans des campements et, malgré la vitesse à laquelle la situation se détériore, la spéculation et la financiarisation du logement continuent. Comme je l'ai dit, il ne faut pas se contenter d'investir dans le secteur immobilier, il faut aussi soutenir le secteur hors marché afin qu'il puisse se développer et tirer avantage des occasions qui se présentent.

**Mme Louise Chabot:** Au sujet de la collaboration avec les provinces, c'est vrai que c'est une façon dont le fédéral pourrait apporter son aide. Il a longtemps arrêté d'investir dans le logement, peu importe le parti au pouvoir, et il décide maintenant d'y réinvestir, ce qui est bien. C'est le temps d'agir.

Toutefois, un sommet sur la crise du logement ne pourrait-il pas être une solution basée sur la collaboration et le dialogue permettant de s'assurer que tout le monde a le même objectif? On a déjà tenu un sommet sur le vol de voitures. C'est à peine une boutade. Sur de telles questions, on devrait avoir le même objectif, même si je ne voudrais pas qu'un sommet retarde des mesures concrètes.

Un tel sommet pourrait-il provoquer le choc nécessaire pour qu'on agisse?

**Mme Marie-Josée Houle:** Je ne suis pas nécessairement bien placée pour commenter cela, mais, s'il y avait un tel sommet, il faudrait que les questions soient bien encadrées, parce que le système actuel profite à beaucoup de gens, comme je l'ai dit.

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

Monsieur Boulerice, vous avez la parole pour deux minutes et demie.

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

Madame Houle, je vais vous demander de répondre à ma question par oui ou par non, si c'est possible.

Selon vos observations, votre expérience et vos analyses, les migrants temporaires sont-ils responsables de la crise du logement?

**Mme Marie-Josée Houle:** Non.

**M. Alexandre Boulerice:** Merci beaucoup. Cela étant réglé, nous pouvons passer aux choses sérieuses.

Vous avez entendu mon collègue du Parti libéral parler des coopératives. Je partage avec vous l'amour des coopératives. Dans Rosemont—La-Petite-Patrie, il y en a quelques-unes, et elles sont vraiment chouettes. C'est un beau milieu de vie et un beau modèle de démocratie et de participation citoyenne. Cependant, elles ont parfois de la difficulté à faire des rénovations et à maintenir leurs activités. Plusieurs d'entre elles se retrouvent fragilisées avec le temps. Quand il y a des imprévus, elles n'ont pas toujours les fonds pour faire les travaux nécessaires. C'est comme si, après leur création il y a 20 ou 30 ans, elles étaient maintenant un peu abandonnées.

Je donne l'exemple des coopératives, mais qu'est-ce que le gouvernement fédéral pourrait faire pour assurer la pérennité des logements qui sont réellement abordables?

**Mme Marie-Josée Houle:** En général, les programmes sont assortis de conditions relativement au fonds de réserve des coopératives. Je pense que les programmes créés par le gouvernement fédéral dans les années 1980 comportaient moins de conditions. Maintenant, les nouvelles coopératives doivent consacrer un certain pourcentage de leur budget à un fonds de réserve, qui sert à régler des problèmes liés aux immeubles ou à effectuer de futures réparations.

C'est sûr que les gens qui y habitent investissent peu à peu au fil du temps en prévision d'importantes rénovations. Ce ne sont pas seulement les personnes qui y habitent au moment où la toiture a besoin d'être refaite ou l'ascenseur, réparé ou remplacé, qui investiront.

Il faut adapter la réglementation et mettre en place des conditions.

• (0910)

**M. Alexandre Boulerice:** Nous avons des chiffres, que vous avez aussi probablement, selon lesquels, pour chaque logement abordable construit, on en perd 10 ou 11. C'est comme si on essayait de sortir du trou, mais qu'en fait, on le creusait.

Que devrait faire le gouvernement fédéral pour remédier à cette situation?

**Mme Marie-Josée Houle:** Tout d'abord, il faut investir dans le secteur et adopter une réglementation visant à freiner ou à limiter la spéculation.

**M. Alexandre Boulerice:** D'accord.

Combien de temps de parole me reste-t-il, monsieur le président?

**Le président:** Il vous reste 10 secondes.

**M. Alexandre Boulerice:** D'accord. Je vais m'arrêter ici.

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

[Traduction]

Nous allons conclure avec des périodes de deux minutes et demie pour Mme Falk, puis M. Collins

À vous la parole, madame Falk.

**Mme Rosemarie Falk (Battlefords—Lloydminster, PCC):** Merci beaucoup, monsieur le président.

Je vous remercie d'être des nôtres aujourd'hui.

Nous savons que les Canadiens vivent une crise de l'abordabilité. Tout semble coûter plus cher, et cela se reflète aussi dans le secteur du logement, car le prix des matériaux nécessaires augmente également. En avril, 70 % des provinces ont demandé la tenue d'une rencontre en raison de l'augmentation de la taxe sur le carbone par le gouvernement fédéral. Comme on n'a pas donné suite à cette requête, j'ai l'impression qu'il convient de se demander dans combien d'autres dossiers les provinces souhaiteraient ainsi pouvoir discuter sérieusement ou travailler en consultation avec le gouvernement fédéral, mais celui-ci ne daigne pas les rencontrer ou agit comme bon lui semble de toute manière.

Nous savons que les services intégrés sont très importants, et c'est ce que nous devons offrir dans toutes nos provinces en assurant la cohésion entre tous les ordres de gouvernement. Vous avez les autorités municipales qui sont sur le terrain et qui savent exactement ce qui se passe. Il y a les provinces, qui sont censées distribuer ces fonds, et le gouvernement fédéral, qui doit être là pour offrir son soutien au besoin. Si nous n'avons pas la capacité de financer les provinces lorsqu'elles ont besoin d'aide, par exemple pour offrir des services intégrés... Les Canadiens dépensent maintenant plus pour le service de la dette de notre pays que ce que les provinces reçoivent en transferts en santé. Je considère que ces fonds affectés au service de la dette pourraient être utilisés pour déployer de tels services intégrés.

Êtes-vous du même avis?

**Mme Marie-Josée Houle:** Je suis désolée, vous m'avez prise complètement par surprise. Je ne suis pas en mesure de...

**Mme Rosemarie Falk:** Les services intégrés sont importants, n'est-ce pas?

**Mme Marie-Josée Houle:** Oui, ils le sont certainement.

**Mme Rosemarie Falk:** Nous avons besoin de ces services pour pouvoir donner un coup de main aux personnes qui ont besoin d'un logement. Comme vous l'avez mentionné, c'est un continuum. Parfois, c'est un peu plus compliqué, mais parfois c'est un peu plus simple, comme vous l'avez dit, car il suffit d'ouvrir un compte bancaire, etc.

Seriez-vous d'accord pour dire que l'argent que les Canadiens, c'est-à-dire les contribuables, dépensent pour le coût du service de la dette, soit l'argent qui est utilisé pour le service et le paiement des intérêts sur la dette créée par le gouvernement de Justin Trudeau, pourrait être utilisé pour fournir aux gens les services intégrés dont ils ont besoin?

**Mme Marie-Josée Houle:** Je ne suis pas en mesure de commenter la façon dont les impôts sont dépensés au Canada. Ce n'est pas mon domaine...

**Mme Rosemarie Falk:** Vous ne croyez pas que l'argent qui est dépensé sur les intérêts pourrait être utilisé pour aider à offrir ces services intégrés...?

**Le président:** Je vous remercie, madame Falk. Votre temps est écoulé.

**Mme Rosemarie Falk:** D'accord. Je vous remercie.

**Le président:** La parole est maintenant à M. Collins. Il a deux minutes et demie, et c'est ce qui mettra fin à la première heure.

**M. Chad Collins:** Je vous remercie, monsieur le président.

Ma première question est simple. Je pense que tout plan fédéral sérieux en matière de logement — laissons la politique partisane de côté pour le moment — devrait avoir pour priorité le logement

abordable, ainsi que les campements. Êtes-vous d'accord avec le fait qu'il faut apporter un soutien dans ces domaines?

**Mme Marie-Josée Houle:** À titre de première défenseure fédérale du logement au Canada, un poste qui existe pour inciter le gouvernement à reconnaître le droit de la personne au logement, ce sont certainement mes deux priorités. Il y a de nombreux autres problèmes systémiques, mais ce sont les plus importants. La réponse est donc oui.

**M. Chad Collins:** Vous avez parlé de doubler le parc de logements hors marché. Bien entendu, le gouvernement fédéral n'est pas responsable de la construction de nouveaux logements. Ce sont les municipalités et les provinces qui sont principalement responsables de ce dossier.

Puisque nous essayons d'encourager la construction de nouveaux logements et de nouvelles unités hors marché, pensez-vous qu'il est important de travailler avec nos partenaires municipaux?

• (0915)

**Mme Marie-Josée Houle:** Oui, certainement. Il faut que les trois ordres de gouvernement interviennent, car il faut aussi un financement provincial pour les services intégrés dont nous avons tant besoin pour les logements avec services de soutien.

**M. Chad Collins:** J'ai une brève question au sujet des campements.

À l'issue de la pandémie, nous faisons face à des problèmes liés à la chaîne d'approvisionnement, à une crise des opioïdes, à une crise de la santé mentale et à l'inflation. De nombreuses municipalités ont de la difficulté à résoudre le problème des campements.

J'ai lu votre rapport deux fois. Je pense que les fournisseurs traditionnels qui examineront votre rapport se demanderont ensuite comment ils devraient envisager de fournir ces services à l'avenir.

Vous avez abordé la question des partenaires. Nous avons un système traditionnel de refuges pour hommes et femmes qui n'accueillent pas les couples qui arrivent dans le système d'urgence. Les animaux domestiques sont devenus un problème dans les campements. Un grand nombre de personnes affirment qu'elles sont dans un campement parce qu'elles ont un animal de compagnie et qu'elles ne veulent donc pas aller au refuge d'urgence. Les politiques en matière de consommation de drogue varient d'un endroit à l'autre. Nous étions en mesure de nous adapter à ces problèmes avant la pandémie. Aujourd'hui, à l'issue de la pandémie, ce sont des obstacles qui obligent les gens à vivre dans la rue plutôt que de trouver des services auprès de fournisseurs traditionnels.

Quels conseils donneriez-vous aux fournisseurs de refuges d'urgence pour les aider à modifier leur modèle opérationnel, afin de l'adapter à ces réalités?

**Mme Marie-Josée Houle:** C'est une question complexe.

Nous devons apporter des changements pour répondre aux besoins. Nous devons consulter les personnes qui ont recours à ces services pour savoir comment répondre au mieux à leurs besoins.

**Le président:** Je vous remercie, monsieur Collins.

C'est ce qui met fin à la première heure de la réunion.

Je tiens à vous remercier, madame Houle. Vous avez eu la première heure pour faire une déclaration préliminaire au Comité et répondre aux préoccupations et aux questions des membres du Comité. Je vous remercie de votre comparution.

Nous allons maintenant suspendre la séance pendant deux minutes, le temps d'accueillir les témoins suivants.

● (0915) \_\_\_\_\_ (Pause) \_\_\_\_\_

● (0920)

**Le président:** La séance reprend.

Nous entamons maintenant la deuxième heure de cette réunion sur notre étude sur le logement en accueillant nos témoins.

Aujourd'hui, nous accueillons Véronique Laflamme, porte-parole du Front d'action populaire en réaménagement urbain. Nous accueillons également Jock Finlayson, économiste en chef pour l'Independent Contractors and Businesses Association of British Columbia. Enfin, nous avons Daniel Oleksiuk, qui représente Abundant Housing Vancouver.

Bienvenue au Comité. Vous disposez chacun de cinq minutes pour faire une déclaration préliminaire.

Nous entendrons d'abord Mme Laflamme.

Vous avez cinq minutes.

[Français]

**Mme Véronique Laflamme (organisatrice communautaire et porte-parole, Front d'action populaire en réaménagement urbain):** Bonjour, monsieur le président.

Le recensement de 2021 montre que 1,6 million de ménages locataires du Canada consacraient déjà plus de la norme de 30 % de leur revenu pour se loger et que 620 000 d'entre eux y engouffraient plus de 50 %, carrément au détriment de leurs autres besoins essentiels. Au Québec, 373 000 ménages locataires sont dans cette situation, gagnant un modeste revenu médian annuel de moins de 24 000 \$. Plusieurs sont probablement tombés en situation d'itinérance depuis. La situation est probablement bien pire encore actuellement puisque ces données sont basées sur les revenus de 2020, gonflés provisoirement par les mesures spéciales de soutien au revenu. Plusieurs ménages sont aussi rendus invisibles dans ces statistiques étant donné que les personnes en situation d'itinérance ou à statut migratoire précaire ne sont pas prises en compte dans le recensement.

Le Québec et l'ensemble des provinces traversent maintenant une situation de pénurie de logements locatifs. C'est la pénurie la plus sévère en 15 ans au Québec et la plus étendue qu'ait connue la province.

Dans ce contexte, en l'absence d'un contrôle obligatoire des loyers, ces derniers augmentent encore plus rapidement, la discrimination augmente et les loyers des rares appartements disponibles sont beaucoup plus élevés.

Le parc de logements à prix abordable s'effrite rapidement, et l'insécurité résidentielle touche maintenant de plus en plus de ménages locataires.

Malgré l'acuité de la pénurie, on ne peut résumer la cause de la crise actuelle vécue par les locataires à la seule rareté. La cherté des loyers et son inadéquation avec les revenus d'une large partie des locataires représentent, elles aussi, une crise qui bafoue leur capacité de paiement, une composante essentielle du droit à un logement décent.

Les logements locatifs construits au cours des dernières années, souvent par des géants de l'immobilier, ont malheureusement contribué aussi à cette inabordable croissante. Or il n'y a que très peu de solutions de rechange à ces logements trop chers, puisque le secteur privé détient 90 % du parc locatif au Québec; c'est probablement un peu plus à l'échelle canadienne.

Dans ce contexte, le manque de logements sociaux stant sous la forme de coopératives que d'organismes sans but lucratif d'habitations ou de logements sociaux publics contribue à cette crise.

Déjà, en 2016, dans un rapport publié au Canada, le Comité des droits économiques, sociaux et culturels de l'ONU reconnaissait que la pénurie de logements sociaux constituait un des freins à la mise en œuvre progressive du droit au logement au Canada.

Cette insuffisance de logements hors du marché privé a de graves conséquences et a clairement contribué à l'augmentation du nombre de personnes en situation d'itinérance au cours des dernières années.

Pendant trois décennies, le logement social sans but lucratif et à propriété collective a été au centre des interventions fédérales en matière d'habitation. Le retrait du fédéral, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1994, a assurément contribué à la pénurie actuelle, qui frappe tout le pays. On estime qu'au Québec seulement, nous aurions actuellement autour de 85 000 logements sociaux de plus, si le gouvernement fédéral avait continué à investir au même rythme que pendant les meilleures années.

Le retrait du fédéral dans l'entretien du parc de logements sociaux existant, qu'il a aidé à financer, a aussi contribué à la précarisation de ce patrimoine collectif. Par exemple, au Québec, il y a le problème lié à l'entretien des habitations à loyer modique, alors que, dans certaines provinces, on a même vendu des logements sociaux depuis. Le retour du fédéral s'est fait huit ans plus tard, en 2002, non pas directement dans le logement social, mais dans le logement dit « abordable », ce qui a contribué également à maintenir un faible pourcentage de logements sociaux du parc locatif dans plusieurs provinces, dont le Québec.

Les initiatives fédérales en matière de logements dits « abordables » se sont poursuivies, bon an mal an, pendant au moins 15 ans, à une part de financement déjà insuffisante au départ. La réalisation de projets de logements sociaux n'est jamais revenue à la hauteur de ce qu'elle avait été à la fin des années 1980.

La Stratégie nationale sur le logement du Canada, mise en place en 2017, n'a visiblement pas contribué à financer un grand nombre de logements sociaux destinés aux personnes et aux familles à faible et à modeste revenu, comme elle avait l'objectif de le faire, et pour cause: malgré les objectifs de la Stratégie, ces initiatives étaient mal ciblées; les fonds destinés au logement ont servi très majoritairement à la construction d'appartements à des coûts beaucoup trop élevés; et trop peu des initiatives découlant de la Stratégie étaient réservées aux logements sans but lucratif.

Bref, même si notre regroupement se réjouit que la mise à jour de novembre dernier, le Plan du Canada sur le logement et le budget du 16 avril aient enfin redonné des sommes au secteur sans but lucratif, nous sommes encore loin du compte. Trop peu de fonds sont encore prévus pour le logement social.

Il est primordial d'inverser la tendance. Nous avons des demandes bien concrètes à faire au gouvernement; nous demandons au Comité de les examiner, afin de s'assurer que les milliards de dollars que doit encore verser au logement le gouvernement fédéral seront utilisés à meilleur escient.

• (0925)

Il est important que ces sommes contribuent véritablement à combler la pénurie de logements sociaux qui, au Québec et partout au Canada, est liée au retrait du fédéral, et qu'elles permettent de lutter contre la grave crise de l'itinérance qui touche l'ensemble du pays.

**Le président:** Merci.

[Traduction]

Nous entendrons maintenant M. Finlayson, qui a cinq minutes.

**M. Jock Finlayson (économiste en chef, Independent Contractors and Businesses Association of British Columbia):** C'est un privilège d'être ici avec vous aujourd'hui depuis Vancouver. Je suis Jock Finlayson, économiste en chef de l'Independent Contractors and Businesses Association of British Columbia, qui est en fait la plus grande association de construction au Canada. Nous comptons environ 4 000 membres et clients, et nous gérons également une très grande opération dans le domaine de la santé et des avantages sociaux des employés, en plus de notre travail pour le compte du secteur de la construction.

Nous pensons que le secteur de la construction a un rôle important à jouer pour faire progresser le Canada dans ce monde en évolution rapide et de plus en plus compétitif. C'est un secteur important, comme le savent certainement les membres du Comité, car il représente environ 8 % des emplois dans tout le pays — et un peu plus ici, en Colombie-Britannique. Je pense que le mot « crise » est surutilisé dans le discours politique canadien, mais dans le cas du logement, il est probablement justifié étant donné la situation dans laquelle nous nous trouvons aujourd'hui.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a réalisé des études qui laissent croire que la dernière fois que le logement était abordable au Canada — selon sa définition —, c'était il y a 20 ans. Le manque de logements abordables est attribuable à une offre insuffisante par rapport à la croissance de la population et au taux de formation des ménages.

Ce problème est devenu un obstacle important à l'amélioration et même au maintien du niveau de vie dans de nombreuses régions du pays, et certainement ici, dans la région métropolitaine de Vancouver, que je décrirais comme le noyau des problèmes de logement au Canada. La croissance démographique rapide que nous avons connue ces deux dernières années a joué un rôle important dans l'exacerbation des pressions qui s'exercent sur le marché du logement. Il est assez frappant de voir à quel rythme la population du Canada s'accroît par rapport à celle de pays semblables. En effet, la croissance de notre population a été de 3,2 % l'année dernière et, selon mes prévisions, elle sera probablement assez près de ce chiffre en 2024.

Cela reflète l'engagement du Canada en faveur d'une immigration ouverte et le nombre important de nouveaux arrivants dans notre pays. En effet, au cours des deux dernières années, j'estime que l'immigration, temporaire et permanente, a dépassé de façon spectaculaire le nombre de nouvelles unités de logement qui sont arrivées sur le marché.

Pour chaque nouveau logement mis sur le marché canadien, il y a de quatre à quatre et demi nouveaux arrivants. Je pense qu'on reconnaît que c'est peut-être un peu excessif, d'où la décision du gouvernement du Canada de commencer à réduire graduellement le nombre de résidents non permanents qui vivent au pays.

Nous pensons qu'un objectif réaliste pour les mises en chantier au Canada n'est pas de 700 000 ou 800 000 par année — soit l'objectif inscrit dans le plan du gouvernement fédéral sur le logement et un nombre promu par la SCHL —, mais plutôt environ 400 000 mises en chantier. Je dis cela parce que le Canada a du mal à construire ne serait-ce qu'un quart de million de nouvelles unités de logement par année.

L'industrie de la construction d'un bout à l'autre du pays, et certainement ici, en Colombie-Britannique et en Alberta, ne déborde pas de ressources inutilisées. Le taux de postes vacants dans le secteur de la construction reste quelque peu élevé. Il a diminué comparativement à celui qu'on observait il y a deux ou trois ans, mais notre industrie n'a tout simplement pas la capacité de doubler soudainement et rapidement, ou même d'augmenter des deux tiers, le nombre de mises en chantier chaque année, même si tous les autres obstacles étaient éliminés.

Nous pensons qu'un objectif de 400 000 mises en chantier par année est réaliste. Ce serait utile, et nous pourrions peut-être obtenir l'appui d'un grand nombre de personnes d'un bout à l'autre du pays à l'égard de cet objectif. En 1972, lorsque le Canada comptait 22 millions d'habitants, nous avions construit 230 000 logements. L'année dernière, avec 40 millions d'habitants, nous avons pratiquement construit le même nombre de logements.

Cela montre bien qu'il est plus difficile et plus coûteux de construire des logements et presque tout le reste au Canada aujourd'hui qu'au cours des décennies précédentes. Il s'agit d'un défi fondamental, qu'il ne revient pas uniquement au gouvernement du Canada de relever, loin de là. Nous appuyons un grand nombre des mesures que le gouvernement du Canada a dévoilées au cours des 12 à 18 derniers mois, y compris un certain nombre qui ont été mises à jour dans le budget, et qui préconisent la construction d'un plus grand nombre de logements locatifs, ce qui est un élément essentiel, selon nous. En effet, le tiers des ménages canadiens sont des locataires, et je prévois que cette proportion augmentera au fil du temps.

À cet égard, les déductions pour amortissement accéléré sur les nouveaux appartements, l'élargissement de la portée de la mesure visant à éliminer la TPS sur les logements locatifs pour inclure les logements pour étudiants, les changements apportés au Programme des obligations hypothécaires du Canada et l'augmentation du financement offert dans le cadre du Programme de prêts pour la construction d'appartements devraient tous, au fil du temps, contribuer à accélérer l'offre de nouveaux logements locatifs sur le marché, ce qui est essentiel.

• (0930)

Il est également essentiel de favoriser la densification des villes et des agglomérations. Ici, en Colombie-Britannique, le gouvernement provincial travaille très activement dans ce sens. Il est également judicieux de désigner des terrains publics et des bâtiments publics sous-utilisés susceptibles d'être utilisés pour la construction de logements, mais nous devons reconnaître que le logement n'est pas une sphère de compétence dans laquelle le gouvernement du Canada est le principal intervenant. Une grande partie des décisions — ou la plupart des décisions — concernant les nouveaux développements, le zonage, l'utilisation des sols, la densification, la collectivité et les règles qui façonnent l'évolution de la collectivité sont prises par les gouvernements locaux et les provinces. Le gouvernement fédéral peut apporter son aide, il peut créer des mesures incitatives et correctives, mais il n'a pas le dernier mot dans le cadre de ces décisions.

Enfin, je ferai un commentaire sur l'offre de main-d'œuvre, monsieur le président, puis je terminerai ma déclaration. Nous estimons qu'environ 2 % des immigrants permanents au Canada ces dernières années ont fini par s'orienter vers les métiers de la construction. Le secteur de la construction représente 8 % de la main-d'œuvre canadienne. Nous pensons que les critères de sélection des immigrants pour les résidents permanents au Canada devraient être modifiés, afin d'accorder une priorité plus élevée aux compétences pertinentes pour l'industrie de la construction.

Nous vous remercions de votre patience.

• (0935)

**Le président:** Je vous remercie, monsieur Finlayson.

La parole est maintenant à M. Oleksiuk. Il a cinq minutes.

**M. Daniel Oleksiuk (directeur, Abundant Housing Vancouver):** Je vous remercie beaucoup de me donner l'occasion de m'adresser à vous aujourd'hui.

Je m'appelle Danny Oleksiuk. Je suis à Vancouver. Je suis écrivain et chercheur pour le Sightline Institute et cofondateur d'Abundant Housing Vancouver, le premier groupe « oui dans ma cour » moderne du Canada, que nous avons mis sur pied en 2016.

Je pense que le Fonds pour accélérer la construction de logements est un pas dans la bonne direction, mais je veux parler de la façon dont, à notre avis, il n'est pas assez agressif. Pour vous donner un peu de contexte, j'aimerais d'abord vous raconter l'histoire de la première maison que j'ai habitée à Vancouver. J'y ai emménagé en 1990, lorsque j'étais encore un jeune enfant. Mes parents l'avaient payée 100 000 \$ [*difficultés techniques*].

J'ai dû m'arrêter et réfléchir à ce montant pendant un moment lorsque je l'ai vérifié. Une maison individuelle coûtait 207 000 \$ dans le quartier East Vancouver. À l'époque, le logement était si bon marché que l'on avait plusieurs options, même si l'on était pauvre. Cela avait toutes sortes de répercussions. Par exemple, il n'y avait pas autant de consommation de drogues en public à l'époque. Même les personnes démunies pouvaient se payer un logement.

De nos jours, on parle beaucoup du coût des nouveaux logements. Ces logements sont-ils suffisamment abordables? À qui sont-ils offerts? Je pense que ces questions passent à côté de l'essentiel, au point qu'elles sont presque dangereuses et trompeuses. La réalité, ce n'est pas que les nouveaux logements sont devenus trop chers, mais que les logements existants sont devenus beaucoup

plus chers en raison d'une pénurie. Nous avons construit si peu de logements depuis 1990 que les vieilles maisons sont devenues très chères.

Pour revenir à ma vieille maison, elle est aujourd'hui évaluée à 2 millions de dollars. C'est une maison centenaire. Elle a 112 ans. Le terrain sur lequel elle se trouve est maintenant évalué à 1 951 000 \$. Le bâtiment est évalué à seulement 90 000 \$. Encore une fois, le problème n'est pas tant que les nouveaux logements ne sont pas abordables. C'est plutôt que les anciens logements, et plus précisément les terrains sur lesquels ils se trouvent, sont devenus très chers en raison d'une pénurie.

On peut marcher dans cette vieille rue. Il s'agit de la 11<sup>e</sup> avenue Est. Ce qui est étonnant, c'est qu'elle n'a pratiquement pas changé. Quelques-unes des maisons qui s'y trouvent ont été reconstruites, c'est-à-dire qu'elles ont été démolies et remplacées par de nouvelles maisons, mais il n'y a pas d'appartements. Jusqu'à récemment, le code de zonage applicable à ce que nous appelions l'annexe RS-1 stipulait tout en haut que l'objectif principal était de préserver le caractère unifamilial du quartier, et il est resté pratiquement inchangé.

Que peut faire le gouvernement fédéral? De toute évidence, comme d'autres témoins l'ont dit, les principaux leviers sont, à mon avis, les impôts fonciers et le zonage. Même si, comme l'a dit M. Finlayson, il y aura des contraintes liées à la main-d'œuvre — et c'est aussi un projet important —, les leviers du zonage et de l'impôt foncier relèvent de la compétence provinciale. Dans ces conditions, je pense qu'un modèle comme le Fonds pour accélérer la construction de logements est un bon moyen pour les autorités fédérales d'exercer un effet de levier.

Cela dit, j'ai quelques améliorations à proposer au FACL. Tout d'abord, il n'est pas assez agressif. Encore une fois, la situation s'est tellement détériorée qu'il ne suffit pas de construire des quadruplex dans des quartiers centraux comme ceux de Vancouver et de Toronto pour faire bouger les choses.

Je proposerais plutôt quelque chose de plus ambitieux. Dans ces endroits, il faut construire de petits immeubles d'appartements et fixer non seulement un nombre minimum d'unités, mais aussi une densité minimale. En effet, si l'on ne fixe pas une densité minimale, les municipalités vont légaliser officiellement un certain nombre d'unités, mais ils ne fourniront pas la densité nécessaire au moment de la construction. Nous avons donc besoin d'un coefficient d'occupation des sols de 2,0, en particulier dans les villes où le logement est très cher.

Enfin, les impôts fonciers sont exceptionnellement bas, surtout en Colombie-Britannique. Les municipalités sont très pauvres. Elles demandent plus de financement pour l'infrastructure. Je proposerais également que la future version du Fonds pour accélérer la construction de logements demande aux provinces de verser des contributions correspondantes pour l'infrastructure à partir des impôts fonciers.

Toute cette nouvelle richesse a été créée à partir des actifs fonciers. Cela ne sera plus possible à l'avenir. La plupart de ces actifs sont à l'abri de l'impôt. Pendant ce temps, nous essayons de faire fonctionner un gouvernement au complet à partir de l'impôt sur le revenu, de l'impôt sur les sociétés et de toutes les autres taxes. Une énorme quantité de richesses est créée par l'entremise des biens fonciers, et nous avons des impôts fonciers très bas. Je pense qu'un instrument comme le FACL pourrait doubler son efficacité en demandant des contributions correspondantes.

J'aimerais conclure en nous ramenant aux maisons à 207 000 \$ pour nous rappeler dans quelle mesure la situation s'est détériorée et pour vous encourager à faire preuve d'un peu plus d'audace, compte tenu de la situation actuelle.

Je vous remercie.

• (0940)

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

Nous allons maintenant commencer avec M. Aitchison, qui dispose six minutes.

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

Je commencerai en fait par notre dernier témoin, M. Oleksiuk.

Vous avez parlé du Fonds pour accélérer la construction de logements. Je souscris probablement à la plupart de vos critiques, mais pensez-vous qu'il soit logique que dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements, on envoie de l'argent à des villes qui, outre le fait qu'elles n'en font peut-être pas assez sur le plan de la densité, augmentent parallèlement leurs droits d'aménagement, par exemple?

**M. Daniel Oleksiuk:** C'est une bonne question.

Je pense moi aussi que ces droits sont trop élevés et que le passage des taxes foncières aux taxes sur la construction est un problème. Quant à la question de savoir exactement comment évaluer tous ces facteurs et ce qu'il faut accorder aux villes, je pense que les choses peuvent être compliquées, mais effectivement, cela devrait être pris en compte, assurément. Si des villes taxent la construction de nouveaux logements, cela devrait certainement être pris en compte dans la distribution des fonds. Je pense que c'est important.

**M. Scott Aitchison:** Merci.

Je pose la même question à M. Finlayson.

En ce qui concerne les coûts locaux, les frais et les droits, pensez-vous qu'il soit logique, monsieur Finlayson, que, dans ses nombreux programmes, le gouvernement fédéral dispose d'un fonds de 4 milliards de dollars pour donner de l'argent aux villes sur la base de promesses d'amélioration, tandis que, parallèlement, ces villes augmentent le coût de la construction?

**M. Jock Finlayson:** C'est certainement une préoccupation. Je ne peux pas parler de ce qui se passe ailleurs au pays, mais ici, en Colombie-Britannique, en particulier dans la région métropolitaine de Vancouver, les diverses taxes, mais aussi les droits d'aménagement, les contributions pour les aménagements d'utilisation collective et une variété d'autres frais qui sont imposés à la création de nouveaux logements ajoutent des centaines de milliers de dollars au coût final.

Ce qui s'est passé au fil du temps... et je ne suis pas connu comme étant quelqu'un qui pense que les taxes sont trop peu élevées, mais M. Oleksiuk a raison, en fait. Nous avons quelque peu modifié la structure des finances municipales pour faire peser une grande partie du fardeau sur les nouvelles constructions. Bien que la plupart des gens ne pensent pas que les taxes foncières ne sont pas assez élevées, elles sont en fait assez peu élevées par rapport à la valeur estimée des propriétés. Il y a là un problème.

En effet, le ministre du Logement fédéral s'est disputé avec certaines municipalités de la région métropolitaine de Vancouver parce que, tout en plaidant la pauvreté et en disant qu'elles voulaient voir davantage de logements abordables ou de logements de tout type

arriver sur le marché, elles augmentaient encore les contributions pour les aménagements d'utilisation collective et les droits d'aménagement.

C'est assurément un problème. Je ne sais pas si le gouvernement fédéral peut y remédier, si ce n'est en rattachant son propre financement à une bonne conduite à l'échelle municipale et provinciale. C'est vraiment le seul levier dont dispose le gouvernement du Canada. Il ne contrôle pas la conduite des municipalités ni la façon dont elles se financent.

**M. Scott Aitchison:** C'est un très bon point.

Je vais poursuivre avec vous, monsieur Finlayson, au sujet du nombre de logements qui sont nécessaires pour que se loger redevienne abordable. Nous parlons de millions d'habitations. Pouvez-vous nous dire ce que cela représente en investissements? Combien d'argent faut-il dépenser dans le secteur du logement pour que les prix redeviennent un tant soit peu abordables?

**M. Jock Finlayson:** Il faudrait que je sorte ma calculatrice et que j'examine les choses de plus près, mais c'est monumental. Permettez-moi d'ajouter quelque chose dans ce contexte, monsieur Aitchison.

Le Canada consacre déjà entre 8 et 9 % de son PIB, de son revenu national, à la construction et à la rénovation domiciliaires et à l'intermédiation immobilière. Les États-Unis y consacrent entre 4 et 5 % de leurs PIB. Nous consacrons déjà une grande partie du revenu national à la construction, à la rénovation et aux transactions dans le domaine du logement.

En fait, je m'inquiète un peu en tant qu'économiste. Je comprends que nous avons besoin d'augmenter le nombre de logements, mais je me demande si nous devrions consacrer 10, 11 ou 12 % du revenu national au logement. Si c'était le cas, dans quoi n'investirions-nous pas?

Il y a une limite à l'épargne au niveau macroéconomique qui existe au Canada. Nous consacrons déjà une part considérable de notre revenu national au logement. Je pense qu'il y a presque des contraintes macroéconomiques, en dehors de tout le reste, qui feraient obstacle à une sorte d'augmentation monumentale des ressources pour le logement.

• (0945)

**M. Scott Aitchison:** Si je peux intervenir, monsieur Finlayson, cela signifie-t-il qu'il nous faut attirer de nouveaux investissements dans le secteur du logement?

**M. Jock Finlayson:** Absolument. Enfin, les besoins sont énormes. L'un des intervenants précédents a parlé des coopératives d'habitation ou des logements hors marché. Nous avons besoin de tout cela, certainement ici, dans la province de la Colombie-Britannique.

**M. Scott Aitchison:** Si je peux intervenir à nouveau, monsieur Finlayson, parce que je n'ai plus beaucoup de temps, si nous devons attirer de nouveaux investissements dans le secteur du logement pour répondre aux besoins, pensez-vous qu'il est logique que le gouvernement ait apporté des modifications au taux d'imposition des gains en capital? Cela va-t-il contribuer à attirer de nouveaux investissements dans le secteur du logement, en pleine crise du logement?



**M. Jock Finlayson:** Je pense que toute augmentation de l'imposition sur le déploiement du capital ou sur les rendements qui seront générés par le déploiement du capital agira comme un vent contraire à la formation de capital. L'augmentation de l'impôt sur les gains en capital ne contribue pas à encourager la formation de capital, que ce soit dans le secteur du logement ou dans tout autre secteur de notre économie.

**M. Scott Aitchison:** Je pense que cela résume assez bien les choses.

Je ne sais pas combien de temps il me reste. Il semble que ce soit à peu près cinq secondes.

Je vous remercie du temps que vous nous accordez, monsieur Finlayson.

**M. Jock Finlayson:** Merci.

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

Nous passons à M. Long, qui dispose de six minutes.

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

Bonjour, chers collègues.

Merci aux témoins de leurs témoignages.

J'ai quelques observations à faire avant de poser des questions. J'ai été élu député en 2015. Je pense qu'il était très clair qu'il y avait des problèmes de logement et de pénuries de logements d'un océan à l'autre. Par conséquent, au début de notre mandat, nous avons présenté notre stratégie nationale sur le logement, car nous savions que le gouvernement fédéral avait un rôle de chef de file à jouer.

Si nous remontons aux gouvernements précédents, cette situation a été créée, à vrai dire, sous de nombreux gouvernements depuis de nombreuses années. Toutefois, si l'on examine le gouvernement qui nous a précédés, le gouvernement Harper, non seulement il a fait marche arrière en matière de logement, mais il l'a fait en appuyant sur l'accélérateur. Il y a eu très peu de mises en chantier au cours du mandat du gouvernement précédent, ou de ses années au pouvoir.

Prenons ensuite le chef de l'opposition actuel. Lorsqu'il était ministre du Logement, on pouvait compter sur les doigts de nos deux mains le nombre de mises en chantier. Lorsqu'il compare les coopératives d'habitation à des logements à la soviétique, on voit tout son engagement et son sérieux à l'égard du logement.

Je comprends que mes amis et collègues de l'opposition émettront des critiques. C'est leur rôle. Je pense que deux choses ressortent très clairement de leurs questions et de leurs réactions à certains témoignages. Ils estiment que nous sommes responsables de tout cela et qu'il s'agit uniquement de l'abordabilité, sans tenir compte du fait qu'il y a une crise de l'abordabilité, en réalité, partout dans le monde. Nous ne sommes certainement pas responsables de la crise de l'abordabilité au Royaume-Uni, en Europe et aux États-Unis. Nous savons que nous avons un rôle à jouer. Je pense que nous nous entendons tous sur le fait que les deux ordres de gouvernement et les municipalités ont un rôle à jouer.

Je viens du Nouveau-Brunswick. Malheureusement, nous avons un premier ministre et un gouvernement conservateur qui ont le même point de vue sur la question du logement. Ils ne la considèrent pas comme une priorité. Nos voisins de la Nouvelle-Écosse et de l'Île-du-Prince-Édouard se sont joints à nous pour supprimer la taxe de vente sur les nouveaux appartements et on constate qu'en

trois ou quatre mois, le nombre d'appartements construits a triplé dans les deux provinces.

Je vous pose ma première question, monsieur Oleksiuk. Dans quelle mesure est-il important que les provinces se joignent à nous pour supprimer la taxe sur les nouvelles constructions, et que pouvons-nous faire pour inciter d'autres provinces à jouer un rôle plus important si c'est vraiment leur dossier?

Merci.

● (0950)

**M. Daniel Oleksiuk:** Cela nous ramène à ce dont M. Finlayson et moi-même parlions à propos du passage de la taxe foncière à la taxe sur la construction, en fait, qu'il s'agisse de la TPS, des coûts liés à la construction, des droits d'aménagement ou des contributions pour les aménagements d'utilisation collective — toutes les nombreuses catégories sous lesquelles il y a beaucoup de taxes sur les nouveaux logements. Je pense qu'il y a cette idée selon laquelle l'augmentation des taxes foncières est un sujet tabou, et c'est tout simplement impossible.

Compte tenu de la gravité de la situation et de la piètre performance des personnes en place qui ont suivi cette logique, je vous encourage à penser que ce n'est pas le cas. Transférer tous les coûts sur les nouvelles personnes, sur les jeunes et sur les constructeurs et ne pas taxer du tout les personnes en place n'a pas été une stratégie extrêmement efficace.

Que peut-on faire à l'échelle fédérale, étant donné qu'il s'agit de contributions provinciales? Encore une fois, comme je l'ai dit dans mes observations préliminaires, je pense que rattacher ce type de transfert fiscal au Fonds pour accélérer la construction de logements est quelque chose qui pourrait être envisagé, parce que les provinces et les municipalités n'utilisent pas leurs assiettes fiscales pour apporter leur contribution. Elles vous demandent, à l'échelle fédérale, d'augmenter l'impôt sur le revenu et l'impôt sur les sociétés pour financer ce genre de choses, et elles demandent plus d'argent alors qu'elles n'utilisent pas leur propre assiette fiscale et il existe une immense richesse foncière.

**M. Wayne Long:** Merci.

Nous avons proposé des programmes dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, qu'il s'agisse du programme de co-investissement, de l'Initiative pour la création rapide de logements, du Programme de prêts pour la construction d'appartements ou du Fonds pour accélérer la construction de logements.

Pour clarifier les choses au sujet du Fonds pour accélérer la construction de logements, je dirai que l'objectif de ce fonds est de favoriser le changement. Nous travaillons, je pense, très efficacement partout au pays avec les municipalités pour changer les choses. Le programme peut-il être renforcé? Il s'agit d'un nouveau programme. Bien sûr. Cependant, les municipalités avec lesquelles je parle, et certainement celles de ma circonscription de Saint John—Rothesay — nous y étions pour faire une annonce il y a quelques mois — aiment beaucoup le programme. Je pense qu'il en va de même pour la plupart des municipalités du pays.

Rappelons que le Parti conservateur a voté contre tous les programmes que nous avons proposés. Il y avait entre autres le droit au logement. Il était inscrit dans notre stratégie nationale sur le logement et, là encore, les conservateurs ont voté contre.

J'ai beaucoup de respect pour mes collègues. Je sais que leur travail consiste à protester, mais lorsqu'on vote contre chacune de ces initiatives et que l'on ne propose pas de solutions, il y a de quoi s'inquiéter.

**Le président:** Merci. Votre temps est écoulé, monsieur Long.

Nous passons à Mme Chabot.

[Français]

Vous avez la parole pour six minutes.

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

Je remercie également les témoins.

Madame Laflamme, je vous remercie de comparaître à titre de responsable et directrice du Front d'action populaire en réaménagement urbain, ou FRAPRU, organisme québécois qui, depuis plus de 40 ans, contribue grandement à améliorer la situation du droit au logement en faisant connaître les besoins des personnes à cet égard et en proposant des mesures. Je vous salue pour cela.

Ce n'est pas notre première étude sur la Stratégie nationale sur le logement ni sur la crise du logement. Avec respect, nous entendons beaucoup de témoins parler d'économie de marché, de lois, de l'offre et de la demande.

Si on crée plus d'offre, on va aussi créer de la demande et ainsi pouvoir répondre aux besoins des personnes les plus vulnérables ou au besoin de logements plus coopératifs.

Pouvez-vous faire des commentaires sur cette logique?

**Mme Véronique Laflamme:** Je vous remercie de cette question.

Comme je l'ai mentionné rapidement dans mon allocution, pour nous, au FRAPRU, la crise du logement est due non seulement à l'indisponibilité des logements, mais aussi à leur inabordabilité. Elle est également alimentée par la spéculation immobilière. Cette crise ne se réglera pas si nous ne nous concentrons que sur l'augmentation de l'offre, sans tenir compte du type de logements dans lequel nous investissons les fonds publics.

C'est justement la principale critique que nous avons faite à la Stratégie nationale sur le logement du Canada depuis son annonce. En effet, malgré ses objectifs, qui visaient à diminuer le nombre de ménages ayant des besoins impérieux de logements, les fonds ont été alloués principalement à l'augmentation de l'offre, mais avec des critères d'abordabilité très faibles, insuffisants. Cela a fait en sorte que de nombreux milliards de dollars ont été investis dans la construction de logements, mais que nous avons eu très peu de résultats sur le plan de l'augmentation du nombre de logements sociaux et communautaires qui ont été réellement construits. C'est là le drame. On voit l'offre de logements sociaux et communautaires stagner — pour la première fois, elle a d'ailleurs diminué au Québec —, et le fait que des fonds fédéraux ne soient pas consacrés à faire augmenter le nombre de logements sociaux y a contribué.

Depuis tout récemment, je dois le dire, madame Chabot, il y a une lueur d'espoir, mais nous avons l'impression que c'est une course contre la montre. On constate une certaine volonté. Depuis 2017, nous demandions que les investissements, les milliards de dollars accordés, prévus pour la Stratégie nationale sur le logement du Canada soient réaffectés pour être investis pour donner la priorité au logement social sans but lucratif sous différentes formes. Nous avons l'impression d'avoir été entendus, très récemment, mais, pour l'instant, les programmes ne sont pas encore tous ré-

écrits. Il est donc urgent, avant qu'encore plus de milliards de dollars ne soient dépensés, de s'assurer que ces sommes seront destinées au secteur des logements sans but lucratif. Nous pouvons proposer quelques pistes pour y arriver. La liste est longue, mais je vais vous en énumérer quelques-unes.

La plus générale, qui serait structurante, ce serait que le gouvernement fédéral se fixe un objectif clair de réalisation de logements sociaux sous différentes formes, donc des logements hors marché privé, ce que nous n'avons toujours pas. Dans le Plan du Canada sur le logement, il y a maintenant un objectif de construction de logements, effectivement, mais nous ne savons pas combien seront sans but lucratif, alors que ce sont les seuls qui permettent actuellement de répondre à la capacité de paiement d'une majorité de ménages locataires. Ce problème n'est pas anodin.

De façon plus précise, il y a des programmes, dont le Fonds pour le logement abordable, qui vient d'être créé et devrait être consacré entièrement au secteur sans but lucratif; on devrait bonifier le volet des subventions, puisque plusieurs projets de logements sociaux ne peuvent pas réaliser des logements réellement abordables sans subvention. Les prêts ne suffisent pas. Cela dit, les prêts pourraient jouer un rôle. D'ailleurs, le programme de prêts est le plus généreux; c'est celui qui a l'enveloppe la plus importante jusqu'à ce jour, mais il est conçu principalement pour les constructeurs privés.

C'est donc un débat qu'il faut tenir. À quoi veut-on que servent ces milliards de dollars qui, comme l'a mentionné un intervenant précédent, ne sont pas illimités? Veut-on, au fond, favoriser le secteur privé, ou veut-on s'assurer de renforcer le secteur sans but lucratif? La SCHL a des moyens importants. Nous pensons que, si on lance un message très clair qu'on va accorder des prêts à bas coûts au secteur sans but lucratif, cela pourrait avoir un effet, notamment au Québec. Nous savons que les taux d'intérêt élevés rendent les choses très difficiles, en ce moment, car ils compliquent les montages financiers.

Plus globalement, le problème, c'est qu'il n'y a plus de programmes qui se suffisent à eux-mêmes, comme nous en avions avant le retrait du gouvernement fédéral. Il faut frapper à trois, quatre, cinq, six portes pour compléter des montages financiers pour des projets de logements sociaux. Ce n'est pas normal, quand on veut répondre aux besoins de personnes vulnérables, notamment celles qui sont en situation d'itinérance. À ce sujet, nous avons salué la création de l'Initiative pour la création rapide de logements, l'ICRL, qui, elle, prévoyait un financement de 100 % des coûts de réalisation. Malheureusement, c'était la seule enveloppe qui n'était pas récurrente dans la Stratégie nationale sur le logement. On vient d'annoncer que cela deviendra un volet du Fonds pour le logement abordable.

Encore une fois, il faut avoir rapidement un appel de projets, et l'argent doit aboutir pour que ces projets puissent maintenant se réaliser sans que cela prenne encore des années.

● (0955)

**Mme Louise Chabot:** Il nous reste 30 secondes, madame Laflamme.

**Mme Véronique Laflamme:** Je ne sais pas si nous pourrions en reparler, madame Chabot, mais vous le voyez, nous avons plusieurs mesures à portée de main. C'est important que cela aboutisse pour que nous aidions les ménages locataires, qui, actuellement, sont complètement désespérés et ont l'impression d'être abandonnés à leur sort.

**Mme Louise Chabot:** Merci.

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

Monsieur Boulerice, la parole est à vous pour six minutes.

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

Je remercie les témoins qui sont avec nous, ce matin, pour cette étude importante.

Madame Laflamme, je vous remercie de tout le travail que vous faites depuis des années au Québec pour défendre les gens qui ont des difficultés et des besoins en matière de logement.

Vous avez été assez claire, dans votre introduction, sur le fait qu'il y a 1,6 million de ménages au Canada qui dépensent plus de 30 % de leur revenu pour se loger, ce qui les met dans une situation de précarité et, souvent, de pauvreté. Vous avez déjà fait le bilan de la Stratégie nationale sur le logement du Canada, lancée en 2017, dans le cadre de laquelle plus de 40 milliards de dollars ont été dépensés. Malgré ces dépenses, cette stratégie n'a pas vraiment répondu aux besoins des gens. Il reste encore environ 40 milliards de dollars à dépenser dans le cadre de la stratégie.

On a souvent défini un logement abordable comme un logement dont le prix est égal ou inférieur à 80 % du prix moyen sur le marché, par exemple. Cependant, vous mettez en avant la nécessité d'avoir des logements sociaux pour lesquels cette logique est inversée, c'est-à-dire que leur prix n'est pas déterminé selon le marché, mais selon la capacité de payer des gens, de façon à ne pas dépasser 25 % de leur revenu.

Comment pourrait-on utiliser les 40 milliards de dollars qui nous restent de la Stratégie nationale sur le logement du Canada pour construire des logements dont le prix sera déterminé par la capacité de payer des gens et non par le marché?

• (1000)

**Mme Véronique Laflamme:** Bonjour, monsieur Boulerice. Je vous remercie votre question, qui est importante.

Effectivement, les avantages de fixer les critères d'abordabilité en fonction du marché sont limités, surtout dans un contexte comme celui qu'on voit à Toronto ou à Vancouver, par exemple, et un peu partout au Canada, où le coût des loyers médians des logements sur le marché explosent. Il faut donc garder en tête que rien ne garantit que les loyers dits « abordables » qui sont offerts par le secteur privé et qu'on finance vont demeurer réellement abordables au fil du temps.

Or, le fait de demeurer abordables au fil du temps est la principale caractéristique des logements sociaux, qu'ils soient offerts par des coopératives, des organismes sans but lucratif d'habitation ou des organismes publics. En misant sur de tels logements, on s'assure qu'ils demeurent un patrimoine collectif et qu'ils répondent aux besoins des générations futures, en plus des besoins très immédiats de la population.

En ce qui concerne la façon dont on devrait dépenser les milliards de dollars qui restent dans le cadre de la Stratégie, les terrains publics constituent une des grandes questions. Je ne l'ai pas mentionné dans mon intervention précédente. Le budget déposé le 16 avril dernier insiste beaucoup sur les terrains publics. Or, jusqu'à maintenant, rien ne garantit que ces terrains publics seront destinés, exclusivement ou à tout le moins en priorité, à des projets de logement sans but lucratif.

On voit, dans le cadre de l'Initiative des terrains fédéraux ou de certains projets menés par la Société immobilière du Canada, que les exigences en matière de logement abordable sont faibles. Dans certains cas, seulement 20 % des logements doivent être considérés comme abordables. Il n'y a aucune garantie pour le secteur sans but lucratif, alors qu'il joue un rôle clé pour ce qui est de répondre aux besoins. Il faut donc accorder de l'attention à l'utilisation des terrains publics qu'on a déjà payés collectivement. C'est un élément clé que nous proposons, et cela ne coûterait probablement rien.

Le deuxième élément que nous proposons est de bonifier le Fonds canadien de protection des loyers qu'on vient d'annoncer pour protéger des logements abordables de la spéculation. Le volet de subvention de ce fonds est insuffisant, et il faut s'assurer que le fonds sera réservé aux diverses formes de logements sociaux. C'est une bonne manière d'agir contre la spéculation. Cela ne permettrait pas de construire de nouveaux logements, mais cela permettrait de maintenir l'abordabilité en sortant des immeubles locatifs de la dynamique de spéculation.

Ensuite, je le répète, car c'est d'importance majeure pour nous, le Fonds pour le logement abordable doit être entièrement consacré au secteur sans but lucratif et qu'il soit bonifié. En effet, si on examine toutes les mesures annoncées précédemment, selon mes calculs, on n'arrive même pas à 4 milliards de dollars qui sont réservés au logement social sur les 40 milliards de dollars qui restent à dépenser.

Il faut donc sécuriser les fonds publics qui sont réservés au secteur sans but lucratif et il faut avoir des volets de subvention qui lui sont clairement réservés. On lancerait ainsi un message aux acteurs du secteur sans but lucratif indiquant qu'ils peuvent se lancer dans des projets et qu'on les encourage à agir parce qu'on doit répondre aux besoins existants.

Il est extrêmement urgent que ce message soit lancé. Or, pour l'instant, les fonds qui sont clairement réservés pour cela dans le Fonds pour le logement abordable sont insuffisants.

Il faut...

**M. Alexandre Boulerice:** Je suis désolé, c'est extrêmement intéressant, mais il ne me reste qu'une minute.

Au NPD, nous sommes tout à fait d'accord, les terrains publics doivent servir l'intérêt public; ils doivent servir à construire du logement social communautaire et coopératif qui répond aux besoins des gens. Il faut avoir des exigences fermes. Nous le disons depuis des années.

La mairesse de Montréal a dit, récemment, qu'elle avait un objectif de 20 % de logements hors marché. Au Canada, on est très loin derrière certains pays scandinaves. Êtes-vous d'accord sur le fait que les gouvernements devraient travailler pour augmenter le pourcentage de logements hors marché et, peut-être, atteindre la marque de 20 % au Québec et au Canada?

**Mme Véronique Laflamme:** Il s'agit assurément de la façon de sortir de cette crise.

La Ville de Montréal parle de consacrer 20 % de l'ensemble de son parc immobilier au logement abordable, ce qui représenterait à peu près 40 % de son parc locatif. Au Canada, pour ce qui est de l'ensemble des habitations, on est actuellement à peu près à 4 %, ce qui est nettement insuffisant. D'ailleurs, de plus en plus de voeux s'élèvent. Des municipalités du Québec et des organismes du milieu du logement social et communautaire se sont récemment fixé l'objectif d'atteindre 20 % du parc locatif en 15 ans. Le gouvernement fédéral doit aussi travailler en ce sens et se donner des cibles claires et des moyens pour y arriver. Sinon, le marché privé continue à avoir le monopole, ce qui laisse de plus en plus de ménages en plan.

• (1005)

**Le président:** Merci, madame Laflamme et monsieur Boulerice.

[Traduction]

L'intervention a duré exactement six minutes. Je vous en remercie.

Nous allons maintenant passer à Mme Gray, qui dispose de cinq minutes.

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

Je remercie tous les témoins de leur présence.

Monsieur Finlayson, je commencerai par vous.

Monsieur Finlayson, croyez-vous que les conditions économiques actuelles au Canada sont favorables à la construction de nouveaux logements?

**M. Jock Finlayson:** C'est une excellente question. Ces dernières années, le contexte a été très difficile pour les promoteurs, et certainement pour l'industrie de la construction. Nous avons subi les effets de la pandémie, qui a évidemment créé de nombreux problèmes quant aux chaînes d'approvisionnement et à l'accès aux matériaux. Nous avons ensuite connu une énorme poussée inattendue de l'inflation, qui a vraiment eu un effet important sur les coûts de construction. Nous avons ensuite traversé une période de pénuries de main-d'œuvre. Celles-ci ont été atténuées, dans une certaine mesure, en fonction de la situation économique, mais l'offre de main-d'œuvre qualifiée reste limitée. Ensuite, les taux d'intérêt ont augmenté, ce qui a entraîné une hausse du coût de l'argent pour toutes les entreprises, qu'il s'agisse d'entreprises de construction, de constructeurs d'habitations ou de promoteurs immobiliers.

Le contexte macroéconomique est très difficile. Au moment où les décideurs souhaitent voir une accélération des mises en chantier, on a assisté, en fait, à une décélération au cours des deux ou trois dernières années en raison du contexte macroéconomique.

**Mme Tracy Gray:** Merci. En fait, concernant votre dernier point sur les taux d'intérêt et les coûts du service de la dette, est-ce que les membres de votre association vous disent que des projets ont été suspendus ou carrément annulés à cause des coûts du service de la dette, qui sont, bien sûr, encore très élevés en raison des hauts taux d'intérêt?

**M. Jock Finlayson:** Oui. Ici, dans le Lower Mainland, et en Colombie-Britannique en général, un grand nombre de projets ont été suspendus. Autrement dit, des terres ont été regroupées et les promoteurs prévoyaient construire une tour ou un complexe de maisons en rangée. Cependant, en raison du coût élevé de l'argent, de la forte inflation et de la forte hausse des coûts de construction, ainsi

que de l'augmentation des droits, des taxes et des frais pour les nouveaux projets et des problèmes d'abordabilité auxquels tant de ménages sont confrontés, il y a une pause importante dans les activités de construction. Je pense que cela reviendra si les taux d'intérêt continuent à baisser, mais la situation n'aide pas à court terme — c'est certain.

**Mme Tracy Gray:** Merci. L'augmentation de l'impôt sur les gains en capital aura-t-elle pour effet d'accroître les mises en chantier ou pourrait-elle nuire aux investissements dans la construction de nouveaux logements?

**M. Jock Finlayson:** Du côté du secteur privé, l'augmentation de l'impôt sur les gains en capital nuira — comme je l'ai mentionné plus tôt, en réponse à la question d'un de vos collègues — à la formation de capital dans l'économie de marché. Le gouvernement utilisera peut-être une partie des revenus pour essayer de compenser les effets, mais dans le contexte de l'économie de marché, il est certain qu'une augmentation de l'impôt sur les gains en capital aura un effet négatif sur la construction de logements.

**Mme Tracy Gray:** Croyez-vous que les budgets des libéraux, y compris le plus récent qui prévoit des dépenses de plusieurs milliards de dollars, auront un effet sur l'abordabilité du logement?

**M. Jock Finlayson:** C'est une question de marges, en fait. Nous sommes dans une situation très difficile au Canada, où l'offre de nouveaux logements est vraiment inférieure aux taux d'accroissement de la population et de formation des ménages, en particulier dans de nombreuses zones urbaines. Je pense que les mesures prévues dans le budget et les autres composantes du plan sur le logement seront utiles, de même que certaines des mesures prises par la Colombie-Britannique, ici, mais elles ne changeront pas fondamentalement la donne à court terme. Cela va prendre beaucoup de temps.

Si vous me le permettez, je voudrais donner l'heure juste. Le gouvernement de la Colombie-Britannique a mis de côté 2 milliards de dollars pour le financement à faible coût des logements locatifs hors marché et 1 milliard de dollars de plus sous forme de subventions, ce qui représente un engagement de 3 milliards de dollars, et l'on s'attend à ce que 5 000 à 10 000 logements supplémentaires soient construits sur plusieurs années grâce à cette somme d'argent. C'est beaucoup d'argent pour notre province, mais les effets sont très modestes.

• (1010)

**Mme Tracy Gray:** Merci beaucoup.

Mon temps d'intervention est presque écoulé, monsieur le président, et j'aimerais proposer la motion suivante, puis en parler d'abord.

Le logement est une question tellement importante et nous devons poursuivre la discussion. C'est pourquoi je propose que:

Compte tenu de l'ampleur des travaux en cours au sein de ce comité, le Comité demande au président de prévoir cinq réunions entre le 8 juillet et le 13 septembre afin que le Comité puisse poursuivre ses travaux sur la crise du logement au Canada et proposer des solutions pour que davantage de Canadiens puissent avoir les moyens d'acheter et de louer un logement.

Je vais en parler, monsieur le président.

**Le président:** Merci.

Juste un instant. Oui, la motion est recevable. Un préavis a été donné il y a un certain temps.

Je vais simplement informer les témoins que Mme Gray a présenté la motion, ce qu'elle a le droit de faire. En tant que président, je dois m'occuper de cette motion avant que nous ne revenions aux témoins. Je vous demanderais de rester là pendant que nous nous occupons de cette question.

Je vais céder la parole à Mme Gray pour qu'elle s'exprime au sujet de la motion, puis j'aurai une liste d'intervenants.

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

Cette motion est très importante. Au sein de notre comité, nous traitons de tellement de questions qui sont importantes pour les habitants de ma circonscription et de tout le Canada. Bien sûr, le logement en fait partie.

Voici quelques propos qui ont fait la une au cours des dernières 24 heures. *Global News* a écrit: « La crise du logement se fait sentir au refuge pour personnes âgées de Calgary ». Le *Toronto Star* a écrit: « Même après la baisse du taux d'intérêt de la Banque du Canada, une maison à Toronto coûte plus cher maintenant qu'en janvier ». Au Québec, le directeur d'habitation de Vivre en Ville a dit que la journée de déménagement du 1<sup>er</sup> juillet qui arrive à grands pas sera la « pire de nos vies ».

Nous pourrions ainsi faire un travail important au cours de l'été. Cette motion vise, en quelque sorte, à poursuivre le travail entrepris en prévoyant des rencontres à un moment qui conviendra à tous. C'est pourquoi les jours et heures ne sont pas précisés. Cela nous donne beaucoup de flexibilité pour continuer à travailler sur des solutions pour remédier à la crise du logement avec laquelle les Canadiens sont aux prises.

Merci, monsieur le président.

**Le président:** Merci, madame Gray.

J'ai M. Fragiskatos, Mme Falk, Mme Ferreri et M. Aitchison sur la liste des intervenants.

**M. Peter Fragiskatos:** Monsieur le président, les conservateurs ont tout à fait le droit de présenter une motion, et je vois qu'ils veulent tous en parler. Cependant, il est plus important, de mon point de vue, que nous écoutions les témoins, dont les témoignages ici aujourd'hui sont très importants.

Sur ce, monsieur le président, je propose que nous ajournions le débat sur la motion.

**Le président:** Il s'agit d'une motion dilatoire dont il faut s'occuper.

M. Fragiskatos a proposé d'ajourner le débat sur la motion de Mme Gray.

Nous allons tenir un vote par appel nominal sur la motion de M. Fragiskatos visant à ajourner le débat.

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

**Le président:** Nous allons maintenant passer à M. Van Bynen pendant cinq minutes.

Monsieur Van Bynen, vous avez la parole.

**M. Tony Van Bynen:** Merci, monsieur le président.

Ayant été maire d'une municipalité pendant plus de 12 ans, j'ai tendance à être un peu frustré par certaines discussions que nous avons sur les redevances d'aménagement. Dans les nouveaux développements, il faut installer des tuyaux pour l'eau et les égouts,

construire des rues, etc. Je suis un peu frustré parfois de voir que des gens pensent que, pour les municipalités, l'argent pousse dans les arbres, et qu'elles peuvent payer pour ces infrastructures.

Cela dit, je suis tout à fait d'accord pour dire qu'il faut une approche pangouvernementale et qu'il faut revoir l'ensemble du modèle.

Je vais d'abord m'adresser à Mme Laflamme. Pensez-vous que le manque d'investissements dans le logement coopératif et abordable au cours des 30 dernières années a contribué à la situation du parc de logements abordables aujourd'hui?

• (1015)

[Français]

**Mme Véronique Laflamme:** Si je comprends bien, vous parlez de l'impact auquel a contribué le manque d'investissement. Il n'y a pas eu de programme fédéral de coopératives depuis 1992. Un nouveau programme a été annoncé la semaine dernière, mais, concrètement, les fonds destinés à ce programme ne vont permettre qu'à très peu de projets d'être retenus. Or le temps presse.

Cette situation a effectivement contribué à la rareté des logements. Il y a des listes d'attente dans toutes les provinces, dans plusieurs municipalités, pour des coopératives d'habitation et des logements à loyer modique. Au Québec seulement, on parle de près de 38 000 ménages qui sont dans l'attente d'un logement à loyer modique. On parle ici de personnes à faible revenu qui répondent aux critères et qui ont dûment rempli une demande. Les gens ne s'inscrivent plus aux listes parce qu'ils savent qu'il faut des années avant d'avoir accès à un logement. Le délai moyen est en effet de cinq ans à Montréal et il est encore plus long à Toronto. Les délais d'attente sont immenses, et pendant ce temps, la situation des gens qui se sont inscrits sur une liste pour obtenir un logement à loyer modique en devient une d'itinérance.

[Traduction]

**M. Tony Van Bynen:** Avant la Stratégie nationale sur le logement en 2017, comment votre organisme travaillait-il avec le gouvernement fédéral à la construction de logements abordables?

[Français]

**Mme Véronique Laflamme:** La question s'adresse-t-elle toujours à moi?

**M. Tony Van Bynen:** Oui.

**Mme Véronique Laflamme:** Il y a eu d'autres programmes avant la Stratégie nationale sur le logement du Canada. Il faut dire que le gouvernement conservateur précédent fonctionnait par l'entremise d'ententes. Il y a eu notamment l'Investissement dans le logement abordable, qui consistait en des transferts aux provinces. Au Québec, nous avons vraiment abordé cet enjeu à l'échelle provinciale. Nous avons travaillé avec le gouvernement du Québec à la mise sur pied d'un programme québécois de logement social. Celui-ci a financé pendant 25 ans des coopératives d'habitation, des organismes sans but lucratif et des projets issus d'offices municipaux d'habitation.

Les fonds insuffisants que le gouvernement fédéral a investis au cours des dernières années précédant 2017 ont finalement permis d'ajouter le nombre de logements sociaux construits au Québec. Cependant, je le répète, les sommes étaient insuffisantes et jamais plus de 3 000 logements n'ont été financés annuellement au Québec. Or, au Québec seulement, il y en a eu entre 8 000 et 10 000 au cours de certaines années qui ont précédé le retrait du fédéral.

On peut constater l'écart, le manque à gagner, même si le Québec a finalement investi dans le logement social en utilisant notamment les fonds fédéraux destinés au logement abordable, lorsqu'ils ont été accordés.

[Traduction]

**M. Tony Van Bynen:** Merci.

Je vais maintenant m'adresser à M. Oleksiuk.

[Français]

**Mme Véronique Laflamme:** J'ai oublié de vous dire comment nous avons contribué à cet effort. Nous formons nos membres en vue de mettre sur pied des projets de logement social. Si vous le souhaitez, je pourrais vous donner plus de détails là-dessus, étant donné que certaines personnes connaissent moins bien le travail du Front d'action populaire en réaménagement urbain, ou FRAPRU.

[Traduction]

**M. Tony Van Bynen:** Avant de passer à ma prochaine question, pensez-vous que l'industrie du logement social et des coopératives — si je peux utiliser ce terme — a la capacité d'accéder aux fonds et de mettre sur pied des projets et des organismes qui répondront aux besoins dans un délai raisonnable?

La capacité de gestion et d'organisation est-elle là pour pouvoir aller de l'avant et créer des projets à partir du financement disponible, et quels sont les délais?

[Français]

**Mme Véronique Laflamme:** Les programmes fédéraux découlant de la Stratégie, en raison de la façon dont ils sont construits, n'ont pas permis jusqu'à maintenant de financer principalement des logements, notamment coopératifs et sans but lucratif. En effet, contrairement à ce qu'on avait vu par le passé, ces programmes n'étaient pas autoportants, c'est-à-dire autosuffisants. L'autosuffisance implique qu'ils prévoient la contribution gouvernementale, qui est additionnée à l'hypothèque payée par les locataires, par exemple, et à une contribution municipale. Il s'agit ici d'un exemple type d'un ancien programme québécois. Cela permet de compléter le financement.

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

[Traduction]

Merci, monsieur Van Bynen.

Le Comité dispose de ressources pour terminer en accordant deux minutes et demie à Mme Chabot et à M. Boulerice.

Êtes-vous d'accord?

Madame Chabot, vous avez deux minutes et demie.

• (1020)

[Français]

**Mme Louise Chabot:** Merci à tous.

Je vous remercie, madame Laflamme, de votre contribution.

Le FRAPRU a tenu un important congrès qui s'est terminé le 9 juin dernier. Je suis certaine qu'il a été stimulant. Comme vous l'avez dit, nous avançons, même si ce n'est peut-être pas assez rapidement. Des changements ont quand même lieu parce que des groupes sociaux comme le vôtre y contribuent. Voici une phrase que vous avez dite: « On ne se sortira pas de la crise si l'on ne

prend pas les mesures pour freiner l'inabondabilité grandissante en même temps qu'on augmente l'offre de logements ».

Quels moyens concrets pourrait-on utiliser pour agir assez rapidement?

**Mme Véronique Laflamme:** Le gouvernement fédéral n'a pas la compétence pour exercer un contrôle obligatoire des loyers, celle-ci relevant des provinces. Nous sommes d'avis que, pour freiner l'inabondabilité, le gouvernement fédéral doit investir massivement dans le secteur sans but lucratif et s'assurer que les fonds provenant de son nouveau plan fédéral sur le logement sont cohérents avec ses objectifs.

Les nombreux milliards qui sont sur la table doivent manifestement être investis dans le secteur sans but lucratif. Il faut s'assurer que les prêts, les subventions et les terrains publics seront en priorité accordés à ce secteur et qu'une possibilité sera offerte aux groupes qui ne peuvent pas frapper à différentes portes afin qu'au moins un programme autonome simple permette d'accéder rapidement à ces logements.

**Mme Louise Chabot:** Merci beaucoup.

[Traduction]

**Le président:** C'est maintenant au tour de M. Boulerice pour terminer.

[Français]

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

Madame Laflamme, je ne vous surprendrai pas. J'ai posé la même question tantôt à Mme Houle, la défenseure fédérale du logement.

Récemment, le premier ministre du Québec, M. Legault, a dit que les immigrants temporaires étaient entièrement responsables de la crise du logement.

Partagez-vous ce point de vue?

**Mme Véronique Laflamme:** Étant donné ce dont nous venons de discuter aujourd'hui, ma réponse est non.

**M. Alexandre Boulerice:** Merci beaucoup. Cela éclaircit les choses.

Je poursuis sur la question des terrains fédéraux. Lors de la publication du dernier budget, le Nouveau Parti démocratique a beaucoup insisté pour qu'on puisse utiliser les terrains du ministère de la Défense nationale et de Postes Canada ou d'autres bureaux qui pourraient être transformés, pour construire du logement social et réellement abordable.

Croyez-vous que le fédéral doit aller de l'avant et qu'il a la capacité de le faire seul pour prendre de telles initiatives sur ses propres terrains?

**Mme Véronique Laflamme:** Ma réponse est oui.

Dans le Plan du Canada sur le logement, on a pu constater la volonté du gouvernement fédéral de travailler avec d'autres ordres de gouvernement. Les municipalités et les provinces ont aussi un rôle à jouer pour utiliser leurs propres terrains publics excédentaires pour construire du logement social, mais le fédéral peut et doit aller de l'avant pour ce qui est des terrains dont il est le propriétaire.

Il y a déjà quelques exemples de terrains publics fédéraux à Montréal et à Longueuil, dont un immense terrain, à Montréal, qui s'appelle Bridge-Bonaventure et appartient en partie à la Société immobilière du Canada. La communauté est largement mobilisée et le gouvernement fédéral a une intention claire qui pourrait changer la donne sur le type de développement qui va se réaliser.

À notre avis, vu la rareté et la cherté des ressources foncières actuellement, l'utilisation des propriétés foncières par le fédéral peut donner une impulsion majeure à plusieurs endroits.

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

[Traduction]

Cela met fin aux questions.

Nous avons besoin rapidement de savoir ce que le Comité veut faire. Nous avons deux ébauches de communiqué, que vous avez en main. La première porte sur le rapport sur le bénévolat intergénéra-

tionnel qui sera déposé la semaine prochaine. L'autre a pour but d'annoncer la bourse de recherches de la flamme du centenaire. Le Comité est-il d'accord pour que ces deux communiqués soient publiés?

**Des députés:** D'accord.

**Le président:** Je ne vois personne s'y opposer, madame la greffière, alors nous pouvons procéder à leur publication.

Je remercie les témoins d'être venus témoigner aujourd'hui dans le cadre de cette étude très importante. Je vous remercie de votre témoignage.

Sur ce, plaît-il au Comité de 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>