



CHAMBRE DES COMMUNES  
HOUSE OF COMMONS  
CANADA

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

---

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

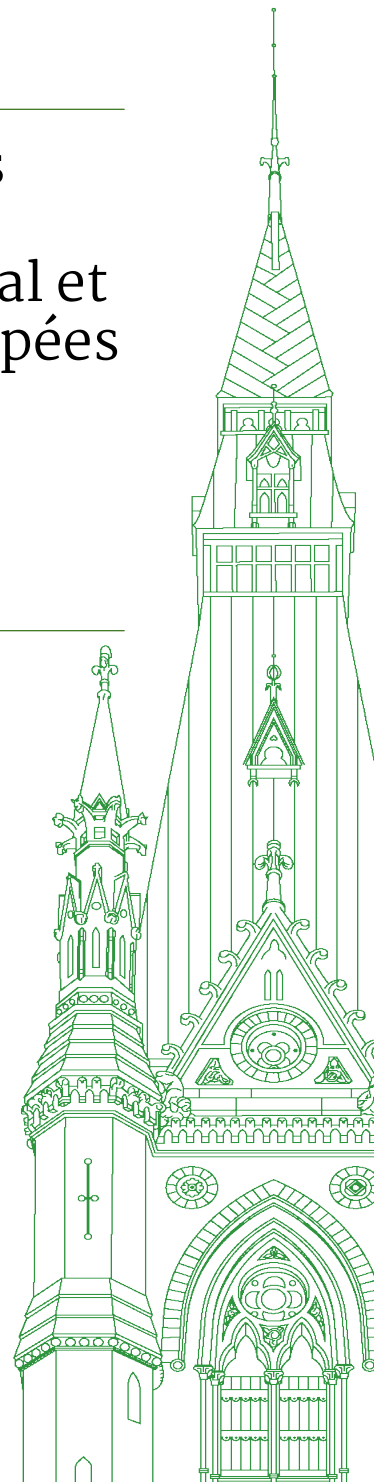
TÉMOIGNAGES

NUMÉRO 033

**PARTIE PUBLIQUE SEULEMENT - PUBLIC PART ONLY**

Le lundi 20 avril 2026

---



Président : Robert Morrissey





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

Le lundi 20 avril 2026

• (1530)

[Traduction]

**Le président (Robert Morrissey (Egmont, Lib.)):** Bonjour, mesdames et messieurs les membres du Comité. La séance est ouverte.

Bienvenue à la 33<sup>e</sup> réunion du Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées.

Conformément à l'ordre de renvoi du vendredi 13 mars 2026, le Comité se réunit pour étudier le projet de loi C-20, Loi concernant la constitution de Maisons Canada.

La réunion d'aujourd'hui se déroule sous forme hybride, conformément au Règlement. Les députés et les témoins participent virtuellement et en personne dans la salle. Le greffier m'a informé que tous ceux qui assistent à la réunion virtuellement ont fait l'objet d'un test de son et répondent aux spécifications en matière de qualité du son pour participer virtuellement à la réunion.

Avant de commencer, je demanderais aux personnes présentes dans la salle de bien vouloir mettre leurs appareils en sourdine et, pour la protection de nos interprètes, de ne pas taper sur la perche du microphone. Vous pouvez participer à cette réunion dans la langue officielle de votre choix. Veuillez vous assurer que votre casque d'écoute est allumé et que vous êtes sur le bon canal pour participer dans la langue de votre choix.

Si vous comparez virtuellement, veuillez cliquer sur l'icône du globe au bas de votre Surface et choisir la langue officielle de votre choix. En cas d'interruption des services d'interprétation, veuillez attirer mon attention. Nous suspendrons la séance le temps de corriger le problème.

Veuillez adresser toutes vos questions à la présidence. Attendez que je vous nomme avant de procéder.

J'aimerais maintenant souhaiter la bienvenue à nos témoins pour la première heure. De la Fédération de l'habitation coopérative du Canada, nous accueillons Tim Ross, directeur général, qui est ici en personne. Du Front d'action populaire en réaménagement urbain, nous accueillons Catherine Lussier, coordonnatrice, par vidéoconférence. Nous accueillons Richard Lyall, président du Residential Construction Council of Ontario, par vidéoconférence.

Chaque témoin dispose de cinq minutes pour faire sa déclaration préliminaire. Je demanderais aux témoins de s'en tenir le plus possible aux cinq minutes qui leur sont imparties.

Nous allons maintenant commencer par M. Ross, qui est dans la salle, pour sa déclaration préliminaire.

Monsieur Ross, vous avez cinq minutes.

[Français]

**Tim Ross (directeur général, Fédération de l'habitation coopérative du Canada):** Monsieur le président, membres du Comité, je vous remercie de me recevoir aujourd'hui.

Je m'appelle Tim Ross. Je suis ici au nom de la Fédération de l'habitation coopérative du Canada, ou FHCC, qui représente les coopératives d'habitation partout au pays.

Au Canada, il y a plus de 2 200 coopératives d'habitation sans but lucratif et elles logent plus d'un quart de million de personnes. Depuis plus de 50 ans, les coopératives font leurs preuves. Elles offrent des logements abordables à long terme, sécuritaires, gérés par les gens qui y vivent et bien enracinés dans la communauté.

Le projet de loi C-20, Loi concernant la constitution de Maisons Canada, est une occasion vraiment rare de passer à une autre échelle et de miser sur des modèles hors marché qui fonctionnent déjà, comme l'habitation coopérative. Si Maisons Canada veut donner de vrais résultats, c'est-à-dire mieux construire des logements, et pas seulement en construire plus vite, il faut visiblement prioriser le logement hors marché, comme les coopératives. Ça permettrait d'augmenter l'offre hors marché au Canada, de soutenir de bons emplois et de bâtir des logements qui serviraient la communauté pendant longtemps.

Aujourd'hui, j'aimerais vous présenter trois recommandations concrètes pour améliorer Maisons Canada et maximiser les résultats.

• (1535)

[Traduction]

Premièrement, investissons maintenant dans des projets de coopératives d'habitation prêts à démarrer avec un financement prévisible et à long terme. Les coopératives recommencent à se construire à grande échelle. Depuis le lancement du Programme de développement de coopératives d'habitation en juin 2024, plus de 1,2 milliard de dollars ont été engagés dans la construction de près de 2 800 nouveaux logements coopératifs, dont environ 1 550 étaient en construction au 31 décembre, et ce n'est pas tout.

Nous avons des milliers d'unités en développement dans notre réseau de coopératives grâce à l'élan du Programme de développement de coopératives d'habitation. Cependant, ces projets sont en péril, car le financement disponible est épuisé. Pour assurer une prestation à grande échelle, les promoteurs hors marché ont besoin d'outils de financement prévisibles à long terme, et ils ont besoin d'exigences pratiques en matière de garantie et de sécurité. Pour réussir, Maisons Canada doit coordonner efficacement ses activités avec d'autres entités fédérales comme la SCHL et ses partenaires provinciaux.

Je tiens à souligner que, alors que Maisons Canada met l'accent sur la construction, plusieurs programmes essentiels à la durabilité et à la croissance des logements hors marché ont été supprimés, ont expiré ou expireront bientôt, y compris le financement de démarrage et le financement de préservation. Le gouvernement fédéral devra clairement se réengager à l'égard de ces mesures à l'avenir. C'est le moment de faire avancer les projets hors marché prêts à démarrer et de préparer le terrain pour la réussite à long terme de Maisons Canada en mettant l'accent sur la prévisibilité, l'abordabilité permanente et la valeur publique durable.

Deuxièmement, Maisons Canada doit faire progresser la réconciliation grâce à des projets de logements dirigés par des Autochtones. Les ménages autochtones sont confrontés à certaines des inégalités en matière de logement les plus graves au Canada dans les collectivités urbaines, rurales et nordiques. Les solutions doivent être adaptées à la culture et dirigées par les Autochtones. Nous recommandons un mandat clair « pour les Autochtones, par les Autochtones » pour une partie importante des projets de Maisons Canada, appuyé par un leadership autochtone en matière de gouvernance, de conception et de prestation de programmes.

Troisièmement, l'aide au loyer doit être un pilier essentiel de la politique nationale en matière de logement. Pour que Maisons Canada puisse offrir des logements réellement abordables, l'abordabilité doit être définie en fonction du revenu, et pas seulement en fonction des loyers du marché. De nombreux ménages — aînés, personnes handicapées et familles à revenu fixe ou faible — n'ont même pas les moyens de payer des loyers modestes liés aux coûts du marché. C'est pourquoi l'aide au loyer doit demeurer un pilier essentiel de la politique nationale en matière de logement.

Des milliers et des milliers de ménages vivant dans des coopératives d'habitation et des logements sans but lucratif devront composer avec l'expiration de l'aide fédérale au loyer d'ici quelques mois. Nous exhortons le gouvernement fédéral à renouveler cette aide de façon permanente afin que les logements très abordables soient protégés pendant que nous construisons de nouveaux logements. Maisons Canada doit également intégrer l'aide au loyer dans une partie des logements qu'il construit, afin de rendre les logements plus abordables pour les ménages à faible et à moyen revenu.

En conclusion, le Canada ne manque pas de solutions en matière de logement, mais nous n'avons pas l'envergure et la prévisibilité politique nécessaires pour livrer la marchandise. Les coopératives d'habitation sont éprouvées, résilientes et axées sur la collectivité. Avec le projet de loi C-20, nous vous encourageons à donner la priorité au logement hors marché, à fournir des outils de financement prévisibles et à long terme, à assurer un véritable volet « pour les Autochtones, par les Autochtones », et à renouveler et à intégrer l'aide au loyer afin que l'abordabilité soit vraiment fondée sur le revenu.

Merci. Je me ferai un plaisir de répondre à vos questions.

[Français]

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

Madame Lussier, vous avez la parole pour cinq minutes.

**Catherine Lussier (coordonnatrice, Front d'action populaire en réaménagement urbain):** Merci, monsieur le président.

Mesdames et messieurs les membres du Comité, je vous remercie de prendre le temps aujourd'hui d'entendre nos commentaires sur le projet de loi C-20.

Pour le présenter rapidement, je dirais que le Front d'action populaire en réaménagement urbain, ou FRAPRU, est un regroupement panquébécois comptant environ 150 membres partout au Québec. Nous représentons évidemment des ménages locataires qui sont mal logés et qui, souvent, sont à faible ou à modeste revenu.

Maisons Canada est une occasion à saisir pour changer ou rectifier certains programmes fédéraux qui ont moins bien servi dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement du Canada. Nous pensons qu'il est fondamental que la protection, le respect et la mise en œuvre du droit au logement soient inscrits dans la mission de Maisons Canada, notamment pour se faire l'écho des obligations canadiennes découlant de la signature du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, mais aussi pour s'assurer de cette réalisation du droit au logement. De fait, Maisons Canada est un de ces outils qui doivent transcrire cette volonté de réaliser le droit au logement pour tous et toutes. Selon nous, c'est dans la même lignée que la Stratégie nationale sur le logement du Canada, qui arrive effectivement à expiration. Nous voyons aussi Maisons Canada comme un des outils qui découlent de cette stratégie.

C'est aussi une occasion à saisir pour clarifier notamment ce qu'on entend par « abordabilité ». Évidemment, la définition actuelle se fonde sur l'ensemble des revenus des ménages, et pas seulement sur les ménages locataires, ce qui, selon nous, crée une non-abordabilité pour les locataires qui ont véritablement besoin d'un logement. Il faut donc que cette définition se fonde plutôt sur la capacité de paiement des ménages locataires, et non sur le marché, si on veut véritablement arriver à créer l'abordabilité pour les ménages locataires qui, à l'heure actuelle, sont près de l'itinérance, et si on veut venir justement lutter contre la crise de l'itinérance et la crise du logement.

Selon nous, il faut aussi que Maisons Canada inscrive, dans ses objectifs, dans sa mission et dans les moyens qu'elle a pour les réaliser, le logement social comme un des piliers de la réalisation de ce droit au logement. Le logement social permet des retombées économiques et sociales qui sont très importantes. On constate aussi que ça répond véritablement aux besoins des ménages mal logés.

Il faut évidemment que les investissements publics soient au rendez-vous pour véritablement permettre de construire du logement social qui soit abordable immédiatement, et pas seulement plus tard. Nous avons des préoccupations quant aux méthodes de financement actuelles, qui risquent de créer de la non-abordabilité. Nous sommes aussi inquiets de voir la pérennité de ces habitations disparaître si on ne donne pas de balises réelles pour conserver non seulement cette abordabilité, mais aussi les habitations qui seront financées publiquement.

Nos recommandations sont les suivantes. Tout d'abord, il faut inscrire le droit au logement dans la mission de Maisons Canada et reconnaître le logement social et communautaire comme un pilier pour arriver à créer l'abordabilité, et de l'abordabilité immédiate. De plus, il faut évidemment assurer le financement adéquat de ces solutions afin de garantir que ces projets de logement vont voir le jour et permettre à des locataires mal logés de s'y loger.

● (1540)

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

[Traduction]

Monsieur Lyall, je vous rappelle de bien vouloir garder votre caméra allumée durant votre participation à la réunion.

Vous avez la parole pour cinq minutes.

**Richard Lyall (président, Residential Construction Council of Ontario):** En effet. Toutes mes excuses. Je ne voulais pas être une distraction.

Merci, monsieur le président Morrissey et mesdames et messieurs les membres du Comité, de me donner l'occasion de vous parler aujourd'hui du projet de loi C-20, Loi concernant la constitution de Maisons Canada.

Le RESCON est un conseil de constructeurs situé en Ontario, bien que bon nombre de nos membres construisent partout au Canada et aux États-Unis. En fait, l'un de nos membres est le principal constructeur privé aux États-Unis, et nous avons 3 des 10 principaux constructeurs là-bas, alors nous construisons ailleurs également. Nous avons aussi un conseil pour toutes nos associations de sous-traitants et pour le secteur civil en matière d'infrastructure, parce que nous avons besoin d'infrastructures sur lesquelles nous pouvons nous appuyer.

Au fil des ans, nous avons construit avec succès des millions de logements. Le secteur privé occupe 90 % du marché. L'industrie à l'échelle du Canada représente 160 milliards de dollars par année. C'est énorme, pour mettre les choses en perspective.

Nous avons déjà fait face à des défis. N'oubliez pas que dans les années 1960 et 1970, nous avions la moitié de la population actuelle et construisions le même nombre de logements que nous construisons aujourd'hui à l'échelle nationale. Comment nous y sommes-nous pris? Il s'agissait d'un processus d'innovation relative au gouvernement, au financement et à l'industrie. Nous avons créé les coffrages volants et les équipes composites. Nous avons fait un travail remarquable. C'est de là que proviennent 80 % de nos logements locatifs.

Nous nous trouvons maintenant dans une crise du logement plus grave. La gravité varie d'une région à l'autre du pays, et il y a des besoins partout. J'ai parlé du secteur privé, mais nous avons besoin de logements sociaux. Il y a des gens qui, sans que ce soit leur faute, n'ont pas les moyens de se loger, et l'État doit agir.

Malheureusement, à l'heure actuelle, les personnes les plus gravement touchées par cette situation sont les jeunes. Si vous regardez les données démographiques, seul un tiers des personnes de moins de 40 ans sont propriétaires, et si vous regardez en dessous de 25 ans, les chiffres deviennent un peu ridicules. Cela a changé en moins d'une génération. Beaucoup de jeunes ont tout simplement perdu espoir, et ce n'est pas acceptable. Les données démographiques ne sont pas très bonnes.

Un endroit sûr, sécuritaire, confortable et abordable où se sentir chez soi est d'une importance capitale. C'est un besoin économique. C'est comme l'insécurité alimentaire. Les gens les confondent parfois. Ce n'est pas un désir. L'aspect économique du logement n'est pas un désir pour beaucoup de gens; c'est un besoin absolu.

Comment en sommes-nous arrivés là? Il y a eu un tsunami de facteurs contributifs, mais les plus importants au cours des 20 dernières années ont été les taxes, les frais et les redevances sur les droits d'aménagement de nouveaux logements. Nous avons fait des recherches à ce sujet, soit dit en passant. Par exemple, en Ontario et dans la vallée du bas Fraser, en Colombie-Britannique, les taxes, les frais et les redevances représentent de 35 à 40 % du coût d'une nouvelle maison. Ce n'était pas le cas il y a une génération. La croissance a été exponentielle.

Nous avons eu des obstacles croissants en matière de processus et de planification pour bâtir de nouveaux logements. Les choses qui prennent des années et des mois devraient se faire en quelques semaines et en quelques jours, et nous savons que nous sommes en retard par rapport à d'autres pays. Nous sommes reconnaissants envers les gouvernements fédéral et provinciaux d'avoir enfin harmonisé la taxe de vente et le remboursement, même si nous n'avons pas encore la réglementation en place. Il y a eu l'annonce des redevances d'aménagement, mais ce n'est qu'une annonce pour l'instant. Il faut régler ce problème.

Nous avons dépensé des dizaines ou des centaines de milliers de dollars — je ne sais pas combien d'argent nous avons dépensé — pour la recherche, en grande partie avec le CANCEA, le Centre canadien d'analyse économique, sur l'infrastructure, la fiscalité et les conséquences des logements inadéquats.

L'objectif de Maisons Canada est fantastique si vous le lisez, et il est toujours bon de revenir aux premiers principes. C'est un travail énorme. Si l'on fait les choses correctement, nous avons une occasion sans précédent de faire avancer les choses en matière de logement. La loi habilitante donne la portée et l'occasion à Maisons Canada de le faire, mais des améliorations systémiques sont grandement nécessaires, surtout en ce qui concerne la productivité.

Il y a aussi un besoin criant de modernisation. Nous savons, grâce à l'OCDE et à la Banque mondiale, que nous sommes au dernier rang pour ce qui est de la façon dont nous faisons les choses. L'on pourrait discuter longuement des raisons de cette situation, mais grâce aux technologies de l'immobilier et de la construction, aux améliorations technologiques et à la modernisation, je pense que nous pouvons accomplir beaucoup de choses ici, et Maisons Canada peut jouer un rôle très important à cet égard.

• (1545)

Nous avons visité d'autres pays. Nous sommes allés dans d'autres pays qui sont des chefs de file en matière de méthodes de construction modernes, qui ne le sont pas vraiment. Nous construisons hors site au Canada depuis 100 ans. Ce n'est pas quelque chose de nouveau, mais c'est quelque chose qui doit probablement être élargi. Il y a des possibilités, mais ce n'est pas la solution à nos problèmes.

En ce qui concerne les données...

**Le président:** Veuillez conclure rapidement, monsieur Lyall. Nous avons dépassé les cinq minutes.

**Richard Lyall:** Je suis désolé. J'ai un dernier point à soulever avant de vous remercier encore une fois.

L'élément clé ici, c'est la mise en œuvre. La principale chose que nous devons faire, c'est de commencer à modéliser les choses correctement. Si nous créons de nouvelles initiatives, nous devons les modéliser. Nous pouvons le faire par l'entremise d'organismes de modélisation, comme le CANCEA avec Onemodel — ce genre de choses — et nous pouvons demander: « Si nous allons faire cela, à quoi ressemblera le résultat? » Ensuite, nous devons mesurer les résultats par rapport aux cibles. Nous ratons gravement nos objectifs.

Merci beaucoup de m'avoir donné l'occasion de m'adresser à vous.

**Le président:** Merci.

Nous allons maintenant commencer la série de questions de six minutes avec M. Aitchison.

Vous avez six minutes.

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

Merci à tous les témoins. Nous vous sommes vraiment reconnaissants d'être ici et de nous faire part de vos idées et de vos suggestions. Les témoins d'aujourd'hui ont beaucoup d'expérience dans le domaine du logement.

J'aimerais commencer par M. Ross.

Merci, monsieur Ross, de votre exposé. Je suis un partisan des coopératives d'habitation. Je pense que c'est un excellent modèle, parmi tant d'autres.

J'aime les recommandations que vous avez formulées, mais je me demande si je peux revenir un instant sur l'annonce qui a été faite dans le budget fédéral il y a quelques années au sujet d'un investissement dans les coopératives d'habitation en particulier. Je crois comprendre que ce fonds a été géré par l'entremise de la SCHL. Ai-je raison?

• (1550)

**Tim Ross:** C'est exact.

**Scott Aitchison:** Pouvez-vous me parler de votre expérience ou de celle de vos membres en ce qui concerne l'accès à ces fonds par la SCHL et la construction d'un plus grand nombre de logements coopératifs? Y a-t-il quoi que ce soit dans ces interactions et cette expérience qui vous amènerait à croire que le gouvernement avait besoin d'une nouvelle agence pour régler les problèmes?

**Tim Ross:** Le Programme de développement des coopératives d'habitation a été conçu en collaboration avec le secteur des coopératives d'habitation et a été lancé en juin 2024. Nous considérons ce programme comme un programme très réussi qui s'est rapidement engagé dans un important bassin de projets prêts à être mis en œuvre. Il a suscité beaucoup d'intérêt, et...

**Scott Aitchison:** Cela a donc bien fonctionné.

**Tim Ross:** Cela fonctionne très bien.

Nous espérons que, dans le cadre de la transition vers Maisons Canada, il y aura un cadre d'investissement successeur qui sera aussi clair, prévisible et à long terme et qui nous aidera à continuer de livrer la marchandise en ce qui concerne les projets de coopératives d'habitation.

**Scott Aitchison:** Merci. Je ne veux pas vous faire dire ce que vous n'avez pas dit, mais il semble que cela ait très bien fonctionné avec la SCHL.

Est-il juste de dire que, parce que cela fonctionnait bien, vous ne savez pas pourquoi il fallait créer une nouvelle agence?

**Tim Ross:** Je peux voir les mérites du projet de loi et de la création d'un guichet unique pour la mise en œuvre des politiques et des programmes avec Maisons Canada. La mise en œuvre doit être mûrement réfléchie afin qu'elle soit cumulative et améliorée, et non redondante, et qu'elle n'ajoute pas de formalités administratives, si c'est là où vous voulez en venir.

Nous pensons que le programme de développement de coopératives d'habitation a eu beaucoup de succès jusqu'à présent. Il faudrait créer un cadre d'investissement successeur qui soit aussi efficace et clair que ce que nous avons élaboré avec le programme de développement de coopératives d'habitation.

**Scott Aitchison:** Merci beaucoup. Je vous en suis reconnaissant.

Monsieur Lyall, vous avez parlé des plus grands obstacles à la construction de logements au Canada, en particulier en ce qui concerne les logements du marché. Je me demande si je peux poursuivre dans la même veine avec vous. En ce qui concerne les plus grands obstacles à la construction de logements, si les logements du marché représentent plus de 80 % du parc de logements au pays, que pensez-vous de la création d'une quatrième agence fédérale du logement? Était-ce nécessaire? Selon vous, quels sont les outils dont la Société immobilière du Canada ou la Société canadienne d'hypothèques et de logement avaient besoin ou auraient dû disposer?

**Richard Lyall:** C'est une excellente question.

Je me souviens de l'époque où j'étais étudiant de deuxième cycle sous la direction de Carolyn Tuohy à l'Université de Toronto et où j'examinais l'élaboration de programmes, la conception de politiques et la théorie administrative. Si c'est ce qu'il faut pour arriver là où nous devons aller, alors n'hésitons pas à le faire.

L'un des grands problèmes que nous avons eus, c'est l'harmonisation entre les divers ordres de gouvernement en matière de politique du logement. Il semble que cela se concrétise enfin grâce à des mesures comme l'annonce sur les redevances d'aménagement, la TVH et ainsi de suite. Je sais qu'il ne s'agit pas de Maisons Canada, mais cet organisme semble être le point central ou l'appareil utilisé pour essayer de rassembler ces éléments.

Bien sûr, le secret dans tout cela — et je sais que vous le savez —, c'est la mise en œuvre. Nous sommes très bons — en fait, presque trop bons, et c'est peut-être parce que nous sommes Canadiens — dans l'élaboration des politiques, mais nous sommes en retard dans la mise en œuvre de beaucoup de ces choses. Le temps nous le dira, mais je pense que c'est là que les gouvernements doivent vraiment modéliser les choses correctement. Ils ont besoin des paramètres et des mesures nécessaires pour que cela se fasse, pour que nous puissions atteindre nos objectifs, parce que le ratio du coût du logement par rapport aux revenus a complètement dérapé. Ce n'est pas le cas partout au Canada; c'est différent... mais dans des domaines clés, c'est important.

Aurais-je créé une autre organisation pour faire un travail que les organisations existantes auraient dû faire? Probablement pas, mais je ne vais pas contester... Sur ce point en particulier, nous devons faire tout ce qu'il faut pour arriver à quelque chose, car si nous voulons attirer les investissements dont nous avons besoin et créer le bien-être que les gens méritent, nous devons bien faire les choses en matière de logement.

• (1555)

**Scott Aitchison:** Si vous me le permettez, je vais intervenir rapidement, car nous n'avons pas beaucoup de temps.

Vous avez mentionné que nous sommes très bons pour faire des annonces et élaborer des politiques, mais pas très bons pour les mettre en œuvre. Vous avez environ 30 secondes pour me dire pourquoi.

**Richard Lyall:** Eh bien, je pense que nous sommes l'un des pays les plus décentralisés du monde développé, si ce n'est le plus décentralisé, et nous nous heurtons à des problèmes technocratiques qui nécessitent des solutions technocratiques. Il faut qu'il y ait une harmonisation entre les différents ordres de gouvernement et, en ce qui concerne la crise du logement, nous n'en étions pas là. Nous devons corriger cela.

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

[Français]

Madame Desrochers, vous avez la parole pour six minutes.

[Traduction]

**Caroline Desrochers (Trois-Rivières, Lib.):** Merci, monsieur le président.

Je remercie les témoins dans la salle et en ligne de se joindre à nous pour ces discussions, car nous voulons bien faire les choses avec Maisons Canada et résoudre la crise du logement.

La Stratégie nationale sur le logement est en place depuis 2017. Nous avons eu de très bons succès. Nous avons construit des centaines de milliers de logements grâce aux programmes dirigés par la SCHL, et pourtant, si nous sommes ici aujourd'hui, c'est parce que trop de gens n'ont toujours pas les moyens d'acheter ou de louer un logement décent. C'est principalement parce que le parc de logements abordables n'est pas suffisant. Il se situe à environ 4 %, soit le taux le plus bas des pays de l'OCDE. Nous devons donc prendre des mesures audacieuses pour concentrer nos efforts sur ce segment.

À la lumière de tout ce qui a été dit, je vais commencer par vous, monsieur Ross, puis je passerai aux autres témoins.

Êtes-vous d'accord pour dire que l'objectif principal devrait être d'augmenter le parc de logements abordables? Je vais reprendre ce que M. Lyall vient de dire, à savoir qu'il faut faire tout ce qu'il faut pour y arriver. Êtes-vous d'accord pour dire que la création d'une agence qui se concentre uniquement sur le logement abordable, qui dispose de tous les outils financiers pour le faire et qui travaille avec l'industrie, pourrait être une bonne chose à essayer après avoir essayé tant d'autres choses?

**Tim Ross:** Il est certain que le fait de donner à un organisme fédéral ou à une société d'État un mandat ciblé pour fournir des logements abordables a ses mérites. Nous trouvons déjà encourageant de voir que des partenariats font l'objet de discussions avec Maisons Canada pour construire plus rapidement et à plus grande échelle un grand nombre de logements abordables.

Je pense qu'il faut aussi prendre en considération quelques autres éléments importants pour bien faire les choses. Maisons Canada met l'accent sur les nouvelles constructions et l'acquisition de logements abordables, mais il ne faut pas oublier que d'autres programmes sont aussi très importants pour assurer la durabilité et la croissance du logement abordable au Canada, en particulier dans le secteur du logement hors marché. Nous sommes dans une période de transformation et au moment où les programmes de la Stratégie nationale sur le logement — dont les budgets ont été alloués beaucoup plus rapidement en raison de l'augmentation des coûts — diminuent progressivement ou prennent fin, il faut plus de clarté pour préserver les logements communautaires existants. Il faut plus de clarté aussi pour assurer la continuité du financement de démarrage afin de soutenir les activités de faisabilité et de pré-développement qui sont très coûteuses et fastidieuses pour les promoteurs. Il est très important que les membres à faible revenu qui vivent dans des logements communautaires, et dont l'aide au loyer arrivera à échéance dans quelques mois, puissent continuer à bénéficier d'un logement sûr.

Comme Maisons Canada se concentre sur les nouvelles constructions et les acquisitions, il est essentiel que le gouvernement fédéral clarifie aussi ses intentions au sujet de ces programmes.

**Caroline Desrochers:** Merci, monsieur Ross.

Monsieur Lyall, allez-y.

**Richard Lyall:** Nous avons un énorme défi à relever. C'est une situation compliquée. Il y a tellement d'éléments à prendre en considération. Les différentes mesures nécessaires pour régler le problème du logement, qui a été bien étudié et mesuré, nécessitent un niveau d'harmonisation pour laquelle il faut une nouvelle approche.

A-t-on besoin d'un autre organisme? Eh bien, si c'est ce qui nous permettra d'y arriver, de concentrer nos efforts sur les différents enjeux et tous ces facteurs nationaux et sociaux complexes, alors c'est très bien. Nous sommes prêts à faire tout ce qui est en notre pouvoir pour aider Maisons Canada à réussir.

Les possibilités sont immenses, mais c'est une tâche énorme, et je pense que beaucoup ne sont pas conscients de la complexité des facteurs du marché et des facteurs techniques. Beaucoup, par exemple, ne sont pas allés dans d'autres pays qui ont une nette longueur d'avance sur nous pour voir comment ils s'y sont pris.

Tous les pays développés connaissent une crise du logement, à un degré ou à un autre. Dans certains, elle est à peine perceptible, mais au Canada, elle est vraiment aiguë, ce qui nous amène à nous poser la question suivante: pourquoi? Nous sommes le deuxième plus grand pays au monde en superficie. Pourquoi avons-nous ce problème? Ce ne sont pas les gens. Nous avons les meilleurs au monde.

• (1600)

**Caroline Desrochers:** Merci, monsieur Lyall.

[Français]

Madame Lussier, il nous reste une trentaine de secondes. Voulez-vous ajouter un commentaire?

**Catherine Lussier:** C'est sûr que pour nous, peu importe l'agence ou peu importe le véhicule, ce qui est important, c'est de répondre aux bons besoins et de s'assurer, finalement, que ce qu'on va mettre de l'avant dans ces programmes va répondre aux besoins des ménages qui sont actuellement les plus touchés par cette crise du logement. C'est pour ça que, pour nous, c'est important que le logement social y apparaisse, si on veut répondre à ces besoins et éviter de faire comme certains programmes fédéraux qui ont manqué la cible, comme ça a déjà été mentionné.

**Caroline Desrochers:** Dernièrement, on est en train de mettre en œuvre la Stratégie nationale sur le logement, et on commence à travailler pour la prochaine mouture. Cependant, on n'a pas réussi à faire bouger beaucoup le pourcentage de logements abordables dans le stock de logements, qui est encore de 4 %.

Nous n'aurons pas le temps d'en parler maintenant, mais je pose la question: si on n'y est pas arrivé malgré tout ce qui a été fait par le passé, comment va-t-on y arriver dans l'avenir? Je pense que l'agence Maisons Canada constitue notre réponse.

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

Madame Larouche, vous avez la parole pour six minutes.

**Andréanne Larouche (Shefford, BQ):** Merci beaucoup, monsieur le président.

C'est vraiment important de parler de logements et de Maisons Canada, mais il faut quand même tenir compte de différents aspects. En ce sens, je vous remercie de nous faire part de votre expertise, monsieur Ross et monsieur Lyall. Mes premières questions vont cependant s'adresser au FRAPRU.

Madame Lussier, concernant Maison Canada, on se doute bien — des témoins sont d'ailleurs venus nous le dire à la dernière séance du Comité — que le nerf de la guerre, ou un des défis, c'est le manque de clarté de la définition du logement abordable. Vous avez parlé aussi de la non-abordabilité des logements.

Il y a donc du flou entourant le concept de logement abordable. Quel peut en être la conséquence sur la capacité, comme vous le dites, de répondre aux besoins des ménages qui en ont le plus besoin, soit les ménages à faible revenu?

**Catherine Lussier:** C'est sûr qu'en fondant une définition sur l'ensemble des revenus d'un secteur en incluant les propriétaires et les locataires, on manque la cible qui consiste à construire des logements qui vont répondre aux besoins des personnes les plus touchées, qui sont souvent des locataires qui dépensent déjà plus de 30 % de leur revenu pour se loger et qui ont généralement des revenus quand même assez faibles par rapport à la moyenne canadienne ou québécoise.

C'est sûr qu'il faut s'assurer que l'abordabilité existe réellement et qu'elle perdure. C'est pour ça que les moyens qui doivent être mis en place doivent répondre à cette question et être accompagnés d'un financement suffisant. C'est un élément intrinsèque de la possibilité de répondre à ces besoins.

**Andréanne Larouche:** Vous parlez de financement. Est-ce que vous pouvez nous donner un petit peu plus de détails à ce sujet?

**Catherine Lussier:** Oui, bien sûr.

Quand je parle de financement, je parle de subventions qui permettraient la construction de logements tout en ayant pour rôle de réduire les loyers.

À l'heure actuelle, les montages financiers sont de plus en plus complexes. Maisons Canada veut avoir cette flexibilité. Étant donné la complexité de ces montages, on dépend de plus en plus d'acteurs privés dans le développement du logement social et communautaire. Nous voyons un risque dans cette dépendance au milieu privé, puisque tout repose de plus en plus sur les loyers des logements qu'on va développer dans les prochaines années.

Donc, il est de plus en plus difficile de bâtir des logements qui seront immédiatement abordables sans un financement suffisant provenant de subventions du gouvernement fédéral, de même que des provinces, même s'il est évidemment question ici du fédéral.

• (1605)

**Andréanne Larouche:** Des élus et des organismes se posent des questions sur la manière dont ça va se passer après l'adoption du projet de loi sur Maisons Canada. Ils veulent s'assurer d'avoir des logements qui répondront vraiment aux besoins des gens et à leur capacité de paiement.

On dit que, après l'adoption du projet de loi, il y aurait un portail unique et, du moins dans le cas du Québec, ce serait là que devrait se faire les démarches, parce que Québec aurait le dernier mot.

En quoi est-ce que le fait de connaître étroitement les besoins du milieu est essentiel pour avoir des projets qui, justement, représentent vraiment les besoins sur le terrain?

**Catherine Lussier:** C'est sûr que le modèle québécois repose beaucoup sur les communautés et, justement, sur cette appropriation locale ou cet ancrage local. Pour nous, c'est indissociable de la capacité de construire des logements qui vont répondre à des besoins précis. Donc, si on veut bien répondre aux besoins, il faut effectivement connaître la réalité sur le terrain et avoir un ancrage dans le milieu. Cet ancrage dans le milieu va aussi permettre d'assurer cette pérennité à long terme qu'on veut.

La participation des locataires est donc importante. La participation des organismes communautaires du milieu est importante également au sein même des organisations. Je parle plutôt ici des organismes sans but lucratif. Évidemment, dans les coopératives, ce sont déjà les membres qui participent à celles-ci et qui les font fonctionner.

Donc, pour nous, cet ancrage est hyper important si on veut pérenniser ces logements et éviter la vente de certains immeubles. On l'a vu et on le voit encore, et c'est ce qu'on veut éviter. Ainsi, cet ancrage dans le milieu vient renforcer cette pérennité.

**Andréanne Larouche:** Un des autres problèmes majeurs que l'on voit est la marchandisation du logement. Plusieurs organismes, comme la section de l'Association québécoise de défense des droits des personnes retraitées et préretraitées située à Granby, dans ma région, m'en ont beaucoup parlé.

Est-ce que Maisons Canada est vraiment la solution qui règle la question de la marchandisation du logement? Sinon, quelle piste aimeriez-vous qu'on explore?

**Catherine Lussier:** Pour éviter ce problème, il faut s'assurer que les montages financiers ne dépendent pas que d'investisseurs privés. Il faut faire en sorte qu'on ne s'appuie pas uniquement sur des produits financiers pour développer les logements. Dans quelques années, il va nécessairement y avoir des projets, notamment au Québec. Or, on voit déjà qu'on finance notamment des logements dont les loyers sont beaucoup plus chers que le loyer médian du marché. Ça va même jusqu'à 150 % du loyer médian, à l'heure actuelle. Donc, ces investissements rendent déjà le logement non abordable.

De plus, on dépend plutôt d'investisseurs privés, comme des banques. Alors, ce que nous voyons venir, à long terme, c'est que certains prêts de capital patient vont devoir être refinancés, donc on va retourner vers des institutions privées pour...

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

Merci, madame Larouche.

[Traduction]

Nous passons maintenant à M. Reynolds, pendant cinq minutes.

**Colin Reynolds (Elmwood—Transcona, PCC):** Je remercie les témoins d'être avec nous aujourd'hui et de nous faire part de leur expertise. Nous vous en sommes vraiment reconnaissants.

Ma première question s'adresse à M. Lyall.

Pour vous parler un peu de moi, je suis électricien en construction depuis 20 ans, et j'ai construit de nombreux bâtiments.

On parle beaucoup de moderniser le secteur de la construction. Au Canada, les bâtiments sont construits en fonction de différents paramètres: les codes du bâtiment, le climat, la géographie, différents matériaux. La plupart des projets font l'objet d'un appel d'offres. Les entrepreneurs généraux et les constructeurs essaient donc de construire de la manière la plus efficace et la plus rentable possible, en respectant le cahier de charges.

En tant qu'expert dans le secteur de la construction, que va faire Maisons Canada pour moderniser ce secteur qu'il ne fait pas déjà par lui-même?

• (1610)

**Richard Lyall:** C'est une bonne question. L'un des plus grands problèmes auxquels nous faisons face, et avons fait face, est ce que j'appelle les obstacles systémiques. Il existe de réelles possibilités dans le monde de la proptech, la technologie immobilière. Archistar, LandLogic et Devenex sont des entreprises qui existent déjà et qui peuvent faire les choses beaucoup plus rapidement.

La situation varie d'une région à l'autre au pays, mais il est certain que dans diverses régions de l'Ontario, dont le centre de l'Ontario, les façons de faire doivent être modernisées, et elles peuvent l'être. Ce qui prend quelques mois et quelques années devrait pouvoir se faire en quelques jours et quelques semaines. Il faut passer au numérique. Bien sûr, cela commence en amont, dans le domaine de la conception, par la modélisation des données du bâtiment, etc. Les possibilités sont bien concrètes à cet égard.

L'industrie a adopté la technologie, les nouvelles façons de faire, et c'est l'un des domaines où elle a bien réussi. On construit dans d'autres régions du monde et on dit à la blague que si on peut construire ici, on peut construire n'importe où.

Les indicateurs de productivité n'ont pas vraiment été fiables. L'un de nos plus gros problèmes au fil des ans — parce qu'il fallait plus de temps pour faire approuver les projets —, c'est que des éléments comme les coûts unitaires de la main-d'œuvre sont devenus vraiment alarmants. Ce n'est pas dû au niveau de sophistication de l'industrie; c'est simplement qu'on a trop compliqué les processus.

Je pense que Maisons Canada pourrait jouer un rôle concret en stimulant et en encourageant la modernisation et la numérisation de ces processus.

**Colin Reynolds:** Comment, selon vous, cela pourrait-il se faire? À l'heure actuelle, l'industrie fonctionne ainsi... Prenons l'exemple d'un immeuble à appartements de 20 étages pour lequel deux entrepreneurs généraux soumissionnent. L'un dispose de nouvelles technologies lui permettant de le construire plus rapidement et à moindre coût, et l'autre utilise des méthodes de construction plus traditionnelles, comme le coffrage volant, dont vous avez parlé, ou le béton coulé sur place.

Pourquoi ces entreprises n'obtiennent-elles pas les contrats? Que fera Maisons Canada pour changer la nature concurrentielle de l'industrie de la construction?

**Richard Lyall:** Si on arrive à améliorer systématiquement les façons de faire et à éliminer les obstacles et certains coûts de construction imposés injustement, je dirais, en moins d'une génération... Pensez à la mise de fonds aujourd'hui, par exemple, dans certaines régions en l'Ontario ou dans la vallée du bas Fraser, en Colombie-Britannique, à l'augmentation des taxes, des frais et des droits depuis 15 ans. Si on parvient à remédier à ce problème, je pense qu'on réduirait la réticence à essayer de nouvelles choses.

Je peux vous dire que tous ces coûts et toute cette bureaucratie ont un effet paralysant sur l'innovation, de sorte que lorsque le moment de passer à la construction de l'immeuble arrive enfin, on n'a plus envie d'essayer quoi que ce soit de nouveau. En fait, l'industrie fonctionne de telle sorte que l'équipe qui construit l'immeuble est récompensée pour la rapidité avec laquelle elle peut le faire en respectant les délais et le budget. Si on veut essayer quelque chose de nouveau, c'est impossible, car le risque est trop grand. Les gens qui construisent un immeuble ne veulent pas prendre ce risque, car les coûts sont déjà serrés.

Si on parvient à améliorer cela globalement, alors on pourra aussi faire d'autres choses. On pourra se permettre diverses mesures liées au climat, des mesures jugées acceptables sur la base des analyses coûts-avantages, de la science du bâtiment, etc. Je pense que Maisons Canada peut encourager cela.

Un des facteurs qui complique les choses, bien sûr, c'est que les provinces sont en grande partie responsables du logement, et les municipalités sont des créatures des provinces. C'est donc au niveau provincial que l'harmonisation entre le gouvernement fédéral, les provinces et les municipalités doit se faire. Cela complique un peu plus la donne, et je pense que c'est la raison pour laquelle nous sommes en retard par rapport à des pays plus avancés.

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

Madame Fancy, vous avez cinq minutes.

**Jessica Fancy (South Shore—St. Margarets, Lib.):** Merci beaucoup, et par votre entremise, monsieur le président, j'aimerais remercier tous les témoins d'être avec nous aujourd'hui.

Je vais adresser rapidement la première moitié de mes questions à M. Ross.

Monsieur Ross, je suis heureuse de vous voir. En lisant l'information sur nos témoins d'aujourd'hui, j'ai remarqué que vous avez été directeur général de l'Association de logement sans but lucratif du Nouveau-Brunswick. Comme je suis une députée du Canada atlantique, j'aimerais qu'on examine la question par la loupe de cette région.

En ce qui concerne les projets de coopératives d'habitation, j'ai travaillé à deux en étroite collaboration avec des promoteurs, l'un à Liverpool, en Nouvelle-Écosse, et l'autre à New Ross. J'aimerais parler un peu de la façon de procéder pour axer nos efforts sur le logement hors marché, qui aidera en fait le logement du marché.

Ma question pour vous, en tant que directeur de la Fédération de l'habitation coopérative du Canada est la suivante: quelles leçons peut-on tirer du modèle de logement coopératif, en particulier en ce qui concerne la gouvernance, l'abordabilité et la durabilité à long terme, pour guider la conception de Maisons Canada?

• (1615)

**Tim Ross:** Je vous remercie de la question et de mentionner les Maritimes.

J'ai grandi, étudié et commencé ma carrière dans les Maritimes. J'ai de nombreuses bonnes relations dans la région, et nous avons de nombreux projets en cours dans les provinces de l'Atlantique.

Il est possible de faire en sorte que Maisons Canada se concentre sur le logement hors marché en définissant le terme « logement abordable » dans sa loi habilitante. Quels sont les objectifs? Comment définit-on l'abordabilité? Si le Parlement souhaite mettre l'accent sur cet élément, il peut le faire dans la loi. Autrement, il faudra s'en remettre aux politiques et à la réglementation pour que Maisons Canada se concentre sur le logement hors marché et le logement abordable.

L'autre élément très important pour avoir des logements abordables et des coopératives est qu'il faut vraiment un financement et un cadre de financement prévisible et stable à long terme. Qu'il s'agisse de logements privés ou de logements abordables, on ne peut pas financer le logement sur une base annuelle ou par des programmes qui ne durent qu'un ou deux ans.

Nous avons un nombre important de projets admissibles dans le cadre du Programme de développement de coopératives d'habitation, et nous aimerions donc aussi, pour Maisons Canada, qu'il y ait des paramètres de financement stables, constants et à long terme.

**Jessica Fancy:** Si on pense à l'avenir, pensez-vous que le programme « Maisons Canada » est une occasion de transformer le système de logements au Canada pour en faire un modèle plus coopératif, plus inclusif et plus communautaire?

**Tim Ross:** Certainement, surtout si Maisons Canada mise sur les bons partenaires et se concentre sur ces objectifs.

Maisons Canada devra également s'attaquer à un autre problème, soit le fait que les fournisseurs de logements hors marché ont parfois du mal à respecter les exigences en matière de garantie pour accéder au financement. Le projet de loi permet à Maisons Canada de consentir des garanties, sous réserve de l'approbation du ministre des Finances. Elle devra toutefois bien examiner la question, car les frais associés aux garanties sont souvent prohibitifs pour les promoteurs de logements hors marché, qui ne disposent pas du bilan et des liquidités nécessaires pour assumer ces frais substantiels.

**Jessica Fancy:** Merci beaucoup, monsieur Ross.

J'aimerais m'adresser rapidement à M. Lyall, et je sais que mon temps est presque écoulé.

Monsieur Lyall, si vous n'avez pas le temps de terminer et souhaitez ajouter quelque chose, veuillez en informer le Comité et nous faire parvenir un mémoire.

Vous avez parlé plus tôt de la réduction des formalités administratives, des coûts et de la disponibilité de la main-d'œuvre. Il y a quelques semaines dans ma circonscription, j'ai été très heureuse d'annoncer des investissements dans l'infrastructure par l'entremise du Fonds pour bâtir des collectivités fortes, qui font écho à ceux du Fonds pour accélérer la construction de logements. Dans les collectivités rurales comme la mienne — ma circonscription est celle de South Shore—St. Margarets —, les coûts de construction dépendent souvent moins de la réglementation que de la disponibilité de la main-d'œuvre, des coûts de transport et des lacunes en matière d'infrastructure.

Je me demande si vous pourriez nous parler des outils ou des mesures de soutien ciblés que vous recommanderiez pour faire en sorte que Maisons Canada puisse répondre efficacement aux besoins dans nos marchés ruraux.

**Richard Lyall:** C'est une bonne question. Je n'y ai pas vraiment réfléchi.

Il y a beaucoup à dire au sujet de l'offre de main-d'œuvre et l'offre de travailleurs spécialisés. J'organise une conférence nord-américaine sur l'apprentissage, la formation et l'innovation qui a lieu chaque année. Les enjeux liés à l'immigration sont toujours d'actualité.

Au sein des différentes administrations, il y a aussi des enjeux concernant la façon de bien former les jeunes pour qu'ils puissent faire carrière dans les métiers spécialisés. Et dans les régions rurales ou éloignées, certains projets nécessitent des compétences spécialisées, alors il faut faire venir des travailleurs, ce qui entraîne des coûts supplémentaires.

• (1620)

**Le président:** Je dois vous arrêter ici.

**Richard Lyall:** J'aimerais vous faire parvenir plus d'information à ce sujet.

**Le président:** N'hésitez pas à le faire. Nous avons dépassé le temps imparti de 30 secondes.

[Français]

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

**Andréanne Larouche:** Merci beaucoup, monsieur le président.

Je remercie encore une fois les témoins d'être des nôtres cet après-midi pour alimenter notre réflexion.

J'ai deux minutes et demie, alors je vais tout de suite poser plusieurs questions, auxquelles j'aimerais d'abord entendre les réponses de la représentante du FRAPRU et ensuite celles de M. Ross et de M. Lyall.

Mes questions s'inscrivent à la suite de mes interventions lors de mon premier tour de parole. On sait que le Québec possède déjà une solide expertise en matière de coopératives. Chez moi, en Estrie, les coopératives d'habitation font un travail extraordinaire. Nous avons des modèles. À Racine, il y a La Brunante, une coopérative d'habitation pour aînés. Cette dernière est même allée rencontrer l'Organisation mondiale de la santé pour prouver à quel point son modèle coopératif aidait vraiment les aînés à vieillir en ayant un meilleur état de santé, donc à quel point c'était un beau modèle.

Pourquoi est-ce qu'Ottawa ne financerait pas directement les modèles québécois déjà existants? Ce serait ma première question.

Voici ma deuxième question: quelle proportion des investissements devrait être réservée aux coopératives précisément?

Troisièmement, est-ce que vous craignez qu'une nouvelle structure fédérale ralentisse les projets qui sont prêts à démarrer?

J'aimerais entendre d'abord le point de vue du FRAPRU.

**Catherine Lussier:** Ce sont trois questions très intéressantes. Je vais essayer de faire court.

Pour ce qui est du modèle québécois, je pense qu'il faut vraiment toujours se baser sur les besoins du milieu. Donc, si le milieu est mobilisé autour d'une coopérative d'habitation, ça va répondre à un besoin de ce type de milieu de vie, tout comme des organismes sans but lucratif ou des logements à loyer modique répondent à différents besoins.

Selon nous, l'ensemble des investissements devraient aller vers le logement social et communautaire, parce que c'est ce type de logement qui répond véritablement aux besoins à l'heure actuelle, et particulièrement aux besoins des ménages les plus touchés par la crise. Selon nous, ça ne devrait pas être seulement une proportion importante; tout ce qui provient des fonds publics devrait être davantage dirigé vers le logement social et communautaire.

Est-ce que l'agence va permettre de répondre aux besoins? Je pense que ça va vraiment dépendre des cibles qu'elle va se donner, de la définition de l'abordabilité et de la manière dont ces sommes vont véritablement être investies pour répondre rapidement aux besoins. S'il y a effectivement une volonté, nous pensons qu'il est possible de mettre les investissements là où il le faut. Donc, en effet, tout va dépendre des cibles de l'agence et, évidemment, de la manière dont les investissements vont pouvoir être faits rapidement par la suite.

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

[Traduction]

Nous allons maintenant conclure la première série de questions avec Mme Falk et Mme Koutrakis, qui disposent de quatre minutes chacune.

Madame Falk, vous avez quatre minutes.

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

Je remercie tous les témoins d'être avec nous aujourd'hui.

Monsieur Lyall, j'aimerais commencer par vous.

Dans un article récent publié dans le *Canadian Contractor*, vous avez mentionné que le logement abordable n'est pas seulement un enjeu social, mais aussi un enjeu économique. Pouvez-vous nous expliquer plus en détail quelles sont les répercussions sur l'économie dans son ensemble lorsque le logement devient inabordable?

**Richard Lyall:** Toute sorte de facteurs entrent en ligne de compte, dont certains qu'on ne mesure pas très bien. Le logement est un besoin et il est indissociable du bien-être. C'est absolument fondamental.

Le logement est aussi lié à l'investissement. Si on veut attirer des investissements... Eh bien les investisseurs vont s'intéresser à l'endroit où vivent les gens. Quel salaire reçoivent-ils par rapport au coût de leur logement? Le logement constitue la dépense la plus importante que la plupart des gens font dans leur vie, le plus gros achat.

Le logement est à la base de tant d'autres éléments. Les Scandinaves ont une longueur d'avance sur nous en matière de recherche sur le lien entre le logement, la santé et l'éducation. Une étude très intéressante a été menée à Toronto sur la nécessité de rénover les logements existants dans le cadre des projets de logements sociaux. Elle a montré que lorsque l'état des logements se détériore, les coûts de santé grimpent en flèche. Malheureusement, comme cela ne relève pas de la même enveloppe budgétaire, les gens ne font pas le lien. C'est la même chose au niveau fédéral: quel est le lien entre le logement, les soins de santé et l'immigration?

Les trois éléments fondamentaux sont la nourriture, le logement et la sécurité. Ce sont des besoins. Ce sont des besoins concrets pour la plupart des gens, mais on ne considère pas le logement comme un besoin. On le considère généralement — bien que cela

varie d'une région à l'autre au pays — comme un désir. Dans un marché du logement sain, le secteur privé doit bien fonctionner, parce qu'il constitue l'essentiel du marché, mais il existe en parallèle des besoins en matière de logement social qui doivent être comblés. Les deux doivent être pris en compte.

● (1625)

**Rosemarie Falk:** Merci.

Monsieur Ross, vous avez parlé de « loyers modestes » dans votre déclaration préliminaire. Je me demande quelle est votre définition de « loyers modestes ». Qu'est-ce que cela signifie?

**Tim Ross:** En quelques mots, l'abordabilité est basée sur le revenu des ménages et non sur les loyers du marché. Un loyer modeste correspondrait à un loyer qui permet à un organisme sans but lucratif ou à une coopérative d'atteindre le seuil de rentabilité en couvrant ses coûts de fonctionnement et ses besoins futurs en capitaux. Pour un ménage, un logement est considéré comme étant abordable s'il n'y consacre pas plus de 30 % de son revenu brut.

**Rosemarie Falk:** Avez-vous un chiffre précis pour tout le pays? Vous m'avez donné une définition, mais y aurait-il un chiffre qui ne serait pas un pourcentage et que les Canadiens pourraient associer à un loyer abordable? Je sais que c'est une zone très grise et que c'est assez complexe, mais pourriez-vous donner un chiffre au profit des personnes qui nous écoutent?

**Tim Ross:** Il n'existe pas de chiffre unique parce que le calcul se fonde sur le revenu du ménage. Les organismes et les chercheurs comme ceux du projet HART — le sigle pour Housing Assessment Resource Tools —, qui se penchent sur l'évaluation des besoins en logement...

**Rosemarie Falk:** La région ou le pays sont-ils aussi des facteurs?

**Tim Ross:** Oui. Il y a assurément des variantes régionales.

Les membres du projet HART ont mis sur pied une méthodologie solide pour établir ce que serait un loyer abordable en fonction du quintile de revenu. Je vous invite donc à consulter cette méthodologie pour voir à combien s'élèverait un loyer abordable selon le revenu du ménage et la région.

**Rosemarie Falk:** Très bien. Merci.

**Le président:** Merci, madame Falk.

Nous terminons avec Mme Koutrakis pour quatre minutes.

**Annie Koutrakis (Vimy, Lib.):** Merci, monsieur le président. Merci également aux témoins d'être des nôtres aujourd'hui.

Nous avons abondamment discuté cet après-midi des logements coopératifs et des projets prêts à démarrer, et nous venons de toucher à la notion de loyer abordable.

Ma question s'adresse à tous les témoins. Maisons Canada prévoit un investissement important de 1 milliard de dollars dans les logements de transition et les logements avec services de soutien. Dans quelle mesure ces types de logements sont-ils importants pour répondre aux besoins en logement urgents et complexes et quelle sera l'incidence de cet investissement sur les populations vulnérables? Nous ne l'avons pas encore abordé, mais ce serait important d'entendre des observations sur le sujet aujourd'hui.

Je vais commencer avec M. Ross.

**Tim Ross:** Les investissements précisément dans les logements très abordables avec services de soutien sont essentiels pour répondre aux besoins en logement des personnes qui sont en situation d'itinérance ou qui risquent de le devenir et de celles qui vivent dans un logement précaire.

Pour mettre en contexte l'ensemble des besoins en logement des personnes les moins nanties, les experts de la SCHL estiment que le nombre de logements additionnels dont le Canada aurait besoin pour rétablir l'abordabilité irait de 3,5 millions à 4 millions, mais ce qui est vital, c'est la variété de cette offre. De multiples études et divers organismes consultatifs, notamment le Conseil national du logement, disent tous que le marché privé ne peut pas répondre aux besoins en logement abordable de tous les ménages canadiens. Il faudrait qu'une proportion allant du quart à la moitié des nouveaux logements se compose de logements hors marché, de logements coopératifs, de logements communautaires sans but lucratif et de logements avec services de soutien pour que les loyers soient arrimés aux revenus et protégés à long terme. Il faudrait donc construire environ au moins 1 million de logements hors marché à l'échelle du pays dans la prochaine décennie.

Faute de construire à cette échelle, nous augmenterions peut-être l'offre, mais sans rétablir l'abordabilité pour tous.

**Annie Koutrakis:** Madame Lussier, j'aimerais avoir votre point de vue.

[Français]

**Catherine Lussier:** J'aimerais ajouter un peu d'informations à ce que M. Ross a mentionné.

Oui, c'est critique. On le voit à l'heure actuelle alors que l'itinérance est en augmentation dans différentes régions. Cependant, il faut aussi penser à des solutions à long terme. Il est nécessaire d'avoir du logement de transition, mais il faut aussi des solutions pour que, à leur sortie de ces logements, ces gens ne retournent pas non plus en situation d'itinérance.

Donc, oui, c'est crucial, et nous sommes bien contents que, parmi les investissements, des fonds aient été réservés pour ça.

• (1630)

[Traduction]

**Annie Koutrakis:** Monsieur Lyall, souhaitez-vous ajouter quelque chose?

**Richard Lyall:** D'accord.

Comme je l'ai dit tout à l'heure, il faut rechercher un équilibre entre différents intérêts, d'où l'utilité d'aller voir ce que d'autres pays font mieux que nous. Je suis allé à Tokyo à quelques reprises. La population de cette ville équivaut à peu près à la population du Canada. J'étais fasciné lorsque j'ai appris que Tokyo n'avait pas connu de crise du logement comme la nôtre et que le logement là-bas est très bien. C'est assez compliqué. Environ 5 % des logements à Tokyo sont ce que vous appelleriez des logements sociaux.

La question des logements de transition est intéressante. Nous avons d'ailleurs mis en œuvre un projet de logements de transition. J'ai participé à un projet de recherche avec la SCHL, les refuges pour femmes du YMCA et la Schulich School of Business, et oui, nous avons besoin de logements de transition. Comme leur nom le dit, ces logements ne constituent pas une solution permanente, mais leur importance est vitale, particulièrement pour les personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale et avec ce qui gravite

autour, qui en arrachent et qui auraient besoin d'un logis convenable où ils se sentent chez eux et qui leur permettrait de se refaire une vie. Y a-t-il assez de logements de transition? Non. Doit-on en offrir plus? Oui. L'État a-t-il un rôle à jouer? Oui.

À mon avis, si 90 % des logements construits au Canada le sont par le secteur privé, il faut s'assurer que le marché fonctionne bien, ce qui est loin d'être le cas actuellement. Le marché ne fonctionne pas aussi efficacement qu'il le pourrait. Il faut construire, au bout du compte, les logements voulus, peu importe le nombre. Je ne peux pas me prononcer sur ce point en particulier — M. Ross et Mme Lussier s'y connaissent beaucoup plus que moi —, mais assurerez-vous d'en tenir compte également. C'est d'une importance vitale.

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

Voilà qui met fin à la première heure de témoignages dans le cadre de cette étude. Nous allons suspendre la séance quelques minutes pour laisser le prochain groupe de témoins s'installer.

À tous les témoins qui ont comparu pendant la première heure, merci beaucoup de votre contribution.

La séance est suspendue.

• (1630)

(Pause)

• (1640)

**Le président:** Reprenons, chers collègues.

Nous poursuivons les travaux du Comité avec le deuxième groupe de témoins. Je rappelle aux témoins qui viennent de se joindre à nous qu'ils peuvent participer dans la langue officielle de leur choix en sélectionnant le bon canal et en utilisant l'oreillette placée sur le microphone devant eux. S'il y a une interruption de l'interprétation, veuillez me faire signe, et nous suspendrons la séance le temps de corriger le problème.

Nous aurons trois témoins au cours de la prochaine heure. Nous accueillons M. David Wilkes, président et directeur général de la Building Industry and Land Development Association. Nous recevons M. Scott Andison, directeur général de l'Ontario Home Builders' Association. Nous avons aussi M. Sean Baird, président et chef de la direction de la Société de logement communautaire de Toronto.

Chacun de vous aura cinq minutes pour sa déclaration liminaire. Je vous demanderais de respecter le plus possible le temps imparti.

Nous commençons avec M. Wilkes pour cinq minutes.

**David Wilkes (président et directeur général, Building Industry and Land Development Association):** Monsieur le président, mesdames et messieurs, merci beaucoup de me donner l'occasion de m'adresser à vous cet après-midi pour vous faire part de la perspective de notre association sur le projet de loi C-20, Loi concernant la constitution de Maisons Canada.

Comme le président l'a mentionné, je m'appelle Dave Wilkes, et je suis président et directeur général de la Building Industry and Land Development Association. La BILD représente les constructeurs et les promoteurs immobiliers et les professionnels de la rénovation dans la région du Grand Toronto et dans le comté de Simcoe. Nous nous occupons aussi en collaboration d'un autre groupe, la Large Urban Centre Alliance, qui est une coalition des principaux promoteurs et constructeurs issus des grandes régions métropolitaines au Canada.

Mes remarques porteront surtout sur Maisons Canada, mais je m'en voudrais de ne pas souligner en premier lieu les annonces récentes du gouvernement fédéral sur le logement — notamment la prolongation d'un programme de remboursement de la TVH en Ontario qui réduit le coût des nouvelles maisons, la conclusion d'un accord bilatéral avec l'Ontario, par l'entremise du Fonds pour bâtir des collectivités fortes, pour abaisser les droits d'aménagement, ainsi que le volet de prestation direct de 6 milliards de dollars. Nous avons hâte de travailler avec le gouvernement pour mettre en œuvre ces changements historiques ailleurs au Canada. Ces étapes sont importantes et nécessaires pour aider l'industrie à vaincre la crise du logement sans précédent que nous traversons.

Pour mettre cette crise en perspective, en 2025, un peu plus de 5 000 nouvelles maisons ont été vendues dans la RGT, le plus bas niveau enregistré depuis 1981, année à laquelle nous avons commencé à tenir des statistiques. Ce déclin de 80 % par rapport à la moyenne de 10 ans se compare aux années faibles de 2024 et de 2023. Cette épidémie, comme nous l'appelons, s'est répandue partout au pays. J'ai remis au greffier un tableau qui montre une diminution des ventes également dans des régions comme Vancouver, Edmonton, Calgary et la région élargie du Golden Horseshoe. Nous sommes heureux que le gouvernement reconnaisse la grande ampleur et le caractère urgent du défi et qu'il se soit engagé à faire partie de la solution.

Maisons Canada est une partie importante d'une stratégie plus vaste consistant à doubler la construction de logements dans la prochaine décennie. Nous nous sommes engagés activement auprès de Maisons Canada depuis sa création. Lorsque le Guide de sondage du marché a été publié en août 2025, l'alliance a fourni la rétroaction suivante, qui est toujours capitale aujourd'hui.

Premièrement, le gouvernement fédéral doit continuer à soutenir toutes les catégories de logements, que ce soit les propriétés privées, les propriétés abordables, les logements locatifs et les logements à occupation mixte. Sans cet équilibre, les cibles de construction de logements au niveau national ne seront pas atteintes.

Il est important de noter que 95 % du parc immobilier au Canada — dans les marchés de la propriété et de la location — se trouve dans le marché privé. Parallèlement aux efforts des gouvernements pour assurer la réussite des initiatives de logement, y compris en accroissant l'offre, il est essentiel de tenir compte du rôle substantiel du secteur privé dans la construction de logements, et de travailler avec ce secteur.

Deuxièmement, Maisons Canada doit mettre en place une approche par portefeuille qui combine les logements sur le marché et les logements abordables pour assurer la viabilité des communautés selon un plan directeur à grande échelle. Nous trouvons encourageant de voir que cette recommandation a été prise en compte dans l'orientation adoptée par Maisons Canada.

L'engagement pris par Maisons Canada à fournir un financement stable à long terme et à faible coût pour soutenir les fournisseurs du secteur privé et du secteur sans but lucratif et pour faire progresser les projets à grande échelle est le modèle de partenariat préconisé depuis longtemps par l'industrie. Nous voyons également des signes précoces de l'adoption de cette approche dans les municipalités, qui font déjà participer Maisons Canada à des stratégies par portefeuille.

Finalement, le rapport récent de Maisons Canada qui présente des recommandations sur l'élargissement de l'offre de logements hors marché présente quelques recommandations clés qui apportent une belle contribution à la conversation. Nous soutenons fermement la recommandation de Maisons Canada d'élargir l'accès à de nouvelles données publiques exhaustives sur le logement afin de procurer une vision claire de l'avenir de la stratégie nationale sur le logement et des engagements de financement à long terme, et de continuer de collaborer avec les provinces et les municipalités afin de réduire les droits d'aménagement, d'investir dans les infrastructures permettant la construction de logements et d'établir des modèles de financement plus prévisibles.

Pour conclure, Maisons Canada fournit une occasion intéressante de renforcer la collaboration entre le gouvernement et l'industrie, d'accroître l'offre de logements et de soutenir la faisabilité. L'expertise et la capacité du secteur privé seront essentielles à l'atteinte de ces objectifs fédéraux en matière de logement.

Merci aux membres du Comité de m'avoir invité à témoigner aujourd'hui. Je suis prêt à participer à la discussion et à répondre aux questions.

• (1645)

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

Nous passons à M. Andison.

Monsieur Andison, vous avez la parole pour cinq minutes.

**Scott Andison (directeur général, Ontario Home Builders' Association):** Merci, monsieur le président.

Je m'appelle Scott Andison, et je suis président et directeur général de l'Ontario Home Builders' Association. Je vous remercie de m'avoir invité à parler du projet de loi C-20.

L'Ontario Home Builders' Association est la voix de l'industrie de la construction résidentielle en Ontario depuis 1962. L'Association représente plus de 4 000 entreprises dans le secteur de la construction immobilière, de l'aménagement du territoire, de la rénovation professionnelle et des services professionnels, qui sont réparties en 26 sections locales partout dans la province. Nous défendons les intérêts de nos membres auprès des parties prenantes et des décideurs du gouvernement. Nous fournissons à nos membres des avantages et de la formation et nous encourageons l'innovation et le professionnalisme dans l'ensemble de l'industrie.

En Ontario, la contribution de l'industrie de la construction résidentielle à l'économie ontarienne se traduit par environ 550 000 emplois, 40 milliards de dollars en salaires et 85 milliards de dollars en investissements. L'industrie comprend des milliers de petites et moyennes entreprises dans la construction, la fabrication, les métiers spécialisés et les services. Ces secteurs font partie des plus importants en Ontario sur les plans à la fois économique et social étant donné la crise du logement qui perdure dans la province. Le ralentissement de la construction immobilière ne frappe pas seulement l'industrie du logement; cela entraîne aussi des pertes d'emplois dans les localités, des pertes de revenus pour le gouvernement et la réduction du nombre de maisons où s'épanouissent les familles.

L'industrie de la construction résidentielle en Ontario est sur la corde raide depuis beaucoup trop longtemps. Nous avons des milliers de maisons neuves à la recherche d'un acheteur. La construction de seulement 42 000 maisons sera achevée en Ontario en 2026.

L'Ontario Home Builders' Association et notre plus grande association locale de constructeurs de maisons, la Building Industry and Land Development Association de la RGT — représentée par mon collègue assis à ma droite —, ont commandé une recherche au Groupe Altus qui a révélé que sans intervention du gouvernement, à la fin de la décennie, non seulement le taux de construction de logements pourrait chuter, mais plus de 100 000 emplois pourraient être à risque. En outre, la pénurie de logements pourrait empirer, ce qui réduirait encore plus l'accès à la propriété pour un nombre beaucoup trop élevé de familles partout en Ontario.

Récemment, le gouvernement fédéral et les gouvernements provinciaux nous ont bombardés d'annonces sur le logement qui auront à notre avis une incidence démontrable sur la pénurie de logements. Ils se sont engagés notamment à réduire les droits d'aménagement et à lever la TVH pour toutes les nouvelles constructions de maisons en Ontario. Nous sommes fiers d'avoir transmis au gouvernement des informations pour nous assurer que notre industrie reçoive le soutien dont elle a besoin. Puisque notre association représente les constructeurs de logements à l'échelle de la province, nous savons que ce sont les constructeurs, et non pas le gouvernement, qui possèdent l'expertise et les habiletés qui permettront de construire les logements dont la province a besoin.

Au cours de mes deux années à l'Ontario Home Builders' Association, j'ai eu la chance d'aller voir chacune des sections dans la province et de parler avec une bonne partie des membres. J'ai vu leur réalité et j'ai écouté leur point de vue. Je sais d'expérience tout le talent et tout le savoir-faire qu'ils apportent.

Nos membres prennent des terrains, dessinent des plans et construisent les habitations qui font naître des communautés, où vivent, grandissent et s'enracinent les gens. Ils fournissent des logements qui procurent une stabilité, la sécurité et des retombées pour les Canadiens. Nos membres bâtissent quelque chose qui dure pendant des générations. Les maisons qu'ils construisent constituent la fondation des communautés, et elles continuent à servir les familles bien au-delà du jour où elles prennent possession des clés.

Nous soulignons à gros traits aujourd'hui que le rôle du gouvernement n'est pas de devenir constructeur, mais plutôt donner à ceux qui exécutent déjà ce travail chaque jour les moyens de le faire mieux, de le faire plus vite et à plus grande échelle. Nos membres sont prêts et sont motivés à bâtir les maisons dont ont besoin les Canadiens. Ils ont l'expertise, les effectifs, les chaînes d'approvi-

sionnement et l'expérience nécessaires. Ils ne veulent pas être remplacés; ils veulent être soutenus.

Les gouvernements jouent un rôle critique dans la mise en place des conditions de réussite, mais la construction de logements doit rester entre les mains de ceux qui ont démontré la capacité d'exécuter le travail en question. Le gouvernement doit se concentrer sur ce qu'il fait le mieux: établir des règles claires, cohérentes et prévisibles.

Les constructeurs sont en mesure de remplir les exigences du gouvernement, et ils le feront. Ils respectent le Code du bâtiment de l'Ontario, naviguent dans des processus complexes d'approbation au niveau municipal et se conforment à des cadres réglementaires détaillés à chaque stade des projets. Ce n'est pas une question de volonté ou de capacité; c'en est une de clarté et de cohérence.

Trop souvent, les règlements se superposent, changent ou sont appliqués différemment selon le territoire. Ces conditions entraînent de l'incertitude, des retards et des coûts supplémentaires. Les attentes floues ou modifiées à mi-parcours ralentissent ou paralysent les projets. Dans un marché où la rapidité d'exécution et la certitude sont critiques, les conséquences de l'incertitude sur l'offre de logements sont tangibles.

La participation significative des constructeurs tôt dans le processus d'établissement des politiques bonifie les résultats. Ce mode opératoire assure que les exigences tiennent compte des conditions sur le terrain et que leur mise en œuvre n'entraîne pas de conséquences non voulues. Cela permet aussi à l'industrie de répondre rapidement et efficacement aux orientations dès qu'elles sont établies. Autrement dit, le gouvernement établit la voie à suivre et l'industrie exécute le travail. En maintenant cet équilibre et en combinant une orientation stratégique claire et l'expertise et la capacité du secteur privé, nous pourrions accroître considérablement l'offre, restaurer la confiance envers le marché et garantir à davantage de Canadiens l'accès à un chez-soi.

• (1650)

Merci. C'est avec plaisir que je répondrai à vos questions.

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

Monsieur Baird, vous avez cinq minutes.

**Sean Baird (président et chef de la direction, Société de logement communautaire de Toronto):** Merci, monsieur le président.

Bonjour, mesdames et messieurs les membres du Comité.

Je m'appelle Sean Baird. Je comparais aujourd'hui au nom de la Société de logement communautaire de Toronto, ou SLCT, la plus grande société de logements sociaux au Canada, qui dessert quelque 110 000 résidents répartis dans 60 000 logements locatifs à Toronto. En plus d'être le plus grand fournisseur de logements abordables au pays, nous sommes l'un des plus prolifiques constructeurs de logements abordables au Canada. Nous avons construit plus de 10 000 nouveaux logements abordables, et 10 000 autres sont à venir.

Nous sommes une société de la Ville de Toronto et un important partenaire intergouvernemental du gouvernement fédéral. Le partenariat direct de la SLCT avec le gouvernement du Canada est une pierre angulaire de l'actuelle Stratégie nationale sur le logement.

Depuis 2017, la SLCT a dépensé 3 milliards de dollars pour rénover son parc immobilier, ce qui a été rendu possible grâce aux co-investissements du gouvernement fédéral et de la Ville de Toronto. Outre notre partenariat d'investissement, le gouvernement du Canada a été un partenaire essentiel dans notre travail de construction de nouveaux logements abordables nets. En mars dernier, le ministre Solomon s'est joint à nous lors de l'inauguration des travaux de notre dernier projet immobilier à Regent Park, où il a annoncé une contribution de 86 millions de dollars provenant du Fonds pour le logement abordable.

Nous savons, grâce à notre longue expérience de l'absorption et de la mise en œuvre efficaces des fonds fédéraux, à quoi ressemble une collaboration fructueuse entre les différents ordres de gouvernement. C'est pour cette raison que je suis ravi de dire que nous appuyons Maisons Canada sans réserve.

Nous accueillons favorablement le projet de loi C-20 et l'ambition d'augmenter considérablement l'offre de logements en mobilisant des capitaux à grande échelle et en agissant avec célérité, comme l'exige cette crise du logement. Il ne pouvait pas arriver à un meilleur moment, non seulement en raison de cette crise du logement, mais parce que le Canada est confronté à une rupture dans une relation commerciale historiquement stable, ce qui nous a contraints à tracer une nouvelle voie vers la prospérité. Notre pays doit aspirer à l'autosuffisance en misant sur la main-d'œuvre et les industries nationales qui sont le moteur de notre économie.

Devant ces défis, je salue l'intention du gouvernement d'augmenter l'offre de logements sociaux hors marché. Je ne le dis pas par intérêt personnel, mais parce que les données empiriques démontrent que les infrastructures de logements sociaux favorisent la résilience économique, la croissance du PIB et de l'emploi, le fonctionnement amélioré du système de santé et la stabilité des collectivités, autant d'éléments dont notre pays a besoin.

Les logements sociaux, ce n'est pas la charité pour les pauvres. Il s'agit d'infrastructures publiques essentielles et productives qui contribuent à la prospérité économique de tous les Canadiens, et pas seulement aux personnes qui y vivent. Dans cette optique, permettez-moi de soulever trois points importants.

Premièrement, Maisons Canada devrait être capitalisé à l'aide de fonds supplémentaires. Il y a une distinction importante entre le financement sous forme de subvention et sous forme de prêt, et cela peut avoir une incidence sur la capacité de loger des personnes ou non. Nous demandons que Maisons Canada maintienne explicitement un volet de financement direct et non grevé afin que nous puissions construire le type de logements que personne d'autre ne construira. Il est prouvé empiriquement que les logements publics sont des infrastructures publiques productives.

Une récente étude menée par le Canadian Centre for Economic Analysis, à la demande de la Banque Scotia et de divers fournisseurs de logements sociaux de l'Ontario, a permis de quantifier ce que l'on appelle les « retombées du logement social ». Le gouvernement récupère plusieurs fois chaque dollar investi dans la construction ou la rénovation d'infrastructures de logements sociaux, sous diverses formes: augmentation des recettes fiscales; augmentation du PIB, économies et gains d'efficacité dans le système de soins de santé et le système de justice, et une population en meilleure santé qui participe au marché du travail.

Il en va de même pour notre incidence sur les industries canadiennes touchées par les tarifs douaniers. En 2025, avec votre aide,

nous avons dépensé environ 500 millions de dollars en main-d'œuvre et matériaux pour les nouvelles constructions et la rénovation des immobilisations. Au cours des cinq dernières années, nous avons acheté près de 105 millions de dollars d'aluminium canadien et de produits du bois canadiens provenant de scieries de partout au pays, de Kitchener, en Ontario, à Saint-Casimir, au Québec. Au total, nos investissements ont créé plus de 20 000 emplois directs et indirects dans le secteur de la construction.

Ce n'est pas fortuit. Les fournisseurs de logements sociaux sont des piliers des chaînes d'approvisionnement nationales. Lorsque vous investissez dans les logements sociaux, vous investissez dans les emplois et l'industrie au Canada. Les logements sociaux ne sont pas un coût à gérer; mais un investissement qui a des retombées positives documentées pour le Trésor public et la société en général.

Deuxièmement, Maisons Canada devrait financer la rénovation des logements sociaux. Il sera toujours moins coûteux d'entretenir les logements existants que d'en construire de nouveaux. Des investissements durables et à long terme nous permettent de protéger le parc de logements sociaux tout en œuvrant à son expansion. Les logements que nous construirons demain n'auront aucune incidence si nous n'arrivons pas à préserver les logements que nous avons déjà aujourd'hui.

Nous ne vous demandons pas d'agir seuls. Grâce aux budgets municipaux, même en période de restrictions budgétaires, nous avons continué à réaliser d'importants investissements dans le logement.

Troisièmement, et c'est le plus important, Maisons Canada devrait continuer d'accorder la priorité aux logements hors marché et aux projets à revenu et occupation mixtes. Nous sommes prêtes, tout comme nos pairs d'un bout à l'autre du pays. Nous avons des terrains, une expertise concrète et des objectifs clairs qui ne sont pas axés sur les profits. Nous construisons des logements parce que c'est dans l'intérêt public, et non parce que la conjoncture du marché s'y prête. Pour la construction et l'entretien de ces logements, nous faisons appel à des travailleurs canadiens et utilisons des matériaux canadiens. Nous gérons ces logements pour le bien public, pas pour loger les plus offrants.

● (1655)

Nous demandons au Comité d'habiliter Maisons Canada à exploiter la pleine portée de son mandat pour faire un investissement générationnel dans des infrastructures de logements sociaux construites par les Canadiens, pour les Canadiens.

Merci. Je répondrai à vos questions avec plaisir.

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

Nous allons commencer la première série de questions de six minutes, avec M. Aitchison.

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

Merci à tous les témoins ici présents. Nous vous sommes reconnaissants d'avoir pris le temps de venir nous parler.

Je vais commencer par M. Andison.

Vous avez soulevé de très bons points sur l'importance de ne pas confier au gouvernement le rôle de construire des logements, mais plutôt celui de préparer le terrain et de créer les conditions propices permettant au secteur privé de le faire. Je ne veux aucunement minimiser l'importance des logements publics et sociaux, monsieur Baird. Je sais que c'est un élément très important de l'équation, mais de toute évidence, les logements du marché forment la majeure partie du continuum du logement.

Maisons Canada est censée se concentrer sur les logements hors marché, mais les principaux obstacles à la construction de logements du marché, qui sont une partie importante de ce mélange, sont, en fait, le gouvernement, les taxes, les frais et la bureaucratie. Tous ces éléments ralentissent les choses.

Je me demande si vous pouvez m'aider à comprendre combien d'instances bureaucratiques fédérales chargées du logement sont nécessaires pour régler le problème.

**Scott Andison:** Nous n'avons pas besoin de bureaucratie supplémentaire pour y arriver. En fait, si l'on prend l'exemple de l'Ontario, qui est la province où la construction résidentielle est la plus réglementée au pays, les droits et taxes du gouvernement représentent en moyenne 30 à 35 % du coût d'une maison neuve. Lorsque l'on aborde l'établissement des prix comme une question de droit, ce n'est pas le cas. Parfois, cela s'apparente davantage à la taxation pour les produits de luxe ou à une taxe sur le vice.

Lorsque le gouvernement crée des conditions propices, nos membres peuvent construire des logements rapidement et à coût abordable, mais ce n'est pas le cas lorsqu'ils doivent absorber d'importantes hausses de taxes, de droits et de frais d'aménagement, et composer avec des retards. En moyenne, les coûts des retards liés au financement, au manque de mobilité de la main-d'œuvre, notamment, sont de 2 600 \$ à 5 400 \$ par mois, par logement.

Nous faut-il davantage de bureaucratie gouvernementale pour régler le problème? Non. Ce qu'il faut, c'est une approche claire, concise et cohérente pour permettre aux constructeurs de faire ce qu'ils font bien.

**Scott Aitchison:** Merci.

Je vais maintenant m'adresser à M. Wilkes.

J'ai une question liée à Maisons Canada. Dans votre déclaration, vous avez dit être heureux que la province de l'Ontario et le gouvernement du Canada aient travaillé ensemble pour éliminer la TPS sur toutes les maisons neuves de moins de 1 million de dollars. Je pense que M. Andison l'a également mentionné. Évidemment, le gouvernement fédéral n'a pas éliminé la TPS sur toutes les maisons neuves de moins de 1 million de dollars. Il fait un chèque à l'Ontario pour qu'elle puisse offrir la remise, et c'est seulement pour un an.

J'ai quelques points à aborder. Le gouvernement n'a pas éliminé la taxe, ce que nous l'encourageons à faire, et ce n'est que pour un an. Deux des plus importants éléments du marché résidentiel sont la stabilité et le sentiment, pour les acheteurs, d'avoir les moyens d'acheter une maison. L'élimination de la TPS pour une année seulement est-elle suffisante?

**David Wilkes:** La période d'un an a suscité un sentiment d'urgence sur le marché. En effet, nous avons constaté que l'activité dans les centres de vente de nos membres a connu une hausse spectaculaire depuis le 1<sup>er</sup> avril, soit en l'espace de 19 jours, avec une fréquentation multipliée par 10 à 15. Nous constatons une augmen-

tation des ventes et des inscriptions. L'un des défis actuels est le manque de clarté quant aux modalités de l'administration du programme. Nous travaillons activement avec la province et le gouvernement fédéral pour régler cette question.

Je me réjouis du sentiment d'urgence qu'a suscité ce programme, étant donné la baisse historique des ventes que nous avons observée. Le maintien et l'indexation de cet allègement sont les prochaines questions dont il faudra discuter. Vous vous souvenez peut-être que, lors de l'introduction de la TPS, en 1991, il a été convenu d'indexer le montant tous les deux ans. Ce fut deux longues années. Nous sommes enfin arrivés au niveau actuel de 130 000 \$, qui reflète l'inflation dans le secteur immobilier au cours des deux dernières décennies.

Pour répondre directement à votre question, je dirais que c'est un bon début pour ramener la clientèle dans les centres de vente. L'objectif a été atteint. L'activité et l'engouement suscités par cette mesure ont démontré que la taxe était un obstacle majeur à l'accès à la propriété. J'attends avec impatience la discussion sur la façon de maintenir cette équité et, à tout le moins, sur son indexation à l'avenir.

• (1700)

**Scott Aitchison:** Sans vouloir vous prêter de propos, dites-vous que cette mesure ne devrait pas durer seulement un an et qu'il faut la prolonger?

**David Wilkes:** Je veux conserver le sentiment d'urgence que cela crée actuellement et le fait que les gens reviennent... Cette industrie, comme mon collègue M. Andison l'a indiqué, a été durement éprouvée. Il y a eu des pertes d'emploi et une baisse du PIB. Les recettes du gouvernement, très franchement, étaient en baisse. Je me réjouis du sentiment d'urgence qui règne en ce moment et de la perspective d'une discussion visant à maintenir cet élan.

**Scott Aitchison:** Merci.

J'ai une brève question pour M. Baird, si vous n'y voyez pas d'inconvénient.

Monsieur Baird, la Société de logement communautaire de Toronto compte des milliers de logements, et je sais que les choses — probablement sous votre direction — ont commencé à s'améliorer. Énormément de logements étaient en très mauvais état, et leur rénovation a nécessité des investissements considérables.

Je me demande si vous pouvez nous expliquer très brièvement comment la situation a pu se dégrader à la SLCT. Était-ce en raison d'un manque d'investissements, d'un manque d'attention?

Je suppose que cela soulève une question simple. Maisons Canada, cette quatrième instance bureaucratique chargée du logement réussira-t-elle là où la Société immobilière du Canada ou la SCHL ont échoué pour appuyer le renouvellement des immobilisations de la SLCT?

**Sean Baird:** Pour ce qui est du logement social, il y a une réponse courte et une réponse longue à cette question.

La réponse courte, c'est que la grande majorité des fournisseurs de logements publics n'ont tout simplement pas eu accès aux fonds de réserve disponibles pour le renouvellement des immobilisations. Le problème le plus complexe, c'est qu'historiquement, les logements sociaux ont presque exclusivement été construits pour des ménages à très faibles revenus.

Ce que nous avons appris ces dernières décennies — et c'est d'ailleurs l'approche privilégiée aujourd'hui dans la construction de logements sociaux —, c'est qu'il faut créer des communautés à revenus mixtes, des communautés qui se financent d'un point de vue économique. Je peux payer 20 % des coûts d'un projet d'entrée de jeu, financer le reste et payer la totalité des coûts du projet en demandant un loyer suffisant, mais légèrement en deçà des loyers du marché pour ces logements. Ce n'est pas l'approche que nous avons adoptée dans les années 1950, 1960 et 1970, malheureusement, et nous devons composer avec une partie de cet héritage.

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

[Français]

Madame Desrochers, la parole est à vous pour six minutes.

**Caroline Desrochers:** Merci beaucoup, monsieur le président.

Je remercie également les témoins d'être avec nous en personne cet après-midi pour cette conversation.

[Traduction]

Pour commencer, je vais reprendre ce que j'ai dit avec le groupe de témoins précédent. Nous essayons de lutter contre la crise du logement depuis 2017 avec la Stratégie nationale sur le logement. Nous avons mis en place de nombreux programmes pour construire des logements du marché et des logements hors marché. Nous n'avons pas réussi à progresser du côté du logement hors marché: nous avons toujours le plus petit parc de logements hors marché. Je comprends, d'après les propos de mon collègue, que les logements du marché sont importants, mais les logements hors marché le sont tout autant, et cela aura une incidence sur les logements du marché.

Je veux comprendre cela, et je vais peut-être commencer par M. Baird, très brièvement, car j'ai beaucoup de questions. Convenez-vous que ce que nous avons fait auparavant n'a pas donné les résultats escomptés? Cela a donné beaucoup de résultats. Nous avons construit des centaines de milliers de logements grâce aux programmes de la SCHL, mais nous devons en faire plus.

Nous devons faire autre chose si nous voulons rendre les logements abordables pour les personnes qui souhaitent les louer, les acheter et y vivre. Maisons Canada, un organisme qui se consacre à ces objectifs avec la panoplie d'outils de financement à sa disposition et qui stimule la modernisation de l'industrie, est quelque chose que nous devrions essayer.

**Sean Baird:** Je dirais qu'il existe une excellente occasion d'investir davantage dans le logement hors marché. Comme vous l'avez souligné, notre pourcentage de logements publics est beaucoup plus faible que dans la plupart des pays de l'OCDE, mais ce n'est pas un obstacle au développement en parallèle du logement social et du logement du marché privé. La réalité, c'est que lorsque nous construisons de nouveaux logements sociaux, nous travaillons au quotidien avec des promoteurs du marché privé. C'est ainsi que le travail se fait, en réalité.

Ce qui nous réjouit dans cette nouvelle approche, c'est la création d'un organisme dédié à la construction de logements hors marché. Aujourd'hui, nous devons manœuvrer dans des programmes qui sont conçus pour les deux côtés du marché, et c'est compliqué. Certains de nos programmes fonctionnent très bien sous ce parapluie, mais d'autres, non. Des occasions vraiment uniques s'offrent à nous pour établir des partenariats avec des organismes à but non lucratif, des organismes de soins de longue durée et des fournisseurs de

soins de santé, ce qui n'est pas possible dans le cadre des programmes actuels.

● (1705)

**Caroline Desrochers:** Pensez-vous que Maisons Canada y arrivera?

**Sean Baird:** Je pense que l'accent mis sur le logement hors marché nous sera utile à cet égard.

**Caroline Desrochers:** Merci.

Monsieur Wilkes, vous avez parlé de l'approche par portefeuille et de la façon dont elle contribuera à apporter de la prévisibilité et, peut-être, à moderniser le secteur de la construction. Du moins, nous l'espérons. C'est certainement l'un des paris que l'on fait.

Je pense qu'il y a ici deux objectifs clés ou principaux avec Maisons Canada: augmenter le nombre de logements abordables et réduire les coûts de construction, car c'est là l'autre obstacle. M. Andison en a également parlé.

Pensez-vous que Maisons Canada peut contribuer à offrir la prévisibilité dont le secteur de la construction a besoin?

**David Wilkes:** L'approche du portefeuille fait référence, comme M. Baird l'a indiqué, à la collaboration avec le secteur privé. Les projets immobiliers visant à fournir des logements abordables et des logements du marché permettent de bien répartir les coûts. C'est une façon de faciliter les partenariats avec le secteur privé, comme nous l'avons indiqué.

Je soutiens fermement qu'il faut tenir compte de tous les types de logements. Nous avons une pénurie de logements — certainement du côté des logements du marché, comme nos chiffres l'indiquent — à laquelle il faut remédier. Or, si nous ne nous y prenons pas de la manière décrite par Maisons Canada, qui prône un mélange de types d'habitations, nous raterons nos objectifs pour les deux types de logements.

**Caroline Desrochers:** Merci.

Monsieur Andison, vous comptez de nombreux promoteurs parmi vos membres. Est-ce exact?

**Scott Andison:** Oui.

**Caroline Desrochers:** Savez-vous si certains d'entre eux ont soumis des projets dans le portail de Maisons Canada? Nous nous sommes entretenus avec de nombreux promoteurs qui sont très enthousiastes à l'idée de construire des logements du marché et des logements hors marché, comme l'a dit M. Wilkes. Savez-vous si certains de vos membres participeront à l'initiative?

**Scott Andison:** Je sais que nos membres souhaitent vivement construire tout type de logements. Peu importe l'organisation gouvernementale qui cherche à construire des logements, nos membres sont ravis de répondre présents et de montrer ce qu'ils ont à offrir, et à quel prix.

Les constructeurs qui cherchent à bâtir leurs propres projets pour répondre à la demande locale cherchent des moyens de le faire, en partenariat avec les municipalités ou d'autres ordres de gouvernement, par exemple. Le gouvernement peut fournir le terrain et le constructeur peut fournir les bâtiments du projet immobilier. Puis, ils peuvent déterminer comment réduire les coûts pour les groupes ciblés qui ont besoin d'une mesure de soutien au revenu.

Les constructeurs veulent s'impliquer de diverses façons.

**Caroline Desrochers:** Certains de vos membres ont mis [*inaudible*].

**Scott Andison:** Tout à fait.

**Caroline Desrochers:** Merci beaucoup.

Je poursuis.

Monsieur Baird, dans quelle mesure les objectifs que nous avons proposés et que vous voyez dans le projet de loi C-20 et dans la politique d'investissement correspondent-ils à ce que l'industrie recherche?

**Sean Baird:** Ils correspondent intrinsèquement à ce que l'industrie recherche. Le cadre d'investissement mis en place par Maisons Canada a été très utile pour le secteur. Il correspond aux investissements que nous faisons déjà pour l'offre de logements hors marché.

Nous devons mettre l'accent sur les coûts abordables, l'accessibilité et les économies d'énergie dans nos nouveaux projets immobiliers. Tous ces éléments sont essentiels dans notre stratégie de construction de logements à la Toronto Community Housing Corporation, et ce sont des facteurs importants du cadre d'investissement qui a été proposé.

**Caroline Desrochers:** Merci beaucoup.

[*Français*]

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

Madame Larouche, vous avez la parole pour six minutes.

**Andréanne Larouche:** Merci, monsieur le président.

Je remercie les témoins d'être avec nous.

Au Comité, nous cherchons tous à trouver une solution au manque de logement, dont nous entendons parler un peu partout. Évidemment, j'en entends même parler chez moi, dans Shefford. C'est une réalité que nous vivons.

Monsieur Baird, on parle de trouver des solutions. Est-ce qu'il faudrait prioriser le logement social plutôt que d'avoir seulement l'offre privée?

Par ailleurs, comment peut-on éviter que les grandes villes accaparent les fonds? Dans ma circonscription, Shefford, de petites municipalités plus rurales ont des projets et se posent des questions. Elles se demandent si elles vont avoir leur part.

Aussi, quels résultats concrets devraient être exigés? Est-ce qu'il est question du nombre de logements, de la baisse des loyers ou de listes d'attentes? Comment pourrait-on mesurer des résultats concrets?

• (1710)

[*Traduction*]

**Sean Baird:** Il est pertinent que le logement hors marché figure parmi les priorités de Maisons Canada. Il existe un large éventail de mesures incitatives et de programmes de financement pour la construction de logements, et je m'attends à ce que, au fur et à mesure que le marché se redressera, le marché privé tire parti de ces programmes. Il n'y en a pas autant pour les logements hors marché.

Pour répondre à votre question sur les investissements dans les grands centres urbains, je dirai que je travaille à Toronto et que la crise du logement est réelle partout au pays, mais qu'elle est certainement plus marquée dans les grands centres urbains. En ce moment, à Toronto et Vancouver, le prix moyen d'un domicile est plus

de 11 fois supérieur au revenu médian d'un résident. Dans l'ensemble du pays, les prix sont environ de cinq ou six fois plus élevés que le revenu médian.

À Toronto, plus de 13 000 personnes sont sans abri chaque nuit. Nous sommes confrontés à ce problème profond et réel jour après jour. Je crois que les exploitants de logements hors marché qui peuvent s'occuper de logements et en construire à grande échelle se trouvent généralement dans les grands centres urbains. Cela ne veut toutefois pas dire qu'il n'y a pas de bons organismes sans but lucratif viables ou d'exploitants de logements sociaux qui peuvent changer la donne dans des milieux plus ruraux.

[*Français*]

**Andréanne Larouche:** Je vous confirme, monsieur Baird, que je vous posais la question en sachant que vous étiez de Toronto. Cependant, je vous confirme aussi que la réalité du logement et la question de l'itinérance touchent même des endroits comme Granby, dans la circonscription de Shefford, qui est une ville d'importance au Québec. Ce n'est peut-être pas aussi marqué qu'à Toronto, mais elle aussi a ses problèmes d'itinérance. Des municipalités comme Racine, bien qu'elles soient de plus petite taille, ont quand même des besoins et des demandes en matière de logement social et communautaire. D'ailleurs, on retrouve à Racine un magnifique modèle d'organisme sans but lucratif de logement pour les aînés.

Donc, même dans de plus petites communautés, il y a des besoins. C'est pour ça que je vous posais la question. On devra s'assurer d'y répondre. Peut-être que c'est le Québec, finalement, qui connaît le mieux les besoins et les réalités des milieux plus ruraux et qui a un meilleur point de vue de l'ensemble du territoire. Ce sera intéressant de surveiller ça.

Monsieur Wilkes, c'est à vous que s'adresseront mes prochaines questions.

Vous avez beaucoup parlé de prévisibilité dans vos commentaires d'ouverture. Ce que les constructeurs demandent, finalement, c'est de la prévisibilité. Est-ce que Maisons Canada répond à ce besoin de prévisibilité? Vous en avez parlé un peu, mais j'aimerais que vous en parliez davantage. Je vous donne l'occasion d'ajouter des éléments que vous avez peut-être oublié de mentionner.

Combien de temps pensez-vous que ça vous permettra réellement de gagner pour les mises en chantier?

Finalement, vous en avez parlé un peu aussi, mais j'aimerais que vous nous disiez plus en détail s'il ne vaudrait pas mieux réduire les obstacles réglementaires.

[*Traduction*]

**David Wilkes:** La prévisibilité et la certitude sont essentielles dans la plupart des secteurs, mais elles le sont certainement dans un secteur comme la construction et la promotion immobilière en raison des longs délais et des investissements nécessaires dans notre réalité. Maisons Canada peut apporter de la certitude quant à la disponibilité à long terme des terrains et aux coûts de promotion immobilière dans le cadre de projets précis. Il faut donc travailler avec les partenaires municipaux pour que les droits d'aménagement n'augmentent pas au cours de la période d'investissement d'un projet, qui peut durer de 10 à 15 ans. C'est le genre de certitude et de leadership que j'encouragerais Maisons Canada à offrir.

En réponse à une question précédente sur la certitude d'un changement à long terme, je rappelle que nous traversons actuellement une crise qui exige du leadership et la reconnaissance qu'on ne peut pas continuer à taxer le secteur comme on le fait et s'attendre à ce que tous les types de logements se fassent bâtir. Je prône à la fois l'allégement visant les droits d'aménagement pour une période de trois ans et l'allégement qui est actuellement en vigueur pour la TVH. À mesure que nous nous approchons de leurs dates d'échéance, nous devrions examiner les possibilités, sous l'égide du leadership du gouvernement fédéral, de les prolonger à plus long terme.

En résumé, nous devons avoir de la certitude, sinon nous n'arriverons pas à construire les types de logements nécessaires.

• (1715)

[Français]

**Andréanne Larouche:** Il me reste une dizaine de secondes.

La question du crédit de taxes sur les maisons a déjà été abordée dans une autre question. Est-ce que c'est une voie qui permettrait d'assurer cette prévisibilité ou non?

[Traduction]

**David Wilkes:** Le remboursement de la TVH apporte un allègement temporaire d'environ 130 000 \$ pour un logement de 1 million de dollars en Ontario. Cette mesure rend l'achat de logements du marché plus abordable. Comme je l'ai indiqué en réponse à une question précédente, la réaction que nous avons vue dans les centres de vente de nos membres au cours des 19 premiers jours a démontré — et c'est une preuve formelle, à mon avis — qu'il s'agit d'une mesure bien reçue qui permettra au secteur de se remettre au travail et, surtout, à un plus grand nombre de personnes de se loger.

[Français]

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

[Traduction]

Madame Falk, vous avez cinq minutes.

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

J'aimerais remercier chacun des témoins de passer du temps avec nous cet après-midi et de nous faire part de leur expérience et de leur expertise.

Monsieur Wilkes, j'aimerais revenir sur la question précédente concernant la certitude.

De quel type de certitude le secteur a-t-il besoin? Est-ce d'une certitude ventilée en points importants pour qu'il fasse le travail dans un contexte stable et uniforme?

**David Wilkes:** Je pense que je donnerai ma réponse la plus succincte jusqu'à maintenant: les coûts et le temps nécessaire à l'approbation. Il est nécessaire pour le secteur d'obtenir des certitudes et de comprendre quelle forme prennent les investissements.

**Rosemarie Falk:** À quoi ressemblent les échéanciers?

**David Wilkes:** À l'heure actuelle, les projets de construction prennent trop de temps. Ce problème incombe en grande partie à nos partenaires des administrations municipales.

Nous avons vu des changements et la reconnaissance que les délais doivent être écourtés grâce à des gains d'efficacité. Je crois que c'est un rôle que le gouvernement fédéral peut jouer pour accélérer les approbations, en faisant preuve de leadership grâce aux fonds

qui ont été désignés dans le fonds de développement des communautés et grâce à des initiatives comme Maisons Canada. Chaque mois de retard représente un mois supplémentaire de coûts qui s'ajoute directement aux coûts de construction. Si on ne sait pas quand le capital investi sera rentabilisé, la situation devient très difficile.

**Rosemarie Falk:** Je comprends tout à fait.

Avez-vous un exemple d'échéancier ou de renseignement connexe que vous aimeriez voir dans ce projet de loi?

**David Wilkes:** À l'heure actuelle, il faut compter environ 24 à 36 mois pour obtenir les approbations. Je généralise.

Nous avons produit un rapport d'analyse comparative, que je serai ravi de faire parvenir au Comité après la réunion. Il fournit des renseignements plus détaillés. Nous savons que les approbations peuvent être données beaucoup plus rapidement dans d'autres administrations nord-américaines. Je ne saurais définir un objectif précis en ce moment même, mais il faudrait certainement réduire les délais.

Nous aimerions que le gouvernement fédéral s'engage à réduire les coûts dans le cadre de ses initiatives et à accélérer les approbations.

**Rosemarie Falk:** Vous avez dit que vous déposerez ce rapport auprès du Comité.

**David Wilkes:** Absolument.

**Rosemarie Falk:** Pouvez-vous vous assurer de nous le transmettre aujourd'hui? Nous sommes pressés par le temps pour cette étude, et nous devons passer à la prochaine étape de l'étude du projet de loi.

Monsieur Andison, du point de vue de vos membres, quels sont les plus grands obstacles qui empêchent la construction de logements en ce moment?

**Scott Andison:** Le plus important, comme M. Wilkes l'a mentionné, est le délai d'approbation de la part des municipalités.

Le deuxième est le coût élevé des infrastructures municipales. De nombreuses municipalités doivent payer des coûts élevés pour leurs infrastructures d'approvisionnement en eau et de traitement des eaux. Les sommes provenant des gouvernements fédéral et provinciaux vont beaucoup aider. Le partage des coûts de 8,8 milliards de dollars entre le gouvernement fédéral et le gouvernement de l'Ontario contribuera à réduire la facture, mais c'est une goutte d'eau dans l'océan par rapport au montant nécessaire.

Trois obstacles considérables nous nuisent: les retards dans les approbations municipales, le coût des infrastructures et la main-d'œuvre. Bien honnêtement, étant donné le ralentissement économique, un grand nombre de travailleurs, en particulier dans les métiers spécialisés, a quitté l'industrie. Il faudra être patients pour récupérer des travailleurs et les former, ce qui entraînera des coûts.

**Rosemarie Falk:** C'est intéressant. Les gens de métier quittent le secteur.

**Scott Andison:** C'est exact.

**Rosemarie Falk:** Est-ce seulement le cas dans le secteur de la construction domiciliaire? Où vont les travailleurs? Que font-ils?

**Scott Andison:** Ils quittent le secteur. Ils quittent également la province ou le territoire. Ils suivent les emplois. Il ne se construit pas de logements en Ontario. C'est la province où le secteur de la construction résidentielle a été le plus durement touché au Canada, alors les gens de métier plient bagage.

Soit ils vont dans d'autres secteurs, soit ils vont dans le secteur de la construction commerciale. Par exemple, un soudeur peut passer d'un secteur à l'autre. Il serait très difficile de l'attirer à nouveau dans nos rangs. D'autres travailleurs mettent le cap sur l'Ouest canadien ou sur le sud de la frontière — là où se trouvent les emplois.

• (1720)

**Rosemarie Falk:** Lorsque vous dites qu'ils se rendent dans l'Ouest, par exemple, que font-ils dans leur nouvelle région? Mettent-ils leurs compétences professionnelles à profit pour rester dans le même domaine, mais peut-être dans un autre secteur?

**Scott Andison:** Je généralise.

**Rosemarie Falk:** Je comprends.

**Scott Andison:** S'ils détiennent un certificat professionnel particulier dans le secteur de la construction résidentielle, ils vont chercher, dans la mesure du possible, un emploi dans un domaine semblable. Ils ont jeté leur dévolu sur un secteur particulier parce qu'il leur plaît.

Dans l'Ouest, il y a encore des mises en chantier en Alberta et au Manitoba, notamment. Le nombre de projets augmente dans cette région, contrairement à la nôtre.

**Rosemarie Falk:** Qu'accomplira la bureaucratie de Maisons Canada que les bureaucraties fédérales précédentes pour le logement n'ont pas réussi à accomplir?

**Scott Andison:** Je vais parler du potentiel. Le potentiel de l'organisation réside dans le fait qu'elle se focalise avant tout sur la création d'un environnement qui permettra aux constructeurs de bâtir des logements et à M. Baird d'augmenter le parc de logements construits par le secteur privé alors qu'il prendra la relève pour gérer ces...

**Rosemarie Falk:** Oui, mais ce qui est dommage, c'est que ce n'est qu'un résultat potentiel.

**Scott Andison:** C'est un résultat potentiel.

**Rosemarie Falk:** Beaucoup d'éléments devront figurer dans le règlement.

Des témoins nous ont dit que ce projet de loi ne précise aucun échéancier. Si on se fie à d'autres mesures que le gouvernement a prises et à d'autres lois qu'il a adoptées — même au cours des législatures précédentes —, on sait que des résultats n'ont pas pu se concrétiser parce qu'ils n'étaient pas prescrits par règlement. Ce qui me préoccupe, c'est que nous espérons que nous allons augmenter le nombre de logements, alors que les détails ne sont pas prévus dans le projet de loi ou dans le règlement.

Je vous remercie sincèrement de votre témoignage.

**Le président:** Merci, madame Falk.

[Français]

Monsieur Joseph, vous avez la parole pour cinq minutes.

**Natilien Joseph (Longueuil—Saint-Hubert, Lib.):** Merci, monsieur le président.

J'avoue que j'étais ému en écoutant Mme Larouche. Elle a salué les modèles coopératifs d'habitation pour aînés et elle fait preuve

d'empathie envers les ménages à faible revenu. Elle nous a aussi parlé de son approche concernant l'itinérance ainsi que de sa préoccupation. Pour ce qui est du financement qui permettrait la construction de logements sociaux et communautaires, cependant, j'ai cru comprendre que Mme Larouche avait manqué un méchant bon match. En effet, en voyant les projets de logements avancer, les Québécois comprennent très bien que les leviers du budget de 2025 n'y sont pas étrangers.

Ma prochaine question s'adresse à M. Baird.

Les logements hors marché semblent être au cœur de l'approche actuelle. Estimez-vous que cette priorité correspond aux besoins les plus pressants des Canadiens et des Québécois dans le contexte actuel?

[Traduction]

**Sean Baird:** Les diverses régions du pays sont confrontées à différents types de crises du logement. L'un est causé par la pénurie de logements abordables du marché, et l'autre, par la pénurie de logements abordables hors marché. Les personnes à faible revenu ne sont pas en mesure de se tailler une place sur le marché du logement, et cette absence d'offre nous préoccupe énormément.

Je réitère également que les investissements dans le logement social sont des investissements dans des infrastructures productives. Ils ont un effet direct sur le PIB, l'économie du travail, les soins de santé et le système de justice. Les investissements qui aident nos résidents à faible revenu à avoir accès à des logements hors marché améliorent tous ces pans de l'économie.

[Français]

**Natilien Joseph:** Je vais vous poser une autre question.

En ce qui concerne l'investissement prévu dans les logements de transition et les logements avec services, les soutiens sont-ils bien ciblés pour répondre aux besoins actuels? Pouvez-vous nous dire pourquoi?

[Traduction]

**Sean Baird:** Il est également essentiel de continuer à investir dans les logements de transition et offrant des services de soutien. Ce n'est pas la raison d'être de mon organisation, la TCHC. Je dirai toutefois qu'il y a probablement des milliers de personnes vivant actuellement dans des logements communautaires à Toronto et probablement des milliers d'autres qui vivent dans des logements sociaux partout au pays qui seraient, en principe, admissibles à des logements avec services de soutien.

La plupart des intervenants diraient qu'il nous manque la moitié des logements communautaires dont nous avons besoin. Nous répondons à la moitié des besoins du marché partout au pays.

En ce qui concerne les logements avec services de soutien, nous répondons probablement à moins de 10 % des besoins dans tout le pays. Il est essentiel que nous priorisions l'offre de logements avec services de soutien. Ils sont plus coûteux à fournir puisque leurs coûts d'exploitation sont plus élevés. Je félicite le gouvernement de consacrer une partie du financement directement à l'offre d'un plus grand nombre de logements avec services de soutien. Ces besoins sont criants.

• (1725)

[Français]

**Natilien Joseph:** J'ai une autre question pour vous, monsieur Baird.

Maisons Canada a déjà conclu des ententes importantes avec plusieurs autorités et annoncé divers projets en matière de logement abordable, de logement transitoire et de logement avec services de soutien. Croyez-vous que cette rapidité d'action répond aux attentes du moment?

[Traduction]

**Sean Baird:** Je ne suis pas au courant de toutes les ententes dont vous parlez, mais je dirai que le nombre actuel de logements avec services de soutien n'est tout simplement pas adéquat.

Peu importe les approches adoptées par le passé pour encourager la construction d'un plus grand nombre de logements avec services de soutien, la réalité est que l'objectif n'est pas atteint. Les besoins demeurent criants dans ce marché, et tout financement supplémentaire et toute attention portée à ce marché seront certainement bien accueillis.

[Français]

**Natilien Joseph:** Monsieur Baird, en ce qui a trait aux maisons de transition et aux maisons pour les familles à faible revenu, nous savons que Maisons Canada a déjà conclu une entente avec le Québec. À votre avis, cette entente est-elle une très bonne chose pour le Québec et pour les familles qui ont actuellement du mal à se loger?

[Traduction]

**Sean Baird:** La réalité, c'est que les exploitants et les constructeurs de logements hors marché dans tout le pays — qu'ils soient dans l'Ouest canadien, en Ontario ou au Québec — n'ont pas aisément accès à du capital et à du financement pour augmenter le nombre de logements communautaires hors marché et de logements avec services de soutien. Notre milieu accueillerait favorablement toute entente ou approche offrant plus de capitaux aux exploitants qui ont déjà l'expérience et le savoir-faire nécessaires pour gérer des logements communautaires.

[Français]

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

Nous terminerons par vous, madame Larouche. La parole est à vous pour deux minutes et demie.

**Andréanne Larouche:** Merci beaucoup, monsieur le président.

Ce que je retiens des propos entendus, c'est que c'est bien d'avoir des projets de logement, mais on peltette par la suite une partie de la responsabilité vers les villes, à leur détriment. Au Québec, par exemple, il y a eu des retards dans l'entente sur les projets d'infrastructure visant à soutenir les projets de logement. Je remercie les témoins d'avoir rappelé à quel point c'est crucial, mais je rappelle aussi que ce sont les villes qui connaissent le mieux leurs réalités et leurs besoins en matière de logement et qui savent jusqu'où elles peuvent aller. Cependant, elles ont besoin d'être accompagnées, non seulement pour le logement, mais aussi pour les infrastructures. Je tenais à le rappeler.

Pour terminer mon dernier tour de parole, je vais me tourner vers M. Andison.

Finalement, le principal coût de la construction est-il plutôt lié à la fiscalité ou aux terrains? Est-ce que les provinces devraient conserver la pleine maîtrise des solutions en habitation? De toute façon, ce qu'on comprend de l'entente, c'est que le Québec va avoir le dernier mot.

La préfabrication pourrait réduire rapidement les coûts. Dans ma circonscription, à Saint-Anne-de-la-Rochelle, il y a l'entreprise Les Industries Bonneville, qui a de beaux modèles de maisons préfabriquées.

J'aimerais connaître votre opinion sur ces questions. Il vous reste environ une minute pour m'en faire part.

[Traduction]

**Scott Andison:** Je dirai très simplement que le gouvernement a trois moyens à sa disposition pour aider à réduire le coût des maisons. Le premier consiste à fournir des terrains à un coût plus faible que la valeur marchande. Le deuxième est d'investir dans les infrastructures prêtes à être mises en chantier. À ce propos, nous avons mentionné l'entente de 8,8 milliards de dollars que l'Ontario et le gouvernement fédéral ont récemment signée pour aider à réduire les coûts d'infrastructure. Le troisième est de cesser de taxer les maisons comme un objet de luxe. En appliquant ces trois solutions, nous pourrions réduire le coût des logements, tant les logements du marché que les logements hors marché.

Si nous voulons en faire davantage pour aider les personnes à faible revenu à accéder à des logements, la meilleure façon d'administrer ces programmes serait d'offrir de l'aide directe au revenu. Il ne faut pas essayer d'ajuster artificiellement le coût de construction des logements.

● (1730)

[Français]

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

[Traduction]

Voilà qui conclut notre deuxième heure de travaux sur le projet de loi C-20.

Je remercie les témoins pour leur comparution et leurs témoignages aux membres présents.

Nous allons suspendre la séance pendant quelques instants pour passer à huis clos et discuter d'autres travaux.

[La séance se poursuit à huis clos.]





Publié en conformité de l'autorité  
du Président de la Chambre des communes

---

### PERMISSION DU PRÉSIDENT

---

Les délibérations de la Chambre des communes et de ses comités sont mises à la disposition du public pour mieux le renseigner. La Chambre conserve néanmoins son privilège parlementaire de contrôler la publication et la diffusion des délibérations et elle possède tous les droits d'auteur sur celles-ci.

Il est permis de reproduire les délibérations de la Chambre et de ses comités, en tout ou en partie, sur n'importe quel support, pourvu que la reproduction soit exacte et qu'elle ne soit pas présentée comme version officielle. Il n'est toutefois pas permis de reproduire, de distribuer ou d'utiliser les délibérations à des fins commerciales visant la réalisation d'un profit financier. Toute reproduction ou utilisation non permise ou non formellement autorisée peut être considérée comme une violation du droit d'auteur aux termes de la Loi sur le droit d'auteur. Une autorisation formelle peut être obtenue sur présentation d'une demande écrite au Bureau du Président de la Chambre des communes.

La reproduction conforme à la présente permission ne constitue pas une publication sous l'autorité de la Chambre. Le privilège absolu qui s'applique aux délibérations de la Chambre ne s'étend pas aux reproductions permises. Lorsqu'une reproduction comprend des mémoires présentés à un comité de la Chambre, il peut être nécessaire d'obtenir de leurs auteurs l'autorisation de les reproduire, conformément à la Loi sur le droit d'auteur.

La présente permission ne porte pas atteinte aux privilèges, pouvoirs, immunités et droits de la Chambre et de ses comités. Il est entendu que cette permission ne touche pas l'interdiction de contester ou de mettre en cause les délibérations de la Chambre devant les tribunaux ou autrement. La Chambre conserve le droit et le privilège de déclarer l'utilisateur coupable d'outrage au Parlement lorsque la reproduction ou l'utilisation n'est pas conforme à la présente permission.

---

Aussi disponible sur le site Web de la Chambre des communes à l'adresse suivante :  
<https://www.noscommunes.ca>

Published under the authority of the Speaker of  
the House of Commons

---

### SPEAKER'S PERMISSION

---

The proceedings of the House of Commons and its committees are hereby made available to provide greater public access. The parliamentary privilege of the House of Commons to control the publication and broadcast of the proceedings of the House of Commons and its committees is nonetheless reserved. All copyrights therein are also reserved.

Reproduction of the proceedings of the House of Commons and its committees, in whole or in part and in any medium, is hereby permitted provided that the reproduction is accurate and is not presented as official. This permission does not extend to reproduction, distribution or use for commercial purpose of financial gain. Reproduction or use outside this permission or without authorization may be treated as copyright infringement in accordance with the Copyright Act. Authorization may be obtained on written application to the Office of the Speaker of the House of Commons.

Reproduction in accordance with this permission does not constitute publication under the authority of the House of Commons. The absolute privilege that applies to the proceedings of the House of Commons does not extend to these permitted reproductions. Where a reproduction includes briefs to a committee of the House of Commons, authorization for reproduction may be required from the authors in accordance with the Copyright Act.

Nothing in this permission abrogates or derogates from the privileges, powers, immunities and rights of the House of Commons and its committees. For greater certainty, this permission does not affect the prohibition against impeaching or questioning the proceedings of the House of Commons in courts or otherwise. The House of Commons retains the right and privilege to find users in contempt of Parliament if a reproduction or use is not in accordance with this permission.

---

Also available on the House of Commons website at the following address: <https://www.ourcommons.ca>