



CHAMBRE DES COMMUNES
HOUSE OF COMMONS
CANADA

45^e LÉGISLATURE, 1^{re} SESSION

Comité permanent des comptes publics

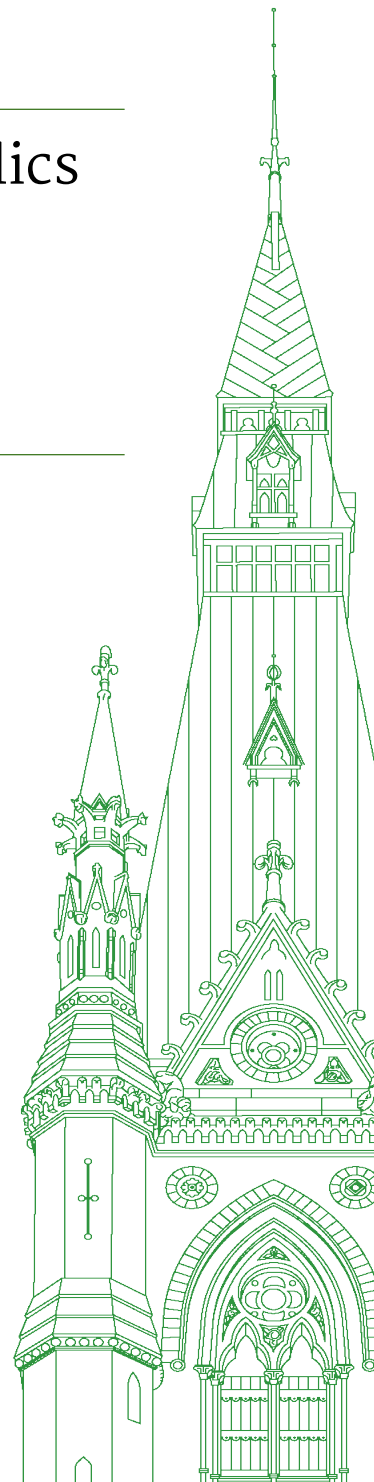
TÉMOIGNAGES

NUMÉRO 006

PARTIE PUBLIQUE SEULEMENT - PUBLIC PART ONLY

Le jeudi 25 septembre 2025

Président : John Williamson



Comité permanent des comptes publics

Le jeudi 25 septembre 2025

• (1105)

[Français]

Le président (John Williamson (Saint John—St. Croix, PCC)): J'ouvre maintenant la séance.

Je vous souhaite la bienvenue à la sixième réunion du Comité permanent des comptes publics de la Chambre des communes.

[Traduction]

Conformément au Règlement, la séance d'aujourd'hui se déroule en format hybride. Les députés sont présents dans la salle à l'exemption d'un d'entre eux, je crois, qui se joint à nous sur Zoom.

J'aimerais rappeler aux membres, ainsi qu'à nos témoins, comment fonctionne le système audio. Lorsque vous n'utilisez pas votre casque, posez-le sur le marqueur situé sur votre bureau, et prenez soin de le garder éloigné du microphone en tout temps. Veuillez ne pas toucher au microphone. Si vous devez l'ajuster pour quelque raison que ce soit, il est préférable de l'éteindre au préalable pour éviter tout effet Larsen.

[Français]

Conformément à l'article 108(3)g du Règlement, le Comité entreprend l'examen du rapport 3 de la vérificatrice générale du Canada, intitulé « L'utilisation actuelle et future des bureaux fédéraux », tiré des rapports 1 à 4 de 2025 de la vérificatrice générale, renvoyé au Comité le mardi 10 juin 2025.

[Traduction]

J'aimerais vous présenter nos témoins. Certains d'entre eux feront une déclaration liminaire.

De la Société canadienne d'hypothèques et de logement, nous accueillons Coleen Volk, qui est présidente et première dirigeante de cet organisme. Je suis ravi de vous voir ici aujourd'hui.

Du ministère du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités, nous recevons Paul Halucha, sous-ministre, et Janet Goulding, sous-ministre adjointe principale, Direction générale du logement et de l'itinérance. Nous sommes également ravis de votre présence.

Du Bureau du vérificateur général, nous accueillons Karen Hogan, vérificatrice générale du Canada. Nous sommes heureux de vous revoir. Elle est accompagnée de Nicolas Blouin, directeur, et de Markirit Armutlu, directrice principale. Nous sommes également ravis de vous avoir avec nous.

Nous allons maintenant passer aux déclarations liminaires.

Madame la vérificatrice générale, vous avez cinq minutes pour nous aiguiller sur le sujet du jour.

Karen Hogan (vérificatrice générale du Canada, Bureau du vérificateur général): Monsieur le président, je vous remercie de

me donner l'occasion de discuter de notre rapport sur l'utilisation actuelle et future des bureaux fédéraux, qui a été déposé à la Chambre des communes le 10 juin dernier.

Je tiens à souligner que cette audience se déroule sur le territoire traditionnel non cédé du peuple algonquin anishinabe.

Notre audit a porté sur les efforts déployés par le gouvernement fédéral pour ramener son portefeuille d'espaces à bureaux à la taille idéale afin de réduire les coûts au minimum et de libérer les espaces sous-utilisés qui pourraient être convertis en logements abordables. En 2017, Services publics et Approvisionnement Canada, ou SPAC, a établi que la moitié des locaux du gouvernement étaient sous-utilisés et, en 2019-2020, le ministère a commencé à concevoir des plans pour une réduction de 50 % d'ici 2034.

Cependant, au moment de notre audit, SPAC prévoyait qu'il ne serait en mesure de réduire les espaces de bureaux fédéraux que de 33 % au cours des 10 prochaines années. Le ministère estimait que la réduction des espaces de bureaux fédéraux allait se traduire par des économies d'environ 3,9 milliards de dollars au cours des 10 prochaines années. Nous avons toutefois constaté que SPAC avait réalisé peu de progrès en la matière. Les efforts déployés à cet égard entre 2019 et 2024 ont permis de réduire ces espaces de moins de 2 %, ce qui s'explique en grande partie par un manque de financement et par la réticence de certains ministères à réduire leur empreinte.

Nous avons également constaté que SPAC ne disposait pas de renseignements à jour, standardisés et fiables au sujet des locataires fédéraux quant à l'utilisation au jour le jour des bureaux. Or, l'utilisation des renseignements fournis par tous ses locataires permettrait au ministère de mieux ajuster ses plans et de maximiser les possibilités de réductions futures.

[Français]

Nous avons constaté que la capacité du Secrétariat du Conseil du Trésor du Canada à offrir une orientation et un soutien aux ministères et aux organismes sur le plan de la gestion des biens immobiliers a beaucoup diminué depuis la dissolution du Centre d'expertise en matière de biens immobiliers en 2024. Ce dernier avait été mis sur pied en 2021 pour aider le gouvernement à gérer son portefeuille de biens immobiliers.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement, avec l'appui de Logement, Infrastructures et Collectivités Canada, a pour mandat de transformer les espaces de bureaux fédéraux excédentaires en logements abordables, au titre de l'Initiative des terrains fédéraux. L'audit a révélé que la Société était en voie d'atteindre la cible de l'Initiative pour 2027-2028, qui consiste à obtenir des engagements pour la construction de 4 000 nouveaux logements, mais que cette cible était fondée uniquement sur des engagements, et que seuls 40 % des logements seraient prêts à être occupés d'ici 2027-2028.

De plus, nous avons constaté que le critère d'abordabilité utilisé par la Société dans le cadre de l'Initiative n'était pas fondé sur le revenu des ménages. Cela signifiait que les locataires dans les fourchettes de revenu les plus faibles, dont les besoins en matière de logement abordable sont les plus grands, ne profitaient pas pleinement de l'Initiative.

Services publics et Approvisionnement Canada et les locataires fédéraux doivent intensifier leurs efforts pour contribuer à augmenter l'offre de logements durables, accessibles et abordables.

Monsieur le président, je termine ici ma déclaration d'ouverture. Nous serons heureux de répondre à toutes les questions des membres du Comité.

Le président: Merci beaucoup, madame Hogan.

[Traduction]

Madame Volk, vous avez la parole pour cinq minutes.

Coleen Volk (présidente et première dirigeante, Société canadienne d'hypothèques et de logement): Merci.

Merci de m'avoir invitée à discuter du rapport de la vérificatrice générale sur l'utilisation des bureaux fédéraux, notamment en ce qui concerne l'Initiative des terrains fédéraux.

C'est un honneur d'être ici, sur le territoire traditionnel non cédé du peuple algonquin anishinabe.

[Français]

Comme vous le savez peut-être, en 2023, la responsabilité de la politique de logement est passée de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ou SCHL, au ministère du Logement, des Infrastructures et des Collectivités du Canada. Par conséquent, l'élaboration des politiques relatives à l'Initiative des terrains fédéraux relève du ministère, mais l'Initiative continue d'être administrée par la SCHL.

Je commencerai donc par dire que la SCHL et Logement, Infrastructures et Collectivités Canada savent gré au bureau de la vérificatrice générale de ses recommandations. En tenant compte des commentaires de la vérificatrice générale, la SCHL et le ministère travaillent ensemble pour améliorer l'Initiative et maximiser ses retombées pour les Canadiens ayant les plus grands besoins en matière de logement.

• (1110)

[Traduction]

L'Initiative des terrains fédéraux, ou ITF, est un fonds de 317 millions de dollars qui soutient le transfert ou la location de terrains et de bâtiments fédéraux à des promoteurs admissibles en vue de leur utilisation aux fins de construction de logements abordables. À ce jour, l'ITF a appuyé la construction d'environ 5 100 logements. Cela signifie, comme le mentionne le rapport de la vérifica-

trice générale, que le programme est en bonne voie d'atteindre ses objectifs en matière de logements.

Je pourrais citer plusieurs exemples de logements qui ont été construits grâce à ce programme. Il y en a un juste à deux pas d'ici. Il s'agit de la communauté Mikinàk qui s'est construite sur l'ancien site de la base des Forces canadiennes de Rockcliffe. Le projet a été achevé l'année dernière et propose 271 logements de différents prix. Mikinàk a été construite dans le cadre de l'ITF et grâce à un autre programme de la Stratégie nationale sur le logement, le Fonds pour le logement abordable, en partenariat avec la province de l'Ontario et la Ville d'Ottawa.

Nous continuons de collaborer avec Logement, Infrastructures et Collectivités Canada pour rendre compte des résultats de l'ITF dans le rapport trimestriel public sur l'état d'avancement de la Stratégie nationale sur le logement. Conformément à la recommandation formulée par la vérificatrice générale, nous clarifierons les résultats de l'ITF lors de la publication du rapport sur les logements faisant l'objet d'un engagement, en cours de développement, construits et rénovés. Nous collaborerons à l'examen de mesures aptes à garantir que les projets soutiennent le logement abordable dans les communautés qui en ont besoin. Comme nous ne sommes pas les seuls partenaires de l'Initiative des terrains fédéraux, nous continuerons à travailler en étroite collaboration avec d'autres partenaires — fédéraux, provinciaux, territoriaux, autochtones et autres — pour attirer des promoteurs qui offriront des logements répondant aux besoins de tous les Canadiens.

L'ITF n'est qu'un outil parmi d'autres, une composante des efforts déployés par le gouvernement du Canada pour augmenter l'offre de logements et rétablir l'abordabilité.

Comme vous le savez, le gouvernement du Canada lance une nouvelle entité, Maisons Canada, afin d'accroître l'offre de logements abordables. Parallèlement, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ou SCHL, continuera de remplir son mandat qui consiste à assurer le bon fonctionnement du système de logement. Nous continuerons d'offrir de l'assurance prêt hypothécaire, de la titrisation, des programmes d'offre axés sur le marché — tels que le Programme de prêts pour la construction d'appartements — ainsi que de la recherche de pointe en matière de logement. Nous appuierons le travail de Maisons Canada et des autres organismes fédéraux actifs dans ce domaine. Ensemble, nous collaborerons avec des partenaires d'autres gouvernements et d'autres secteurs pour créer un système de logement meilleur, plus robuste et plus abordable. Nous considérons le Bureau du vérificateur général comme l'un de ces partenaires.

Je vous remercie encore une fois de m'avoir invitée aujourd'hui pour parler de ce rapport et de l'Initiative des terrains fédéraux. Je serai ravie de répondre à vos questions.

Le président: Merci beaucoup.

Nous allons commencer le premier tour de questions, au cours duquel trois membres poseront des séries de questions d'une durée de six minutes.

[Français]

Monsieur Deltell, c'est vous qui commencez ce matin. Vous avez la parole pour six minutes.

Gérard Deltell (Louis-Saint-Laurent—Akiawenhrahk, PCC): Merci beaucoup, monsieur le président.

Bonjour, chers collègues.

Mesdames et messieurs les témoins, soyez les bienvenus à votre Chambre des communes, à votre Parlement canadien.

Madame Volk, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, que vous dirigez, a la responsabilité d'assurer le plus de logements possible au plus de Canadiens possible et de gouverner de façon responsable. Pouvez-vous nous dire si vous avez versé des primes de rendement à vos employés et à vos dirigeants cette année?

Coleen Volk: Merci de la question. Je vais y répondre en anglais. J'espère que cela vous convient.

[Traduction]

Vous avez posé une question sur les primes. Je veux m'assurer de répondre à la bonne question.

Nous avons un système de rémunération appelé « rémunération conditionnelle ». Nous établissons un niveau de rémunération pour nos employés, mais nous ne leur versons pas la totalité en une seule fois. Nous leur versons un salaire de base et nous en réservons une partie, et cette partie, ils ne la touchent que lorsqu'ils ont atteint leurs objectifs.

Les médias aiment appeler cela une prime, mais pour nous, cela fait partie de notre philosophie en matière de rémunération. Il s'agit d'une rémunération conditionnelle.

[Français]

Gérard Deltell: Est-il vrai que 99 % des dirigeants de la Société canadienne d'hypothèques et de logement ont reçu des primes de rendement l'année passée?

Coleen Volk: C'est peut-être le cas, mais je n'ai pas les chiffres présentement.

Gérard Deltell: Madame Volk, 99 %, ce n'est pas exactement une minorité: c'est presque tout le monde qui a reçu une prime de rendement. Or, une prime de rendement, ce n'est pas un salaire. Une prime de rendement, c'est quand on réussit à atteindre des objectifs qui étaient vraiment difficiles à atteindre. Cependant, si 99 % des dirigeants ont atteint leurs objectifs, c'est peut-être parce que les objectifs ne sont pas bien établis.

Comment 99 % de vos dirigeants peuvent-ils recevoir une prime de rendement?

• (1115)

[Traduction]

Coleen Volk: Comme je l'ai dit, il ne s'agit pas d'une prime, mais d'une partie de leur rémunération qui est mise en jeu au début de l'année. S'ils n'atteignent pas leurs objectifs — des objectifs précis —, ils n'ont pas droit au paiement intégral du montant convenu. Je pense que le fait que la plupart de nos employés atteignent leurs objectifs est quelque chose dont je suis fière.

[Français]

Gérard Deltell: Pouvez-vous nous donner un exemple précis de l'un de vos dirigeants qui a vraiment atteint les objectifs que souhaitent les citoyens? Les citoyens s'attendent à ce que ces dirigeants accomplissent des choses pour leur permettre l'accès à la propriété. C'est exactement votre objectif.

On parle de 99 % de vos dirigeants qui ont reçu une prime de rendement. Pouvez-vous nous donner un exemple précis de l'un de

vos dirigeants dont l'objectif a été atteint en matière d'accessibilité à l'habitation, aujourd'hui, au Canada? On croirait que la situation est fantastique, alors que c'est exactement le contraire.

[Traduction]

Coleen Volk: Le paiement de la rémunération conditionnelle est relatif à... Leurs objectifs sont fixés en fonction de ce qu'ils peuvent apporter individuellement à l'organisation. Chaque personne a un ensemble d'objectifs particuliers. Ces objectifs sont liés au rôle que cette personne joue dans l'organisation et à la manière dont cette personne peut aider l'organisation à avoir de bons résultats.

[Français]

Gérard Deltell: On parle de 30,6 millions de dollars de primes de rendement qui ont été versées à vos dirigeants et à vos employés. Trouvez-vous ça normal de donner autant d'argent en primes de rendement alors que nous vivons actuellement la pire crise de l'habitation depuis la Deuxième Guerre mondiale?

[Traduction]

Coleen Volk: Il s'agit du montant que nous avons mis de côté à titre de rémunération conditionnelle, qui ne sera versée que si les objectifs sont atteints.

[Français]

Gérard Deltell: La Banque Royale du Canada dit que nous vivons actuellement les temps les plus difficiles sur le plan de l'accès à la propriété. L'objectif de votre organisation est d'assurer que les Canadiens aient accès à la propriété. Les banques affirment que nous vivons la pire situation depuis la Deuxième Guerre mondiale. Comment pouvez-vous donner des primes de rendement à vos employés, alors que nous vivons actuellement la pire crise et que la situation ne change pas avec les actions que vous menez?

[Traduction]

Coleen Volk: Il y a une crise du logement au Canada, et de nombreux partenaires sont nécessaires pour aider à la résoudre. Malheureusement, la SCHL ne dispose pas des outils nécessaires pour y parvenir seule. Nous avons de nombreux partenaires. Il y a le gouvernement fédéral, les gouvernements provinciaux et les municipalités. De nombreux organismes sans but lucratif s'ajoutent à cela.

Ce n'est pas une situation que la SCHL peut résoudre seule. Elle n'a ni les ressources ni le mandat pour ce faire.

[Français]

Gérard Deltell: Votre mandat n'est-il pas de permettre l'accessibilité à l'habitation pour tous? N'est-ce pas ça, votre mandat?

[Traduction]

Coleen Volk: Notre mandat est beaucoup plus vaste que cela. Notre mandat consiste à aider le système à fonctionner de manière appropriée et efficace...

[Français]

Gérard Deltell: Force est d'admettre que le système ne fonctionne pas, madame. Nous vivons actuellement une crise de l'habitation terrible au Canada, la pire depuis la Deuxième Guerre mondiale. Près de 70 % des gens qui n'ont pas accès à la propriété ont abandonné leur rêve d'y avoir accès. C'est votre responsabilité de les aider.

Comment pouvez-vous verser une prime de rendement à 99 % de vos dirigeants, alors que 70 % des gens qui n'ont pas de logement, qui n'ont pas accès à la propriété, ont décidé d'abandonner ce rêve? Qu'avez-vous à dire à ces gens qui ont abandonné leur rêve, alors que vous versez à 99 % de vos dirigeants 30 millions de dollars en primes de rendement?

[Traduction]

Coleen Volk: Je suis tout à fait d'accord avec vous pour dire qu'il y a une crise du logement, que ce qui se passe dans le pays est très triste et que les gens n'ont pas les moyens d'acheter les logements dont ils ont besoin. Je ne suis pas d'accord pour dire qu'il incombe à la SCHL de résoudre ce problème à elle seule, car nous n'avons ni les ressources ni le mandat pour le faire. Notre mandat consiste à mettre en œuvre des programmes au nom du gouvernement, et c'est ce que nous faisons. Nous respectons nos normes de service. Nous atteignons nos objectifs et nous nous acquittons de notre mandat, tels qu'ils ont été définis par le gouvernement du Canada.

[Français]

Gérard Deltell: Des gens suivent nos travaux. Quand les gens paient des taxes et des impôts, ils s'attendent à ce que les sociétés de la Couronne les servent. Dans le cas présent, nous constatons que ce sont les hauts dirigeants qui se sont servi des taxes et des impôts des contribuables.

Le président: Votre temps est écoulé, monsieur Deltell.

[Traduction]

La parole est maintenant à Mme Yip, pour six minutes.

Jean Yip (Scarborough—Agincourt, Lib.): Merci, monsieur le président.

Je suis heureuse de revoir tout le monde pour la session d'automne et d'examiner un nouveau rapport.

Madame Hogan, vous mentionnez dans votre rapport que le Conseil du Trésor « a bien avancé la mise en œuvre des améliorations de la gestion immobilière gouvernementale ». Pouvez-vous nous en dire plus à ce sujet?

• (1120)

Karen Hogan: Le Conseil du Trésor joue en quelque sorte un double rôle à cet égard. Comme c'est lui qui établit les politiques de retour au bureau pour la fonction publique fédérale, il a une influence sur le nombre de fonctionnaires qui occupent les immeubles fédéraux. En ce qui concerne le logement et les capacités financières... C'est lui qui, avec SPAC, libère les immeubles qui peuvent ensuite être transférés à l'Initiative des terrains fédéraux.

En 2019, je crois, il a procédé à un examen complet des dépenses liées aux immobilisations. Il cherchait à repérer les biens immobiliers qui pouvaient être cédés ou mieux utilisés par la fonction publique. Cette initiative a donné lieu à 119 recommandations qui doivent être mises en œuvre afin d'améliorer l'utilisation des immobilisations dans la fonction publique. Cependant, lorsque le financement de cette initiative a pris fin, le centre d'expertise a été dissous. L'initiative a donné lieu à d'importantes avancées et permis la formulation d'excellentes recommandations, mais il appartient désormais aux ministères et aux organismes qui ont reçu ces recommandations de les mettre en œuvre.

Jean Yip: Monsieur Halucha, comment allez-vous tirer parti des progrès réalisés par le Conseil du Trésor dans la gestion des biens

immobiliers dans le cadre de l'élaboration du programme Maisons Canada?

Paul Halucha (sous-ministre, ministère du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités): Je vous remercie de votre question.

Dans une perspective différente de ce que Mme Volk vient d'expliquer, l'une des principales fonctions de Maisons Canada, le nouvel organisme annoncé il y a peu de temps par le premier ministre et le ministre Robertson, sera de construire sur des terrains fédéraux. Un certain nombre de propriétés ont été cernées ou annoncées au moment de l'annonce. Il s'agit évidemment d'une différence fondamentale entre les deux organismes.

Nous pouvons faire beaucoup pour accélérer la mise à disposition des terrains excédentaires aux fins d'intérêt public, notamment pour le logement. Je pense que certaines des innovations réalisées par le Conseil du Trésor et soulignées par la vérificatrice générale contribueront à cela, mais il reste encore beaucoup à faire pour améliorer la rapidité avec laquelle les terrains sont mis à disposition, en particulier certains terrains ciblés.

Un autre point soulevé par la vérificatrice générale dans son rapport concerne la sélection des propriétés. En fait, à l'heure actuelle, ce sont les terrains excédentaires qui sont mis à disposition. Les terrains deviennent excédentaires lorsque les ministères ou les gardiens établissent qu'ils ne sont plus nécessaires, et ce sont ces terrains qui sont mis à disposition. Nous devons passer à un système dans lequel les propriétés sont identifiées et utilisées en fonction de la valeur qu'elles peuvent apporter pour résoudre des problèmes de politique publique tels que ceux qui touchent le logement.

Jean Yip: Sommes-nous sur la bonne voie?

Paul Halucha: Vous voulez dire, sur la bonne voie d'apporter des améliorations?

Jean Yip: Oui, c'est ce que je veux dire.

Paul Halucha: Oui. Je pense que beaucoup de progrès ont été réalisés au cours des deux dernières années. Je soulignerais notamment la création de la Banque de terrains publics du Canada à la fin de l'été 2024. Il s'agissait d'une avancée très importante pour nous permettre de brosser un portrait de toutes les propriétés excédentaires afin de déterminer leur potentiel en matière de logement et de les mettre sur le marché aux fins d'évaluation.

Comme vous le savez, l'un des problèmes est le fait que la valeur des propriétés n'est pas la même sur tous les marchés, et que l'intégration de propriétés excédentaires dans une transaction peut parfois faire une grande différence, mais pas nécessairement. Ce n'est pas toujours le cas que le simple fait de procéder de la sorte débloque un potentiel en matière de logement. C'est ce que nous avons constaté au cours des deux dernières années. Ce que fait la SCHL par l'intermédiaire de l'ITF, c'est apporter la subvention qui est encore nécessaire, en particulier pour l'aménagement de logements abordables et très abordables. Je pense que c'est un élément clé pour l'avenir.

Jean Yip: Je vous remercie.

Ma prochaine question s'adresse à Mme Volk.

L'audit a révélé que, même si la SCHL était « en voie d'atteindre la cible de l'initiative pour 2027-2028, qui consiste à obtenir des engagements pour la construction de 4 000 nouveaux logements », cette cible était « fondée uniquement sur des engagements et que seuls 49 % des logements seraient prêts à être occupés d'ici 2027-2028 ». Pourriez-vous expliquer pourquoi ?

• (1125)

Coleen Volk: Bien sûr. Il s'agit d'un programme de construction, et la construction prend beaucoup de temps. Je pense que c'est la réponse courte à votre question.

Essentiellement, le programme consiste à mettre des propriétés sur le marché, et nous négocions avec les promoteurs pour qu'ils les acquièrent. Ensuite, ils doivent réparer, reconstruire et construire, et c'est tout un processus.

Au moment où ils mettent la main sur le terrain ou remportent la propriété — lorsqu'il y a un appel d'offres pour le processus et qu'ils sont les promoteurs retenus —, ils n'ont probablement pas encore terminé toute leur planification, leur travail de conception et leur travail en matière de zonage auprès de la Ville et tout le reste. Ils ont encore tout un cycle de construction qui les attend. Il faut un certain temps entre le moment où l'on remporte un appel d'offres dans le cadre du système de l'ITF et la construction ou l'aménagement proprement dits des unités.

[Français]

Le président: Merci beaucoup, madame Yip.

Maintenant, c'est au tour de M. Lemire de prendre la parole pour six minutes.

Sébastien Lemire (Abitibi—Témiscamingue, BQ): Merci, monsieur le président.

Madame Volk, que pensez-vous de l'analyse de la vérificatrice générale concernant le fait que les critères d'abordabilité ne sont pas conçus pour maximiser l'accès au logement abordable? Y a-t-il une définition claire de « logement abordable »?

Coleen Volk: Merci de la question.

Je veux juste vérifier que j'ai bien compris votre question, parce que l'interprétation ne fonctionne pas pour moi présentement.

[Traduction]

Vous voulez savoir si nous avons la bonne définition de l'« abordabilité » afin de nous assurer d'atteindre les bonnes cibles en la matière.

[Français]

Est-ce bien cela?

Sébastien Lemire: Oui, mais quelle est votre réaction ou votre critique à l'égard de la vérificatrice générale en ce qui concerne l'enjeu de l'abordabilité?

Coleen Volk: D'accord. Je vous remercie. Je comprends votre question.

[Traduction]

Le programme a été conçu de telle sorte que les propriétés sont sélectionnées lorsque leurs gardiens les proposent. Le programme ne recherche pas de propriétés dans des régions précises. Il accepte les propriétés que les gardiens lui signalent.

Ces propriétés peuvent se trouver dans les régions où les besoins en logements sont les plus criants, mais pas nécessairement. Elles se trouvent assurément dans des collectivités qui ont des besoins en logements, ce qui est le cas partout, mais se trouvent-elles dans les régions où les besoins en logements sont les plus importants? Ce n'est pas nécessairement le cas, car ce sont les gardiens qui décident d'offrir ces propriétés. C'est une réalité liée à la façon dont le programme a été conçu.

Pour ce qui est de la question de la définition utilisée, il faut savoir que l'abordabilité répond à différentes définitions qui varient selon les différents programmes gouvernementaux. Je conviens qu'il serait idéal d'avoir une définition commune de l'abordabilité, mais il faut réfléchir à la question dans le contexte de ce que le programme cherche à accomplir à cet égard et établir s'il vise une abordabilité optimale ou simplement meilleure. Vous constaterez peut-être que la définition varie selon les objectifs du programme.

[Français]

Sébastien Lemire: L'un des premiers éléments qui touchent aussi l'abordabilité est la façon dont on l'établit par rapport aux différentes régions. À la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ou SCHL, je constate souvent que les critères ne s'appliquent pas en région éloignée. C'est donc un autre élément que nous devons définir, c'est-à-dire ce qu'est une région rurale. Gatineau, une ville-dortoir, près de l'agglomération d'Ottawa de 1,6 million d'habitants, est souvent considérée comme étant une région rurale au Canada. Ça représente un problème immense pour acheminer les fonds de la SCHL dans de véritables régions éloignées. Pensons à une région comme celle que je représente, les territoires de l'Abitibi-Témiscamingue. J'aimerais qu'on puisse se pencher éventuellement sur une véritable définition de ce qu'est une région rurale.

Un autre problème, c'est que, en région, très peu d'édifices fédéraux sont disponibles pour être transférés. Tout ce programme s'adresse, encore une fois, aux grands centres.

La pénurie de logements, nous la vivons depuis plus de 20 ans en Abitibi-Témiscamingue. Une des préoccupations vient du fait que, même si les dernières vagues de construction d'habitations ont eu lieu dans les années 1990-2000, le prix médian de construction en Abitibi-Témiscamingue est évalué en se basant sur de vieux tarifs. On ne tient pas compte du fait que, maintenant, l'arbre provenant de ma région sera envoyé à l'extérieur pour être transformé avant d'y revenir et qu'on va donc facturer des frais de transport pour des deux-par-quatre, alors que la ressource vient de ma région. Il en coûte environ de 30 % à 40 % plus cher pour construire une habitation en Abitibi-Témiscamingue. On ne peut donc pas s'adapter aux programmes de la SCHL, ce qui représente un problème majeur. On a beau dire qu'on va louer des appartements et les rendre abordables, les coûts de construction ont explosé, ce qui devient un problème.

Comment la SCHL va-t-elle pouvoir adapter ses programmes sur l'adaptabilité à la réalité des régions-ressources? Comment peut-on s'assurer de rejoindre l'ensemble des populations partout au Canada?

• (1130)

Coleen Volk: Merci de votre question.

[Traduction]

Il est vrai que certains de nos programmes sont plus difficiles que d'autres, comme vous le soulignez. Pour ce qui est de l'Initiative des terrains fédéraux, force est de reconnaître que nous n'avons pas beaucoup d'immeubles de bureaux fédéraux en région rurale, de sorte que cette initiative n'est pas susceptible, proportionnellement en tout cas, d'avoir des retombées importantes dans les régions rurales du Canada. D'autres programmes sont également problématiques à certains égards.

À la SCHL, nous administrons les programmes en fonction de ce que le gouvernement nous demande. Nous suivons donc les règles des programmes que nous concevons. Si votre question porte sur la manière dont nous pouvons adapter nos programmes à l'avenir afin qu'ils soient plus adéquats qu'à l'heure actuelle, je vous dirai que la responsabilité politique à cet égard a été transférée à Logement, Infrastructure et Collectivités Canada. C'est ce ministère qui aura peut-être des idées sur la façon dont il souhaite aborder cette question pour la suite des choses.

Je peux vous assurer que je suis consciente des problèmes que vous avez soulevés. Nous administrons de notre mieux les programmes dont nous disposons, mais je reconnais qu'ils ne fonctionnent pas tous bien.

[Français]

Sébastien Lemire: Je veux profiter du temps qu'il me reste pour aborder certains éléments.

Selon la politique du logement, louer un appartement à Rouyn-Noranda devrait coûter 660 \$ par mois. Cependant, les prix de construction ayant explosé, le prix médian d'un logement à Rouyn-Noranda en ce moment est de 850 \$. Or, essayer de trouver un appartement à ce prix est impossible, car le prix des loyers se situe davantage autour de 1 250 \$ et beaucoup plus. Des logements ont été rachetés par les travailleurs des mines, mais ce n'est pas la même chose quand on parle des besoins en matière de loyers abordables.

J'ai une dernière question, qui concerne la création de Maisons Canada. Cette agence semble représenter un certain désaveu envers le travail de la Société canadienne d'hypothèques et de logement en matière de programmes de construction de logements. Croyez-vous qu'une modification de structure pourra réellement changer l'offre de logement sur le terrain dans une région comme l'Abitibi—Témiscamingue?

Coleen Volk: Je ne peux pas parler au nom de Maisons Canada.

[Traduction]

M. Halucha aura peut-être quelque chose à dire à ce sujet, mais en ce qui concerne la SCHL et nos programmes, nous sommes, comme je l'ai dit, conscients des préoccupations que vous avez soulevées. Sachez toutefois que nous allons travailler avec Logement, Infrastructure et Collectivités Canada au fur et à mesure que ce dernier créera des programmes que nous pourrions mettre en œuvre.

[Français]

Le président: Avez-vous un tout petit commentaire à ajouter?

Sébastien Lemire: Madame Volk, je suis content que vous soyez au courant de la situation. C'est un problème sur lequel je reviendrai très souvent, parce qu'il est récurrent chez nous. Je pense qu'un des problèmes, c'est l'adaptabilité des programmes.

Merci.

Le président: Merci beaucoup.

[Traduction]

Nous entamons notre prochain tour de questions, qui sera composé de cinq membres posant des séries de questions de durées diverses.

Le premier intervenant est M. Kuruc.

Monsieur Kuruc, vous avez la parole pour cinq minutes.

Ned Kuruc (Hamilton-Est—Stoney Creek, PCC): Merci beaucoup.

Mes questions s'adressent à Mme Volk.

Statistique Canada et la Stratégie nationale sur le logement définissent l'abordabilité comme étant 30 % du revenu du ménage. Si l'on prend l'exemple de l'Ontario, cela représente environ 750 dollars, à quelques dollars près. Cependant, la SCHL considère que ce chiffre correspond à 80 % du taux médian du marché, qui est 1 200 dollars. Il s'agit là d'un écart considérable. Cela signifie que les logements que vous qualifiez d'abordables sont en réalité devenus inabordables pour de nombreux Canadiens.

Seriez-vous prêts à vous engager à modifier votre critère afin qu'il soit aligné sur celui qu'utilisent Statistique Canada et la Stratégie nationale sur le logement?

Coleen Volk: C'est une excellente question. La SCHL n'est pas responsable de cela dans les programmes que nous mettons en œuvre pour le compte du gouvernement. Le gouvernement établit les critères que nous utilisons, puis nous administrons les programmes en conséquence.

Cette question — et ce que cela signifie pour l'avenir — serait peut-être plus appropriée pour M. Halucha, mais ce que je peux dire, c'est que si vous utilisez la définition de 30 % du revenu, vous obtenez dans la plupart des cas un chiffre inférieur à celui que vous obtiendriez si vous utilisiez le 80 % du taux médian du marché que nous utilisons et qui correspond au loyer médian du marché. Cela donne un résultat différent et ne conduit pas au même seuil d'abordabilité, mais cette mesure a une incidence sur l'abordabilité. Si c'est le taux du marché, cela le fait baisser un peu, mais pas autant que si nous utilisions un autre chiffre. Nous en tirons toujours un avantage. Dans certains programmes, c'est peut-être l'avantage que vous recherchez. Vous n'avez peut-être pas besoin d'aller jusqu'au bout, cela dépend, et cela coûte plus cher si vous le faites baisser davantage.

• (1135)

Ned Kuruc: C'est vrai, mais dans le contexte de la crise du logement que nous traversons, j'espère... Comme nous l'avons vu aujourd'hui, votre organisme est au sommet par rapport à tous les autres. Comme tenue de la situation actuelle au Canada, j'espère que, grâce à votre influence, nous pourrions atteindre ce taux inférieur. Ce serait un objectif très louable. Je pense que tout le monde serait d'accord avec cela. Qu'en pensez-vous?

Coleen Volk: Certains programmes sont clairement axés sur l'abordabilité. Je ne voudrais toutefois pas être trop catégorique à ce sujet, car il y a un compromis à faire entre le nombre de logements que l'on souhaite mettre à disposition avec un budget donné et l'objectif d'abordabilité. Si nous rendons ces logements plus abordables, nous ne pouvons pas en soutenir autant avec le même budget. De plus, en cas de crise d'approvisionnement, le nombre de logements pris en charge est également un facteur important.

Ned Kuruc: D'accord. Je vous remercie.

Je recommanderais d'utiliser le taux de Statistique Canada. C'est ce que je recommanderais pour l'avenir.

J'aimerais maintenant revenir sur la question des primes que mon collègue a évoquée tout à l'heure. Nous sommes ici, au sein de ce comité, pour représenter les contribuables. C'est notre raison d'être. Je voudrais revenir sur ce point. Vous avez dit que les primes se chiffraient à environ 30 millions de dollars, mais vous avez précisé qu'il ne s'agissait pas nécessairement de primes. Pouvez-vous nous en dire plus à ce sujet? D'après mes notes, il n'y a pas de véritables lignes directrices et les travailleurs travaillent à leur propre rythme. Pouvez-vous me dire ce qu'il en est exactement?

Coleen Volk: Chaque employé a son propre accord de gestion du rendement aux termes duquel il établit ses objectifs pour l'année en consultation avec son supérieur. Certains de ces objectifs sont assez courants, comme une saine gestion financière et ce genre de choses, mais il y a aussi des objectifs très ciblés en fonction de ce qu'il ou elle apporte à l'organisation. Ces objectifs diffèrent selon les postes visés, qu'il s'agisse d'un poste dans le domaine des technologies de l'information, d'un poste dans le domaine des ressources humaines, d'un poste de première ligne, d'un poste dans le domaine des assurances. Chacun a son propre contrat et établit ses objectifs avec son supérieur hiérarchique. S'il n'atteint pas ses objectifs, il n'a pas droit à cette rémunération conditionnelle. Il s'agit d'une rémunération conditionnelle.

Ned Kuruc: Nous savons que 99 % de vos effectifs ont atteint leurs objectifs. Je ne comprends toujours pas très bien. Je comprends que chacun a ses propres objectifs, et que ceux-ci sont fixés, je présume, au moment de la signature du contrat. À mon avis, ce n'est pas une bonne explication pour le contribuable. Je pense que cela devrait être plus limpide. Même si vous travaillez dans un concessionnaire automobile, vous comprenez comment vous allez obtenir plus que votre salaire de base. Or, de toute évidence, vous n'êtes pas un concessionnaire automobile; vous êtes une énorme organisation. Les choses ne sont pas vraiment claires. Parmi tous vos employés, chacun a sa propre prime. Je ne pense tout simplement pas que cette explication soit bonne pour le contribuable. Elle n'est pas très claire.

Je recommanderais d'apporter beaucoup plus de clarté à ce sujet. Dans son état actuel, le texte indique des primes des 30 millions de dollars pour 99 % de vos employés. En cette période de crise du logement, nous devons justifier cela auprès des contribuables.

Le président: Je vous remercie, monsieur Kuruc.

Je vais laisser Mme Volk vous répondre.

Coleen Volk: Je vous remercie.

Je conviens que cela pourrait être interprété ainsi, mais ce n'est pas la réalité pour moi. Tout d'abord, comme je l'ai mentionné, la SCHL, en soi, n'est pas en mesure de résoudre la crise du logement, donc cela ne peut pas être une mesure générale. Par ailleurs, il est très important de noter que chaque personne à la SCHL contribue de manière différente. Je prendrai l'exemple d'un employé du service informatique. Il fera un excellent travail avec les systèmes informatiques, quelle que soit la situation sur le terrain dans le contexte du logement. Chacun apporte sa contribution individuelle à l'organisation, et c'est ce qui est reconnu par le biais de la rémunération au rendement.

Le président: Merci beaucoup, madame Volk.

Je cède maintenant la parole à Mme Tesser Derksen pour les cinq prochaines minutes.

Kristina Tesser Derksen (Milton-Est—Halton Hills-Sud, Lib.): Merci beaucoup, monsieur le président.

Je tiens également à remercier tous nos témoins pour leur présence parmi nous aujourd'hui.

Je pense que vous pouvez constater à quel point nous sommes tous passionnés par cette question. J'ai déjà été conseillère municipale, et nous étions vraiment sur le terrain, à discuter avec les gens de la question du logement et à traiter avec les gouvernements régionaux et locaux, avec nos partenaires fédéraux et provinciaux de l'époque, ainsi qu'avec de nombreux groupes à but non lucratif afin de régler ce problème. Il s'agit vraiment d'une solution à multiples facettes que nous devons trouver. Vous devriez savoir, et je pense que vous le savez, à quel point nous sommes tous déterminés à régler ce problème pour la population canadienne.

J'ai tout un tas de questions, mais je vais commencer par la vérificatrice générale.

Madame Hogan, je sais que SPAC n'est pas présent aujourd'hui, mais j'aimerais vous poser une question au sujet de la note dans votre rapport concernant l'amélioration de la collecte de données, en particulier en ce qui concerne les locataires fédéraux. Selon vous, quelles améliorations pourraient être apportées à l'interne pour que ces données circulent plus efficacement afin que nous puissions élaborer des politiques davantage fondées sur les données?

● (1140)

Karen Hogan: Lorsque nous avons examiné les bureaux fédéraux... Il y a deux éléments fondamentaux à connaître si vous envisagez de réduire leur superficie: la superficie totale dont vous disposez et la manière dont elle est utilisée. Si vous connaissez la superficie totale, la manière dont elle est utilisée est l'élément qui manque. Si vous souhaitez regrouper des bâtiments et libérer d'autres bâtiments ou, comme l'a dit un témoin plus tôt, si vous souhaitez cibler certains bâtiments, vous devez savoir comment ils sont utilisés afin de connaître le nombre de fonctionnaires que vous devez déplacer. Ainsi, une collecte normalisée de données pourrait fournir ce genre de renseignements à SPAC.

Nous avons étudié comment les locataires de l'administration fédérale savent qui se trouve dans le bâtiment, à quelle fréquence il est utilisé et quelle est la superficie sous-utilisée ou vacante. Il existe de nombreuses façons de suivre ces informations, comme les badges, les applications ou le simple décompte en personne, mais cela ne donne pas une image fiable. Il est difficile de consolider les données lorsque l'on ne compare pas les mêmes éléments. Nous avons estimé que ces informations de base étaient essentielles pour déterminer la marche à suivre à l'avenir.

Kristina Tesser Derksen: Ma prochaine question s'adresse à Mme Volk.

Ce point a déjà été abordé brièvement, mais il renvoie au rapport du vérificateur général, qui souligne que votre ministère est en bonne voie d'atteindre ses objectifs de 4 000 nouveaux engagements en matière de logement. Le rapport mentionne également que la coordination entre les entités gouvernementales et les parties prenantes pourrait être améliorée. J'ai déjà évoqué le travail que j'ai accompli lorsque j'étais à la municipalité, en collaboration avec des organismes sans but lucratif, par exemple, et d'autres parties prenantes.

Quelles sont les mesures prises par votre ministère pour améliorer la coordination entre les différentes parties prenantes?

Coleen Volk: Je suis tout à fait d'accord pour dire que la coordination entre les différentes parties prenantes pourrait être améliorée.

À la SCHL, nous nous faisons un devoir de collaborer efficacement avec les gouvernements provinciaux, les municipalités, nos collègues de la HICC et, bientôt, avec la nouvelle agence Maisons Canada. Cela sera très important, et nous mettons tout en œuvre pour coordonner ces efforts. Il y a là un rôle à jouer en matière de coordination, et je crois que cela fera partie du rôle de l'agence Maisons Canada, en tant que guichet unique pour les projets de logements abordables, afin de rassembler ces personnes et d'agir comme catalyseur pour certains de ces projets. C'est en tout cas ainsi que je comprends une partie du rôle de l'agence Maisons Canada.

À la SCHL, nous ferons tout notre possible pour que cette coordination fonctionne sans heurts et que chaque partie connaisse les responsabilités de l'autre.

Kristina Tesser Derksen: Très bien, je comprends.

À la suite de votre réponse, ma prochaine question est la suivante: mettez-vous actuellement en place des pratiques exemplaires? En discutez-vous avec votre équipe afin de déterminer, une fois que cela viendra de l'agence Maisons Canada, comme vous le prévoyez, comment vous allez mettre cela en œuvre rapidement?

Coleen Volk: Nous menons des discussions en interne à ce sujet, mais cela sera renforcé lorsque l'agence Maisons Canada sera enfin opérationnelle et que nous aurons des interlocuteurs à différents niveaux de l'organisation. C'est certainement un sujet dont je compte discuter prochainement avec la nouvelle PDG de Maisons Canada afin de déterminer comment nous pouvons collaborer le plus efficacement possible.

Kristina Tesser Derksen: Je vous remercie.

Ma prochaine question s'adresse à M. Halucha.

Nous avons noté dans le rapport que le délai de cession préférentiel avait été réduit de moitié, passant de six ou huit ans à trois ans actuellement. Pourriez-vous nous expliquer les raisons qui ont motivé cette décision? Avec le recul, était-ce réaliste, et y avait-il des facteurs externes qui rendaient cette réduction raisonnable à l'époque, mais peut-être plus difficile aujourd'hui?

Paul Halucha: Faites-vous référence au transfert des biens immobiliers excédentaires vers la réserve foncière pour le logement?

Kristina Tesser Derksen: Oui, précisément.

Paul Halucha: Il s'agissait d'un changement très important. La banque foncière est une innovation très importante dans la manière dont les services publics gèrent les terres publiques. Le délai moyen pour céder un bien immobilier excédentaire dans le cadre du processus de cession était de neuf ans, et il en est toujours ainsi, ce qui

est beaucoup trop long à l'heure actuelle. Il existe de nombreuses théories différentes pour expliquer cette situation.

Dans le cadre de mes fonctions précédentes, je travaillais au Bureau du Conseil privé et j'étais responsable des terres publiques. Ce qui semblait vraiment ressortir, c'était qu'aucune priorité n'était accordée à l'acquisition de terres par le biais du système. Il n'y avait pas d'objectifs de politique publique; par conséquent, les choses avançaient à leur propre rythme. Aujourd'hui, cependant, comme cela a été mentionné à la table, il y a un sentiment d'urgence. Nous sommes actuellement en situation de crise; par conséquent, en ce qui concerne l'acquisition de terres, les hauts fonctionnaires accordent beaucoup plus d'attention à ce qui se passe et au temps que cela prend.

Certaines choses prennent tout simplement du temps. Il y a un processus de consultation, notamment avec les Premières Nations, qui est évidemment extrêmement important. Des évaluations environnementales doivent être réalisées. Dans certains cas, il y a des infrastructures à mettre en place, donc certaines choses échappent, je dirais, à notre contrôle. Ces choses ne se font pas si on n'y prête pas attention. C'est la grande différence qui se produit actuellement et qui devra se poursuivre.

Vous n'êtes peut-être pas au courant que la Société immobilière du Canada s'est lancée dans le secteur immobilier résidentiel, et cela a été fait...

• (1145)

Le président: Je vous remercie, monsieur Halucha.

Vous étiez sur le point de conclure votre allocution, puis vous êtes reparti. Je vais vous laisser le temps d'y revenir, car je sais que vous avez encore beaucoup de choses à dire.

Je rappelle aux membres du Comité que je gère le fonctionnement de nos travaux un peu différemment aujourd'hui, à moins que certains collègues me signalent leur désaccord. Si les députés posent leurs questions à temps, je permettrai aux témoins d'y répondre. Néanmoins, je n'autorise pas les députés à interrompre la présentation d'ouverture de nos témoins.

[Français]

Monsieur Lemire, vous avez 2 minutes 30 secondes pour poser votre question. Si votre temps est écoulé, voici ce qui va arriver.

[Traduction]

Je vais quand même laisser les témoins répondre, dans les limites du raisonnable.

Par ailleurs, s'il y a des problèmes avec l'interprétation, je vais arrêter le chronomètre, et si un témoin demande certaines précisions, je ne retrancherai pas ces quelques minutes supplémentaires de votre temps de parole alloué. Je suis conscient que vous êtes tous déjà familiers avec ces règles, mais je tenais à les répéter en ce début de la session d'automne.

[Français]

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

Sébastien Lemire: Merci, monsieur le président. J'ai remarqué votre sens de l'équité par rapport à l'interprétation. Je vous en remercie énormément.

Monsieur Halucha, Mme Volk dit être au courant des difficultés d'adaptation des programmes en région et fait valoir qu'elles sont notamment dues aux politiques du gouvernement. Êtes-vous d'accord avec elle sur cette analyse? Croyez-vous que les programmes sont adaptés à la réalité des régions comme l'Abitibi-Témiscamingue?

Paul Halucha: Oui, je suis d'accord avec elle.

Sébastien Lemire: C'est parfait.

Pourriez-vous nous envoyer par écrit la définition que votre ministère donne au terme « logement abordable »? Je pense qu'on aurait tout avantage à clarifier cette définition, ainsi que les différents niveaux d'abordabilité, qu'elle soit sociale ou autre.

Par ailleurs, comment définissez-vous une « région rurale »? J'aimerais obtenir ces définitions par écrit, car je travaillerai à partir de ces définitions. Gatineau et Laval répondent aux critères de ce qu'est une « région rurale ». Qu'est-ce qu'une région véritablement rurale? Je n'aime pas les termes « région éloignée » ou « région ressource ». Il faudra peut-être trouver un terme, si on veut que les programmes se rendent en région.

La construction d'un immeuble de huit ou douze logements dans un village au Témiscamingue peut avoir des répercussions très importantes sur la capacité d'attirer et de garder des gens en région. Actuellement, le défi n'est pas là. Comment votre ministère compte-t-il aider les régions comme l'Abitibi-Témiscamingue à répondre à leurs besoins en logement, alors que l'Initiative en cours ne concerne pas uniquement ces régions-là? Comment peut-on faire pour que les sommes ne servent pas qu'aux grandes régions urbaines du Canada?

Paul Halucha: Je vous remercie de la question.

[Traduction]

Je ne suis pas en mesure de vous donner une définition du terme « rural » sur-le-champ, mais je ne m'oppose pas du tout à la manière dont vous l'avez vous-même défini.

Comme vous le savez, nous avons des marchés très différents d'un bout à l'autre du pays. La politique en matière de logement doit respecter et refléter ces différentes réalités régionales. C'est l'une des choses qui rendent la politique en matière de logement non seulement très excitante, mais aussi extrêmement compliquée.

Je vais dire deux ou trois choses à ce sujet. Dans le cadre de la nouvelle agence fédérale Maisons Canada, nous avons adopté une approche de l'abordabilité fondée sur le revenu, dont il a été question au Comité aujourd'hui et qui permettra, je pense, une meilleure concordance. Lorsque des projets seront réalisés dans des régions rurales, c'est le taux de revenu moyen du marché local qui sera la base sur laquelle des éléments comme les niveaux d'abordabilité seront modifiés, ce qui sera très positif.

La question de la mise en œuvre de ce programme dans tous les programmes est, à mon avis, un peu plus complexe. Tout d'abord, les programmes sont tous en cours à l'heure actuelle, et la définition de l'abordabilité, la définition du marché, n'est pas un facteur de deuxième ou de troisième niveau. Comme l'a souligné la vérificatrice générale, c'est en quelque sorte un élément essentiel. Si vous modifiez les niveaux d'abordabilité, alors vous devez vraiment évaluer l'affectation budgétaire des ressources à ces programmes, parce que vous obtiendrez moins de logements et que vos objectifs changeront. En effet, cela a une incidence considérable.

Au cours des derniers mois, depuis qu'un nouveau gouvernement a été élu, nous nous sommes concentrés sur la nouvelle agence Maisons Canada. L'accent est mis non pas sur une approche programmatique en matière de logement, mais sur une approche fondée sur l'investissement, qui sera beaucoup plus souple pour tenir compte exactement du genre de considérations que vous soulevez, ce avec quoi je suis d'accord.

● (1150)

[Français]

Sébastien Lemire: Merci beaucoup.

[Traduction]

Le président: Nous passons maintenant à M. Stevenson.

Monsieur Stevenson, vous avez la parole pour cinq minutes, je vous prie.

William Stevenson (Yellowhead, PCC): Je vous remercie.

J'avais une liste de questions, mais je vais commencer par celles que mes collègues ont déjà posées, simplement pour aller un peu plus loin.

Je vais commencer par M. Halucha.

Dans votre allocution d'ouverture, vous avez dit que chaque ministère déterminera ce qui sera considéré comme un terrain vacant. Avez-vous fixé certaines exigences pour les ministères, par exemple en leur accordant un délai, non pas de manière générale, mais bien précis?

Ensuite, que se passera-t-il si certains ministères déterminent qu'ils n'ont pas vraiment de terrains vacants? Leur avez-vous donné une définition de ce qu'est un terrain vacant? Par exemple, si un terrain n'a pas été utilisé au cours d'une période de 24 mois, il sera considéré comme vacant et devra être intégré dans le cadre du programme.

Quels sont leurs objectifs, et ont-ils des chiffres précis à ce sujet? En tant que comptable, j'aime avoir des objectifs concrets, et des manières de mesurer leur avancement. Si nous ne disposons d'aucun outil pour mesurer la progression de nos objectifs, alors comment pourrions-nous passer de...? C'est la première partie.

Paul Halucha: Voilà une série de questions très intéressantes.

C'est en fait SPAC qui est responsable du processus de mise en surplus. Je sais qu'ils vont comparaître devant le Comité, donc certaines de ces questions devraient leur être adressées.

Ce que je veux dire par « processus de mise en surplus », c'est que toutes les terres qui se trouvent actuellement dans la banque foncière publique sont des terres qui ont été identifiées comme excédentaires par les ministères, ce qui signifie que, à l'issue de leurs processus ministériels, les ministères sont arrivés à la conclusion qu'ils n'en avaient pas besoin et qu'ils pouvaient donc se défaire de leurs avoirs. C'est le critère qui les amène actuellement à être pris en considération.

Il existe une autre catégorie qui fait encore l'objet de discussions, celle des terres sous-utilisées. Il s'agit de terres qui sont utilisées, mais peut-être pas de manière optimale. Prenons l'exemple des nombreux bâtiments et de l'époque où les fonctionnaires travaillaient cinq jours par semaine au bureau... Ils disposent de stationnements beaucoup trop grands par rapport au nombre de personnes qui les utilisent actuellement, compte tenu de certaines décisions hybrides. Il existe donc beaucoup de terrains sous-utilisés.

Il existe deux stratégies d'y parvenir. La première stratégie consiste à écrire aux ministères pour leur demander de fournir la liste des terrains sous-utilisés. Cette méthode présente certains avantages. La seconde stratégie, que je préfère, consiste à susciter l'intérêt du marché pour ces propriétés. C'est ce que nous essayons de faire. Nous savons que quelqu'un s'intéresse à un projet d'aménagement et qu'il s'intéresse particulièrement à une propriété. Parfois, il construit quelque chose à proximité d'un terrain fédéral. Il est possible de réaliser un projet immobilier plus important si ce terrain fédéral est ajouté. C'est le type de situation qui nous intéresse le plus. Nous ne souhaitons pas simplement recenser des propriétés afin qu'elles soient intégrées à une banque foncière et ne soient pas utilisées. Il s'agit en réalité de situations où il existe une sous-utilisation au niveau fédéral et une demande du marché pour ce type de propriété.

Je suis d'accord avec vous en ce qui concerne les objectifs et les chiffres. À ma connaissance, nous n'avons pas encore fixé d'objectifs pour les différents ministères. Je pense que c'est un peu comme inverser la tendance... S'il y a une demande du marché... À l'heure actuelle, je pense que le contexte est beaucoup plus propice à la prise de mesures concernant ces propriétés. Certaines des discussions que nous avons avec les locataires portent sur des terrains qu'ils n'avaient pas l'intention de proposer.

William Stevenson: Merci, vous avez répondu à ma question. Les responsables de ce programme ne disposent pas de données précises, et ne se sont pas fixé d'objectifs. À mon avis, cette situation est problématique.

Ma prochaine question concerne la remarque liminaire de Mme Volk selon laquelle le programme relèvera de la responsabilité de Logement, Infrastructures et Collectivités Canada, mais sera géré par la SCHL. Je suis un peu perplexe. Supposons que nous ayons fixé des objectifs. Plus tard, lorsque vous reviendrez sur ces objectifs, qui sera responsable s'ils ne sont pas atteints? Il semble que vous puissiez tous deux vous renvoyer la balle. Qui sera chargé de décider des objectifs, tant opérationnels que gestionnaires?

• (1155)

Paul Halucha: Ce n'est pas inhabituel dans la gestion de portefeuille. Il arrive très souvent qu'un ministère fédéral ait la responsabilité des politiques. C'est fait dans un souci de cohérence. Prenez l'exemple de la Société immobilière du Canada Limitée, qui fait maintenant partie du portefeuille. La question des définitions est plus facile à régler si vous avez une fonction centrale chargée des politiques qui a la responsabilité d'aider à concevoir les programmes dans les différentes organisations administratives. Dans ce cas, la SCHL continuera d'être responsable de l'administration de l'Initiative des terrains fédéraux. Si le gouvernement souhaite apporter des changements, nous serions responsables de... Évidemment, ils ont une grande expertise, donc ce ne serait pas une approche complètement passive, mais nous serions les responsables politiques en ce qui concerne ce type de changements.

Le président: Merci beaucoup. Votre temps est écoulé.

Monsieur Osborne, vous avez la parole pour cinq minutes.

Tom Osborne (Cape Spear, Lib.): Je vous remercie.

Ma question s'adresse à la vérificatrice générale.

Pour faire suite à certaines des questions posées par mes collègues, je trouve très préoccupant qu'il y ait une résistance, je dirais, au sein de la fonction publique à l'idée de moderniser les espaces de travail et d'en déterminer l'utilisation. Quel rôle le Comité

des comptes publics peut-il jouer pour s'assurer que nous surmontons cette résistance?

J'ajouterai une autre dimension à cette question, soit celle de l'information. Nous avons obtenu un taux de réponse de seulement 83 % concernant les travailleurs qui se rendent sur place ou l'utilisation des locaux par ces derniers. En effet, 37 des 105 locataires ont fourni des données de surveillance. Sans ces données, comment la fonction publique peut-elle réellement cibler les bâtiments excédentaires, ceux où nous pouvons apporter des changements? Sans la collaboration des ministères pour obtenir l'information — une information exacte —, Maisons Canada ne peut pas accéder à ces bâtiments ou à ces terrains. Cela m'inquiète beaucoup.

Karen Hogan: Je pense que vous avez soulevé plusieurs points sur la façon dont le Comité des comptes publics peut contribuer, et il est évident que cette séance est un premier pas dans la bonne direction. Je pense que celle prévue la semaine prochaine, lorsque vous recevrez des représentants de Services publics et Approvisionnement Canada, sera importante. C'est leur ministère qui consolide cette information, dirige ces efforts et tente de négocier la réduction des locaux. Je pense qu'ils seront en mesure de jouer un rôle plus important, et bon nombre de ces questions pourront leur être posées.

En ce qui concerne la nécessité d'obtenir des données, je suis tout à fait d'accord avec vous. Nous en avons besoin, et c'est pourquoi je pense que ces deux éléments fondamentaux sont essentiels: il faut savoir quels bâtiments sont disponibles et comment ils sont utilisés ou non afin de pouvoir prendre des décisions, réattribuer les locaux et organiser les déménagements. L'absence d'une telle information de base pose problème. Je ne pense pas que le fait de laisser à chaque ministère et organisme le soin de suivre et de surveiller ces données fonctionne à l'heure actuelle. C'est pourquoi nous avons fait des recommandations à Services publics et Approvisionnement Canada pour trouver une façon d'uniformiser et de consolider ces données parce qu'il faut prendre des décisions bien informées. Sans ces données, je ne pense pas que les décisions seront éclairées.

Tom Osborne: Je vous remercie.

Pour poursuivre sur ce point, l'uniformisation de la collecte de données est une autre préoccupation. Les différents locataires de ces bâtiments réagissent différemment, en adoptant différentes approches pour mesurer et recueillir des données.

Je sais que vous avez formulé une recommandation, mais pour les gens qui nous regardent partout au Canada et qui n'ont rien d'autre à faire que de suivre les délibérations du Comité des comptes publics, pourriez-vous nous en dire plus à ce sujet et nous renseigner, moi et peut-être d'autres membres de notre comité? Dites-nous quel rôle nous pouvons jouer pour veiller à ce que les renseignements recueillis soient uniformisés dans l'ensemble des ministères et des locataires d'édifices publics afin que nous puissions prendre de meilleures décisions et cibler les bâtiments excédentaires.

• (1200)

Karen Hogan: Je vois deux problèmes: la façon dont le Comité des comptes publics peut aider — et j'y reviendrai — et les méthodes de collecte et l'uniformisation.

Selon moi, il est important que chaque ministère fédéral dispose d'un mécanisme de suivi à cet égard et que tous les fonctionnaires sachent pourquoi on surveille qui se trouve dans un édifice et à quel moment. C'est une question d'optimisation de l'espace, et cela comporte de nombreux enjeux quotidiens en matière de sécurité. Je veux savoir combien d'employés se trouvent dans nos édifices, au cas où un incident se produirait. C'est une première étape fondamentale, mais je veux aussi pouvoir contribuer à l'optimisation de notre espace.

Je pense qu'il devrait y avoir deux motivations, et c'est pourquoi il serait utile d'uniformiser le tout. À l'heure actuelle, de nombreux bâtiments sont très différents — par exemple, en ce qui concerne les mécanismes de sécurité à l'entrée —, mais il doit y avoir une méthode commune que nous pouvons adopter. Nous avons énuméré, à la pièce 3.2, les différentes façons de procéder. Certains organismes utilisent bon nombre de ces méthodes. Je crois qu'il revient vraiment au gouvernement d'en choisir une ou deux et de démêler tout cela.

Comment le Comité peut-il contribuer à cet effort? La séance de la semaine prochaine constitue un excellent point de départ, mais il s'agit ensuite de faire un suivi régulier pour obtenir des mises à jour sur les progrès réalisés par rapport aux plans d'action et aux engagements pris et, à défaut de progrès satisfaisants, il faudra tenir une autre séance. Le Comité a le pouvoir de veiller à ce que la fonction publique rende compte des engagements qu'elle a pris en réponse aux recommandations issues de notre travail.

Tom Osborne: Je vous remercie.

La prochaine question...

Le président: Merci, monsieur Osborne. Votre temps est écoulé, mais je vais vous permettre de poser une question si vous pouvez être bref, s'il vous plaît.

Tom Osborne: Ce sera une toute petite question.

Madame Volk, vous avez dit tout à l'heure que votre responsabilité est limitée. Vous avez besoin de la collaboration de vos partenaires. Dans les régions rurales du pays, surtout dans les petites provinces, nous ne disposons pas d'un inventaire de terrains ou d'édifices publics pour permettre à Maisons Canada de s'en servir. Il est donc nécessaire, à mon sens, que la SCHL et vos partenaires jouent un rôle plus important.

Quelles recommandations feriez-vous pour garantir que nous ne perdions pas de vue les régions rurales du Canada?

Coleen Volk: Tout d'abord, la responsabilité en matière de politiques relève désormais de Logement, Infrastructures et Collectivités Canada. C'est le principal centre de conseils stratégiques en matière de logement auprès du gouvernement.

En ce qui a trait aux régions rurales, je dirais que l'Initiative des terrains fédéraux ne s'y prête pas en raison du manque d'édifices fédéraux dans ces localités, mais nous avons d'autres programmes qui sont mieux adaptés aux régions éloignées et rurales.

Tom Osborne: Par exemple...?

Le président: Je vais devoir vous interrompre, monsieur Osborne. Je vous remercie.

Cela m'amène à ma prochaine question. Je reçois ici quelques messages me suggérant de prolonger un peu la durée.

[Français]

Monsieur Lemire, avez-vous beaucoup de questions? Il vous reste une intervention. Cela vous intéresserait-il si je vous en donnais une autre?

Sébastien Lemire: Tout à fait.

[Traduction]

Le président: D'accord.

Pour permettre à tout le monde de se préparer, voici ce que je vais faire. Nous allons entamer notre troisième série de questions, et nous entendrons cinq députés à tour de rôle. Il y aura ensuite trois autres interventions: nous commencerons par l'opposition officielle, puis ce sera au tour de M. Lemire, pendant deux minutes et demie, et, enfin, le gouvernement aura comme toujours le dernier mot. Je demanderai à la greffière de gérer le tout. Nous aurons donc une quatrième série de questions, mais elle ne sera que partielle.

Nous allons commencer le troisième tour avec M. McKenzie.

Vous disposez de cinq minutes.

David McKenzie (Calgary Signal Hill, PCC): Merci, monsieur le président.

Je tiens moi aussi à remercier toutes les personnes ici présentes.

En tant que nouveau député, je suis toujours stupéfait et incrédule devant certains des délais que je découvre concernant le fonctionnement du gouvernement fédéral.

Madame Hogan, j'ai beaucoup de mal à comprendre pourquoi il est difficile de recenser les locaux utilisés par le gouvernement fédéral — pour savoir notamment s'ils sont occupés et, le cas échéant, dans quelle proportion. Je me demande si vous savez depuis combien de temps on cherche à déterminer l'utilisation des locaux.

Karen Hogan: Avant la pandémie, la fonction publique fédérale avait déterminé qu'une partie importante de ses immeubles de bureaux était sous-utilisée. C'était en 2017. En 2019, on a élaboré des plans pour essayer d'obtenir une réduction de 50 %. Très peu de progrès ont été réalisés entre 2019 et 2024, principalement parce qu'aucun financement n'a été alloué à cet égard. Le budget de 2024 a prévu des fonds, ce qui signifie que le financement est maintenant assuré. Si vous voulez obtenir des résultats, je pense qu'il faut des ressources et du financement pour y parvenir. Maintenant, il est possible d'aller de l'avant.

C'est là que vous avez besoin de la collaboration de tous les locataires fédéraux. Nous avons constaté que certains des plus grands locataires étaient très réticents à accepter la réduction de leurs locaux, et ce, pour diverses raisons. Premièrement, ils avaient peut-être besoin d'espaces spécialisés pour remplir leurs mandats, de sorte qu'ils ne pouvaient pas vraiment réduire leur superficie à un nombre précis de pieds carrés par employé. Deuxièmement, ils craignaient que l'on exige une présence accrue en milieu de travail. L'augmentation observée pendant la période d'audit a d'ailleurs éliminé, en grande partie, la souplesse prévue dans le plan initial visant une réduction de 50 %. Nous avons également souligné que, selon nous, de nombreux ministères ne sont pas incités à libérer des locaux. Dans la plupart des cas, ils ne paient pas de loyer. Il s'agit plutôt d'un budget global qui couvre la location ou la propriété des bâtiments. Si cela ne touche pas votre budget, alors vous n'êtes peut-être pas aussi motivé à aller de l'avant.

Nous espérons avoir mis en évidence certaines des faiblesses et formulé des recommandations pour que des progrès plus importants soient réalisés à l'avenir. Ce ralentissement ne s'explique pas par une seule cause, mais par une multitude de facteurs. L'absence de données constitue un autre élément crucial.

• (1205)

David McKenzie: Il me semble que c'est l'élément le plus crucial. Nous ne pouvons vraiment pas apporter de changements judiciaires si nous ne disposons pas d'information sur ce qui se passe sur le terrain.

Karen Hogan: Je pense que mon bureau sera toujours un ardent défenseur de la prise de décisions éclairées et fondées sur des données. Oui, je pense qu'il faut des données. En l'occurrence, Services publics et Approvisionnement Canada compte sur la collaboration de tous les locataires pour les obtenir. Or, les résultats laissent à désirer. Les gens tardent à transmettre les données et, lorsqu'ils le font, c'est comme si on comparait des pommes et des oranges. Il est donc difficile de regrouper le tout.

David McKenzie: Le fait de ne pas répondre à cette demande d'information constitue, me semble-t-il, un problème de rendement. Nous avons déjà posé des questions sur la rémunération au rendement. Lorsque 99 % des employés reçoivent leur rémunération au rendement, mais que nous ne pouvons pas obtenir ce genre de renseignements de base, je me dis qu'il y a un écart considérable.

Karen Hogan: J'espère que le Comité pourra examiner cette question avec Services publics et Approvisionnement Canada la semaine prochaine. À mon avis, SPAC devrait veiller à ce que les ministères s'engagent à fournir ces données et à réduire les locaux. Tout au long de ce processus, depuis que nous avons déposé le rapport, j'essaie toujours d'encourager mes collègues sous-ministres à examiner très attentivement l'espace dont ils ont besoin. Pour ma part, j'ai pris l'initiative de réduire le mien. Comme je ne paie pas de loyer, cette décision n'a pas d'incidence sur moi, mais elle en a une sur l'ensemble de la fonction publique, du moins je l'espère.

David McKenzie: Je comprends.

J'aimerais poser quelques questions sur le Fonds pour accélérer la construction de logements. Y a-t-il quelqu'un ici aujourd'hui qui pourra en parler? Ce sera peut-être Mme Volk?

Si j'ai bien compris, en novembre 2023, un communiqué de presse a annoncé l'accélération de la construction de 6 800 logements sur 3 ans dans ma ville, Calgary. Seriez-vous en mesure de fournir des renseignements sur la situation actuelle? Presque deux années se sont écoulées, et j'aimerais savoir combien de logements ont été construits ou sont en construction.

Coleen Volk: Je n'ai pas les données sous la main, mais je peux répondre à votre question d'un point de vue conceptuel, du moins, pour commencer.

Le Fonds pour accélérer la construction de logements a certes pour but d'accroître le nombre de mises en chantier dans les municipalités qui ont signé des ententes. Toutefois, les résultats ne seront pas immédiats. C'est parce que les engagements pris dans le cadre du fonds visent à accélérer les processus de zonage et d'approbation, ce qui élimine en quelque sorte certaines formalités administratives à l'échelle municipale. Cela permettra d'accélérer les démarches, sans pour autant raccourcir comme par magie les délais de construction. Il faudra encore du temps avant de voir les premières pelletées de terre. Les résultats ne sont pas instantanés. Nous observons déjà quelques mises en chantier, mais nous nous attendons à

ce que cette augmentation se produise un peu plus tard. Les premiers résultats visibles seront les changements apportés par les municipalités. Les nouvelles mises en chantier viendront ensuite.

David McKenzie: Je vous remercie.

Le président: Je vous remercie. Je crains que votre temps ne soit écoulé.

Nous passons maintenant à M. Housefather, qui se joint à nous en ligne.

Vous disposez de cinq minutes.

Anthony Housefather (Mont-Royal, Lib.): Merci beaucoup, monsieur le président.

Ma première question s'adresse à Mme Volk.

Madame Volk, je vais revenir aux questions initiales de M. Deltell. Il a qualifié à plusieurs reprises de « primes » la rémunération que les membres de votre ministère reçoivent à la SCHL. Je comprends que les primes sont des paiements exceptionnels lorsque le travail dépasse les attentes. Vous tentiez d'expliquer, je crois, qu'il s'agit d'une rémunération à risque, qui est une composante régulière — et non exceptionnelle — du salaire. Elle est accordée non pas lorsque le travail dépasse les attentes, mais lorsqu'il répond aux attentes.

Pouvez-vous expliquer cette notion afin que les gens ne croient pas que 99 % de votre ministère a reçu des primes pour un rendement exceptionnel?

• (1210)

Coleen Volk: Lorsque nous embauchons un employé, nous lui attribuons un travail à accomplir. Une classification est établie pour le poste. Nous déterminons le salaire et le niveau de rémunération appropriés. Nous versons à l'employé un pourcentage de ce salaire comme rémunération de base, qu'il reçoit toutes les deux semaines. Toutefois, nous en réservons ou retenons une partie. C'est cette portion qui... À la fin de l'année, nous évaluons si la personne a respecté les engagements qu'elle a pris pour l'année. Son rendement a-t-il répondu à nos attentes? Si c'est le cas, elle récupère le reste du salaire qui avait été retenu au début de l'année.

Anthony Housefather: Je vais vous donner des chiffres pour que les gens à la maison puissent comprendre. Dans de nombreuses entreprises, par exemple, si vous gagnez 80 000 \$, vous aurez droit à une prime. Vous allez quand même recevoir vos 80 000 \$. Cependant, disons que vous êtes admissible à une prime de 10 % en fonction de vos objectifs personnels et de ceux de l'organisation. À la fin de l'année, les gens évaluent si l'organisation a atteint ses objectifs et si vous avez atteint les vôtres, et il est possible que vous touchiez 8 000 \$ de plus; ainsi, votre salaire serait de 88 000 \$ au lieu de 80 000 \$. Vous avez certes reçu 80 000 \$, auxquels se sont ajoutés 8 000 \$ en reconnaissance de votre rendement exceptionnel.

Ce que vous dites, c'est que vous payez quelqu'un... Son salaire de base est de 80 000 \$, mais vous en retenez 8 000 \$, par exemple. Vous retenez donc 10 %, et l'employé ne reçoit que 72 000 \$ au lieu de son salaire de base normal de 80 000 \$. S'il atteint ses objectifs — sans pour autant les dépasser —, il obtiendra les 8 000 \$ supplémentaires pour ramener son salaire de base au total, soit 100 % de 80 000 \$. Est-ce une façon juste de l'expliquer?

Coleen Volk: C'est une bonne description de la rémunération conditionnelle. Ce n'est pas comme si, à la fin de l'exercice, nous déterminions que l'entreprise a eu une année formidable et que nous allons donner un peu plus d'argent à tout le monde. En fait, nous avons plutôt établi la valeur de votre emploi. Nous vous en versons une partie d'emblée, mais vous devez mériter le reste en atteignant vos objectifs au cours de l'année. Vous l'avez très bien illustré.

Anthony Housefather: Merci beaucoup.

Madame Hogan, j'aimerais m'adresser à vous.

Je vais répéter un paragraphe de votre rapport qui, à mon avis, est extrêmement important. Vous l'avez mentionné au tour précédent:

Certains ministères fédéraux remboursent le coût des locaux qu'ils occupent à Services publics et Approvisionnement Canada ou lui paient un loyer, tandis que d'autres ont adopté un modèle selon lequel la superficie occupée n'a aucune incidence sur leur budget. Parmi les 15 locataires mentionnés précédemment qui n'ont pas accepté la réduction des locaux qu'ils occupent, 13 (soit 87 %) n'avaient aucune incitation financière à réduire leurs locaux. En tout, 93 locataires fédéraux (89 %) ne remboursent pas le coût des locaux qu'ils occupent au Ministère.

Madame Hogan, vous venez de dire que votre ministère est l'un de ces locataires. Comment se fait-il que, dans les recommandations que vous avez formulées dans ce rapport, vous n'avez pas dit que tout le monde devrait payer un loyer pour l'espace qu'il occupe afin d'être incité à réduire la taille des locaux? Bien sûr, pour une philanthrope comme vous... Je vois des gens généreux qui sont prêts à réduire l'espace dans l'intérêt de tous, mais, de toute évidence, de nombreux autres ministères ont refusé.

Pourquoi ne créerions-nous pas un modèle où tout le monde paie un loyer à partir de son budget pour ses locaux?

Karen Hogan: C'est une décision stratégique que le gouvernement a prise: un ministère possède ou loue l'immeuble, puis le cède aux locataires. Mes recommandations ne visent pas à changer la politique. Je m'intéresse simplement à la façon dont les politiques sont mises en œuvre, et vérifie si je pense qu'elles entraînent des conséquences imprévues. Je trouve que c'en est une. Il n'y a aucune incitation à réduire les locaux, mais ce n'est qu'un des éléments que je cite. J'ai également donné d'autres raisons pour lesquelles les ministères ne se sentaient pas prêts à réduire leur espace de bureaux.

Anthony Housefather: Je comprends tout à fait, et je saisis parfaitement les autres raisons, mais il me semble que ce serait un motif très important si le refus de réduire les locaux n'entraîne aucune conséquence budgétaire. J'ai déjà été directeur général d'une multinationale, et je chapeautais l'immobilier, entre autres. Bien sûr, la principale chose qui incite tout le monde à réduire l'espace, c'est son incidence profonde sur les résultats financiers.

Je comprends que vous n'avez pas le droit de faire de telles recommandations dans votre rapport, mais y a-t-il une solution simple pour que le gouvernement modifie cette politique afin de répartir les coûts différemment?

• (1215)

Karen Hogan: Eh bien, je pense que c'est une conversation sur laquelle Services publics et Approvisionnement Canada pourrait vraiment se prononcer, puisque le ministère est gardien de la propriété. Selon lui, qu'est-ce qui pourrait inciter les gens à agir? Il négocie avec les ministères qui hésitent à céder des locaux. J'imagine

que ces efforts se poursuivent depuis la publication de notre rapport. J'espère que les choses avancent.

Je pense qu'il est important de savoir que lorsque vous examinez les états financiers ministériels — je ne veux pas ennuyer les gens avec la terminologie comptable —, les comptables attribuent une valeur à un service fourni sans frais. Vous pouvez donc voir combien il en coûte au ministère pour fonctionner, mais cela n'a pas vraiment d'incidence sur le budget ministériel.

Le président: Merci beaucoup. Votre temps est écoulé.

Je rappelle aux membres du Comité que, dans notre rapport, nous avons également la possibilité de formuler des recommandations, soit pour compléter, soit pour renforcer le bon travail de la vérification.

[Français]

Le prochain intervenant sera M. Lemire, qui disposera de deux minutes et demie.

Sébastien Lemire: Je vous remercie, monsieur le président.

Je veux rappeler qu'on parle d'un rapport dans lequel il est mentionné que le critère d'abordabilité utilisé pour l'Initiative n'est pas fondé sur le revenu des ménages. En fait, les locataires dont la fourchette de revenu est la plus faible et dont les besoins en matière de logement abordable sont les plus grands sont ceux qui profitent le moins de l'Initiative.

Ce qu'on observe aussi comme réponse au problème actuel de logement, c'est la création d'un ministère du Logement, dans lequel on recrée à peu près ce qui existait à la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ou SCHL, mais dans une nouvelle structure avec de nouveaux fonctionnaires. D'abord, s'agit-il d'un désaveu de la SCHL? En quoi cela va-t-il changer l'offre de logement sur le terrain? Pourquoi ne consacre-t-on pas cet argent affecté à des ressources humaines directement à la construction de logements dans les provinces, plutôt?

Ce qu'on fait en ce moment, c'est encore du dédoublement de structures. Québec va faire des démarches semblables et, qui plus est, le fédéral n'a pas les mêmes normes, ce qui a pour effet de retarder les projets, qui n'aboutissent pas. Dans ma circonscription, en Abitibi-Ouest, une maison pour femmes violentées a failli ne pas recevoir de financement et voir son projet complètement annulé à cause de batailles entre les deux paliers de gouvernement, qui ont des critères différents.

En quoi la nouvelle structure va-t-elle aider la construction sur le terrain?

[Traduction]

Paul Halucha: Au cœur de votre question, comme je l'ai mentionné plus tôt, il y a l'importance cruciale de la collaboration entre les différentes administrations pour avoir des objectifs communs en matière de logement. Notre ministère a réussi à conclure des ententes avec les gouvernements provinciaux et, dans bien des cas, avec les municipalités de tout le pays. Nous avons l'habitude de travailler avec différents ordres de gouvernement.

Maisons Canada devrait fonctionner davantage comme une banque d'investissement que comme une organisation qui affecte des ressources à différentes administrations. Je peux vous dire que le ministre a organisé une réunion fédérale-provinciale-territoriale il y a environ deux semaines à Vancouver, et que la collaboration entre les provinces et le fédéral pour soutenir les projets d'habitation suscite beaucoup d'appui. L'accent sera mis sur un portefeuille de projets.

Pour revenir à ce que vous avez dit plus tôt, cette avenue aidera les régions rurales, qui n'ont souvent pas une capacité locale suffisante pour soutenir les ONG et pour que les municipalités fassent avancer leurs projets. Par conséquent, le regroupement provincial que nous souhaitons permettra d'exploiter le soutien intergouvernemental et de rejoindre les régions rurales beaucoup mieux qu'avec les programmes précédents.

[Français]

Le président: Merci beaucoup.

Monsieur Lemire, votre temps de parole est écoulé.

Sébastien Lemire: D'accord. J'aimerais simplement demander à M. Halucha si, en complément des éléments que j'ai mentionnés plus tôt, le ministère peut soumettre par écrit au Comité le plan d'action pour les régions rurales ou éloignées qui comprend les moyens et les critères qui seront utilisés pour l'évaluation.

Paul Halucha: Oui, bien sûr.

Sébastien Lemire: Merci beaucoup.

● (1220)

Le président: Merci beaucoup, monsieur Lemire. Vous aurez un autre tour de deux minutes et demie.

Monsieur Deltell, vous avez la parole pour cinq minutes.

Gérard Deltell: Madame Hogan, j'aimerais commencer par vous poser une question concernant l'utilisation de l'espace de bureau par le gouvernement fédéral.

Vous portez un regard factuel assez inquiétant sur les progrès réalisés par rapport aux objectifs. Vous dites que le ministère « estime que la réduction des locaux à bureaux fédéraux entraînera des économies d'environ 3,9 milliards de dollars au cours des 10 prochaines années ». Or vous avez constaté qu'il y avait eu peu de progrès à cet égard, alors qu'entre 2019 et 2024, on a observé une réduction inférieure à 2 %. Vous dites que cela est dû, entre autres, à la réticence de certains ministères à réduire leur empreinte.

Pouvez-vous nous donner quelques exemples de certains ministères qui ne font pas ce qu'ils doivent faire?

Karen Hogan: Je n'ai pas les noms des ministères en question, mais je sais que, pour la première vague, Services publics et Approvisionnement Canada, ou SPAC, a approché les plus grands ministères, ceux qui occupent une grande partie des bureaux. À ce jour, très peu d'entre eux ont signé une entente de réduction d'espace. Ils ont cité leur mandat, l'espace requis et les préoccupations concernant la possibilité que la demande liée au travail en présentiel augmente. Ils ne voulaient pas réduire leur espace de bureau, au cas où ils en manqueraient. De plus, à mon avis, ils n'étaient pas suffisamment incités financièrement à effectuer cette réduction.

Je crois donc que SPAC doit adopter une approche plus globale et directrice là-dessus pour assurer un meilleur progrès.

Gérard Deltell: Qu'est-ce qui pourrait être une approche plus directrice, comme vous le dites?

Karen Hogan: Il y a deux éléments. D'abord, il faut signer des ententes. C'est nécessaire. Cependant, il faut aussi faire avancer les projets de modernisation des bureaux. Avant la pandémie, tout le monde avait un cubicule ou un bureau à son nom. Maintenant, il y a beaucoup plus de réservation ou de partage de bureaux. Cette modernisation coûte de l'argent et prend du temps. Ce processus est aussi au ralenti, en ce moment.

Gérard Deltell: Selon vous, l'objectif d'économiser presque 4 milliards de dollars en 10 ans sera-t-il atteint, oui ou non?

Karen Hogan: C'est une estimation du ministère. Je n'ai pas vérifié toutes les hypothèses sur lesquelles cette estimation est basée, mais nous l'avons incluse dans notre rapport pour démontrer qu'il y a des répercussions réelles. En effet, même si un édifice n'est pas utilisé ou n'est utilisé qu'en partie, cela a quand même un coût. Il y a des coûts de fonctionnement et des coûts d'entretien, mais il y a aussi le paiement à la municipalité de taxes foncières ou de compensations fiscales en remplacement des taxes foncières. Si un édifice n'est pas utilisé au maximum, cela coûte de l'argent.

Gérard Deltell: On sait que, au cours des 10 dernières années, le gouvernement a augmenté l'embauche de fonctionnaires.

Selon l'Institut Fraser, 90 000 nouveaux fonctionnaires ont été embauchés entre 2015 et 2023, ce qui représente une hausse de 26 %. Or, la population a augmenté de 9 % pendant la même période. L'augmentation du nombre de travailleurs de l'État a donc été trois fois plus grande que l'augmentation de la population.

Cela pourrait-il jouer un rôle dans le fait que nous ne sommes pas capables de réduire les espaces de bureaux?

Karen Hogan: Je pense que la sous-utilisation des espaces de bureaux a été constatée depuis même à avant la pandémie, avant l'augmentation du nombre de fonctionnaires. Il est certain qu'il va toujours y avoir des fluctuations dans le nombre de fonctionnaires qui occupent les édifices. Cependant, pour déterminer dans quelles proportions les édifices sont utilisés en ce moment, il manque un élément.

À mon avis, connaître cet élément aiderait à faire avancer les choses. La cible retenue pour la réduction du nombre d'espaces de bureaux d'ici 2034 est de 50 %. Toutefois, si rien ne change en ce moment, cette cible ne sera pas atteinte. C'est pour ça que Services publics et Approvisionnement Canada, ou SPAC, doit vraiment changer son approche.

Gérard Deltell: Ce que je retiens de votre témoignage, madame Hogan, c'est que l'objectif ne sera pas atteint.

Madame Volk, j'aimerais revenir au Fonds pour accélérer la construction de logements. On se souvient qu'il avait été lancé en grande pompe et que le ministre responsable avait fait plusieurs annonces dans sa province, en Nouvelle-Écosse, entre autres à West Hants, à East Hants et à Antigonish. Il prévoyait la construction de 333 nouveaux logements en trois ans et de 4 570 logements en 10 ans. Où en sommes-nous maintenant?

[Traduction]

Coleen Volk: Je n'ai pas de chiffres précis sur les mises en chantier dans une région donnée. Je me ferai un plaisir de les transmettre au Comité par écrit plus tard.

• (1225)

[Français]

Gérard Deltell: Connaissez-vous le bilan global du Fonds pour accélérer la construction de logements?

Où en sommes-nous de façon globale par rapport à toutes les annonces qui ont été faites il y a un an et demi?

Quel est le nombre de portes? Quel est le nombre de logements construits?

[Traduction]

Coleen Volk: Donnez-moi une seconde.

[Français]

Le président: Votre temps est écoulé.

[Traduction]

Nous allons laisser la témoin terminer.

Si vous estimez avoir besoin de plus de renseignements par écrit, nous pouvons en faire la demande.

[Français]

Gérard Deltell: Comme Mme Volk s'est engagée à le faire pour la Nouvelle-Écosse, je lui en serais reconnaissant.

[Traduction]

Le président: Madame Volk, vous avez la parole.

Coleen Volk: D'après mes chiffres, à ce jour, le gouvernement fédéral a signé 178 ententes dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements, ou FACL. Ensemble, elles permettront d'accélérer la construction d'un total estimé à plus de 750 000 logements dans tout le pays au cours de la prochaine décennie.

Je vous fournirai les autres chiffres au fur et à mesure.

[Français]

Gérard Deltell: Merci.

Le président: Vous allez nous les envoyer. C'est très bien.

[Traduction]

Madame Yip, vous avez la parole pour cinq minutes.

Jean Yip: Merci, monsieur le président.

L'une des questions soulevées par Mme Hogan dans son rapport était la définition d'« abordabilité » des logements qui sont construits dans le cadre de l'Initiative des terrains fédéraux. Avec Maisons Canada, la définition a changé de sorte qu'un logement est abordable s'il représente 30 % du revenu d'un ménage.

Monsieur Halucha, pourriez-vous commenter cette définition? De plus, quelle incidence aura-t-elle sur l'abordabilité du logement à l'avenir?

Paul Halucha: Merci beaucoup de la question.

Maisons Canada définira un seuil d'abordabilité pour faire le suivi des revenus des ménages pour lesquels les logements seront abordables. Je vais vous donner les trois éléments.

Le coût des logements très abordables représentera moins de 30 % du revenu médian avant impôt des ménages ayant un revenu faible ou très faible dans leur région. Nous nous attendons donc à ce que les ménages à revenu fixe ou les travailleurs au salaire mini-

mum en bénéficient. Deuxièmement, le coût des logements abordables représentera moins de 30 % du revenu médian avant impôt des ménages ayant un revenu modeste ou moyen dans leur région — il s'agit, par exemple, de travailleurs essentiels comme ceux de la construction et les fournisseurs de soins. Ensuite, évidemment, il y a aussi les unités à loyer déterminé par le marché, qui seront fournies par Maisons Canada dans des quartiers à revenus mixtes afin de compenser partiellement le coût de construction des logements abordables et très abordables.

Cette vision de l'abordabilité est très importante dans la politique d'investissement de Maisons Canada. L'accent sera mis sur le logement social, ce qui sera une priorité importante des types d'investissements réalisés.

Jean Yip: Pouvez-vous préciser ce que vous disiez au sujet des travailleurs de la construction et de la santé?

Paul Halucha: Je vais vous donner un exemple. C'est ce type de travailleurs qui composent la catégorie de 30 % du revenu médian avant impôt des ménages ayant un revenu modeste ou moyen dans leur région.

Il y a des endroits où... Comme Mme Volk l'a mentionné à plusieurs reprises, l'abordabilité est un terme qui nécessite un contexte, et dans certaines régions, il faut un logement social très abordable. Je pense que c'est l'un des points que Mme Hogan a soulevés dans son rapport. Dans d'autres régions, ce qui pose problème, c'est que les travailleurs n'arrivent pas à louer à proximité de leur lieu de travail. Par exemple, les infirmières de certains secteurs de Toronto n'ont pas les moyens d'y habiter. Nous avons entendu beaucoup de... Le Toronto Board of Trade, par exemple, a dit que des entreprises manufacturières de la ville ont de la difficulté à trouver des logements à proximité pour leurs travailleurs.

Vous devez savoir qui vous ciblez pour établir la structure des différents développements, ce qui explique cette spécificité.

Jean Yip: Y aura-t-il des logements sur les terres publiques près des lieux de travail que vous venez de mentionner?

Paul Halucha: Maisons Canada ne se limitera pas à des terres publiques; c'est un volet. L'organisation travaillera également avec des promoteurs sur des terrains privés au moyen de financement, un peu comme la SCHL l'a fait dans le passé, ce qui laisse une marge de manœuvre.

Jean Yip: Madame Hogan, avez-vous des commentaires sur cette définition de l'abordabilité?

Karen Hogan: Je l'entends pour la première fois, comme vous tous. Je reconnais que l'abordabilité a une signification différente pour différentes personnes. Il faut des logements qui sont très abordables, ce qui, à mon avis, devrait être fondé sur le revenu d'un ménage, et il en faut d'autres qui répondent à des définitions différentes, et d'autres encore qui peuvent rester au prix courant.

À mon avis, aucun programme ne devrait essayer de tout accomplir, mais il semble que beaucoup de choses vont bouger ici. J'attends avec impatience de voir ce qui se passera dans quelques années, lorsque nous pourrions procéder à un audit et savoir comment les choses se déroulent.

• (1230)

Jean Yip: Madame Volk, dans votre allocution d'ouverture, vous avez mentionné que l'Initiative des terrains fédéraux est un outil. De quels autres outils disposez-vous pour résoudre les problèmes de logement?

Coleen Volk: Les outils les plus importants sont le Fonds pour le logement abordable lui-même et le Programme de prêts pour la construction d'appartements, qui est plus important. Il s'agit d'un programme qui offre un financement à faible taux d'intérêt aux promoteurs de logements expressément destinés au marché locatif s'ils s'engagent à maintenir certains loyers à des prix raisonnables pour qu'ils soient plus abordables, offrir une efficacité énergétique ou une accessibilité, et respecter d'autres critères du programme. En échange, ils ont accès à un faible taux d'intérêt — essentiellement subventionné — du gouvernement, de sorte que les logements construits spécialement pour la location soient financièrement réalisables. C'est un programme qui connaît un succès incroyable. Avec ce programme, nous finançons environ 6 milliards de dollars par année de logements locatifs.

Nous avons d'autres programmes plus modestes, mais parmi nos autres outils de taille, le plus important est notre assurance prêt hypothécaire, dont la plupart des Canadiens savent qu'ils pourraient avoir besoin pour leur prêt hypothécaire. Un acheteur seul pourrait avoir besoin d'une assurance hypothécaire. Plus précisément, aujourd'hui, nous assurons 60 milliards de dollars par année de logements construits spécialement pour la location, ce qui contribue de façon incroyable à une nouvelle offre de logements au Canada.

Le président: Merci beaucoup. Votre temps est écoulé.

Nous allons maintenant commencer le dernier tour, qui sera abrégé et comptera trois membres du Comité.

Monsieur Kuruc, vous avez la parole pour cinq minutes.

Ned Kuruc: Merci.

J'aimerais commencer par Mme Hogan.

Pourriez-vous nous dire à quelle fréquence vos employés sont tenus de travailler à partir du bureau et à domicile?

Karen Hogan: J'ai la capacité de fixer les conditions d'emploi de mes employés, et elles sont légèrement différentes de celles de la fonction publique fédérale. À l'heure actuelle, tous nos cadres — donc tous ceux qui occupent un poste de direction ou un poste de niveau supérieur — doivent être au bureau trois jours par semaine. Pour tous les autres, c'est deux jours. Cela dit, nous sommes dans le secteur des services et nous nous déplaçons parfois pour faire des vérifications auprès d'entités. Nous nous rendons dans les trois territoires, et les gens pourraient être là à travailler toute la semaine ou même pendant la fin de semaine, simplement pour faire le travail pendant qu'ils sont à l'extérieur de la ville, puis ils reviennent.

Nous avons des attentes légèrement différentes, mais nous constatons qu'il y a des avantages et des inconvénients, peu importe l'angle sous lequel on examine la question.

Ned Kuruc: Je vous remercie.

J'aimerais poser la même question à M. Paul Halucha.

Paul Halucha: Nous exigeons quatre jours par semaine pour les cadres. C'est la fréquence à laquelle ils sont au bureau.

La discussion que Mme Hogan vient de soulever est intéressante. Notre ministère se trouve en fait dans une situation où il n'y a pas assez d'espace pour que nos employés puissent respecter l'exigence des trois jours. Ce sera possible à partir du printemps prochain. Nous venons d'obtenir quelques étages avec l'aide de SPAC, alors nous nous conformerons pleinement à la politique des trois jours dès que possible au début de la nouvelle année.

Ned Kuruc: Merci beaucoup.

Je pose la même question à Mme Volk, s'il vous plaît.

Coleen Volk: Ma réponse est très semblable à celle de M. Halucha. La plupart de nos employés doivent travailler en personne trois jours par semaine, et les cadres, quatre jours. Nous avons aussi des contraintes d'espace. En ce moment, nous ne sommes pas en mesure de respecter cette exigence dans chacun de nos bureaux. Nous sommes en train de faire l'acquisition de locaux pour nos bureaux régionaux et à Ottawa afin de pouvoir accueillir des employés trois jours par semaine sans qu'ils soient deux par bureau. Nous avançons dans cette voie.

À Ottawa, notre plus grand centre d'emploi, nous ferons la transition cet automne et cet hiver. Nous aurons suffisamment d'espace pour que les employés reviennent trois jours par semaine, et les cadres, quatre jours.

• (1235)

Ned Kuruc: Je vous remercie.

Ma prochaine question ressemble davantage à une déclaration qu'à une interrogation. En tant que gars ordinaire d'Hamilton, je peux dire que je n'ai pas obtenu beaucoup d'éclaircissements ici aujourd'hui. C'est le plus difficile pour moi. J'imagine que ce serait très ardu pour les contribuables. D'une part, nous avons la vérificatrice générale, qui a clairement indiqué qu'elle aimerait avoir plus de données, ce avec quoi je suis tout à fait d'accord. Nous devons mettre le doigt là-dessus. Ensuite, nous avons la Société canadienne d'hypothèques et de logement, qui n'a pas de données en temps réel. Nous n'avons pas eu de réponse claire au sujet des primes. Le député du gouvernement a dû intervenir et répondre à cette question pour vous, ce que je trouve très préoccupant. Ensuite, beaucoup d'objectifs n'ont pas été atteints dans l'ensemble. Les mots me manquent.

J'ai aussi vu les organisations se renvoyer la balle, de part et d'autre. C'est très préoccupant. Nous sommes en pleine crise du logement. Nous n'atteignons pas nos objectifs, mais nous n'avons pas vraiment d'éclaircissements. La vérificatrice générale a simplement besoin de plus de données pour mieux comprendre. Je doute que les gens à la maison, les contribuables, soient satisfaits de ce que nous avons entendu aujourd'hui.

Je ne suis pas d'accord. Encore une fois, je dois revenir aux primes. Je ne partage pas votre point de vue. Il s'agit d'un régime de retenue salariale. Je ne comprends pas très bien. J'espère qu'à l'avenir, nous obtiendrons beaucoup plus d'éclaircissements, et la population aussi. Soyons honnêtes: lorsque les contribuables regarderont la séance du Comité, ils ne seront pas contents. Je n'étais pas politicien il y a quatre mois, et je ne suis pas content de ce que j'entends aujourd'hui.

J'exhorterais... On peut dire sans se tromper que vous avez à cœur l'intérêt supérieur du pays. Je ne le conteste pas, mais, sans vouloir vous offenser, il n'est pas étonnant que nous n'ayons atteint aucun des objectifs alors que nous sommes en pleine crise du logement.

Le président: Merci, monsieur Kuruc.

Je vais laisser les témoins répondre. Si vous avez une brève question, veuillez la poser.

Ned Kuruc: Ils peuvent intervenir.

Le président: D'accord.

Je vais demander aux deux témoins de bien vouloir répondre.

Coleen Volk: Merci. Je vous remercie de votre question.

En ce qui concerne votre déclaration, je suis vraiment désolée que vous ayez eu l'impression que nous nous renvoyions la balle. Ce n'est certainement pas ainsi que M. Halucha et moi travaillons. Je peux vous donner des précisions sur les rôles et les responsabilités.

Si la vérificatrice générale conclut qu'un programme a été mal administré, que l'argent ne sort pas assez vite ou qu'il y a un problème d'administration, c'est bien moi, à la table, qui en suis responsable. Si la vérificatrice générale indique qu'à l'avenir, un programme devrait appliquer une autre définition de l'abordabilité ou qu'il devrait être conçu autrement, c'est M. Halucha qui s'en occuperait, parce qu'il est maintenant responsable de la conception des programmes — ou des conseils prodigués au gouvernement, qui conçoit les programmes. En revanche, les questions d'administration relèvent bel et bien de moi.

Si nous avons donné l'impression que nous nous renvoyions la balle, je m'en excuse. Ce n'est pas du tout notre intention. C'est très clair pour nous.

Le président: Merci.

Monsieur Halucha, aimeriez-vous faire des commentaires là-dessus?

Paul Halucha: Non.

Le président: D'accord, merci beaucoup.

[Français]

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

Sébastien Lemire: Merci, monsieur le président.

Madame Hogan, avez-vous déjà évalué l'efficacité des ententes en matière de logement signées par le gouvernement fédéral et ses partenaires provinciaux?

Souvent, on constate que les programmes sont conçus en fonction de l'Ontario, parce que les ententes avec cette province sont faciles à signer. En 2017, c'était le cas: l'Ontario a tout de suite signé, mais le Québec a mis trois ou quatre ans à le faire. Évidemment, lorsque la pandémie de COVID 19 est arrivée, les coûts ont explosé. On a donc construit beaucoup moins de logements au Québec avec les mêmes sommes par habitant ou selon les critères convenus avec l'Ontario.

Dans ce type d'entente, procède-t-on à des évaluations en fonction des besoins des provinces? Cela fait-il partie de votre mandat de le faire? Vous êtes-vous déjà intéressée à de telles évaluations? Comment fait-on pour évaluer l'efficacité des programmes de logement?

Karen Hogan: Je vous recommanderais de consulter notre rapport de 2022 sur l'itinérance chronique, dans lequel nous avons examiné plusieurs programmes liés à l'abordabilité des logements au Canada.

Avons-nous évalué les ententes signées entre les gouvernements? Non. Habituellement, nous vérifions si les objectifs d'un programme ont été atteints ou si des progrès sont réalisés vers l'atteinte de ces objectifs. Nous pourrions en tenir compte pour un prochain audit sur les logements. C'est un dossier important pour les Cana-

diens. Il est donc certain que nous allons vérifier de nouveau les progrès accomplis à cet égard au cours des prochaines années.

● (1240)

Sébastien Lemire: Comme Québécois, je constate souvent que les critères de base des ententes sont mal adaptés aux réalités des régions comme la mienne. Les ententes sont difficiles, et j'ai l'impression que nous sommes perdants. L'efficacité des mesures est donc plus difficile à vérifier.

Karen Hogan: Voici ce que je peux vous offrir comme commentaire: dans les programmes que nous examinons, il existe un critère d'abordabilité. Dans certains programmes, le critère est que le prix de location de 30 % des logements devrait être inférieur à 80 % du prix médian de location dans la région. Cet outil ne s'ajuste pas. C'est très difficile. Cela veut dire que le prix de 60 % des logements construits correspond à celui du marché. Cela dépend donc de l'objectif visé.

À mon avis, l'objectif doit être ajusté en fonction de l'abordabilité, mais il faut aussi se donner une marge de manœuvre pour tenir compte des particularités des régions. J'ai entendu dire que la prochaine définition de ce qu'est un logement abordable permettra peut-être une telle marge de manœuvre. Le temps nous dira si c'est vrai.

Sébastien Lemire: En même temps, si on tient compte des revenus moyens dans un quartier donné, une personne qui a toujours vécu dans ce quartier et dont les revenus sont plus faibles que la moyenne risque d'être extrêmement pénalisée.

Êtes-vous satisfaite des réponses qu'on a obtenues aujourd'hui?

Karen Hogan: C'est une grande question. Il y a beaucoup de réponses possibles, mais je dirais que la réponse est oui dans certains cas, et non dans d'autres.

Le président: Merci.

[Traduction]

Je suis sûr que cela mènera à d'autres questions.

Je cède maintenant la parole à Mme Tesser Derksen pour cinq minutes, s'il vous plaît.

Kristina Tesser Derksen: Merci beaucoup.

Je tiens à vous remercier de nouveau pour tout le temps que vous avez consacré à répondre à nos questions. Le logement est un droit humain et un enjeu non partisan sur lequel nous travaillons tous ensemble pour livrer de meilleurs résultats aux Canadiens.

Je tiens également à vous remercier de faire de votre mieux pour vulgariser des réponses très complexes. Je comprends que cela ne ferait peut-être pas une manchette spectaculaire ou un clip audio accrocheur. Vous devez nous donner des réponses complètes pour nous expliquer des politiques complexes. L'explication de Mme Volk sur la rémunération à risque me satisfait pleinement. Je ne suis pas certaine qu'il reste un malentendu à ce propos, car tout a été expliqué très clairement.

Je tiens à donner l'occasion à M. Halucha de terminer sa réponse à la question posée dans la dernière série de questions sur la réduction des délais pour l'aliénation des terres à transférer à l'initiative des terres fédérales. Vous parliez de facteurs externes pouvant influencer l'atteinte de ces objectifs. Pourriez-vous nous en dire plus ou compléter votre réponse?

Paul Halucha: Merci beaucoup.

Je veux simplement soulever deux ou trois points. Je pense avoir terminé en parlant du transfert de la Société immobilière du Canada dans le portefeuille du logement. Le premier ministre et le ministre en ont fait l'annonce il y a deux semaines. Cette initiative me paraît essentielle concernant certains points mentionnés ici pour améliorer de beaucoup la cohérence entre les acteurs de l'appareil fédéral. Mme Volk, la BIC, la Société immobilière du Canada et moi sommes maintenant tous regroupés dans le même portefeuille et nous travaillons pour le même ministre avec une mission commune.

L'autre point que je veux soulever, c'est que cette seule et même mission met désormais l'accent à la fois sur le logement et l'abordabilité. C'était la quatrième mission de la lettre sur les priorités que le premier ministre a remise aux ministres. Tous ces efforts apportent un haut degré de cohérence.

Concernant l'accélération du processus, le premier ministre a dit dans cette annonce très importante pour nous qu'il allait demander aux ministres de trouver des terres ayant un grand potentiel pour la construction de logements. C'est un signal fort important à envoyer et un pas en avant pour le gouvernement, qui délaisse le processus des biens excédentaires pour se mettre à la recherche de terres fédérales disponibles pour la construction.

Le fait que la Société immobilière du Canada disposera maintenant des ressources nécessaires pour construire sur les terres domaniales constitue un grand progrès. Le gouvernement s'est engagé à ce que le Canada se remette à construire des logements. Nous pourrions donc accélérer la construction de logements et accroître leur nombre sur le marché. Plus de terres serviront à bâtir des logements, parce qu'actuellement, le processus est bien plus lent dans bien des cas. Tout dépendait de la demande sur le marché. Je pense qu'en supprimant cette contrainte majeure par la mise sur pied de Maisons Canada, le gouvernement nous permettra d'ajouter de nombreux logements sur le marché.

• (1245)

Kristina Tesser Derksen: Excellent, merci beaucoup.

Cela me paraît très optimiste. C'est merveilleux, mais je me dois d'être un peu pessimiste. Quels types de vulnérabilités ou de risques anticipez-vous, comme des forces hors de votre contrôle ou d'autres variables, et quels sont vos plans pour surmonter ces difficultés?

Paul Halucha: Le risque, c'est qu'il s'agit d'un défi colossal. Je pense que c'est la variable clé en matière de risque. Cela complexifie bien des choses, comme la coordination avec d'autres ordres de gouvernement. Dans l'approche que nous préconisons, nous reconnaissons que les partenariats seront un aspect clé du travail à accomplir.

Je ne suis pas sûr que c'est un risque, car j'ai tendance à être optimiste, mais il faut aussi parler des débouchés qu'offriront le logement modulaire et l'industrialisation de la construction de logements, le secteur au plus grand potentiel avec une part de marché d'environ 2 % actuellement. Nous savons que les usines et les actifs privés ayant une excellente capacité de construction de logements sont présentement sous-exploités. La part de marché des logements modulaires pourrait presque tripler sans qu'on ait à construire plus d'installations; cela constitue une occasion fantastique. Les besoins se situent au niveau de l'approvisionnement. Les constructeurs ont besoin d'un carnet de commandes bien rempli, et Maisons Canada jouera un rôle clé à cet égard. C'est pourquoi l'accent a été mis sur ce secteur et que l'annonce a été faite devant les logements de constructeurs locaux de logements modulaires.

Kristina Tesser Derksen: C'est excellent.

Vous avez parlé de partenariats. Vous devez notamment mener des consultations sur ces politiques auprès de divers partenaires. Si on met de côté les noms que vous avez déjà mentionnés, y a-t-il des intervenants qui pourraient sortir des sentiers battus? Quelle est l'ampleur et quelle est la portée de ces consultations? Avez-vous assez de latitude pour identifier vous-mêmes vos différents partenaires?

Paul Halucha: Un des principaux aspects de notre vision pour ce nouvel organisme, c'était d'avoir beaucoup plus de souplesse en matière de personnes consultées et de types d'ententes qu'on peut passer. Il n'y a presque aucune mauvaise solution dans ce domaine. Il y aura des indicateurs de rendement en matière d'investissement. Comme nous l'avons expliqué, nous allons focaliser sur l'approvisionnement, l'abordabilité et les investissements qui portent sur un produit modulaire. Nous croyons fermement qu'il s'agit là d'un aspect essentiel pour relever le défi de l'approvisionnement en logements.

En matière de partenariats, nous avons fait beaucoup de sensibilisation cet été. À la mi-août, nous avons publié un guide de sondage du marché et nous avons récolté quelque 700 réponses favorables. Bien des entreprises veulent travailler en partenariat avec notre nouvel organisme. Je pense que le risque, qui est bon, c'est qu'il y aura beaucoup d'occasions de conclure des ententes pour cet organisme. Il lui faudra travailler avec ces entreprises pour concrétiser ces ententes au cours des prochaines années.

Le président: Merci beaucoup.

Avant de vous laisser partir, je tiens à tous vous remercier d'être venus aujourd'hui et de nous avoir fourni des réponses si utiles.

Quelques demandes d'information ont été présentées. Je ne fais que le signaler, madame Volk. Pourriez-vous nous remettre les données les plus exhaustives possibles pour ce qui est d'accélérer la construction de logements? Je sais que les députés des deux côtés de la table s'y intéressent vivement. Nous vous serions bien sûr reconnaissants de nous fournir des informations claires et le plus de détail possible.

Sur ce, je permets aux témoins de nous quitter.

Nous allons poursuivre la séance à huis clos pour traiter des questions de régie interne. Je ne vais pas vous retenir longtemps, mais je dois vous entretenir de quelques questions. Merci beaucoup. Je vais maintenant suspendre la séance, et nous reprendrons nos travaux dans cinq ou six minutes.

Monsieur Housefather, rien ne presse en particulier. Je ne vais pas essayer de vous passer un sapin, donc vous serez à nouveau le bienvenu, mais si vous décidez de nous quitter, cela se comprend et c'est à vous de décider. Je sais que vous n'êtes pas sur place et qu'il nous faudra quelques minutes. Si nous vous revoyons ici, tant mieux; sinon, nous vous reverrons à la Chambre.

• (1250)

Anthony Housefather: Cela ne me pose aucun problème, merci.

Le président: La séance est suspendue.

[La séance se poursuit à huis clos.]

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>