



CHAMBRE DES COMMUNES
HOUSE OF COMMONS
CANADA

45^e LÉGISLATURE, 1^{re} SESSION

Comité permanent des finances

TÉMOIGNAGES

NUMÉRO 006

Le mercredi 8 octobre 2025

Présidente : Karina Gould



Comité permanent des finances

Le mercredi 8 octobre 2025

• (1630)

[Traduction]

La présidente (L'hon. Karina Gould (Burlington, Lib.)): La séance est ouverte.

Bonjour à tous. Bienvenue à la sixième réunion du Comité permanent des finances de la Chambre des communes.

Avant de commencer, je demanderais à tous ceux qui participent en personne à la réunion de lire les lignes directrices qui figurent sur les cartes mises à jour qui se trouvent sur la table. Ces mesures sont en place pour aider à prévenir les chocs acoustiques et les retours de son, ainsi que pour protéger la santé et la sécurité de tous les participants, notamment les interprètes. Vous remarquerez également un code QR sur la carte, qui renvoie à une courte vidéo de sensibilisation.

La réunion d'aujourd'hui se déroule sous forme hybride, et j'aimerais donc rappeler aux participants les points suivants.

Veuillez attendre que je vous donne la parole nommément avant de parler. Si vous participez par vidéoconférence au moyen de Zoom, veuillez cliquer sur l'icône du microphone pour activer votre micro et veuillez mettre le micro en sourdine lorsque vous ne parlez pas. Au bas de votre écran, vous pouvez sélectionner le canal d'interprétation approprié: parquet, anglais ou français. Les personnes présentes dans la salle peuvent utiliser l'oreillette pour sélectionner le canal souhaité.

Que vous participiez en personne ou par Zoom, veuillez lever la main si vous souhaitez prendre la parole. Les greffiers du Comité et moi-même ferons de notre mieux pour gérer l'ordre des interventions.

Je vous rappelle que tous les commentaires doivent être adressés à la présidence.

Conformément à l'ordre de renvoi du jeudi 12 juin et à la motion adoptée le 22 septembre, le Comité reprend l'étude du projet de loi C-4, Loi concernant certaines mesures d'abordabilité pour les Canadiens et une autre mesure.

J'aimerais souhaiter la bienvenue à nos témoins.

Nous accueillons Alana Lavoie, directrice principale, Politiques gouvernementales d'Habitat pour l'humanité, et Krista Carr, présidente-directrice générale d'Inclusion Canada.

Malheureusement, Peter Norman ne peut pas participer à la réunion d'aujourd'hui parce que son casque d'écoute n'est pas conforme. Si nous faisons une autre étude avec des témoins, il pourra venir à une date ultérieure, mais il n'est pas en mesure de se joindre à nous parce que la vérification du son effectuée plus tôt n'était pas satisfaisante.

Sans plus tarder, nous allons commencer l'audition de nos témoins. Ils auront chacun cinq minutes pour faire leur déclaration préliminaire avant que nous ne passions aux questions des membres du Comité.

Sur ce, je vais commencer par Mme Alana Lavoie.

[Français]

Alana Lavoie (directrice principale, Politiques gouvernementales, Habitat pour l'humanité Canada): Merci beaucoup, madame la présidente.

[Traduction]

Merci beaucoup de me donner l'occasion d'être ici aujourd'hui. Nous sommes heureux d'avoir l'occasion de venir vous parler.

Je représente Habitat pour l'humanité Canada. Nous sommes un organisme de bienfaisance national fondé au Canada en 1985, à Winnipeg, en fait. Nous travaillons dans toutes les provinces du pays ainsi que dans nos deux territoires du Nord et, jusqu'à tout récemment, au Nunavut. Nous construisons des maisons, nous bâtissons des collectivités et nous aimons toujours garder à l'esprit que nous créons de l'espoir. Nous le faisons par la construction, par les réparations, par le financement, par la formation de compétences et, bien sûr, par la défense des droits. Nous faisons partie du mouvement mondial Habitat for Humanity International, qui est présent dans 70 pays. Nous sommes très fiers de nos contributions sur tous les continents.

Aujourd'hui, je voudrais parler de l'exemption de la TPS prévue dans le projet de loi C-4, des raisons pour lesquelles elle est importante pour Habitat pour l'humanité et pourquoi elle est importante dans le contexte de la crise du logement abordable au Canada. Entre 2019 et 2025, les affiliées locales d'Habitat pour l'humanité, nos 44 affiliées locales, ont continué à construire pendant certaines des années les plus difficiles que nous ayons connues, jusqu'à celle-ci inclusivement, desservant plus de 5 000 personnes, dont 3 888 enfants. Je peux vous assurer que chacun d'entre eux était très enthousiaste à l'idée de pouvoir choisir la couleur de peinture de sa chambre. Nous l'avons fait avec des maisons écoénergétiques et accessibles et, surtout, des logements abordables — vraiment abordables — pour l'accession à la propriété. Au cours de cette période, nous avons également utilisé des financements gouvernementaux avec un effet de levier d'au moins 2 pour 1. Chaque dollar versé à Habitat pour l'humanité est utilisé à bon escient dans nos collectivités et pour les familles.

Nous avons généré plus de 311 millions de dollars en activités de construction au cours de cette période. Nous avons aussi généré 40 millions de dollars en recettes fiscales. Au cours de la même période, nos affiliées et les familles locales ont payé plus de 19 millions de dollars en TPS sur l'achat de maisons à la juste valeur marchande. Même aujourd'hui, nous continuons de payer entre 15 000 \$ dans les régions rurales et 80 000 \$ ou plus dans les marchés à coût élevé pour chaque maison abordable d'Habitat pour l'humanité qui est vendue. Pour chaque tranche de 100 maisons assujetties à la TPS, nous pourrions probablement en livrer jusqu'à 13 ou 15 autres, selon le coût de construction dans un marché donné. Dans certaines régions du pays, nous payons plus de TPS sur les maisons construites par Habitat pour l'humanité que sur l'investissement du gouvernement fédéral.

Nous accueillons favorablement la mesure proposée dans le projet de loi C-4 visant à exempter de la TPS les acheteurs d'une première habitation jusqu'à concurrence de 1 million de dollars. Cela profitera directement à nos familles partenaires. Cela nous permettra également de réinvestir les économies qui ne sont pas consacrées à l'hypothèque, ou à nos propres coûts, dans la construction de maisons plus abordables, accessibles et écoénergétiques.

Nous vous exhortons à examiner et à adopter cette disposition de façon efficace, car les retards entraînent des coûts réels pour les familles. Nous espérons également que, si elle est adoptée, cette disposition s'appliquera rétroactivement aux ententes d'achat et de vente qui ont été signées en mai 2025. L'été et l'automne sont des périodes très occupées pour Habitat pour l'humanité, de nombreuses familles faisant de grands progrès dans leur cheminement vers l'accession à la propriété et arrivant à la phase d'achat. Nous avons plaidé en faveur de cet allègement pour les maisons qui sont construites spécifiquement pour l'accession à la propriété abordable. Il y a à la fois des logements locatifs et des maisons qui sont spécifiquement construits pour l'accession à la propriété abordable. Nous sommes fiers d'être l'organisation qui les fournit. Ils sont vendus à leur juste valeur marchande. Les familles ne paient pas de mise de fonds et ne consacrent qu'environ 30 % de leur revenu aux versements hypothécaires. Nous nous occupons du reste. Chaque dollar que nous économisons est réinvesti dans un plus grand nombre de maisons et fait en sorte que les maisons que nous avons demeurent abordables à long terme.

Ces changements à la TPS qui sont inclus dans le projet de loi C-4, combinés à nos partenariats continus avec tous les gouvernements et le secteur privé, ainsi qu'à la participation philanthropique et aux dons, nous aideront à construire encore plus, même face à l'augmentation exponentielle des coûts de construction, la lenteur des approbations municipales — encore une fois, la lenteur des approbations municipales — et un écart de revenu qui persiste malgré certaines améliorations du marché dans certains secteurs.

• (1635)

Nous sommes déterminés à accroître notre impact. Nous sommes déterminés à assurer une plus grande stabilité, à continuer de contribuer au PIB du Canada et à continuer d'aider les familles qui peuvent augmenter leur revenu de 30 % par rapport aux familles comparables qui demeurent dans un logement locatif. Il est maintenant temps de construire plus de logements abordables, et nous avons hâte de le faire avec de nouveaux outils et en partenariat avec le gouvernement fédéral. Nous surveillons de près le développement de Chantiers Canada Maisons, et nous espérons que notre expérience passée dans la livraison d'un vaste portefeuille de loge-

ments neufs, accessibles et écoénergétiques au Canada grâce à notre partenariat avec la SCHL au cours des dernières années contribuera à orienter cette nouvelle voie.

La présidente: Madame Lavoie, je vous demanderais de conclure, s'il vous plaît.

Merci.

Alana Lavoie: Merci de me donner l'occasion de m'adresser à vous aujourd'hui. Je serai heureuse de répondre à vos questions.

La présidente: Merci beaucoup, madame Lavoie, de votre déclaration préliminaire.

Nous entendrons maintenant Mme Carr, d'Inclusion Canada.

Krista Carr (présidente-directrice générale, Inclusion Canada): Madame la présidente et membres du Comité, merci.

Je m'appelle Krista Carr. Je suis la PDG d'Inclusion Canada. Je parle aujourd'hui non seulement au nom de notre organisation, mais aussi au nom d'une coalition plus vaste d'organisations représentant les personnes en situation de handicap dans l'ensemble du pays. Notre demande est simple: augmentez les montants de base pour le crédit d'impôt pour personnes handicapées et le supplément pour enfants handicapés afin que leur valeur monétaire soit égale à ce qu'elle serait à 15 %, aujourd'hui et dans les années à venir. Ne laissez pas une réduction générale des taux réduire les mesures de soutien aux personnes handicapées.

Nous sommes ici parce que le Canada est sur le point de commettre une erreur de politique que ce comité peut prévenir. Cet été, le Canada a lancé la nouvelle prestation canadienne pour les personnes handicapées. Il fournira jusqu'à 2 400 \$ par année aux Canadiens handicapés à faible revenu. Même si ce n'est toujours pas suffisant, c'est un progrès. Mais en même temps, du fait de ce progrès, le projet de loi C-4 réduira la valeur du crédit d'impôt pour personnes handicapées. On ne peut pas donner d'une main et prendre de l'autre.

Voici ce qui se passe. Le projet de loi C-4 abaisse le taux d'imposition fédéral le plus bas à 14,5 % cette année, et à 14 % l'an prochain. Ce même taux sert à calculer la valeur des crédits d'impôt non remboursables, y compris le crédit d'impôt pour personnes handicapées et la prestation pour enfants handicapés. Lorsque le taux baisse, la valeur du crédit diminue en conséquence. Ces chiffres peuvent sembler modestes dans cette salle, mais près d'un million de Canadiens comptent sur ce crédit pour les aider à gérer les coûts supplémentaires associés à un handicap. Pour les gens qui ont déjà du mal à joindre les deux bouts, 100 \$ est une somme importante.

La solution est précise et durable. Pour 2025, il s'agit d'augmenter le montant du crédit d'impôt pour personnes handicapées de 3,45 % afin de compenser la réduction du taux à 14,5 %. Pour les années 2026 et suivantes, il faudrait établir une formule annuelle de sorte que 14 fois la base rajustée égale 15 fois la base indexée pour cette année-là. L'ARC publie déjà les montants indexés chaque année. C'est un ajout facile au processus existant. Cela assurera également la pérennité du crédit si les taux changent de nouveau. Si le taux marginal remonte, la formule continue de fonctionner.

Le crédit d'impôt pour personnes handicapées existe parce que le Parlement a reconnu, il y a 40 ans, que les Canadiens handicapés font face à des dépenses inévitables que d'autres n'ont pas. Ce crédit n'est pas une manne. C'est une reconnaissance de la réalité. Les fauteuils roulants coûtent de l'argent, le transport accessible coûte de l'argent, la technologie d'assistance coûte de l'argent et j'en passe. Ce crédit aide à compenser modestement certains de ces coûts.

Le principe est simple. Les mesures de soutien aux personnes handicapées ne devraient pas diminuer pour aider à payer une baisse d'impôt générale. Nous reconnaissons qu'il s'agit d'une conséquence imprévue du projet de loi C-4. Nous voulons rendre la vie plus abordable pour tous les Canadiens. Maintenez la réduction d'impôt, mais assurez-vous que les mesures de soutien aux personnes handicapées sont entièrement préservées.

Ce comité a le pouvoir d'agir. Le président a confirmé en 2022 que les modifications aux crédits non remboursables peuvent être proposées directement, sans qu'il soit nécessaire de suivre d'autres étapes procédurales. Cela peut être réglé lors de l'étude article par article.

Mesdames et messieurs les membres du Comité, nous vous demandons de veiller à ce que lorsqu'il aide les familles sur le plan de l'abordabilité, le Canada ne laisse pas pour compte les personnes et les familles touchées par un handicap. Modifiez le projet de loi C-4 pour augmenter, selon une formule, les montants de base du crédit d'impôt pour personnes handicapées et de la prestation pour enfants handicapés. Maintenez la réduction d'impôt. Gardez les aides intactes.

Merci beaucoup. Je serai heureuse de répondre à vos questions.

• (1640)

La présidente: Merci beaucoup, madame Carr.

Je remercie les témoins de leurs déclarations préliminaires.

Nous allons commencer le premier tour de questions.

Monsieur Genuis, vous avez six minutes.

Garnett Genuis (Sherwood Park—Fort Saskatchewan, PCC): Merci, madame la présidente.

C'est un plaisir de me joindre à vous tous au comité des finances.

Je suis heureux de voir les témoins. Je les remercie de leur témoignage.

Tout d'abord, madame Carr, pourriez-vous clarifier un aspect de votre témoignage? Selon vos calculs, les personnes handicapées se retrouveront-elles donc dans une situation encore plus précaire à cause de ce projet de loi?

Krista Carr: Oui. Je pense que c'est une conséquence imprévue d'un projet de loi visant à rendre le coût de la vie plus abordable pour les Canadiens. Par conséquent, oui, le résultat net est que la situation de ces personnes sera pire qu'elle ne l'est actuellement.

Garnett Genuis: Ce n'est pas seulement qu'elles perdront les aides qui compensent en partie la réduction d'impôt. C'est plutôt qu'elles vont se retrouver dans une situation encore pire. Je vous remercie de cette précision.

Je sais que nous en avons déjà parlé par le passé. Avez-vous discuté avec le gouvernement de cette demande de changement? Quel a été son engagement à cet égard jusqu'à maintenant?

Krista Carr: En fait, nous avons consulté tous les partis au sujet de ce projet de loi parce que nous fonctionnons en faisant abstraction de tout intérêt partisan. Nous avons reçu une excellente réponse de tous les partis. Je crois que le ministre Champagne a mentionné plus tôt cette semaine qu'il s'agit d'un problème reconnu dans le projet de loi et qu'il est déterminé à trouver une solution. C'est certainement une bonne nouvelle pour nous.

Je pense que tous les partis ont été très réceptifs et se sont engagés à essayer de trouver une solution.

Garnett Genuis: Peut-être est-ce plutôt un commentaire. J'adore montrer mes connaissances en procédure chaque fois que l'occasion se présente.

Même si un comité propose un amendement qui, autrement, aurait pu être considéré comme dépassant la portée du projet de loi, il n'est radié que si la question est portée à l'attention du Président. Si tous les partis sont d'accord pour apporter un amendement... Je sais que vous avez fait valoir dans votre témoignage que cela s'inscrit tout à fait dans la portée du projet de loi, mais cela ne pose problème que si l'un des partis décide de porter la question à l'attention du Président et plaide en faveur de l'exclusion de cet amendement. Cela ne pose problème que si des gens autour de la table s'y opposent.

J'aimerais que vous nous parliez de l'expérience des personnes handicapées lorsqu'elles accèdent aux services publics, aux soins de santé et à d'autres types de services publics. Je crois important, comme nous le devrions tous, je pense, que la dignité des gens soit respectée lorsqu'ils ont accès aux services, et qu'ils soient traités équitablement. Pouvez-vous nous décrire dans les grandes lignes, votre perception de l'expérience des personnes handicapées lorsqu'elles soulèvent des problèmes ou cherchent à accéder aux services publics en interagissant avec le système de soins de santé? Comment évalueriez-vous ces expériences, d'après ce que vos membres vous disent?

Krista Carr: En toute franchise, depuis que le projet de loi a été présenté dans le cadre de la deuxième voie de l'AMM, qui a fait des personnes handicapées le seul groupe admissible à l'aide médicale à mourir alors qu'elles ne sont pas en fin de vie, cela a certainement changé considérablement l'interaction des gens avec le système de soins de santé. Les personnes handicapées ont maintenant très peur, dans bien des circonstances, de se présenter dans le système de soins de santé avec des problèmes de santé courants. L'AMM est souvent suggérée comme une solution à ce qui est considéré comme une souffrance intolérable, parfois causée par certains des problèmes auxquels le Comité s'intéresse, comme la pauvreté et les situations dans lesquelles les personnes handicapées se trouvent de façon disproportionnée par rapport aux autres Canadiens.

• (1645)

Garnett Genuis: C'est vraiment frappant. Je ne veux pas qu'on m'accuse de vous faire dire des choses que vous n'avez pas dites, mais il me semble vous entendre dire que les personnes handicapées qui ont des contacts avec le système de santé, ou qui cherchent à obtenir d'autres types de services publics, se voient offrir l'AMM de façon proactive, alors qu'elles recherchent des services complètement différents.

Krista Carr: C'est exact.

Garnett Genuis: Est-ce courant? En entendez-vous beaucoup parler?

Krista Carr: Chaque semaine.

Garnett Genuis: Vous recevez chaque semaine des plaintes de personnes en situation de handicap, qui cherchaient d'autres types de services et à qui quelqu'un a demandé: « Avez-vous pensé à l'AMM? »

Krista Carr: Oui.

Garnett Genuis: Que pensez-vous que nous devrions faire à ce sujet en tant que législateurs? Pensez-vous que nous devrions essayer d'empêcher les fonctionnaires de proposer l'AMM à des gens qui n'en font pas la demande, mais qui cherchent d'autres types de soutien et de services?

Krista Carr: La communauté des personnes handicapées a fait valoir, et le comité de la CDPH des Nations unies a affirmé, que le Canada devrait abroger complètement la deuxième voie de l'AMM. Entretemps, tout ce que l'on peut faire pour empêcher que ce soit proposé aux personnes handicapées qui cherchent à obtenir de l'aide pour vivre serait un changement bienvenu.

Ce n'est probablement pas un problème auquel le Comité peut s'attaquer, mais je suis sûre que vous pouvez le faire, chacun de votre côté, en votre qualité de législateurs.

Garnett Genuis: Je tiens à préciser que je suis d'accord avec vous au sujet de la voie deux de l'AMM, mais agir au Parlement, c'est un peu comme construire une maison sur une île déserte. Il faut se servir de ce qui a échoué sur le rivage. Il faut travailler dans le cadre d'objectifs réalistes. Je ne pense pas qu'une majorité de députés partagent votre point de vue ou le mien sur la question de la voie deux de l'AMM.

Ce qui me frappe, c'est que selon vos dires, dans la réalité actuelle, il y a des personnes qui ne veulent pas de l'AMM et qui ne cherchent pas à l'obtenir, mais que des gens en position d'autorité dans le système présumant qu'elles devraient l'envisager, et que ceux qui occupent ces postes d'autorité leur font vraiment cette suggestion. Cela inquiète-t-il les personnes qui communiquent avec vous?

La présidente: Merci, monsieur Genuis. Votre temps est écoulé.

Monsieur Leitão, vous avez la parole pour six minutes.

[Français]

Carlos Leitão (Marc-Aurèle-Fortin, Lib.): Merci beaucoup, madame la présidente.

Mesdames, merci beaucoup d'être ici.

[Traduction]

À titre de précision, madame Carr, lorsqu'on a parlé de l'AMM, on a laissé entendre que ce sont les fonctionnaires qui conseillent les gens. Je crois que nous parlons du système de soins de santé. Dans le système de soins de santé, on parle de médecins et d'infirmières, etc. Ce ne sont pas...

Krista Carr: C'est tout à fait exact...

Carlos Leitão: Ce ne sont pas des fonctionnaires.

Krista Carr: ... mais nous avons aussi beaucoup d'histoires très publiques qui ont été rapportées dans les médias au sujet d'employés du ministère des Anciens Combattants qui suggéraient l'AMM aux anciens combattants qui demandaient du soutien, alors il arrive que ce soit des fonctionnaires. Cependant, dans 99,9 % des cas, cela se passe dans le système de soins de santé.

Carlos Leitão: Cela relève du système de soins de santé, qui est également de compétence provinciale. D'accord.

Revenons au projet de loi C-4. Vous soulevez un point très valable. En fait, le ministre Champagne, lorsqu'il a comparu devant le Comité, a mentionné qu'il était certainement au courant de cette question et des conséquences imprévues des réductions d'impôt, et que le ministère des Finances s'employait avec diligence à résoudre ce problème.

Je pense, comme vous l'avez également souligné, que ce n'est pas sorcier. C'est quelque chose qui peut être corrigé. Ayant été au gouvernement dans une autre sphère, je sais que ce genre de choses arrive parfois. Les gens ne pensent pas à tous ces problèmes, mais encore une fois, ils peuvent être réglés, et je vous promets certainement que nous trouverons un moyen de le faire. Encore une fois, ce n'est pas sorcier. C'est possible et il faut le faire.

● (1650)

[Français]

Madame Lavoie, bonjour. L'organisme que vous représentez est très intéressant.

Vous avez mentionné qu'en plus de construire des logements abordables pour la location, on pouvait aussi construire des maisons abordables pour l'achat.

On voit ce qui se passe à plein d'endroits au Canada. Vous représentez un organisme pancanadien. Constatez-vous qu'il y a des préoccupations différentes entre Toronto et des villes d'autres provinces, par exemple en ce qui concerne le prix des terrains? Est-ce que de telles préoccupations compliquent la disponibilité des logements abordables dans certaines grandes villes, en particulier Toronto?

Alana Lavoie: Oui, absolument.

Dans les grandes collectivités, les prix sont certainement plus élevés et les processus municipaux sont plus complexes. Le prix des terrains, le salaire des travailleurs et les revenus des familles sont beaucoup plus exagérés que dans les petites et moyennes collectivités. Il faut aussi voir ce qu'on construit et comment. Par exemple, à Toronto, à Montréal ou à Vancouver, on construit de grands immeubles. Toutefois, pour un organisme comme Habitat pour l'humanité, c'est beaucoup plus compliqué de construire un immeuble de plusieurs étages, surtout avec les nouvelles technologies.

Dans les petites collectivités, le défi est plutôt de construire ce dont les gens ont vraiment besoin. Alors, pour des familles, on ne va pas construire des microcondos. On aura plutôt besoin de maisons familiales ou multigénérationnelles. Pour nous, les défis liés aux relations avec la communauté et aux plans de construction sont un peu différents que dans les grandes villes.

Carlos Leitão: J'ai beaucoup aimé ce que vous avez dit au début de votre présentation, à savoir qu'il faut bâtir des maisons et bâtir l'espoir. En effet, c'est extrêmement important.

Un des problèmes dans plusieurs villes, qu'elles soient petites ou grandes, c'est l'itinérance.

Vous avez de l'expérience en matière d'accès à des logements abordables. Pouvez-vous nous dire...

La présidente: Merci, monsieur Leitão. Votre temps de parole est écoulé.

Monsieur Garon, la parole est à vous.

Jean-Denis Garon (Mirabel, BQ): Merci, madame la présidente.

Je remercie nos deux invitées, Mme Carr et Mme Lavoie, de leurs présentations.

Madame Carr, vous avez contacté l'ensemble des partis au sujet de cette problématique. C'est assez évident; puisqu'il est question d'un crédit d'impôt remboursable, on calcule la valeur du crédit en pourcentage, le taux d'imposition faisant partie du calcul; si on baisse le taux d'imposition, on baisse le crédit.

Ça me rendait assez triste, parce que je sais que l'arrivée du crédit d'impôt pour personnes handicapées a été longue et difficile. Cette mesure a été annoncée il y a presque cinq ans, et la loi n'est arrivée qu'en 2023. Sa mise en œuvre n'a pas été facile, on l'a attendue longtemps. Même le directeur parlementaire du budget a travaillé là-dessus. Pourtant, au moment où ça arrive enfin et où on reconnaît les besoins, on le supprime.

J'ai l'impression que, pendant longtemps, ça a été difficile pour vous de vous faire entendre. C'est pour ça que, mercredi dernier, j'ai posé la question aux fonctionnaires qui sont venus témoigner. Il y a eu une belle forme d'ouverture et, par ailleurs, juste avant la réunion du Comité, le ministre nous a dit qu'il allait se pencher là-dessus cette semaine.

Est-ce que le ministre ou son cabinet vous a proposé une solution concrète?

• (1655)

[Traduction]

Krista Carr: Je crois avoir tout compris.

Non, nous n'avons pas encore été contactés.

Nous avons certainement eu l'occasion de rencontrer des fonctionnaires du ministère des Finances. Nous avons rencontré d'autres représentants du gouvernement et d'autres partis.

Comme je l'ai mentionné cette semaine, plus tôt, nous avons entendu dire, lorsque vous en avez tous entendu parler, qu'une solution allait être apportée, ce qui est une excellente nouvelle. Le ministère des Finances ne nous a pas encore dit directement ce que ce sera, mais nous espérons qu'il règlera le problème.

[Français]

Jean-Denis Garon: Il faudrait quand même que nous fassions le suivi.

Vous avez déjà la solution, c'est-à-dire la formule fiscale, et j'insiste pour que vous la déposiez par écrit au Comité.

Nous connaissons le problème auquel vous êtes confrontée depuis juin et nous sommes au mois d'octobre. Vous avez quand même eu de la difficulté à vous faire entendre alors que vous représentez des personnes vulnérables.

Pensez-vous que, si vous aviez été une banque ou une compagnie pétrolière, il aurait été plus facile d'avoir un rendez-vous avec le ministre?

[Traduction]

Krista Carr: Je ne sais pas si je suis vraiment qualifiée pour répondre à cette question parce que j'ai passé ma vie active dans le secteur sans but lucratif.

J'ai toujours de la difficulté à rencontrer les ministres des Finances, et je pense que c'est probablement parce que tout le monde veut les rencontrer. C'est probablement difficile pour tout le monde. Je ne sais pas s'il serait plus facile pour quelqu'un d'autre de rencontrer le ministre des Finances.

À ce stade-ci, je désire surtout que le ministre des Finances écoute et comprenne ce que nous avons à dire. J'espère que c'est ce qui se passe à l'heure actuelle.

C'est tout ce que je peux dire.

[Français]

Jean-Denis Garon: Vous avez communiqué avec nous, comme avec tous les partis. Vous travaillez bien et de façon non partisane, alors vous faites bien de répondre de cette façon-là. Toutefois, pour ma part, je ne travaille pas de façon non partisane à temps plein, je peux donc vous dire que si vous aviez été une banque ou une pétrolière, on vous aurait rappelé dès le mois de juin.

Ce crédit d'impôt a une raison d'être. Vous avez essayé de l'obtenir pendant longtemps, mais ça a été une bataille difficile.

Pour ce qui est des investissements en immobilier résidentiel, les coûts de construction, de rénovation et d'acquisition d'une propriété ont beaucoup augmenté. Cela dit, d'autres coûts ont aussi beaucoup augmenté pour les personnes en situation de handicap. Je ne suis pas spécialiste en la matière, mais je peux penser, par exemple, à l'adaptation de domicile, à l'installation d'ascenseurs et de rampes, entre autres.

À quoi peut ressembler l'augmentation des coûts pour l'adaptation d'une première propriété pour une personne en situation de handicap? Je sais qu'il y a évidemment de l'hétérogénéité, qu'il y a toutes sortes de situations, mais à quoi ressemble l'augmentation des coûts depuis les cinq dernières années?

[Traduction]

Krista Carr: Je ne pourrais pas vous dire exactement quelle a été l'augmentation des coûts. Je dirais que, qu'il s'agisse du logement ou de la vie en général, les coûts ont augmenté considérablement au cours des cinq dernières années dans un certain nombre de domaines. Malheureusement, les mesures de soutien pour les personnes handicapées, qu'il s'agisse d'un revenu ou d'autre chose, n'ont pas suivi le rythme. Le taux de pauvreté des personnes en situation de handicap s'est certainement aggravé. Il est beaucoup plus difficile de vivre décemment dans la collectivité avec les coûts supplémentaires que les gens doivent déjà assumer. Ensuite, lorsque les coûts augmentent de façon disproportionnée partout, y compris les coûts supplémentaires liés à l'invalidité, ils s'additionnent. Cela rend les choses très difficiles.

C'est pourquoi — et je vais profiter de ma présence ici pour lancer cet appel — nous aimerions que la Prestation canadienne pour les personnes handicapées, dont nous sommes très heureux et très reconnaissants, continue d'augmenter afin d'aider les Canadiens handicapés à compenser ces coûts.

• (1700)

[Français]

Jean-Denis Garon: Merci.

La présidente: Merci, monsieur Garon.

[Traduction]

Je crois comprendre que nous revenons à M. Genuis.

Monsieur Genuis, je veux simplement vous rappeler que nous étudions le projet de loi C-4. J'espère que les questions se rapportent à l'étude en cours.

Merci.

Garnett Genuis: Merci, madame la présidente. Je répondais à une question soulevée par le témoin.

Je vous remercie de votre accueil chaleureux. Je suis heureux d'être de retour, comme vous l'avez dit.

Madame Carr, je reviens à vous.

J'aimerais parler un peu de l'abordabilité et de l'emploi. L'accès à des possibilités d'emploi, dans la mesure du possible, est très important pour l'abordabilité. Il y a quelques années, notre chef avait un projet de loi visant à faire en sorte que les personnes handicapées ne soient pas pénalisées lorsqu'elles entrent sur le marché du travail.

J'aimerais savoir si les mesures prévues dans le projet de loi C-4 ont des répercussions particulières, par rapport à ce dont vous avez parlé, sur les personnes qui reçoivent des prestations et qui travaillent, et comment ces choses interagissent entre elles. De plus, que pensez-vous de la façon dont nous pouvons veiller à ce que les prestations soient structurées de manière à ce que les gens ne soient pas pénalisés — que leur situation ne soit pas pire qu'avant — s'ils entrent sur le marché du travail?

Krista Carr: Je dirais que le crédit d'impôt pour personnes handicapées a certainement été mis en place au départ pour aider à compenser les coûts de l'invalidité. De toute évidence, lorsque vous vivez avec un handicap, que vous êtes admissible au crédit d'impôt pour personnes handicapées et que vous gagnez un revenu, ce crédit d'impôt fait une grande différence. À ce sujet, j'aimerais revenir sur ce que nous venons de dire quant à la nécessité de veiller à ce que les gens ne soient pas touchés négativement ou de façon disproportionnée par un projet de loi qui vise certainement à rendre la vie plus abordable pour tous les Canadiens. Nous voulons nous assurer que l'effet net demeurera le même.

En ce qui concerne les désincitations au travail, et je crois que c'est là où vous voulez en venir, ce n'est certainement pas lié nécessairement à ce projet de loi en soi. Néanmoins, lorsque nous examinons des choses comme la prestation d'invalidité du Canada, par exemple, ainsi que les exemptions liées au travail et ce genre de choses, nous pourrions travailler fort pour que ces exemptions soient plus élevées et que les gens puissent garder une plus grande part de leur argent. Surtout pour les personnes handicapées qui essaient de réintégrer le marché du travail et qui ne peuvent peut-être pas travailler à temps plein, ces exemptions et ces interactions entre les prestations deviennent cruciales pour faire en sorte que les gens puissent réellement aller travailler, garder leur emploi, et améliorer leur sort en travaillant.

Garnett Genuis: Malheureusement, à mon avis, le projet de loi que notre chef avait présenté à cet égard a été rejeté. Il aurait été souhaitable que ce projet de loi soit au moins étudié en comité et adopté — ou du moins, s'il avait reçu l'appui des autres partis, qu'il se rende à cette étape.

J'aimerais vous donner l'occasion de transmettre un petit message aux employeurs également. Je suis le ministre du cabinet fantôme chargé de l'emploi. Je parle beaucoup aux employeurs qui me parlent des difficultés qu'ils ont à recruter des gens possédant des compétences spécifiques ou dans des domaines spécifiques, même

en cette période de chômage élevé et persistant. Quel message adresseriez-vous aux employeurs au sujet de l'embauche de personnes handicapées, s'ils n'y ont pas eu recours auparavant, ou si cela leur semble inhabituel par rapport à ce qu'ils ont fait jusqu'à présent?

Krista Carr: Je pense, ou plutôt je sais, qu'il y a des tonnes de données qui confirment le fait que les personnes handicapées enrichissent les milieux de travail d'une façon à laquelle on ne pense pas nécessairement d'emblée. C'est sur le plan de l'innovation, de la créativité, de la fidélisation. Ces personnes contribuent même à la culture au sein d'un milieu de travail, réduisant le taux de roulement des autres employés qui sont heureux de travailler dans un milieu inclusif.

En définitive, les personnes handicapées sont prêtes et aptes à travailler. Elles veulent travailler et contribuer à la société. Souvent, il faut seulement que quelqu'un leur donne une chance. Il y a des tonnes d'organisations partout au pays, dont Inclusion Canada, qui sont très heureuses d'aider et de soutenir tout employeur qui veut commencer à embaucher de façon inclusive et à intégrer dans les milieux de travail l'énorme bassin de talents diversifiés qui se trouve parmi les personnes handicapées.

• (1705)

Garnett Genuis: Je suis un peu pressé par le temps, mais y a-t-il d'autres domaines où vous voyez des obstacles à l'emploi de personnes handicapées où il s'agirait de proposer des solutions pour tenter de les éliminer?

La présidente: Il ne nous reste qu'environ cinq secondes pour ce tour, alors nous allons en rester là.

Merci, monsieur Genuis.

Nous allons passer à M. MacDonald.

Kent MacDonald (Cardigan, Lib.): Merci, madame la présidente.

Je remercie les témoins d'être venus aujourd'hui et de nous avoir fait part de ces informations.

Madame Lavoie, j'admire vraiment le rôle que joue Habitat pour l'humanité en aidant les organismes sans but lucratif et à la construction de maisons. Je viens de l'Île-du-Prince-Édouard, et je sais que vous y jouez un rôle actif. Votre mission est très utile.

Étant donné que la mission d'Habitat pour l'humanité est de permettre aux ménages à faible revenu d'accéder à la propriété, je me demande ce que vous pensez des deux mesures que nous avons présentées dans le projet de loi C-4, soit la réduction de la TPS et de l'impôt sur le revenu. Est-ce que cela va renforcer la capacité de construire plus de maisons dans des régions comme la mienne, au Canada atlantique?

Alana Lavoie: En ce qui concerne la TPS, il y a une corrélation directe absolue avec notre propre capacité de construire. Nous savons que, comme je l'ai mentionné plus tôt, avec le remboursement de la TPS qui n'est pas absorbé par les filiales d'Habitat pour l'humanité ou par nos familles dans leurs hypothèques, cet argent est réinvesti directement dans notre fonds pour l'humanité à des fins de construction. C'est combiné aux recettes émanant des magasins ReStore. Tout le monde devrait visiter un de ces magasins. Il y a en plus les dons locaux et un don en nature offert en partenariat pour la construction d'Habitat pour l'humanité. Nous allons certainement voir cela.

En ce qui concerne les réductions d'impôt sur le revenu proposées, je pense que tout ce qui améliore l'abordabilité pour ceux qui ont un faible revenu peut mettre à leur portée des logements plus stables, surtout lorsqu'on y ajoute les mesures du côté de l'offre que nous prenons pour construire des maisons expressément abordables pour l'accession à la propriété, puis le financement intéressant qui s'y rattache afin qu'ils puissent se permettre une hypothèque selon leurs moyens.

Nous voyons des avantages aux deux mesures, bien que nous nous soucions surtout de la manière dont le maintien de la TPS nous aidera à en faire davantage.

Kent MacDonald: J'ai une autre question sur la construction de maisons.

Lorsque je discute avec les parties prenantes, en particulier les organismes sans but lucratif, on me parle de la nécessité d'une coordination à l'échelle fédérale, provinciale et municipale. Compte tenu des mesures de soutien qui existent actuellement, que pensez-vous que le gouvernement fédéral, les gouvernements provinciaux et les administrations municipales pourraient faire pour rendre la construction domiciliaire plus abordable et plus rapide?

Alana Lavoie: Alors là, c'est toute une question, mais je vous en remercie.

Je pense qu'il y a beaucoup d'éléments différents. Tout d'abord, il faut veiller à ce que le financement offert par chaque ordre de gouvernement puisse aller de pair. Il y a des choses que le gouvernement fédéral peut faire de façon très efficace. Il y en a d'autres auxquelles les gouvernements provinciaux participent plus directement et, bien sûr, il y a des mesures et des instruments qui sont entre les mains des administrations locales et pour lesquels elles sont les mieux équipées. Assurons-nous que le tout fonctionne à l'unisson et que chaque élément puisse s'empiler et cliquer comme une pièce de Lego, car c'est à cela que la question se résume vraiment.

Il en va de même pour les exigences réglementaires et le calendrier. Nous voulons nous assurer que les fonds provenant d'un ordre de gouvernement pour encourager l'offre de nouveaux logements ne soient pas retardés et retenus au niveau local. Au cours des dernières années, les administrations locales se sont mises à agir un peu plus rapidement à mesure que le financement fédéral passait par le Fonds pour accélérer la construction de logements, par exemple, et l'Initiative pour la création rapide de logements. Je pense qu'il sera extrêmement important que le gouvernement fédéral utilise les divers outils dont il dispose pour aider des organisations comme Habitat pour l'humanité et d'autres fournisseurs de logements non marchands à se déplacer et à prendre de l'expansion comme nous devons le faire, pour répondre aux besoins.

Kent MacDonald: Merci.

Madame Carr, vous avez parlé des effets négatifs de la réduction d'impôt. Lorsque le ministre Champagne était là lundi, il l'a mentionné dans ses observations, et la députée précédente a dit qu'il cherchait des solutions. Je m'engage de mon côté à l'aider à trouver ces solutions.

Pourriez-vous revoir les mesures de protection que vous avez mentionnées dans votre préambule pour veiller à ce que les gens ne soient pas trompés par les réductions d'impôt, les 14,5 % cette année et les 14 % l'an prochain?

• (1710)

Krista Carr: Je pense que ce que nous suggérons...

La présidente: Veuillez répondre très brièvement. Il vous reste environ 10 secondes.

Krista Carr: Si vous augmentez le montant de base du crédit d'impôt pour personnes handicapées — j'oublie le pourcentage que nous avons indiqué dans notre mémoire —, cela devrait compenser tout effet négatif que la réduction d'impôt pourrait avoir.

La présidente: Merci beaucoup.

Merci, monsieur MacDonald.

[Français]

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

Jean-Denis Garon: Merci, madame la présidente.

Madame Lavoie, vous avez parlé de toutes les initiatives mises sur pied par votre organisation pour aider des gens, particulièrement des jeunes ménages, à accéder à la propriété pour la première fois. Franchement, c'est impressionnant. Ce qui est difficile, c'est d'entrer sur le marché. Une fois qu'on est dans le train, celui-ci continue à avancer et génère un gain en capital.

J'ai pourtant l'impression que, au cours des dernières années, il y a eu deux sortes de mesures d'aide. La première mesure a été la construction de logements sociaux. Nous avions demandé que l'argent aille à Québec pour financer des logements hors marché. La deuxième mesure, qui visait les gens capables d'accumuler du capital, a été la création du compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété, ou CELIAPP, et la bonification du régime d'accession à la propriété. Souvent, ces gens sont aidés par la famille, par les parents. Selon les statistiques de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ou SCHL, il y a une augmentation du nombre d'acheteurs de première propriété dont la mise de fonds vient en partie de la famille.

Nous, au Bloc québécois, avons l'impression qu'il y a encore une catégorie de gens un peu exclus des programmes, et ce sont ceux qui n'iront pas dans un logement social, qui sont présentement locataires, mais qui sont incapables d'accumuler une mise de fonds, de mettre de l'argent dans un CELIAPP, par exemple. Nous proposons donc que le gouvernement finance la mise de fonds, sans intérêts, et que celle-ci soit remboursée pendant les années qui suivent. Ce pourrait être fait par l'entremise de la SCHL. Ces personnes pourraient ainsi sauter dans le train et accéder à la propriété. Ça permettrait, par la suite, de libérer du logement locatif de façon à favoriser le mouvement dans le marché.

Que pensez-vous d'une proposition comme celle-là?

Alana Lavoie: Cette proposition est très intéressante pour nous. Toutefois, nous avons déjà la solution, qui est d'investir dans Habitat pour l'humanité. C'est exactement ce que nous faisons: ne pas exiger de mise de fonds initiale, mais l'ajouter à l'hypothèque. Les familles paient une hypothèque réduite, et nous nous chargeons du reste des coûts dans le cadre de notre programme. Nous avons déjà beaucoup d'expérience à cet égard. Nous avons des programmes...

La présidente: Merci beaucoup, madame Lavoie et monsieur Garon.

[Traduction]

Ce sera donc au tour de M. McLean.

Greg McLean (Calgary-Centre, PCC): Merci.

Madame Lavoie, je vous remercie beaucoup de votre témoignage et de tout ce que fait votre organisation pour le logement abordable au Canada.

Vous dites, comme je l'ai noté dans votre mémoire, que l'écart au Canada entre le prix des maisons et ce que les gens gagnent a doublé depuis 1987. On peut dire sans se tromper que l'essentiel de cet écart s'est produit au cours des 10 dernières années. Êtes-vous d'accord?

Alana Lavoie: Je n'ai pas cette statistique sous les yeux. Je ne pense pas que cela figurait nécessairement dans mon mémoire, mais nous avons certainement constaté une accélération et un écart pour les familles que nous desservons.

Greg McLean: Merci.

« Aucun autre pays du G7 n'a connu une détérioration aussi saisissante de son abordabilité du logement. » C'est une citation tirée de votre site Web, en fait.

C'est en grande partie attribuable à l'inflation, et une bonne part de l'inflation est bien sûr dictée par la politique gouvernementale. Cependant, en ce qui concerne le logement, l'inflation se manifeste de plusieurs façons. Le prix d'une maison comprend des choses comme les coûts hypothécaires, qui sont en fait encore assez bas par rapport à ce qu'ils étaient dans le passé, bien que plus élevés qu'au cours des deux ou trois dernières années.

Il y a aussi les coûts de construction, qui comprennent les biens et la main-d'œuvre. Il y a l'inflation attisée par la demande et l'inflation par les coûts, mais il y en a une troisième, c'est-à-dire le terrain.

Selon vous, lequel de ces facteurs — les biens, la main-d'œuvre et le terrain — est celui qui augmente le plus le coût du logement?

Alana Lavoie: D'après notre expérience, ça dépend énormément du marché.

Dans nos marchés où les coûts sont les plus élevés, cela pourrait être une question de terrains. Dans les régions où...

• (1715)

Greg McLean: Si vous me le permettez, je pense que la plupart des journalistes ont dit que c'est la spéculation foncière qui génère 35 % du coût en ce moment.

Parmi d'autres frais bien sûr, en ce qui concerne les terres situées dans les zones municipales, il y a les sommes perçues par les trois paliers de gouvernement, des montants importants de taxes et d'impôts. Ces redevances y sont maintenant pour environ 35 % du coût des maisons, ce qui représente une augmentation importante par rapport à il y a 10 ans.

Cela a-t-il une incidence sur vos activités?

Alana Lavoie: Heureusement pour nous, à Habitat pour l'humanité, nous sommes souvent exemptés de certaines de ces redevances. L'un des avantages d'investir dans les constructeurs de maisons en marge du marché, c'est que nous obtenons un atout financier supplémentaire.

C'est certainement un défi pour nos partenaires du marché privé, et dans le cadre de notre travail avec eux, nous pouvons comprendre que ce défi ne fait que s'accroître.

Greg McLean: Diriez-vous que les endroits où vous construisez vos maisons sont les mêmes où les constructeurs concurrents doivent s'acquitter de ces redevances de 35 %?

Alana Lavoie: Certainement. Ils ont des tas de frais à payer.

Greg McLean: D'accord. Merci.

Le gouvernement a annoncé un projet de 13 milliards de dollars dans le cadre du plan Chantiers Canada. Cette somme servira à construire des maisons, entrant par là en concurrence avec d'autres constructeurs. Pensez-vous que cela entraînera une certaine inflation des coûts pour d'autres maisons comparables à celles que vous construisez?

Je dis qu'il n'y a qu'une quantité limitée de bois, de placoplâtre et de main-d'œuvre disponible pour cet effort.

Si vous pouviez me faire part de vos commentaires, je l'apprécierais.

Alana Lavoie: Tout à fait. Merci beaucoup.

En ce qui concerne le programme Maisons Canada et les investissements proposés à l'heure actuelle, nous restons prudemment optimistes quant au fait que l'accent initial mis sur les logements non marchands contribuera quelque peu à nous protéger contre une poussée inflationniste initiale, de ce point de vue.

Je pense que c'est une décision stratégique intelligente de commencer par le secteur hors marché, où se trouvent les besoins les plus criants en matière de logement, et de travailler avec ce genre de constructeurs, pour en revenir aux maisons spécialement construites, ce qui semble être un thème pour moi aujourd'hui. Nous construisons à dessein pour des raisons d'abordabilité, et pas tant au gré des caprices de l'ensemble du marché.

Greg McLean: Comme vous le savez, la plupart des logements du marché sont hors de portée pour la plupart des gens.

La politique du gouvernement, à tous les égards, a une incidence sur tout. Si le gouvernement accumule d'importants déficits ad nauseam à l'avenir, cela aura une incidence sur l'inflation, et ensuite sur le prix des maisons. Par conséquent, les facteurs qui définiront l'abordabilité seront très clairs pour les gens que vous desservez.

À quel point pensez-vous que ça ira mal, si l'on tient compte de ce qui ressort des déficits croissants de ce gouvernement?

La présidente: Vous avez 20 secondes pour répondre.

Alana Lavoie: L'examen des pressions inflationnistes plus générales est un peu hors de mon champ de compétence — moi, ce qui me passionne, c'est le logement —, mais je pense que nous devons garder à l'esprit que l'abordabilité pourrait demeurer un défi et qu'il nous faut faire des choix stratégiques prudents à mesure que nous progressons.

La présidente: Merci.

Nous allons passer à M. Turnbull pour la dernière série de questions.

Ryan Turnbull (Whitby, Lib.): Je suis le dernier, mais pas le moindre, n'est-ce pas?

Madame Carr, je vais commencer par vous.

Je remercie les deux témoins de leur présence. J'admire beaucoup le travail de vos deux organisations.

J'aimerais vous poser une question. C'est un peu une question interne, en ce qui concerne la façon dont les projets de loi sont rédigés à la Chambre. J'avoue qu'avant d'entrer en politique fédérale, il y a plus de six ans, je ne savais pas exactement comment cela se passait.

Vous proposez d'augmenter de 3,45 % le montant du crédit d'impôt pour personnes handicapées et de la prestation pour enfants handicapés, ce qui compenserait essentiellement la diminution du revenu imposable utilisé pour calculer ces deux prestations. C'est bien ça?

Krista Carr: Oui.

Ryan Turnbull: Si, pour une raison quelconque, on jugeait qu'une solution dépassait le champ d'application... Le ministre a fait savoir au Comité qu'on cherchait des solutions, et je sais que c'est vrai parce que je suis le secrétaire parlementaire. Ce que je voulais vous demander, c'est que si on juge que la solution que vous proposez dépasse le champ d'application du projet de loi C-4 et que compte tenu de la façon dont le Parlement fonctionne, l'on finissait par adopter un autre mécanisme, cela vous importerait-il ou bien...?

Je pense que vous vous souciez surtout des résultats, que vous cherchez à faire en sorte que les personnes qui ont un revenu limité, qui vivent avec un handicap, soient perçues comme les autres, comme si de rien n'était. Est-ce exact?

Krista Carr: C'est exact.

Ryan Turnbull: Vous ne vous souciez pas vraiment du mécanisme qui est utilisé pour résoudre ce problème, pourvu que vous obteniez le résultat voulu, pas vrai?

Krista Carr: C'est vrai.

Je dirais que la solution mise de l'avant, la solution que nous avons recommandée, est la plus durable, malgré les fluctuations à la hausse et à la baisse qui peuvent se présenter à la longue. J'espère qu'elle ne remontera plus, mais qui sait ce qui se passera à l'avenir.

Cela dit, le résultat est l'objectif principal et devrait être l'absence de tout effet disproportionné touchant les personnes handicapées ou leur famille. Si les responsables des finances ont un autre moyen de s'y prendre pour obtenir les mêmes résultats, nous ne demandons pas mieux.

● (1720)

Ryan Turnbull: Je comprends. Merci beaucoup. C'est l'explication que je cherchais.

Madame Lavoie, je vais maintenant m'adresser à vous.

Je tiens à vous féliciter pour le travail d'Habitat pour l'humanité. J'ai pu faire des annonces à Peterborough et à Haliburton, et il y a un projet de 48 unités d'habitation qui seront en construction en 2026 dans ma localité de Whitby. J'ai assisté à des cérémonies importantes qu'Habitat pour l'humanité organise et c'est littéralement la meilleure chose à faire. Si vous n'avez jamais assisté à l'une de ces cérémonies où les gens obtiennent les clés de leur nouvelle maison, je vous recommande fortement d'y aller si vous en avez l'occasion.

Je tiens également à souligner le travail qu'Habitat pour l'humanité fait avec ses magasins ReStore, une entreprise sociale qui fait partie de ma formation et de mon expérience passée. J'adore le fait que vous génériez des revenus dans un organisme de bienfaisance pour appuyer l'excellent travail que vous faites pour les gens en transformant en réalité leur rêve de posséder une maison.

Votre modèle des deuxièmes hypothèques est vraiment unique. J'ai étudié la question et j'ai eu beaucoup de conversations à ce sujet. Il s'agirait à mon avis de reproduire cela partout... D'une certaine façon, je pense que l'initiative du gouvernement fédéral dans le cadre de Maisons Canada consiste à suivre l'exemple d'organisations innovatrices comme la vôtre qui ont tracé la voie pour comprendre comment nous pouvons rendre l'accession à la propriété extrêmement abordable grâce aux logements non marchands. Je tiens donc à vous remercier pour tout ce leadership.

Je tiens aussi à mentionner le Fonds pour accélérer la construction de logements à Whitby. J'ai entendu d'autres partis critiquer cela et dire qu'il ne s'agit que de rajouter de la bureaucratie. Le fonds a en fait contribué à la construction de logements à Whitby. Je sais que le remboursement de la TPS que nous avons proposé est quelque chose qu'Habitat pour l'humanité a préconisé. J'avais écrit une lettre d'appui à l'ancienne ministre des Finances en votre nom, alors c'est formidable de voir notre gouvernement aller de l'avant avec le nouveau Parlement.

Cela dit, j'aimerais vous poser une question au sujet du changement très précis que vous proposez pour pouvoir construire encore plus de logements. Je sais que vous avez préconisé la réduction de la TPS à ces fins. Il me semble que vous en avez parlé dans votre déclaration préliminaire. Je voudrais cependant vous demander de le passer en revue, parce qu'il s'agit d'un changement technique... Que proposez-vous au juste?

Alana Lavoie: Essentiellement, le remboursement de la TPS pourrait réduire l'hypothèque totale qu'une famille doit assumer ou que Habitat pour l'humanité doit absorber. En n'ayant pas...

La présidente: Je suis désolée, madame Lavoie. Il ne nous reste que quelques secondes. Pourriez-vous conclure rapidement?

Merci.

Alana Lavoie: Oui.

Essentiellement, nous serons en mesure d'investir ce fonds dans la construction et de transformer les impôts en maisons.

La présidente: Au nom du Comité, je tiens à remercier nos deux témoins de leur présence et de leur témoignage.

Nous allons suspendre brièvement la séance, le temps de passer au groupe de témoins suivant.

[Français]

Merci, tout le monde.

● (1720)

(Pause)

● (1730)

[Traduction]

La présidente: Chers collègues, bienvenue de nouveau.

Nous reprenons la séance. Je demanderais aux gens de bien vouloir prendre place.

Un test obligatoire d'accueil des témoins a été mené pour tous les témoins virtuels. J'aimerais faire quelques commentaires à l'intention des nouveaux témoins.

Veuillez attendre avant de parler que je vous donne la parole en vous nommant. Pour ceux qui participent par vidéoconférence, cliquez sur l'icône du microphone pour activer votre micro et veuillez vous mettre en sourdine lorsque vous ne parlez pas. Pour ceux qui utilisent Zoom, au bas de votre écran, vous pouvez sélectionner le canal d'interprétation qui convient: le parquet, l'anglais ou le français. Pour ceux qui sont dans la salle, vous pouvez utiliser l'oreillette et sélectionner le canal désiré. Je vous rappelle que tous les commentaires doivent être adressés à la présidence.

Je souhaite la bienvenue aux nouveaux témoins. Vous disposerez de cinq minutes pour faire votre déclaration préliminaire, après quoi nous passerons aux questions.

J'aimerais vous présenter les trois témoins que nous accueillons pour la deuxième heure de l'étude du projet de loi C-4.

Nous accueillons Ian Lee, professeur agrégé à la Sprott School of Business de l'Université Carleton. Nous accueillons Carolyn Whitzman, chercheuse principale en logement à la University of Toronto School of Cities. Nous accueillons en ligne Amanda MacKenzie, directrice des affaires publiques, du plaidoyer et des communications stratégiques à la Marche des dix sous du Canada.

Monsieur Lee, nous allons commencer par vous. Vous avez cinq minutes. Merci.

Ian Lee (professeur agrégé, Sprott School of Business, Carleton University, à titre personnel): Merci beaucoup, madame la présidente.

Je dois d'abord vous faire quelques divulgations à mon sujet.

Premièrement, je n'appartiens à aucun parti politique ni ne fais de don d'argent à un parti politique, et je n'autorise pas non plus l'installation de pancartes sur ma pelouse pendant les campagnes politiques fédérales, provinciales ou municipales.

Deuxièmement, j'étais banquier commercial dans la dernière moitié des années 1970 et au début des années 1980. J'ai travaillé comme directeur hypothécaire à la succursale principale de la Banque de Montréal, juste de l'autre côté de la rue, sauf que ça fait maintenant partie de la Cité parlementaire, je crois, l'édifice MacDonald. J'y ai travaillé pendant de nombreuses années. Ensuite, je suis devenu agent de crédit commercial et j'ai prêté des millions de dollars à des gens pour acheter des maisons, ainsi qu'à des petites et moyennes entreprises.

Troisièmement, je ne conseille pas du tout les industries de la construction domiciliaire ou des services financiers.

Enfin, quatrièmement, j'ai enseigné le cours récapitulatif en stratégie et politique pendant 35 ans.

Comme de nombreux Canadiens, je m'intéresse énormément à la question de l'abordabilité, qui, selon moi, se rapporte principalement au logement. Je ne vois pas l'abordabilité comme une question de taux d'imposition marginaux pour le quintile inférieur, qui ont été pour la plupart retirés de l'impôt sur le revenu des particuliers par les gouvernements fédéraux successifs depuis de nombreuses années. Il est difficile, d'un point de vue empirique, à mon avis, d'affirmer qu'il y a un manque de soutien des programmes sociaux pour le quintile inférieur au Canada, étant donné la progressivité très marquée de notre système fiscal et de redistribution, qui a été documenté à maintes reprises par l'institut de recherche C.D. Howe et l'Institut Fraser.

À mon avis, d'après l'examen que j'ai effectué pendant des décennies des rapports de Statistique Canada sur le revenu et du coefficient de Gini de l'inégalité des revenus, qui stagne depuis des décennies selon l'OCDE, le problème de l'abordabilité n'est pas une question d'impôt ou de redistribution du revenu. Les données probantes me portent à croire que certaines administrations municipales — pas toutes — ont créé des obstacles plus importants à la construction de nouveaux logements et, en particulier, à la construction de maisons unifamiliales dans les banlieues.

La raison pour laquelle ça compte tellement, c'est que pendant 2 000 ans, les villes d'Europe — que j'ai visitées une bonne centaine de fois au fil de mes 40 années d'enseignement, sans parler des nombreuses villes des États-Unis et du Canada que j'ai visitées par la suite — se sont développées en forme de cercles concentriques en périphérie. Cependant, au cours des 20 dernières années, on a créé un nouveau vocabulaire critique qui qualifiait péjorativement la croissance urbaine des 2 000 dernières années d'« étalement urbain tentaculaire », laissant entendre par là que la création de nouveaux projets suburbains en périphérie des villes était une mauvaise politique publique.

Cependant, tout au long de l'histoire du Canada, les jeunes ont généralement acheté leur première maison à la périphérie de la ville, parce que la valeur des terrains et des maisons y était bien moins élevée que dans le noyau urbain.

Je l'ai fait moi-même. J'ai acheté ma toute première maison en rangée en 1976, sur la dernière rue à l'extrémité sud d'Ottawa. Soit dit en passant, elle s'appelle Hunt Club. Je ne pouvais pas me permettre d'acheter ailleurs, pratiquement nulle part. Laissez faire Toronto, je n'avais même pas les moyens d'acheter à Ottawa. C'était tout à fait exclu.

Ayant vécu à Ottawa toute ma vie, mais ayant visité de nombreuses grandes villes américaines et d'innombrables villes canadiennes de taille moyenne au cours des 40 dernières années, j'ai pu étudier les prix moyens des logements et les permis municipaux par ville. Je sais par conséquent qu'il y a des différences importantes entre les prix d'une ville à l'autre.

Il n'est pas exclu que je le répète pour être un peu provocateur, mais je ne crois pas qu'il y ait de crise nationale du logement au Canada. Je puis par contre vous assurer qu'il y a une crise du logement dans les 10 plus grandes villes du Canada — la région du Grand Toronto, Vancouver, Ottawa, etc.

Or, lorsqu'on regarde Moncton, Winnipeg ou l'est de l'Ontario — où j'ai passé mon enfance, dans le comté de Lanark —, ou les régions rurales des Maritimes ou de l'ouest du Canada, les données révèlent que les prix sont souvent bien inférieurs à 500 000 \$, de l'ordre de 300 000 ou 400 000 \$. Je peux me rendre en voiture à 20 minutes d'ici et vous montrer des maisons à Kemptville pour un demi-million de dollars, mais si je vais à Prescott, en Ontario, c'est-à-dire à 60 minutes de la capitale nationale du pays, elles coûtent entre 250 000 et 300 000 \$.

Or, comme le bois d'œuvre et les matériaux de construction portent des prix nationaux établis sur les marchés nationaux, cela donne à penser qu'il y a autre chose qui cause les différences. En effet, l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, ou ACCH, fournit d'excellentes données sur les délais moyens pour la construction de logements par ville. Ce que les données sur les tendances ont révélé — et j'ai étudié la question de fond en comble, parce qu'elle me passionne outre mesure —, c'est que, parmi les municipalités canadiennes, ce sont les plus grandes villes, comme Toronto, Vancouver, Ottawa et compagnie qui affichent le pire bilan pour ce qui est des retards dans l'obtention de permis ainsi que des frais d'aménagement plus élevés.

Avant de conclure allègrement: « Ça va de soi: ces villes sont plus grandes et plus complexes », sachez que j'ai également examiné les moyennes de permis et les prix des logements dans certaines grandes villes américaines, comme Phoenix, qui est comparable à Toronto, et les villes du sud des États-Unis de taille égale à nos grandes villes, et on y construit des maisons beaucoup plus rapidement et à moindre coût.

Ma propre sœur, qui est américaine, vient d'acheter une maison à Omaha, au Nebraska. C'est une maison de quatre chambres à coucher sur un terrain qui fait le coin de la rue. C'est une belle grande demeure de 2 500 pieds carrés, qui a coûté 350 000 \$. On ne peut même pas se procurer une triste bécosse à Ottawa à ce prix-là.

Que faut-il faire pour remédier à la pénurie de logements de plus de quatre millions de maisons selon la Société canadienne des hypothèques et du logement? J'exhorte le gouvernement du Canada à élaborer une politique de récupération fiscale des transferts annuels au Fonds pour le développement des collectivités si les villes n'approuvent pas un nombre convenu de logements.

• (1735)

La présidente: Monsieur Lee, il vous reste environ 15 secondes. Pourriez-vous conclure?

Ian Lee: D'accord, j'achève.

Ensuite, nous devons réformer les lois de zonage, supprimer les droits d'aménagement et tenter de remédier à la profonde discordance générationnelle et à la colère profonde ressentie par nos jeunes à l'égard des gens plus âgés comme nous.

Merci.

La présidente: Merci beaucoup, monsieur Lee.

Madame Whitzman, je vous en prie.

Carolyn Whitzman (chercheuse principale sur le logement, University of Toronto School of Cities, à titre personnel): Je vous remercie de me donner aujourd'hui l'occasion de donner mon avis, comme analyste de la politique du logement, sur le projet de loi C-4.

Les mécanismes de financement, et pas seulement la fiscalité, mais le financement du logement abordable, sont indispensables à la « réalisation progressive du droit à un logement suffisant », l'importance étant accordée aux personnes « qui en ont le plus besoin », comme l'énonce la Loi sur la stratégie nationale sur le logement de 2019. Je vais me concentrer sur la partie 1 du projet de loi, qui vise à réduire l'impôt sur le revenu au taux marginal le plus bas, et sur la partie 2, qui prévoit un remboursement temporaire de la TPS pour les acheteurs d'une première maison.

Comme l'a dit ma collègue, la dépense la plus importante de la plupart des ménages est le logement. Le projet d'outils d'évaluation du logement, auquel j'étais affiliée, a permis de créer des catégories de revenus pour analyser les besoins impérieux en matière de logement au Canada. En fait, cela a été adopté par le gouvernement fédéral.

Quand on parle de besoins impérieux en matière de logement, on parle des ménages qui consacrent plus de 30 % de leurs revenus au coût du logement ou de logements surpeuplés ou en mauvais état. Quatre-vingt-dix pour cent des ménages canadiens ayant un besoin impérieux de logement vivent dans des logements inabordables. Près de quatre ménages sur cinq ayant des besoins impérieux de logement ont un faible revenu, c'est-à-dire moins de 50 % du revenu médian dans leur région. Presque tous les autres ménages ayant des besoins impérieux de logement ont des revenus moyens, soit entre 51 et 80 % du revenu médian dans leur région.

Un revenu personnel imposable de 57 375 \$ se situerait dans la fourchette des revenus faibles à moyens dans la plupart des régions du Canada, de sorte qu'une réduction d'impôt au taux le plus bas aiderait principalement les ménages à faible ou moyen revenu qui sont les plus susceptibles d'avoir des besoins impérieux de logement. Jusqu'ici, tout va bien.

Une personne seule gagnant 57 375 \$ pourrait payer 1 434 \$ en frais mensuels de logement. Mais, en date d'octobre 2025, dans la plupart des grandes villes du Canada, le loyer mensuel moyen d'un appartement à une chambre à coucher est bien supérieur à ce chiffre. À Vancouver, le loyer d'un appartement à une chambre est supérieur à 2 500 \$, et il est de 2 300 \$ à Toronto.

Même si les loyers ont diminué de 6 et 5 % respectivement dans ces villes depuis un an, une légère baisse d'impôt ne compensera pas des loyers qui sont trop élevés de plus de 50 %. Si la personne qui gagne 57 375 \$ est un chef de famille monoparentale qui a besoin d'un appartement à deux chambres à coucher, elle devra payer en moyenne 2 600 \$ à Halifax ou 2 300 \$ à Montréal — et c'est une femme dans la plupart des cas.

Selon les données du projet HART, les ménages le plus susceptibles d'avoir des besoins impérieux sont les mères monoparentales, et aucune ville au Canada n'offre un loyer moyen abordable à un ménage qui dépend d'un emploi à temps plein rémunéré au salaire minimum. La mesure proposée dans la partie 1 n'est pas inutile, mais elle ne suffit pas à rendre le coût de la vie plus abordable pour les Canadiens.

Cela nous amène à la partie 2, qui propose d'éliminer la TPS pour les acheteurs d'une première maison. En date d'août 2025, le prix moyen d'une maison au Canada est d'un peu plus de 664 000 \$, soit une augmentation de 2 % par rapport à l'année précédente. La mesure traditionnelle de l'abordabilité de la propriété est le multiple médian, ce qui signifie que le prix médian des maisons ne devrait pas être supérieur à trois fois le revenu médian des ménages.

Le multiple médian du Canada se situait entre 2,5 et 3 jusqu'en 1985 environ. Il s'approche désormais de 8 au Canada, de 12 à Toronto et de presque 15 à Vancouver. Pour qu'un ménage ait les moyens d'acheter une maison moyenne, il lui faudrait un revenu de plus de 220 000 \$, soit environ 2,6 fois le revenu moyen des ménages, sans compter une mise de fonds de plus de 100 000 \$. Une maison d'un million de dollars n'est donc pas abordable pour les ménages qui ne se trouvent pas dans le décile supérieur des revenus.

Un rabais de 5 % sur une maison qui coûte 260 % trop cher pour un ménage à revenu médian est probablement une mesure inefficace quand on veut rendre la vie plus abordable pour les Canadiens. La mesure proposée dans la partie 2 n'est donc pas particulièrement utile eu égard à cet objectif.

Quelles sont les mesures fiscales qui aideraient à rendre la vie plus abordable pour les Canadiens?

Eh bien, c'est le moment idéal pour consolider le nouveau fonds de protection des loyers...

• (1740)

La présidente: Madame Whitzman, il vous reste environ 15 secondes. Pourriez-vous conclure, s'il vous plaît?

Carolyn Whitzman: D'accord. Je vais m'arrêter avant de parler des mesures susceptibles d'améliorer l'abordabilité et j'y reviendrai durant la période des questions.

Merci.

La présidente: Merci, madame Whitzman.

C'est au tour de Mme MacKenzie, qui se joint à nous en ligne.

Vous avez cinq minutes, madame.

Amanda MacKenzie (directrice nationale, Affaires publiques, plaidoyer et communication stratégique, Marche des dix sous du Canada): Bonjour à vous, madame la présidente, et bonjour aux membres du Comité. Je vous remercie de me donner l'occasion de parler du projet de loi C-4 aujourd'hui.

Je m'appelle Amanda MacKenzie. Je suis directrice nationale, Affaires publiques, plaidoyer et communication stratégique pour la Marche des dix sous du Canada.

La Marche des dix sous du Canada est un organisme de bienfaisance national de premier plan qui se consacre à la promotion de l'équité, au renforcement des aptitudes et à l'instauration de changements réels pour aider les personnes handicapées partout au pays à tirer parti de la richesse de leur vie. De concert avec nos partenaires, nous sommes au service des personnes handicapées et nous leur donnons les moyens de participer pleinement à la vie de leur collectivité à leur façon.

Je suis ici pour vous parler des répercussions de la réduction de 1 % proposée dans le projet de loi C-4 au taux d'imposition fédéral le plus bas sur les personnes handicapées au Canada, et en particulier sur celles qui dépendent du crédit d'impôt pour personnes handicapées, le CIPH, et du crédit d'impôt pour frais médicaux, le CIFM.

Je tiens à remercier chaleureusement Krista Carr, Kurt Goddard et l'équipe d'Inclusion Canada pour leur leadership dans ce dossier. Inclusion Canada a été le premier à circonscrire cet enjeu dans notre collectivité, et son analyse a été largement citée, notamment dans mes propres notes. J'ai également joint à mes notes une récente analyse de cette question par la Bibliothèque du Parlement.

Le projet de loi C-4 ramènera le taux d'imposition fédéral le plus bas à 14 % sur deux ans. Tout le monde aime les réductions d'impôt, mais elles se traduisent en réalité par une augmentation des impôts pour ceux qui reçoivent des crédits d'impôt fédéraux non remboursables, dont le crédit d'impôt pour personnes handicapées et le crédit d'impôt pour frais médicaux, et ce en raison de la méthode de calcul de ces deux crédits.

Les montants du CIPH et du CIFM sont calculés comme montants admissibles multipliés par le taux d'imposition fédéral le plus bas. Autrement dit, une diminution de 1 % du taux de l'IRP réduirait directement les économies d'impôt d'environ 1 % du montant réclamé par demandeur.

Pour les personnes handicapées, cela signifie que les prestations conçues précisément pour compenser le coût supplémentaire de la vie avec un handicap sont érodées. Par exemple, la valeur du CIPH par demandeur diminuera d'environ 51 \$ en 2025 et de 101 \$ en 2026. Le CIFM entraînera également une réduction proportionnelle.

Il ne s'agit pas seulement d'un ajustement technique. C'est une véritable perte pour près d'un million de personnes handicapées qui, au Canada, dépendent de ces crédits pour joindre les deux bouts. Tous les bénéficiaires de crédits d'impôt non remboursables verront la valeur réelle de ces crédits réduite, mais les personnes handicapées seront touchées de façon disproportionnée. Elles comptent sur des crédits supplémentaires pour compenser le coût de la vie pour une personne handicapée au Canada, qui, selon les estimations de l'ONU, est plus élevé de 30 % que le coût moyen. Selon l'analyse de la Bibliothèque du Parlement, le parent d'un enfant handicapé sera le contribuable le plus touché, puisque la valeur du crédit d'impôt pour personnes handicapées diminuera de 79,90 \$ en 2025, pour la simple raison que le montant de base du crédit sera moindre.

Je suis ici aujourd'hui pour vous demander de modifier le projet de loi C-4 et d'augmenter les montants de base de ces crédits d'impôt afin que leur valeur soit protégée et que les personnes handicapées partout au Canada ne paient pas plus cher pour obtenir une réduction d'impôt. Cette érosion des mesures de soutien aux personnes handicapées ne soulève pas seulement une question d'équité. Elle a des répercussions administratives plus vastes. Le CIPH est une porte d'entrée vers d'autres prestations fédérales, provinciales et territoriales, dont la prestation canadienne pour personnes handicapées, la prestation pour enfants handicapés et le régime enregistré d'épargne-invalidité. La réduction de la valeur du crédit d'impôt pour personnes handicapées risque de compromettre l'accès à ces soutiens essentiels.

Les membres de La Marche des dix sous du Canada sont particulièrement préoccupés par le taux d'accès aux prestations. On sait que les taux d'accès au CIPH sont faibles en raison des obstacles qui entravent le processus. Nous travaillons avec nos partenaires, comme Inclusion Canada et d'autres dans notre collectivité, pour fournir de l'information sur le CIPH et sur la façon d'y avoir accès grâce aux services de navigation vers les prestations financées par le gouvernement fédéral. Nous travaillons également à des projets visant à former le personnel de première ligne chargé de la prestation de services et les soignants aux rudiments du CIPH, à la façon d'y accéder et à la façon d'en parler.

Les personnes handicapées doivent savoir à quoi elles ont droit, comme le CIPH et d'autres prestations importantes que le Parlement a décidé de leur attribuer. Tout ce qui fait obstacle doit être corrigé. La solution est simple et abordable. Nous proposons de modifier le projet de loi C-4 pour augmenter les montants de base du crédit d'impôt pour personnes handicapées et des crédits connexes, ce qui permettrait de compenser la réduction du taux d'imposition.

En conclusion, nous estimons que le projet de loi C-4 dans sa forme actuelle offre moins d'aide à ceux qui en ont le plus besoin, et cela se traduit par une réduction quantifiable des avantages pour les personnes handicapées. Nous invitons instamment le Comité à modifier le projet de loi C-4 pour rétablir la valeur des crédits d'impôt pour personnes handicapées et faire en sorte que tous les Canadiens bénéficient également d'un allègement fiscal.

Merci.

● (1745)

La présidente: Félicitations, madame MacKenzie, cela fait cinq minutes pile.

Nous allons maintenant passer à la première série de questions.

La parole est à M. Kelly, pour le Parti conservateur.

● (1750)

Pat Kelly (Calgary Crowfoot, PCC): Merci aux témoins de leurs exposés préliminaires.

Je vais commencer par vous, monsieur Lee, pour que vous puissiez peut-être terminer votre réflexion. À la toute fin de votre exposé préliminaire, quand vous avez manqué de temps, j'ai cru comprendre que vous alliez parler de la façon dont le gouvernement fédéral devrait récupérer les transferts aux municipalités qui ne délivrent pas de permis et n'approuvent pas de projets, un sujet que nous avons abordé durant la dernière campagne électorale.

C'est quelque chose à quoi nous tenons, et je vais donc vous laisser terminer votre réflexion à ce sujet.

Ian Lee: Oui. Merci.

La raison pour laquelle j'en suis arrivé à cette conclusion — et, voyez-vous, ce n'est pas quelque chose que je préconiserais comme si je m'étais levé un matin en me disant « quelle idée géniale » —, la raison, disais-je, est que je travaillais dans le domaine des prêts hypothécaires il y a longtemps, et croyez-moi quand je dis que j'ai prêté des millions et des millions de dollars. J'ai probablement refinancé le tiers du quartier du Glebe — rénovations, démolitions et reconstructions de maisons — et je connais donc très bien l'administration municipale.

Peut-être que je flatte tout le monde ici en disant cela, je ne sais pas, mais je ne crois pas que ce soit le gouvernement fédéral qui pose problème. Je ne crois pas non plus que ce soit le gouvernement provincial. Je n'ai pas dit qu'ils ne peuvent pas changer ni faire mieux, mais le problème fondamental de la pénurie de logements dans les plus grandes villes, ce sont les municipalités.

J'invite chacun d'entre vous à lire ce rapport annuel. Il est produit par une société d'experts-conseils pour le compte de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations. Les chiffres sont assujettis à un audit. On y trouve beaucoup de données de la SCHL. Les chiffres sur le nombre moyen de jours nécessaires pour obtenir un permis et autres autorisations sautent aux yeux.

Pour moi, c'est vraiment le bloc. Le bloc des dix plus grandes villes. Ce ne sont pas toutes les villes. Je crois que, selon Statistique Canada, il y a 27 000 municipalités au Canada. On parle ici des 10 qui sont le problème. Il se trouve que ce sont les plus grandes.

Pat Kelly: Très bien. Au sujet de la crise de l'abordabilité, de la crise locale de l'abordabilité dont vous avez parlé, vous avez dit qu'elle n'est pas nationale parce que ce n'est pas le cas dans toutes les collectivités du Canada et que cela concerne principalement les

grandes villes, mais nous la constatons aussi dans presque toute la région intérieure de la Colombie-Britannique, et cela comprend d'autres villes que les plus grandes, et il y a aussi le sud de l'Ontario.

En réalité, peut-on affirmer que les seuls endroits qui ne soient pas touchés par cette crise du logement abordable sont généralement des endroits où les possibilités économiques sont très limitées, des endroits que les gens doivent quitter pour avoir accès à un emploi ou à des occasions d'affaires?

Ian Lee: Très juste. Vous avez raison. Dans les villes plus petites... Il y a très peu de possibilités à Prescott. J'ai grandi à l'extérieur de Carleton Place, dans le canton de Beckwith. Il n'y avait pas beaucoup d'emplois à l'époque.

La carte publiée par WOWA est très instructive quand on examine le prix moyen des maisons au pays. À Winnipeg, c'est 400 000 \$, selon les données de 2025. À Hamilton, c'est 775 000 \$. Les prix sont indiqués pour toutes les villes du Canada. On constate de profondes différences. Les différences sont là et, bien sûr, Toronto, la région du Grand Toronto et Vancouver sont de loin les pires.

Pat Kelly: Parlons de ces deux endroits.

Lundi, un témoin nous a dit que les mises en chantier sont en chute libre, qu'il y a un effondrement de 90 % des préventes de copropriétés et un effondrement de 70 % des préventes de maisons unifamiliales.

Dans deux ans, la non-prévente d'aujourd'hui sera un début de construction domiciliaire qui n'aura pas lieu. Qu'est-ce que cela vous dit de l'avenir de la crise de l'abordabilité dans ces grandes villes?

Ian Lee: Comme vous le savez, je suis un homme de chiffres. Tout ce que je fais, c'est manger des données toute la journée. C'est tout ce que je fais. J'étudie les données de Statistique Canada et de la SCHL, parce que je suis assez vieux, j'imagine. C'est mon truc.

J'étudie ces données, croyez-moi, et, dans deux ans, la situation sera bien pire. Elle sera bien pire dans la région du Grand Toronto, à Vancouver et à Ottawa à cause de l'effet de décalage. C'est un effet de pipeline. Ce qui passe dans le pipeline aujourd'hui est bien en-deçà de nos besoins.

Pat Kelly: D'accord. C'est l'inaction des décideurs de tous niveaux, dont le gouvernement fédéral depuis 10 ans, qui nous a amenés ici.

J'ai une dernière question. Nous verrons combien de temps il me reste.

Vous avez dit que la réduction des impôts n'aide pas le quintile de revenu le plus bas. Nous appuyons les mesures fiscales prévues dans ce projet de loi, mais nous convenons qu'elles ne réduiront pas l'abordabilité pour tous les Canadiens et qu'il reste encore beaucoup à faire. J'aimerais savoir ce que vous en pensez.

Pour les gens qui ont le plus besoin d'aide, ce projet de loi est-il utile?

Ian Lee: Je ne le crois pas. Très franchement.

Comme je vous l'ai dit, je me suis occupé de prêts. Il y a le prix de la maison, et ensuite, bien sûr, on vérifie si vous avez le capital minimum nécessaire. Il faut aussi, évidemment, satisfaire aux critères du revenu. Au total — pardonnez-moi le jargon —, compte tenu des ratios ABD et ATD, qui sont les deux critères du revenu, si vous n'avez pas le revenu nécessaire, vous n'obtiendrez pas l'hypothèque.

Une réduction d'impôt au taux marginal... Souvenez-vous du quintile inférieur. Je rappelle qu'il s'agit de données de l'Institut C.D. Howe provenant de Statistique Canada, lesquelles proviennent de l'ARC. Pour que tout le monde comprenne, Statistique Canada tire ses données des déclarations de tous les employeurs au Canada.

Les contribuables du quintile inférieur paient, je crois, 5 % du total des impôts au pays. C'est une bonne chose. Nous sommes tous d'accord avec cela, mais le fait est qu'ils paient très...

• (1755)

Pat Kelly: J'ai une autre question, si vous le permettez.

La présidente: Il vous reste environ 30 secondes.

Pat Kelly: Je voudrais entendre Mme Whitzman.

On dit que ce projet de loi n'aidera pas les gens qui en ont le plus besoin pour être admissibles à une hypothèque. J'ai travaillé pendant 22 ans dans le secteur hypothécaire, et, effectivement, les ratios du service de la dette ne fonctionneront pas dans ce cas. Cela signifie que les gens ne peuvent pas acheter une maison. Ils doivent louer leur logement, et il se trouve que, aujourd'hui, les loyers sont hors de portée des contribuables du quintile de revenu inférieur.

Je vais vous laisser le dernier mot au sujet de l'abordabilité pour les locataires, madame Whitzman.

La présidente: Malheureusement, monsieur Kelly, cela fait exactement six minutes, et Mme Whitzman devra répondre à cette question à un autre moment.

Monsieur MacDonald, vous avez six minutes.

Kent MacDonald: Merci, madame la présidente, et merci aux témoins.

Je vais d'abord m'adresser à M. Lee.

Soyez le bienvenu. Je vous ai vu à la télévision. Je pense que vous apparaissez souvent comme commentateur dans les nouvelles du soir que je regarde.

Nous parlions du coût du logement, et je ne nie pas ce que vous dites, à savoir que le coût des terrains dans les grandes municipalités — c'est l'un des facteurs — a, une fois de plus, fait augmenter les coûts municipaux. Mais je vous parle comme représentant du Canada atlantique. Je viens du secteur agricole. Dans ce secteur, on construit depuis plusieurs années avec des produits préfabriqués, des produits usinés. C'est évidemment parce que cela accélère le processus de construction et fait baisser les coûts en général, qu'il s'agisse de transport ou d'autres choses de ce genre. Dans la région de l'Atlantique, le marché du travail est limité, et les coûts de transport sont beaucoup plus élevés.

J'aimerais savoir ce que vous pensez des composantes résidentielles préfabriquées au Canada. Cela pourrait-il accélérer la construction des logements dont nous avons besoin?

Ian Lee: Merci de votre question. Si vous me l'aviez posé il y a quelques années, j'aurais répondu non. Je vous aurais dit que ce ne sont que des maisons mobiles. J'avais une opinion très négative, et

je l'ai exprimée sans détours. J'ai changé d'avis en partie en raison des innovations technologiques dans la construction de maisons mobiles. Elles ne sont plus ce qu'elles étaient il y a 10 ou 20 ans. En fait, j'ai rencontré une entreprise de la ville où on en fabrique. Une fois assemblées, il est très difficile de dire si ce sont des maisons préfabriquées.

On a fait d'énormes progrès technologiques dans ce domaine. Je parle de l'ensemble de la technologie et des matériaux. De nos jours, c'est viable et je crois que c'est l'une des solutions possibles à la pénurie de logements.

Kent MacDonald: Je m'adresse maintenant à Mme Whitzman.

Vous avez souvent dit que le gouvernement fédéral devrait exercer un leadership durable en matière de logement. Je m'interroge sur l'approche que nous avons adoptée dans ce projet de loi, en utilisant la politique fiscale pour réduire les coûts — la TPS et la réduction des tranches d'imposition. Est-ce que cela veut dire que nous prenons position et que nous allons accélérer la construction? Qu'en pensez-vous?

Carolyn Whitzman: J'aimerais d'abord préciser une ou deux choses. Premièrement, mon nom se prononce « whitesman », et j'étais professeur titulaire avant de prendre ma retraite en 2019, mais ce n'est pas tout. Deuxièmement, j'ai fait partie du comité industriel fédéral sur la construction résidentielle. Vous pouvez donc me poser des questions sur les constructions modulaires.

Quoi qu'il en soit, monsieur MacDonald, je pense que les mesures énoncées dans le projet de loi C-4 ne sont probablement pas les plus efficaces pour relancer la construction résidentielle ou pour assurer l'abordabilité à tous les Canadiens.

À mon avis, Maisons Canada a des orientations prometteuses. Je suis d'accord avec Mme Lavoie, qui a témoigné à la dernière séance et qui a proposé de prendre des mesures keynésiennes de stimulation économique pour obtenir des logements hors marché. Cela fonctionne souvent selon une vision moins axée sur les profits et plus sur la mission sociale, et ce serait possible en investissant dans des logements hors marché, comme c'est le cas de Maisons Canada. Ce serait peut-être une mesure plus efficace au regard du nombre absolument effarant de mises en chantier et de pré-commandes de condominiums, dont je pourrai parler plus en détail si vous le souhaitez.

• (1800)

Kent MacDonald: Veuillez m'excuser d'avoir mal prononcé votre nom.

Peut-être pourriez-vous nous parler des composantes préfabriquées comme moyen d'accélérer la construction de logements.

Carolyn Whitzman: Le coût des terrains a augmenté. Il en a été question à la dernière séance. N'oubliez pas que ce coût est très variable, en proportion, selon qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ou d'un immeuble résidentiel. Un immeuble résidentiel utilise le terrain de façon plus intensive.

Les coûts de construction et de main-d'œuvre ont augmenté pendant la pandémie de COVID-19 et par la suite. Et cela va continuer d'augmenter en raison des difficultés commerciales avec les États-Unis. Il faut absolument que le Canada développe son propre secteur de construction domiciliaire et que ces entreprises utilisent des matières premières produites au Canada, comme le bois d'œuvre, l'acier ou le béton, et créent des produits finis au Canada, alors que, actuellement, plus de 50 % des matières premières proviennent des États-Unis. Très souvent, des matières premières sont envoyées aux États-Unis, puis renvoyées sous forme de produits finis au Canada.

Le secteur de la construction industrielle me semble une orientation vraiment prometteuse. Le centre de l'Université du Nouveau-Brunswick dans la région de l'Atlantique fait un excellent travail de coordination des projets. C'est l'un des moyens de réduire les coûts de façon claire et assez rapidement.

Kent MacDonald: Merci beaucoup.

La présidente: Il vous reste environ 15 secondes.

Kent MacDonald: Ce n'est pas beaucoup. Je vais céder ce temps à quelqu'un d'autre.

La présidente: Excusez-moi encore, madame Whitzman, parce que je suis sûr que les membres du Comité ont imité ma prononciation. Je vous remercie d'avoir clarifié la chose.

Carolyn Whitzman: Pas de problème. Je voulais simplement le préciser à un moment donné.

La présidente: Tout va bien. Nous tenons à nommer les gens correctement.

[Français]

Monsieur Garon, vous avez la parole pour six minutes.

Jean-Denis Garon: Madame la présidente, en fait, mon temps de parole est de six minutes quinze secondes.

Je remercie nos invités de leur présence.

Monsieur Lee, vous avez terminé votre allocution d'ouverture par des propositions de politiques, mais vous n'avez pas eu le temps de finir. Ça m'a rappelé l'époque où les conservateurs étaient en avance dans les sondages, une époque lointaine, et où le chef, M. Poilievre, se promenait au Québec et traitait les mairesses et maires de nos villes d'imbéciles et d'incompétents. Il insultait tout le monde. Il disait que, si on ne construisait pas, c'était la faute des municipalités québécoises, et qu'Ottawa devait les punir en retenant l'argent. Je tiens à préciser que les municipalités québécoises ne peuvent pas faire directement affaire avec Ottawa, car c'est illégal au Québec.

Malgré le fait que vous n'avez pas contribué au programme conservateur, c'était votre proposition. Ai-je bien compris?

[Traduction]

Ian Lee: Je ne parlerai pas de politique. Ce n'est pas mon domaine. Je ne parle que de données et de chiffres.

Permettez-moi de rappeler quelque chose. C'est très évident. Tout le monde le sait. Ce sont les municipalités qui contrôlent la délivrance des permis et le zonage. Ce n'est pas le gouvernement fédéral. Ni le gouvernement provincial. C'est tout en bas de l'échelle. Croyez-moi, j'ai rénové ma maison à maintes reprises. J'ai suivi la procédure de zonage. Et j'ai suivi la procédure de délivrance des permis.

Au Canada, dans les grandes villes, c'est très bureaucratique. C'est très lent. Les chiffres le confirment. On pourrait se dire: « Eh

bien, ce sont des grandes villes, et on ne peut pas les comparer ainsi. » Mais, quand on examine la situation dans une ville de même taille aux États-Unis — et même plus grande... Ces villes sont littéralement cinq fois plus rapides.

[Français]

Jean-Denis Garon: Monsieur Lee, je comprends que vous avez rénové votre maison plusieurs fois, et je respecte vos rénovations.

Les provinces demandent des transferts en infrastructure. À Mirabel, dans ma circonscription, on manque d'eau. Dans des villes situées sur la rive sud de Montréal, on est presque en train de limiter le nombre de toilettes dans les unités parce qu'on n'a pas les infrastructures.

Présentement, les enveloppes pour les transferts aux provinces en matière d'infrastructures fédérales sont vides à tel point que le gouvernement du Québec, à cause de la crise des droits de douane, a dû avancer à ses propres frais la mise en œuvre de son plan d'infrastructure. Ça a mené à une décote du Québec. Ça a été la même chose dans quatre provinces. L'argent est ici, à Ottawa, mais on coupe dans les transferts en infrastructure.

Je fais de la politique, car c'est ce que nous faisons ici, et c'est ce que vous faites indirectement. On dit que les provinces sont incapables de faire leur travail et que c'est la faute des permis. Cependant, quand on n'a pas d'eau, qu'on a des infrastructures vieillissantes, que l'enveloppe est vide à Ottawa, qu'on se fait décoté, que les taux de financement des provinces augmentent et qu'on n'est pas capable de construire, ce n'est pas la faute des permis. Ce n'est pas la faute des permis quand il n'y a pas d'eau, monsieur Lee. J'envoie ce message au gouvernement aussi.

Il faut un programme pour renouveler une enveloppe unique de transferts en matière d'infrastructures, sans conditions. Il y a un discours selon lequel on doit punir les villes de leur incompétence. Dans quoi voulez-vous faire des coupes? Je le dis aussi aux conservateurs, qui disent parfois de telles choses. Il n'y a plus d'argent dans le fonds pour les infrastructures. Dans quoi allez-vous faire des coupes pour écœurer les provinces et pour écœurer les villes? Je lance le message. Ce n'est pas une question, c'est un message politique.

Je vais maintenant me tourner vers Mme Whitzman.

Madame Whitzman, on parle beaucoup de logement abordable. La notion d'abordabilité, c'est une notion en vertu de laquelle un ménage ne devrait pas payer plus qu'un certain pourcentage de son revenu pour se loger. Je ne suis toutefois pas un spécialiste en la matière. Quand je regarde ces montants, ça me semble considérable. Des fois, je me demande même comment les familles sont capables de joindre les deux bouts. Au Québec, on a un modèle de logement social. On a des coopératives et toutes sortes de modèles de gestion pour permettre à des ménages d'avoir accès à un logement à un prix qui a de l'allure.

Selon vous, quels sont les modèles d'avenir en matière de logement social? L'approche hors marché peut-elle être porteuse pour limiter la spéculation dans nos villes?

• (1805)

Carolyn Whitzman: Je vais répondre à vos questions en anglais, excusez-moi.

[Traduction]

Pendant longtemps, le Québec a été sans conteste un chef de file au Canada. C'est là que le taux d'itinérance était le plus bas. Il avait les taux les plus faibles de besoins impérieux de logement. Mais cela a changé. Et cela a changé pour plusieurs raisons. La première, c'est que les gens se sont précipités à Montréal et dans d'autres régions du Québec parce que les logements ne sont pas abordables ailleurs au Canada. Les loyers ont augmenté de 72 % à Montréal depuis cinq ans.

Il y a une approche intéressante qui nous vient de France. En 2000, le gouvernement national a fixé des objectifs de 20 % à chaque municipalité pour les logements hors marché. On est passé à 25 % en 2016. Paris a volontairement accepté un objectif de 30 %. Il ne s'agit pas seulement de visées fédérales. C'est aussi un excellent fonds de crédit renouvelable, dont je serais très heureux de parler ultérieurement. C'est aussi beaucoup d'argent pour des acquisitions, comme le Fonds de protection du logement locatif qui vient tout juste de démarrer au Canada, mais qui a eu un impact énorme en Colombie-Britannique.

[Français]

Jean-Denis Garon: Il y a, par exemple, le droit de préemption. Quand des immeubles sont mis en vente...

[Traduction]

Carolyn Whitzman: Oui, et Montréal fait de grandes choses en matière de droits préemptifs sur les logements, en effet. Ce sont autant d'orientations prometteuses en matière de logement abordable pour les personnes à faible revenu, à revenu modeste et à revenu moyen.

[Français]

Jean-Denis Garon: Madame la présidente, je vais laisser le reste de mon temps de parole au prochain intervenant.

La présidente: D'accord.

[Traduction]

Madame Cobena, vous avez cinq minutes.

Sandra Cobena (Newmarket—Aurora, PCC): Merci, madame la présidente.

Monsieur Lee, je m'intéresse particulièrement à vos antécédents. Évidemment, comme ancienne responsable de prêts moi-même, je partage cette expérience avec vous, mais je constate aussi, à la lecture de votre biographie, que vous avez été le premier professeur occidental à enseigner dans un pays postcommuniste. Quelle expérience unique! J'aimerais beaucoup vous entendre à ce sujet, et j'aurais quelques questions si vous le permettez.

Diriez-vous que, quand des gouvernements centralisent les décisions en matière de logement, les résultats sont des constructions plus lentes, des inefficacités structurelles et une moins grande transparence financière?

Ian Lee: Oui. J'y suis allé pour la première fois en mars 1991. Je suis allé à Varsovie, parce que le gouvernement du Canada avait financé le voyage. Joe Clark était ministre, et le premier ministre Mulroney avait annoncé un programme de soutien pour la Hongrie et la Pologne, seulement pour ces deux pays. Nous avons obtenu une subvention des Affaires étrangères pour mettre sur pied une école de commerce à Varsovie.

Je n'avais jamais visité de pays non occidental — j'étais allé dans les Caraïbes, comme beaucoup de Canadiens —, mais j'y suis allé avec une naïveté incroyable et j'ai été complètement abasourdi. La qualité des logements était invraisemblablement médiocre. L'idée qu'ils traitaient mieux l'environnement dans les économies centralisées... Je les ai vus déverser des produits chimiques n'importe où sur le sol. Je ne suis pas seulement allé en Pologne. Je suis allé plusieurs fois en Ukraine pour y enseigner. Même chose en Roumanie. Et j'ai enseigné en Russie. Dans tous ces pays, les logements étaient généralement dans un état lamentable, c'était terrible. Quant à l'eau et aux infrastructures, tel ou tel jour, on se levait, et il n'y avait plus d'eau chaude. Ou il n'y avait plus d'eau dans la douche.

C'était lamentable, et, bien sûr, il n'y avait pas de transparence. Même si j'y suis allé tout de suite après l'effondrement de l'Union soviétique, c'est resté un pays communiste à planification centrale pendant encore deux à cinq ans, jusqu'à la transition. Celle-ci ne s'est pas faite du jour au lendemain. L'état des logements m'a choqué, parce que je dormais dans des maisons privées. Je ne logeais pas à l'hôtel. Nous louions chez des locaux. C'était la première fois que je vivais dans un pays non occidental, et cela a été un choc. Cela a été un véritable choc culturel pour moi. J'avais déjà voyagé dans toute l'Europe de l'Ouest. C'était toute une expérience d'aller dans un pays non occidental.

• (1810)

Sandra Cobena: Merci.

Revenons au Canada. Quand le gouvernement fédéral se déclare désormais constructeur — il veut centraliser la construction —, pensez-vous que la création d'une autre bureaucratie serait la bonne solution pour atténuer la grave crise du logement actuelle?

Ian Lee: J'aimerais nuancer ma réponse. Je ne parle pas de logements sans but lucratif ou de logements sociaux. Ce n'est pas mon domaine. C'est le domaine de ma distinguée collègue à mes côtés. Je n'étudie pas le logement sans but lucratif ou le logement social. Ce n'est pas mon objet d'étude. Je parle seulement des logements privés à but lucratif, qui représentent la grande majorité des unités de logement au pays. Si vous voulez de l'information sur le parc de logements, la SCHL — bravo à la SCHL — produit certaines des statistiques les plus remarquables que j'aie jamais vues. Ce sont de très bonnes données produites par leur économiste en chef et leur économiste adjoint.

Pour répondre à votre question, je ne veux pas donner l'impression d'être idéologique. J'ai énormément de respect pour le gouvernement du Canada. Mon père a travaillé 42 ans pour le gouvernement et mon partenaire, 35 ans. Des membres de ma famille travaillent pour le gouvernement du Canada. Je ne suis pas contre les fonctionnaires. Je suis moi-même fonctionnaire comme professeur dans une université publique, mais je ne crois pas que ce soit le rôle du gouvernement de construire des maisons. Il est l'arbitre de la partie de hockey. Son travail n'est pas de dire à Sidney Crosby quand lancer la rondelle. Il n'est pas le propriétaire de l'équipe. Son rôle est de veiller à ce que des sanctions soient imposées quand quelqu'un triche pendant une partie. Le secteur privé fait tout simplement un meilleur travail en matière de construction de maisons, de voitures ou de hamburgers.

Sandra Cobena: Je vous remercie.

Diriez-vous également que le secteur privé, dans un modèle axé sur le marché, est mieux outillé que des organismes fédéraux pour déterminer le type de maisons qu'il convient de construire et les endroits où elles sont nécessaires?

Ian Lee: Vous abordez un sujet dont je n'ai pas eu le temps de parler. En passant, les jeunes gens... J'ai 250 étudiants par an dans cinq cours, à raison de 50 par classe. Tout ce dont je m'occupe, c'est de jeunes gens, et oh qu'ils sont en colère contre nous. Ils sont vraiment très en colère contre nous.

Pour revenir à ce que vous disiez, je veux vous donner rapidement ces statistiques — qui viennent de Statistique Canada, d'Immigration ou de l'Agence des services frontaliers du Canada —, selon lesquelles 75 % de tous les immigrants au Canada s'installent dans cinq villes. Qu'ils soient un million ou un demi-million par an, je ne vais pas me lancer dans ce débat-là. Ce que je veux dire, c'est que les gens que je critique à l'échelle municipale sont très en faveur de la densification. D'accord, très bien, mais on parle de placer les trois quarts des immigrants dans cinq villes, dans des centres urbains. Cela n'a pas de sens. Quand on examine les données des sondages, c'est général. Peu importe l'idéologie ou le penchant politique. La grande majorité des Canadiens veulent avoir leur maison en banlieue. Ils veulent avoir leur place au soleil, en banlieue.

La présidente: Merci, monsieur Lee. Je vais devoir vous arrêter ici. Nous devons passer au prochain tour.

Merci, madame Cobena.

Monsieur Sawatzky, c'est à vous.

Jake Sawatzky (New Westminster—Burnaby—Maillardville, Lib.): Merci, madame la présidente, et merci aux témoins.

Madame Whitzman, je vous remercie de votre présence parmi nous et du leadership dont vous faites preuve dans la promotion de cette politique du logement fondée sur des données probantes.

Pour revenir à votre introduction, vous avez parlé de certaines mesures susceptibles d'améliorer l'abordabilité. Je veux simplement m'assurer que vous êtes allée au bout de votre réflexion. Y a-t-il d'autres choses que vous voudriez dire à ce sujet?

Carolyn Whitzman: Concernant les mesures fiscales, il vaudrait peut-être la peine d'examiner l'impôt sur les gains en capital par rapport aux FPI, en tenant compte du fait que le moment est propice à l'achat de logements du secteur privé qui risquent de ne plus être abordables. Nous avons perdu environ 500 000 logements locatifs abordables entre 2011 et 2021 dans le secteur privé.

Les FPI bénéficient actuellement d'un traitement fiscal préférentiel. On a envisagé d'imposer les FPI au taux d'imposition des sociétés. Il faudrait peut-être envisager de donner un répit aux FPI s'ils vendent une partie de leurs réserves plus anciennes comme ils le souhaitent. Prenons l'exemple du fonds de protection des loyers de la Colombie-Britannique: la moitié des appartements vendus l'an dernier dans cette province ont été achetés par le fonds de protection des loyers pour être exploités par des organismes hors marché, qui seront plus enclins à garder les loyers abordables à long terme tout en faisant les réparations nécessaires aux logements et qui seront beaucoup moins enclins à expulser des locataires au motif de rénovations ou d'une démolition. On pourrait accorder un traitement fiscal favorable aux FPI qui vendent une partie de leurs réserves plus anciennes, surtout s'ils ont l'intention d'utiliser le produit de la vente pour construire de nouveaux logements locatifs. Ce serait un très bon moyen de traiter les choses sur le plan fiscal.

Merci de vos commentaires, monsieur Sawatzky. Vous devez savoir que, si vous le voulez, vous pourriez vraiment déclencher un duel de profs au cours des prochaines minutes, parce que j'ai des points de vue légèrement différents de ceux du professeur Lee.

• (1815)

Jake Sawatzky: Nous y viendrons peut-être si nous avons suffisamment de temps.

Il y a deux enjeux actuels ici. Il y a le changement du cycle budgétaire de l'automne. La mesure visait à synchroniser certaines décisions importantes en matière de financement avec la saison de construction. Nous avons aussi le projet de loi C-4, qui propose des outils pour améliorer l'abordabilité.

J'aimerais savoir ce que vous pensez du moment et de la prévisibilité de la conversion des politiques en mises en chantier eu égard au changement du cycle budgétaire de l'automne.

Carolyn Whitzman: C'est une question vraiment difficile, et je ne suis pas sûre d'être la mieux placée pour y répondre.

Il se passe tellement de choses, et cela va tellement vite en ce moment à l'échelle fédérale. Je passe beaucoup de temps à parler à des bureaucrates. J'ai été moi-même fonctionnaire pendant un certain temps. Tout de suite après le budget de l'automne, ils vont se mettre au budget du printemps 2026. La Stratégie nationale sur le logement 2.0 est en cours de planification. Les ententes fédérales-provinciales prendront fin en 2027, tout comme la majeure partie de la Stratégie nationale sur le logement. Tout arrive en même temps.

Pour revenir à ce que vous disiez, je dirais que les promoteurs, qu'ils soient hors marché ou du secteur privé, ont besoin de certitude. Ils aiment les réponses rapides. Comme M. Lee, je pense que les délais d'approbation et la grande incertitude entourant le zonage freinent considérablement les mises en chantier.

Jake Sawatzky: Merci.

Me voilà vraiment curieux: je vais voir si nous avons assez de temps pour ce duel de professeurs. Qu'en pensez-vous?

Carolyn Whitzman: Comme M. Lee, je pense que les redevances d'aménagement constituent un énorme problème. Ces redevances découlent d'un énorme déficit en infrastructures, lequel découle du fait que nous n'utilisons pas les infrastructures de façon judicieuse depuis 50 ou 60 ans. Quand je parle d'utiliser judicieusement les infrastructures, je parle d'étalement urbain. Je veux dire que l'abordabilité dont il parle a été achetée au détriment d'un grand nombre de routes, de conduites d'eau et d'égouts qui ne sont pas utilisés efficacement, sans parler des lignes de transport en commun qui ne le sont pas non plus.

La présidente: Madame Whitzman, pourriez-vous conclure en 10 secondes?

Carolyn Whitzman: Tout de suite, avec plaisir.

Nous devons utiliser nos infrastructures de façon beaucoup plus efficace, et je ne pense pas que le simple fait de continuer à construire en périphérie ou de demander aux gens de faire de la route jusqu'à ce qu'ils trouvent un endroit bon marché soit une bonne idée.

La présidente: Merci, madame Whitzman.

Merci, monsieur Sawatzky.

[Français]

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

Jean-Denis Garon: Merci, madame la présidente.

Je trouve toujours ça drôle quand les libéraux reprennent le message du ministre pour nous dire qu'ils changent tout le cycle budgétaire pour apporter de la certitude à l'industrie de la construction. Pourtant, ils n'ont pas déposé de budget avant l'élection ni après. Ils ont plutôt déposé une motion de voies et moyens et proposé des mesures dans le projet de loi C-4 pour aider les gens à acquérir une propriété. Cependant, puisque le budget n'a pas encore été déposé, les gens n'ont tout simplement pas l'argent.

Nous sommes encore en train de débattre de cette question au mois d'octobre, mais les libéraux doivent suivre le cycle de l'industrie de la construction. L'hiver approche. Je les félicite donc de répéter le message du ministre. Toutefois, rien ne fonctionne là-dessus, c'est une question de logique 101.

Madame MacKenzie, la question du crédit d'impôt pour personnes handicapées va bien au-delà de celle du crédit d'impôt pour personnes handicapées. Les fonctionnaires l'ont dit ici, mercredi dernier, et ils ont raison: tous les crédits d'impôt remboursables sont calculés de la même façon. On multiplie le taux d'imposition par un plafond maximal. Si le taux d'imposition baisse, ça diminue la valeur du crédit d'impôt. C'est généralement comme ça qu'on fait le calcul. Ce n'est pas une erreur, c'est une conséquence imprévue. Beaucoup d'autres crédits d'impôt sont calculés de cette façon. Leur valeur sera modifiée par la baisse de l'impôt sur le revenu des particuliers.

Êtes-vous d'avis qu'on devrait revoir la façon dont on calcule les crédits d'impôt remboursables, de manière générale? Cela permettrait-il de s'assurer de faire disparaître ce type de conséquence lorsqu'on modifie l'impôt sur le revenu des particuliers?

• (1820)

[Traduction]

Amanda MacKenzie: Oui, tout à fait. Je rappelle que le crédit d'impôt pour personnes handicapées et le crédit d'impôt pour frais médicaux ne sont pas remboursables et que, par conséquent, les gens ne reçoivent pas de fonds supplémentaires. C'est simplement que leur facture fiscale baisse. On discute actuellement de la possibilité, pour la collectivité et pour la sécurité financière des personnes handicapées, de rendre le crédit d'impôt pour personnes handicapées remboursable.

Nous avons besoin d'une formule. Je ne suis pas une experte technique en la matière, mais il me semble logique d'avoir une formule qui garantisse qu'une réduction d'impôt entraîne effectivement une véritable réduction pour tous ceux qui sont admissibles à d'autres prestations et crédits fédéraux offerts dans le cadre du régime fiscal.

La présidente: Merci, madame MacKenzie.

Merci, monsieur Garon.

Pour la dernière série de questions, nous avons, je crois, M. McLean et M. Stevenson, qui auront cinq minutes chacun.

William Stevenson (Yellowhead, PCC): Merci aux témoins. Je vais essayer d'être bref.

J'exerce comme CPA en pratique publique depuis 26 ans et je connais bien le régime fiscal. Comme ce sont les contribuables qui font eux-mêmes leur déclaration, le gouvernement compte pour une bonne part sur eux pour lui fournir certains renseignements, mais il arrive que ces renseignements ne soient pas toujours disponibles.

Je vais d'abord parler de l'abordabilité. Vous avez tous les deux fourni beaucoup d'information et de statistiques, mais je vais commencer par Mme Whitzman.

Connaissez-vous le nombre d'acheteurs d'une première maison neuve? Avez-vous un chiffre?

Carolyn Whitzman: C'est une très bonne question. Je n'ai pas cette statistique sous la main.

Ian Lee: Je ne l'ai pas non plus. Je suis désolé.

William Stevenson: Je pose la question parce que, comme la plupart d'entre nous ici devraient le savoir, la TPS ne s'applique qu'aux nouvelles constructions, et donc pas aux maisons revendues. Si la TPS s'applique uniquement aux maisons neuves, je dirais qu'elle concerne moins de 5 % des acheteurs d'une première maison. Et c'est peut-être même moins que cela. Un programme qui ne s'applique pas à 95 % de la population est sans objet. Comme nous n'avons pas de chiffres, je ne peux pas vous poser de questions à ce sujet.

Madame MacKenzie, je sais que vous tenez à ce qu'ils ne perdent pas le crédit d'impôt non remboursable. A-t-on envisagé d'en faire une véritable déduction ou un crédit d'impôt remboursable, plutôt qu'une réduction du revenu?

Personnellement, je pense que les gens qui en bénéficient ne paient pas tant d'impôts de toute façon et que la façon de l'inscrire dans la déclaration des revenus importe peu. Avez-vous examiné les autres solutions?

C'est probablement tout le temps qu'il me reste. Je vais donc m'arrêter ici et vous passer la parole.

Amanda MacKenzie: Je précise que Mme MacKenzie était ma mère.

Il y a un vrai enjeu fiscal pour les gens qui bénéficient du crédit d'impôt pour personnes handicapées. Pour nous, c'est surtout un obstacle de plus si les gens pensent que ce n'est pas la peine, même s'ils ne paient pas beaucoup d'impôt. Au fait, l'analyse de la Bibliothèque du Parlement confirme que les personnes les plus touchées sont celles qui gagnent le moins.

• (1825)

William Stevenson: Très bien. Je me demandais simplement si vous aviez envisagé d'autres méthodes. C'est tout.

Amanda MacKenzie: Les gens se demandent si ce devrait être un crédit d'impôt remboursable ou une déduction, comme vous l'avez dit. À l'heure actuelle, nous faisons avec le système que nous avons, celui de la prestation pour les personnes handicapées...

William Stevenson: Il n'y a pas de problème si vous n'avez pas la réponse à cette question. Tout va bien.

Amanda MacKenzie: On en parle dans le milieu.

William Stevenson: Je cède le reste de mon temps de parole à M. McLean.

Greg McLean: Brièvement, monsieur Lee, vous avez parlé de l'étalement urbain et des banlieues par rapport aux centres-villes.

Où se trouvent les terrains qui ont le plus de valeur?

Ian Lee: Les terrains les plus chers, dans n'importe quelle ville, se trouvent au centre-ville.

Greg McLean: La crise touche les 10 plus grandes villes du Canada.

Ian Lee: En effet.

Greg McLean: C'est en raison du zonage au centre-ville. La spéculation foncière en est en grande partie responsable. Les droits municipaux sont l'autre grand responsable, en raison de l'augmentation foncière...

À qui profite la spéculation foncière? Aux spéculateurs fonciers.

Ian Lee: D'accord.

Greg McLean: Voilà. Merci.

Dans ce cas, il faut suivre l'argent. Qui fait de l'argent dans ce processus à part les municipalités, les gouvernements et les spéculateurs? Ce n'est certainement pas la population canadienne. En fait, c'est elle qui paie le prix à certaines personnes.

D'après vous, est-ce que le gouvernement comprend comment les spéculateurs font de l'argent?

Ian Lee: À mon avis, aucun gouvernement ne le comprend. Vraiment pas.

Greg McLean: Merci beaucoup.

Ma dernière question concerne le retrait de la taxe sur le carbone.

La taxe qui est supprimée dans ce budget est la tarification du carbone pour les consommateurs.

Est-ce qu'il est important qu'une taxe carbone pour les consommateurs ou pour les entreprises soit intégrée au coût d'absolument tout au gouvernement?

Ian Lee: Non. Et c'est parce que cela se répercute sur les chaînes de valeur de toutes les entreprises. Au final, il n'y a qu'un payeur, et c'est l'utilisateur final, c'est-à-dire nous. Nous payons tous les impôts, y compris l'impôt sur les sociétés. Cela a été étudié à fond par l'OCDE.

Greg McLean: Merci.

La présidente: Merci, monsieur McLean.

Monsieur Turnbull, vous avez trois minutes.

Ryan Turnbull: Très bien.

Merci aux témoins.

Madame MacKenzie, je tiens à vous remercier encore une fois de votre dévouement. Je ne sais pas si vous avez pu écouter le groupe de témoins précédent, mais nous avons entendu les représentants d'Inclusion Canada, qui ont exprimé certains points de vue que vous partagez probablement.

Je veux simplement m'assurer que vous saviez que le ministre des Finances M. Champagne était avec nous lundi. Dans ses commentaires, il a tenté de rassurer la communauté des personnes handicapées en précisant que le ministère des Finances examine des solutions qui permettraient de résoudre une question que nous prenons très au sérieux et que votre organisme a soulevée à juste titre, à savoir la réduction de l'impôt sur le revenu prévue dans ce projet de loi.

Je tiens à réitérer quelque chose que j'ai dit tout à l'heure. Je crois que de nombreux intervenants... J'avoue qu'avant d'entrer en politique fédérale, j'avais une connaissance très élémentaire de la façon

dont on légifère. Je ne connaissais pas les détails internes. Le résultat, c'est ce que la communauté des personnes handicapées réclame, à mon avis, c'est-à-dire qu'il faut rétablir l'équilibre et ne pas empirer la situation après des gains historiques comme la prestation canadienne d'invalidité.

Avez-vous une opinion mitigée concernant la façon dont le gouvernement assure l'intégrité de la communauté des personnes handicapées ou êtes-vous attachée à une mesure très précise?

Amanda MacKenzie: C'est une excellente question.

Tant que les personnes handicapées qui ont accès à ces deux crédits ne sont pas désavantagées par une réduction d'impôt par ailleurs très bien intentionnée, je ne suis pas particulièrement attachée à telle ou telle méthode. Je crois que le plus important est de veiller à ce qu'elle résiste à l'épreuve du temps. Il ne faudrait pas devoir tout recommencer avec d'autres mesures de réduction d'impôt.

Le meilleur moyen de s'assurer qu'il n'y aura pas d'autres problèmes est probablement de modifier la méthode de calcul du CIPH. La proactivité est une bonne chose.

Ryan Turnbull: Je vous remercie de cette réponse.

Je sais que mon temps de parole est presque écoulé.

La présidente: Il vous reste 30 secondes.

• (1830)

Ryan Turnbull: Je me suis bien amusé du commentaire de Mme Whitzman sur le duel entre professeurs. J'aurais aimé vous entendre un peu tous les deux, mais, malheureusement, nous n'avons plus de temps.

Madame Whitzman, je crois que vous avez participé à l'une des consultations prébudgétaires que j'ai menées sur le logement. Je tiens à vous remercier pour les excellents commentaires que vous avez fournis dans le cadre de ce processus. J'apprécie vraiment votre expertise.

Je vous remercie également, monsieur Lee, de vos commentaires d'aujourd'hui. Je ne suis pas d'accord avec tout ce que vous avez dit, mais nous n'avons plus le temps de vous interroger maintenant.

J'ai vraiment apprécié votre présence à tous les deux.

Merci beaucoup.

La présidente: Merci beaucoup, monsieur Turnbull.

J'aimerais également exprimer ma gratitude aux trois témoins que nous avons entendus pendant cette heure. Merci d'avoir pris le temps de venir nous faire part de vos points de vue.

Avant de lever la séance, j'aimerais souhaiter à tous les membres du Comité un très joyeux congé de l'Action de grâce. J'espère que vous passerez du bon temps avec votre famille, et je serai heureuse de vous revoir à notre retour.

Sommes-nous d'accord pour lever la séance?

Des députés: D'accord.

La présidente: Merci.

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>