



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

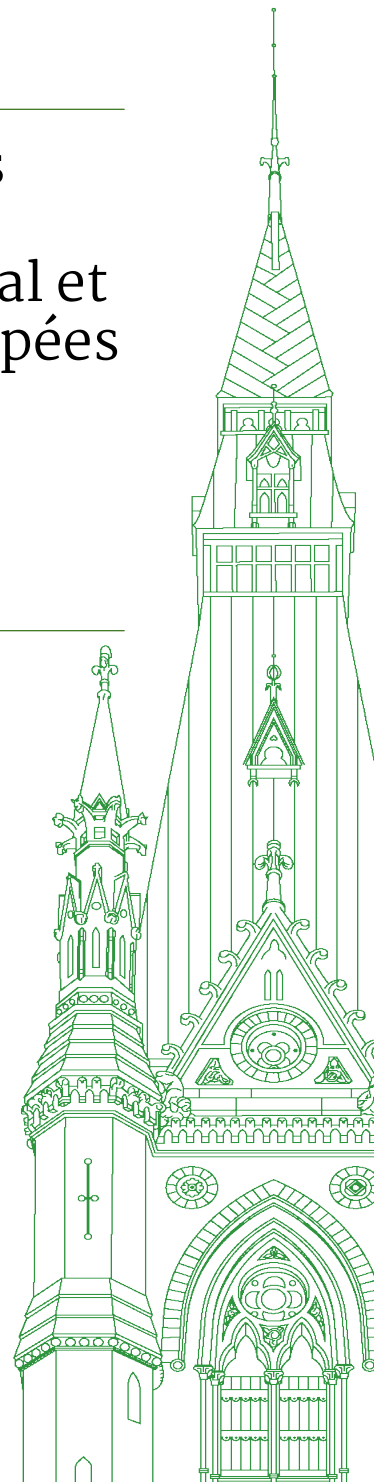
TÉMOIGNAGES

NUMÉRO 035

**PARTIE PUBLIQUE SEULEMENT - PUBLIC PART ONLY**

Le lundi 4 mai 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 4 mai 2026

• (1545)

[Français]

La vice-présidente (Andréanne Larouche (Shefford, BQ)): Je déclare la séance ouverte.

À cause d'un vote à la Chambre, nous avons quelques minutes de retard que nous tenterons de récupérer. Exceptionnellement, en remplacement et en attente du président du Comité, M. Morrissey et en ma qualité de vice-présidente du Comité, je vais ouvrir la séance pour ne pas retarder plus longtemps nos témoins.

Bienvenue à la 35<sup>e</sup> réunion du Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées de la Chambre des communes.

Conformément à la motion adoptée le jeudi 5 février, le Comité se réunit dans le cadre de son étude sur les mises en chantier dans le cadre des programmes fédéraux.

La réunion d'aujourd'hui se déroule sous forme hybride, conformément au Règlement. Les députés peuvent participer en personne ou au moyen de l'application Zoom.

Avant de continuer, j'aimerais demander à tous les participants en personne de consulter les lignes directrices inscrites sur les cartes qui se trouvent sur la table. Ces mesures sont mises en place pour prévenir les incidents audio et les chocs acoustiques et pour protéger la santé et la sécurité de tous les participants, y compris les interprètes. Vous remarquerez également qu'un code QR se trouve sur la carte et mène à une courte vidéo de sensibilisation.

Je crois que les deux témoins d'aujourd'hui participent à la réunion par vidéoconférence, mais c'est un bon rappel pour les membres du Comité.

Pour garantir le bon déroulement de la réunion, j'aimerais transmettre certaines consignes aux témoins et aux députés.

Avant de prendre la parole, veuillez attendre que je vous nomme. Si vous participez par vidéoconférence, veuillez cliquer sur l'icône du microphone pour activer votre micro. Veuillez le mettre en sourdine lorsque vous ne parlez pas.

En ce qui concerne l'interprétation, si vous participez au moyen de l'application Zoom, vous pouvez choisir au bas de votre écran entre le parquet, l'anglais ou le français. Si vous êtes dans la salle, vous pouvez utiliser l'oreillette et choisir le canal désiré.

Je vous rappelle que toutes les observations des députés et des témoins doivent être adressées à la présidence.

Pour les députés présents dans la salle, si vous souhaitez prendre la parole, veuillez lever la main. Pour les députés sur Zoom, veuillez utiliser la fonction « Lever la main ». Le greffier du Comi-

té et moi-même ferons de notre mieux pour maintenir l'ordre de parole et nous vous remercions de votre patience et de votre compréhension à cet égard.

En attendant l'arrivée du président, j'aimerais maintenant sans plus tarder souhaiter la bienvenue à nos témoins.

Nous accueillons par vidéoconférence M. Kevin Lee, directeur général de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations. Également par vidéoconférence, nous recevons Mike Moffatt, directeur fondateur de Missing Middle Initiative.

Vous avez chacun cinq minutes pour votre allocution d'ouverture.

Monsieur Lee, de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, vous avez la parole.

[Traduction]

**Kevin Lee (directeur général, Association canadienne des constructeurs d'habitations):** Merci beaucoup.

[Français]

Bonjour, chers députés.

Je suis normalement à Ottawa. Je sais que plusieurs d'entre vous sont de Québec et je suis dans la ville de Québec, aujourd'hui.

[Traduction]

Merci beaucoup de m'accueillir aujourd'hui.

L'Association canadienne des constructeurs d'habitations, ou ACCH, représente plus de 8 500 entreprises membres partout au pays. Nos membres construisent des logements de faible, moyenne et grande hauteur, destinés à la propriété ou à la location.

Les mises en chantier sont souvent présentées sous la forme d'un seul chiffre, mais la ventilation de ce chiffre est importante pour comprendre ce qui se passe vraiment. Si les données récentes montrent que le nombre total de mises en chantier est supérieur aux moyennes historiques, la composition de ces mises en chantier a toutefois considérablement changé. D'une certaine manière, cela rend l'abordabilité à long terme, la stabilité économique et l'accès à la propriété encore plus inaccessibles pour les Canadiens.

Au cours des dernières années, la part des mises en chantier de logements destinés à la propriété dans le total des constructions a fortement diminué. En 2021, 69 % des mises en chantier concernaient des logements destinés à la propriété. En 2025, cette part était tombée à 49 %, ce qui correspond à une baisse de 50 000 logements de propriétaires par année. Les logements locatifs représentent désormais la majorité des nouvelles mises en chantier. D'ailleurs, la mise à jour économique du printemps publiée la semaine dernière a reconnu qu'alors que les mises en chantier se sont élevées à 260 000 logements en 2025, cette hausse était attribuable à des niveaux records de construction de logements locatifs soutenus par des mesures fédérales. L'offre de logements locatifs est nécessaire — et l'ACCH y est favorable —, en plus des mesures fédérales qui ont aidé des projets à se concrétiser ces dernières années. Cela dit, les logements locatifs ne devraient pas remplacer les logements de propriétaires. Nous avons besoin des deux, mais nous avons besoin de beaucoup plus de logements destinés à la propriété.

Le gouvernement fédéral s'est fixé des cibles ambitieuses: il veut doubler les mises en chantier. Les chiffres de la SCHL montrent toutefois que pour rendre le logement abordable, il ne faut pas seulement plus de logements; il faut davantage de logements destinés à la propriété. La SCHL a déclaré que 4,8 millions de logements seront nécessaires au cours de la prochaine décennie pour combler le manque de logements. Cela signifie qu'il faudrait presque doubler nos mises en chantier pour atteindre entre 430 000 et 480 000 mises en chantier par année. Or, la SCHL précise également que, pour réussir, 75 % des mises en chantier doivent être axées sur le marché de la propriété.

Il convient également de souligner que l'augmentation des mises en chantier de logements locatifs n'est pas le résultat d'une préférence des consommateurs. Un sondage de l'ACCH réalisé avec Abacus Research révèle que 88 % des Canadiens de moins de 45 ans aimeraient devenir propriétaires un jour. Ce sont les politiques mises en place à tous les paliers de gouvernement qui ont rendu cet objectif de plus en plus difficile à atteindre.

Cette réalité se reflète dans le niveau de confiance des constructeurs, tel que mesuré par l'indice du marché de l'habitation de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations. En Colombie-Britannique, cet indice, pour les maisons individuelles, s'établit à 5,8 sur 100. En Ontario, pour les habitations multifamiliales, il est de 3,8. Même l'Alberta, qui affichait jusqu'à présent de bons résultats, voit son indice reculer. Partout au pays, la confiance des constructeurs s'est détériorée pour atteindre des niveaux historiquement bas, ce qui laisse présager une nouvelle baisse des mises en chantier de logements destinés à la propriété, une tendance qu'il faut inverser.

Les taxes de vente et les taxes d'aménagement élevées, les politiques hypothécaires restrictives, les formalités administratives municipales entraînant des retards, les modifications excessives au Code du bâtiment et la hausse des coûts des matériaux et de la main-d'œuvre ont considérablement fait grimper le coût de la construction et réduit la viabilité des projets de logements à vendre. Si les acheteurs ne peuvent pas acheter, les constructeurs ne peuvent tout simplement pas construire.

On a beaucoup parlé du programme Maisons Canada — qui sera axé sur les logements hors marché subventionnés par le gouvernement —, et ce comité a mené une étude à ce sujet. La construction d'un plus grand nombre de logements hors marché est certes importante, mais il est essentiel que, parallèlement, des efforts considé-

rables soient déployés au-delà de l'initiative Maisons Canada pour régler le problème de l'abordabilité des logements: il faut doubler le nombre de mises en chantier de logements aux taux du marché, où résident 95 % des Canadiens.

Afin de stimuler les mises en chantier et de rétablir des prix abordables, il est nécessaire de mettre en place un plan de logement plus complet, plus particulièrement axé sur l'accession à la propriété. Nous avons constaté une certaine évolution dans la bonne direction avec la mise à jour économique du printemps et les récentes annonces fédérales, comme le financement de 1,7 milliard de dollars accordé aux provinces et aux territoires par l'entremise de la Loi pour améliorer l'offre de logements. Cela inclut une contribution à la suppression de la TVH sur les logements neufs admissibles en Ontario. Outre l'accord avec l'Ontario — et même celui-ci est au point mort en raison de l'absence d'une entente fédérale-provinciale concernant l'administration de la remise...

• (1550)

[Français]

**La vice-présidente (Andréanne Larouche):** Pardonnez-moi, monsieur Lee. J'ai arrêté le chronomètre. Pour la minute cinq secondes qu'il vous reste, je vous demanderais de ralentir un peu votre débit afin de permettre aux interprètes de bien vous suivre.

Merci.

Je sais que vous avez beaucoup de choses à dire.

[Traduction]

**Kevin Lee:** Bien sûr.

Je tiens également à préciser qu'aucun autre partenariat fédéral-provincial n'a encore été annoncé. Il ne semble y avoir aucune garantie que les provinces utiliseront ces fonds pour réduire le fardeau fiscal.

Les annonces concernant les infrastructures et la compensation des droits d'aménagement par l'entremise du Fonds pour bâtir des collectivités fortes seront également utiles. Là encore, à l'extérieur de l'Ontario, aucune autre entente provinciale n'a été signée. Il est essentiel que des plans soient mis en place pour permettre aux municipalités de trouver d'autres modèles de financement des infrastructures afin de réduire de façon permanente les droits d'aménagement une fois que le financement fédéral aura pris fin.

La mise à jour économique du printemps mentionnait également la simplification de la réglementation et la résolution des problèmes d'abordabilité en lien avec les codes et les normes du bâtiment. On en parle depuis quelques années déjà, mais aucune mesure concrète n'a vraiment été prise. Entretemps, le Code du bâtiment de 2025 a été publié, entraînant une augmentation estimée entre 50 000 \$ et plus de 100 000 \$ du coût d'une maison typique de 2 500 pieds carrés. Des mesures immédiates sont nécessaires pour renverser cette tendance.

Il est encourageant de constater que l'on prévoit de soutenir davantage le financement de la construction, mais il faut aussi revoir le test de résistance afin que les acheteurs admissibles puissent accéder plus facilement à un prêt hypothécaire. Soit dit en passant, il s'agit là d'une mesure qui ne coûte rien.

Je pourrais passer en revue plusieurs autres recommandations, mais je vais respecter le temps dont je dispose. Je serai donc heureux de répondre à vos questions pendant la période prévue à cet effet.

Merci beaucoup. Je suis prêt à répondre à vos questions.

[Français]

**La vice-présidente (Andréanne Larouche):** Merci beaucoup. Vous avez bien écoulé vos cinq minutes.

Je passe maintenant la parole à Mike Moffatt, de la Missing Middle Initiative, pour cinq minutes.

[Traduction]

**Mike Moffatt (directeur fondateur, Missing Middle Initiative):** Je vous remercie de m'accueillir ici aujourd'hui.

Le gouvernement fédéral s'est fixé la cible ambitieuse d'atteindre 500 000 mises en chantier par année d'ici 2035. Une cible ambitieuse est louable, mais elle ne remplace pas un objectif, car une cible en matière de logement est un moyen. Ce n'est pas une fin en soi. Ce n'est pas un objectif. Une jeune famille à la recherche d'un logement ne se soucie guère du nombre de mises en chantier enregistrées l'année dernière. Ce qui la préoccupe, c'est de trouver un logement abordable qui réponde à ses besoins dans sa collectivité.

L'absence d'objectif en matière de logement pour la classe moyenne au Canada crée un vide politique que le Bureau du défenseur fédéral du logement a tenté de combler avec un récent rapport dans lequel il préconise une cible pour 2060 pour résoudre la crise du logement avec laquelle la classe moyenne est aux prises. Cet objectif ou cette cible, s'il était adopté, cimenterait un avenir marqué par des inégalités intergénérationnelles pour les générations Z, Alpha et Bêta, menaçant de déchirer le tissu social et économique du pays.

Le gouvernement fédéral a besoin d'un plan de logement assorti d'un objectif clair, d'un calendrier raisonnable et d'un ensemble d'objectifs quantifiables. Je vous donne un exemple: tout couple de la classe moyenne à deux revenus dans la trentaine devrait avoir les moyens d'acheter ou de louer une première nouvelle maison adaptée à un ménage de cinq personnes dans n'importe quelle collectivité du pays d'ici 2035. Ce n'est qu'un exemple.

Les objectifs que le gouvernement fédéral peut se fixer sont nombreux, mais ce qui importe, c'est qu'il en ait un. Il convient aussi de préciser que le but d'un tel objectif n'est pas de permettre au gouvernement fédéral de participer à la planification centrale ni de déterminer le prix des logements et l'endroit où ils doivent être construits. Il s'agit plutôt de mettre en place les conditions propices à la réussite: comprendre ce qui fonctionne bien dans le système de logement actuel et ce qui doit être amélioré. La définition d'un objectif clair permet de préciser les compromis en matière de politique publique, garantissant ainsi l'optimisation des ressources.

Plus important encore, des objectifs clairs devraient être fixés en fonction de l'accessibilité à de nouveaux logements, et ici, je mets l'accent sur le terme « nouveaux ». Les gouvernements ne devraient pas chercher à manipuler le prix de revente des maisons. Ils devraient plutôt veiller à ce que les constructeurs puissent proposer des options convenables et abordables aux familles, et à ce que le marché puisse réagir à l'évolution de la situation, comme une augmentation imprévue de la population. Le gouvernement pourra ensuite combler les lacunes en offrant, si nécessaire, des logements à un prix inférieur aux taux du marché.

Il faut définir plusieurs objectifs assortis de cibles intermédiaires. Une simple cible de 500 000 logements d'ici 2035 ne précise pas la taille de ces logements, ni leur emplacement, ou encore, comme l'a souligné M. Lee, s'ils sont destinés à la propriété ou à la location,

s'ils sont accessibles et quelle est l'orientation stratégique nécessaire pour que le projet aboutisse.

Cette orientation est importante. L'atteinte de cette simple cible de 500 000 mises en chantier devient de plus en plus hors de portée, car la SCHL prévoit que les mises en chantier diminueront au cours des trois prochaines années, passant sous la barre des 220 000 logements d'ici 2028.

Cette tendance peut être inversée, mais seulement si le gouvernement fédéral élabore un plan précis sur la façon dont il compte atteindre cette cible et établit un lien entre les réformes politiques et les résultats attendus. Prenons l'exemple du programme Maisons Canada. Ce programme phare du gouvernement fédéral manque d'indicateurs de rendement clés et de mesures de reddition de comptes. Nous ne savons pas — ou on ne nous a pas indiqué — combien de mises en chantier seront générées chaque année grâce à ce programme.

Enfin, je tiens à émettre une mise en garde au sujet des chiffres relatifs aux mises en chantier. Contrairement à ses homologues à l'étranger, la SCHL n'enregistre un projet dans ses données sur les mises en chantier qu'une fois que les fondations atteignent le niveau du sol. Il s'agit d'un indicateur en temps réel peu représentatif de l'état du secteur de la construction résidentielle, car il ne tient pas compte des décisions d'investissement prises entre un et trois ans avant que la SCHL n'enregistre un projet dans les mises en chantier. Notre suggestion, à la Missing Middle Initiative, est que la SCHL devrait également envisager de recenser les travaux d'excavation, comme le font les États-Unis et l'Australie, afin de fournir un meilleur indicateur en temps réel des nouvelles activités de construction.

Je vous remercie du temps que vous m'avez accordé. Je serai heureux de répondre à vos questions.

● (1555)

[Français]

**La vice-présidente (Andréanne Larouche):** Je vous remercie beaucoup de vos remarques. Nous avons tous et toutes pris beaucoup de notes.

Je tiens à dire que je maintiendrai mon tour de parole, celui du Bloc québécois, si ça convient à tout le monde. C'est une situation un peu particulière aujourd'hui.

Je vais d'abord céder la parole à M. Aitchison, du Parti conservateur, pour six minutes.

[Traduction]

**Scott Aitchison (Parry Sound—Muskoka, PCC):** Merci beaucoup.

Messieurs, merci de revenir témoigner au Comité.

Monsieur Lee, vous avez pu prendre la parole cette fois-ci. C'est merveilleux, n'est-ce pas?

Monsieur Moffatt, à la fin de votre déclaration liminaire, vous avez parlé un peu de la méthode utilisée au Canada pour comptabiliser les mises en chantier de logements. Le ministre s'est levé à la Chambre pour se vanter de la forte hausse du nombre de mises en chantier. Je ne veux pas laisser entendre que c'est un mensonge, mais la façon de comptabiliser ces choses a son importance. Il semble y avoir une grande variété de méthodes.

J'aimerais que vous expliquiez en quoi consiste au juste une mise en chantier et ce qui est fait au Canada pour en tenir le compte. Vous pourriez peut-être aussi suggérer des améliorations aux méthodes utilisées.

**Mike Moffatt:** En quelques mots, la mise en chantier est la première pelletée de terre, lorsque des travailleurs sont sur le site et qu'ils commencent à bâtir la maison. En revanche, dans le cas des types de logements que nous construisons, dont la plupart sont des tours d'habitation dotées d'un stationnement souterrain, la SCHL recense les mises en chantier seulement lorsque le stationnement souterrain est achevé. C'est au-dessus de ces quatre, cinq ou six étages sous terre que se construit la structure de logements.

C'est la façon canadienne de faire les choses. D'autres pays préconisent d'autres définitions. Au Royaume-Uni, les mises en chantier sont recensées dès le coulage des fondations de béton. Ailleurs, c'est à l'étape de l'excavation. Nous avons dit à la SCHL que de recenser les excavations donnerait un meilleur indicateur en temps réel du moment où des projets sont amorcés et des travaux exécutés. Certes, les excavations ne sont pas toutes suivies par la construction d'une maison, mais les recenser donnerait au moins une meilleure idée de ce qui se passe sur le terrain.

• (1600)

**Scott Aitchison:** Merci beaucoup de votre réponse.

Monsieur Lee, c'est un peu bizarre comme question, mais je voudrais savoir ce que vous pensez des commentaires de M. Moffatt et de sa vision des choses. Je vous poserais ensuite une question complémentaire selon ce que vous répondrez.

**Kevin Lee:** Je pense moi aussi que c'est important parce que nous avons du mal entre autres à relever les indicateurs avancés. Voilà pourquoi nous avons en place un indice du marché de l'habitation, qui est en fait un indicateur de confiance en mesure de suivre en amont les ventes. Cela dit, les données obtenues sur les ventes sont surtout de nature quantitative. Ce que nous devons faire mieux, c'est recenser l'évolution des types de logements sur le marché.

La méthode décrite par M. Moffatt nous rapprocherait des mises en chantier, qui constituent elles aussi un indicateur tardif. Les ventes seraient déjà réalisées, et le processus serait enclenché, mais nous n'aurions pas de faux sentiment de sécurité en pensant qu'un grand nombre de mises en chantier ont été lancées. Comme M. Moffatt l'a mentionné, bon nombre de ces mises en chantier étaient des stationnements souterrains, dont la construction a commencé il y a un certain temps. Il y a encore loin de la coupe aux lèvres.

C'est une distinction importante qu'il faut préserver.

**Scott Aitchison:** Pourrait-on dire alors que dans certains cas, les maisons achevées sont qualifiées de mises en chantier? Je comprendrais dans le cas de certains immeubles très imposants, particulièrement dans les grands centres comme la vallée du bas Fraser, à Vancouver, où probablement 40 000 logements seront mis sur le marché cette année, et 20 000, au cours de l'année suivante, mais ces projets ont été lancés littéralement il y a 4 ou 5 ans. Aucun nouveau trou n'a été creusé pendant cette période. Est-ce pour cette raison que la distinction est importante?

**Kevin Lee:** C'est tout à fait exact. Je ne dirais pas que les logements achevés sont comptabilisés comme des mises en chantier. Cela dit, des travaux lancés il y a relativement longtemps le sont, ce qui donne à penser que la situation est meilleure qu'elle ne l'est en

réalité. Comme vous l'avez souligné, nous avons commencé à recueillir des données à une époque où le marché était complètement différent. À l'heure actuelle, rien n'évolue vraiment du côté des vraies mises en chantier.

**Scott Aitchison:** Pouvez-vous nous dire avec certitude si le nombre de mises en chantier augmente ou diminue? Quel est le portrait des vraies mises en chantier — une fois que des personnes ont creusé un trou pour bâtir une maison?

**Kevin Lee:** Dans l'ensemble, les mises en chantier sont à la baisse. Nous n'avons pas de données exactes, je le répète, en raison de ce qu'a décrit M. Moffatt, mais je peux vous dire que les mises en chantier de logements de propriétaires enregistrent une forte baisse. Ces logements ont été remplacés par des logements à vocation locative, d'où la stagnation. L'accession à la propriété est en chute libre.

**Scott Aitchison:** Monsieur Moffatt, êtes-vous d'accord pour dire que les logements locatifs sont importants, mais pas au point de se substituer à l'accession à la propriété, qui représente encore une part importante du marché immobilier au Canada?

**Mike Moffatt:** Je suis tout à fait d'accord. Nous avons besoin des deux types de logements. La construction de logements à vocation locative commence à afficher un ralentissement dans certains marchés. La construction prévue d'un nombre élevé de logements suscite des préoccupations parce que les décisions ont été prises en majeure partie lorsque la population du Canada augmentait de 1 million ou de 1,5 million par année. Aujourd'hui, l'industrie ne sait pas vraiment ce que sera le contenu des politiques d'immigration après 2027.

Je pense que nous allons commencer à observer un ralentissement de la construction de logements à vocation locative. Ce ne sera pas un jeu à somme nulle, mais bien un recul des deux types de logements.

**Scott Aitchison:** Il nous reste seulement environ 30 secondes. Je ne poserai pas d'autres questions. Comme nous avons commencé un peu tard, je vais céder la parole à un collègue. J'espère avoir la chance de poursuivre la discussion avec vous plus tard, mais je vais en rester là pour l'instant.

Merci.

**Le président (Robert Morrissey (Egmont, Lib.)):** Merci, monsieur Aitchison.

[Français]

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

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

Je veux remercier les témoins d'être ici avec nous, aujourd'hui, mais aussi de tout leur engagement au cours des dernières années et des derniers mois. Je sais qu'ils ont participé aux conversations sur la question du logement, et je les remercie de leurs idées et de tout le reste.

• (1605)

[Traduction]

Monsieur Moffatt, vous avez mentionné plusieurs éléments qui entravent la construction et qui ralentissent la croissance de l'offre de nouveaux logements.

J'aimerais que vous expliquiez davantage lequel, parmi ces obstacles, est le plus considérable et que vous précisiez l'aide que pourrait fournir le gouvernement fédéral pour le surmonter.

Je vais revenir aussi aux municipalités et à Maisons Canada, que vous avez mentionnée, monsieur Lee.

Monsieur Moffatt, si vous voulez bien commencer, je souhaiterais entendre votre point de vue sur les obstacles.

**Mike Moffatt:** Je dirais que le plus gros obstacle à l'heure actuelle est le coût de la construction. Le prix des reventes a chuté, mais le coût de la construction est resté au même niveau dans la plupart des cas. Le prix des matériaux n'a pas diminué. Il a même augmenté dans certains cas en raison des événements géopolitiques. Une diminution du prix des terrains a été enregistrée dans quelques marchés, mais dans l'ensemble, les constructeurs ont de la difficulté à soutenir la concurrence du marché de la revente.

Là où le gouvernement fédéral pourrait aider le plus dans l'immédiat, ce serait en prenant des mesures semblables à la suspension de la TVH. Le fait d'étendre cette mesure aux provinces entraînerait, selon la province, une réduction allant de 5 % à 15 % du coût d'une nouvelle maison. Puisque la TVH s'applique seulement aux nouvelles maisons, cette mesure aiderait à rendre leur coût plus concurrentiel.

À long terme, je pense que vous songez à travailler avec les municipalités sur des questions comme les droits d'aménagement et, comme je le disais, dans le cadre de l'accord entre le Canada et l'Ontario, ce qui aurait pour effet de réduire les risques. Une des plus grandes difficultés auxquelles sont confrontés les constructeurs et les promoteurs à l'heure actuelle, particulièrement dans le cas des tours d'habitation, est l'incertitude par rapport aux futures politiques d'immigration du gouvernement fédéral. Parmi les gens à qui je parle dans ces secteurs, ceux qui vont continuer à bâtir sont ceux qui misent sur une future hausse de l'immigration. D'autres restent sur la touche parce qu'ils sont d'avis que la demande ne sera pas au rendez-vous.

Il faudrait fournir à l'industrie une prévisibilité sur 10 ans au lieu de la politique actuelle, qui prend fin en 2027. Actuellement, puisque nous ignorons à quelle vitesse s'accroîtra la population, nous ignorons aussi de combien de logements le Canada aura besoin à long terme.

**Caroline Desrochers:** Monsieur Lee, je sais que vous avez eu de nombreuses discussions au sujet de Maisons Canada. À mon humble avis, ce projet a très bien démarré. Une fois que le projet de loi C-20 aura été adopté, cette entité deviendra une société d'État et, bien sûr, je serai ravie de proposer certains indicateurs clés de performance dans le cadre de son plan ministériel.

Nous constatons déjà qu'elle mise sur des méthodes de financement différentes de celles que nous connaissons et plus souples qu'elles, et sur la mise à profit d'autres types de capitaux. Monsieur Lee, quel effet croyez-vous que cela pourrait avoir sur le rythme et le coût de la construction au Canada?

**Kevin Lee:** Je pense que cela va être important pour les logements hors marché, c'est-à-dire pour ceux qu'il nous faudra bâtir en plus grand nombre. L'une des choses dont nous avons parlé, c'est la nécessité d'utiliser intelligemment les terres fédérales afin de compenser une partie des coûts de construction, car, comme l'a dit M. Moffatt, le prix de la construction de nouveaux logements ne cesse d'augmenter. Comme il l'a souligné, la façon dont nous pou-

vons y remédier rapidement passe par les taxes et la réduction de ces dernières, mais...

**Caroline Desrochers:** Nous ne cessons de parler de ce rapport de 5 contre 95 et de la nécessité de tenir également compte des 95. Je tiens à rappeler à tout le monde que bon nombre des programmes de la SCHL et de Maisons Canada permettront également de construire des logements du marché. Il y aura beaucoup de projets à usage mixte. Nous en voyons beaucoup, même parmi ceux que nous avons déjà annoncés.

Je souhaite simplement apporter cet élément à la discussion.

**Kevin Lee:** Je n'ai pas vu ces chiffres.

Les chiffres dont nous disposons font état d'un nombre pouvant atteindre 49 000 logements sur des terrains qui ont été retenus pour le programme. Ce chiffre de 49 000 est satisfaisant s'il s'agit d'une seule année, mais il sera réparti sur plusieurs années. Nous étions censés doubler le nombre de mises en chantier. Le chiffre qu'il nous faut est de 500 000.

Je crois que cela remet les choses en perspective, et cela ne signifie pas que j'ai quoi que ce soit à redire sur Maisons Canada. J'estime qu'il y aura du très bon travail à faire dans ce contexte, et je soutiens que l'idée d'aider également à créer un flux de commandes plus régulier pour certains de nos membres spécialisés dans la construction en usine peut être une bonne chose. C'est un début, mais nous devons également nous pencher sur le reste. Je pense que Maisons Canada aura un rôle à jouer, mais c'est tout le reste qui fera la différence... Maisons Canada ne nous permettra pas à lui seul de doubler le nombre de mises en chantier. Cela devra se faire avec le reste du marché.

• (1610)

**Caroline Desrochers:** Merci.

Ma dernière question s'adresse à vous deux. Cela concerne la coordination entre les administrations fédérale, provinciales et municipales, et la question cruciale de l'harmonisation des codes du bâtiment. À votre avis, existe-t-il un moyen d'y parvenir? J'aimerais vous entendre à ce sujet.

**Kevin Lee:** Je peux dire que l'idée d'harmoniser les codes du bâtiment est bonne, à condition de s'aligner sur un code du bâtiment de bonne tenue.

Nous sommes actuellement confrontés à d'énormes problèmes quant à la façon dont le code du bâtiment est élaboré et aux coûts que cela implique. En ce qui concerne le code du bâtiment de 2025, nous estimons que le coût pour une maison de 2 500 pieds carrés s'élèvera à environ 56 000 \$ ou plus, sans compter les coûts énergétiques.

Si nous arrivons à l'harmonisation voulue, ce qui serait formidable, et si nous pouvons également étendre cette harmonisation à l'échelon municipal, car les municipalités ont toutes sortes de règlements, de zonages et d'arrêtés qui nous empêchent de construire deux fois la même maison... Cet objectif est très important, mais nous devons nous assurer que l'harmonisation visée est la bonne, sinon, il n'y aura pas d'harmonisation. Actuellement, on voit les provinces faire marche arrière. Elles prennent conscience des coûts et des implications d'un code plus coûteux et plus complexe que ceux qu'elles appliquent en ce moment.

[Français]

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

Madame Larouche, vous avez la parole pour six minutes.

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

Messieurs Lee et Moffatt, je vous remercie d'être ici aujourd'hui pour cette étude sur ces mises en chantier.

Monsieur Moffatt, vers la fin de votre allocution d'ouverture, vous avez commencé à énumérer certains exemples à l'international. Je pense que vous alliez parler de l'Australie. Étant donné que c'était à la fin de votre allocution et que vous deviez terminer très rapidement, j'aimerais vous laisser quelques instants pour revenir sur ce que nous pourrions apprendre de certains exemples internationaux.

[Traduction]

**Mike Moffatt:** Les trois seules choses que j'avais en tête... Il faudrait que je revienne en arrière pour vérifier.

Chaque pays définit différemment le début d'une construction. L'Australie et les États-Unis le définissent comme le moment où les travaux d'excavation commencent sur le chantier. Cela compte comme étant le début d'une construction. Au Royaume-Uni, c'est lorsque l'on commence à couler les fondations. C'est quelque part entre les deux. Au Canada, on le définit comme le moment où les fondations atteignent le niveau du sol.

Ces distinctions n'avaient pas beaucoup d'importance à l'époque où le Canada construisait principalement des maisons individuelles, car le délai entre le début du creusement de la tranchée, le coulage des fondations et le moment où celles-ci atteignent le niveau du sol n'était généralement qu'une question de semaines. Quoi qu'il en soit, tout cela se passait souvent à l'intérieur d'un mois.

Aujourd'hui, nous sommes passés à des immeubles d'habitation élevés et plus complexes. La plupart ont un stationnement souterrain. Le délai entre le début du creusement de la fosse et le moment où les fondations atteignent le niveau du sol peut aller jusqu'à 18 mois.

[Français]

**Andréanne Larouche:** Je comprends que ça rend difficile le calcul des mises en chantier pour savoir où on en est rendu dans ces constructions.

Monsieur Lee, ce que je retiens de votre allocution et de celle de M. Moffatt, c'est qu'il y a plusieurs promoteurs qui disent que les programmes existent, mais que les chantiers ne démarrent pas assez rapidement. Est-ce que le problème principal est le financement ou la paperasse?

[Traduction]

**Kevin Lee:** Cela dépend de ce dont vous parlez.

Si vous parlez des programmes de logements construits expressément pour la location qui relèvent de la SCHL, ceux-ci sont souvent sursouscrits. De plus, certaines exigences, qui deviennent de plus en plus strictes, rendent certains projets moins viables.

Cela dit, ces dernières années, nous avons connu une construction assez importante de logements construits expressément pour la location. Comme l'a dit M. Moffatt, nous allons probablement assister à un léger ralentissement à cet égard. Cela devrait se faire sentir dans de nombreux cas.

En ce qui concerne les logements destinés à l'accession à la propriété, la situation est tout à fait différente. Il est certain que dans nos provinces où c'est le plus cher, comme l'Ontario et la Colombie-Britannique, les coûts d'achat deviennent prohibitifs. Les problèmes d'abordabilité sont tellement nombreux en ce moment que l'on constate, à bien des égards, une absence totale de ventes. Cela se traduit par une forte baisse des mises en chantier. On se retrouve dans la même impasse: si les acheteurs ne peuvent pas acheter, les constructeurs ne peuvent pas construire.

• (1615)

[Français]

**Andréanne Larouche:** Parfait.

On voit qu'il y aurait une autre difficulté relative à ces mises en chantier, soit la prévisibilité, dont on a parlé.

Monsieur Moffatt, je crois que c'est vous qui avez parlé du nombre de gens et des politiques d'immigration. Ce que je retiens de votre intervention, c'est la question de la prévisibilité. Cela manque-t-il aux entreprises, aux entrepreneurs?

[Traduction]

**Mike Moffatt:** C'est exact, en particulier pour les immeubles de grande hauteur destinés à la location, car les nouveaux arrivants se retrouvent de manière disproportionnée dans ce type de logement, de sorte que ce secteur est particulièrement sensible aux droits en matière d'immigration. Comme nous n'avons aucune idée de ce qui adviendra des résidents permanents ou non permanents au-delà de 2027, les constructeurs et les promoteurs immobiliers doivent, en substance, « parier » sur les orientations futures des politiques d'immigration lorsqu'ils réalisent leurs investissements.

Cette certitude est importante, au même titre que la certitude sur d'autres questions, comme la fiscalité, les droits d'aménagement, etc. Plus l'incertitude est grande, plus les rendements doivent être élevés pour justifier la construction d'un nouveau logement, puisque le projet est intrinsèquement plus risqué.

[Français]

**Andréanne Larouche:** Merci.

Monsieur Lee, le fédéral annonce beaucoup d'investissements, mais des familles attendent toujours sur le terrain. Comment peut-on s'assurer que chaque dollar annoncé mène rapidement à un coup de pelle dans le sol?

[Traduction]

**Kevin Lee:** Nous pouvons commencer par quelques exemples de partenariats annoncés avec la province de l'Ontario qui porteront très directement sur la fiscalité, l'un concernant les taxes d'aménagement et l'autre, sur la TVH. Alors que le gouvernement cherche à mettre en place des partenariats avec les autres provinces, il sera vraiment important que lesdits partenariats soient conclus de manière très similaire. Or, pour le moment, il n'est pas certain que ce sera le cas.

Les 1,7 milliard de dollars alloués aux autres provinces devraient vraiment être utilisés pour compenser la taxe de vente. En ce qui concerne le Fonds pour bâtir des collectivités fortes, là encore, l'accent est mis sur les résultats directs, sur la gestion des droits d'aménagement et des droits d'aménagement relatifs au gel des infrastructures. Ce sont là d'importants éléments qui ont une incidence considérable sur l'abordabilité et qui peuvent mener directement à des mises en chantier.

[Français]

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

[Traduction]

C'est maintenant au tour de M. Reynolds.

Vous avez cinq minutes. Allez-y, je vous prie.

**Colin Reynolds (Elmwood—Transcona, PCC):** Merci, monsieur le président.

Merci aux témoins d'être venus ici aujourd'hui. Nous vous sommes très reconnaissants du temps que vous nous consacrez.

Ma première question s'adresse à M. Lee.

Vous avez mentionné que nous avons besoin d'environ 480 000 à 500 000 mises en chantier par an. En sommes-nous proches?

**Kevin Lee:** Non. Ce sont des chiffres avancés par la SCHL afin de combler le déficit d'accessibilité. Il s'agit d'un objectif important et ambitieux. Nous avons encore tant d'obstacles à surmonter pour y parvenir. Nous sommes donc encore loin d'être en mesure de l'atteindre.

**Colin Reynolds:** Avant d'être élu ici, j'ai travaillé pendant 20 ans dans le secteur de la construction. J'étais contremaître en électricité pour la construction d'un gratte-ciel comprenant des logements résidentiels.

Les entrepreneurs et les promoteurs immobiliers recherchent activement des projets à construire. Selon vous, quel est actuellement le principal obstacle qui empêche les promoteurs privés d'aller de l'avant avec leurs projets, malgré le fait qu'il semble y avoir une forte demande en ce moment?

**Kevin Lee:** Si nous nous basons sur l'analyse des écarts dont parle la SCHL, nous devrions être en période de forte demande. Quand on examine la formation de ménages qui devrait avoir lieu, on s'aperçoit que de nombreux ménages ne se forment pas en raison de problèmes d'abordabilité. Le grand défi auquel nous sommes confrontés actuellement est cette crise en matière d'abordabilité. Les promoteurs immobiliers doivent vendre 70 à 80 % des logements avant de pouvoir obtenir le financement pour la construction et démarrer. Par conséquent, lorsque les ventes sont très faibles, ils ne peuvent pas aller de l'avant.

Même pour les immeubles de faible hauteur, la construction spéculative est bien moins fréquente en cette période d'incertitude. Là encore, les entrepreneurs attendent de pouvoir réaliser des ventes. On parle ici d'un véritable frein. Nous parlons sans cesse de l'Ontario et de la Colombie-Britannique, mais c'est dans ces deux provinces que sont nos plus grands défis. Les choses se passaient plutôt bien dans les provinces de l'Atlantique, mais nous constatons maintenant un certain ralentissement. C'est la même chose dans les Prairies. L'Alberta sort de deux années record en matière de mises en chantier, mais là encore, avec tous les problèmes de confiance des consommateurs, nous constatons présentement un ralentissement généralisé.

• (1620)

**Colin Reynolds:** Dans votre déclaration liminaire, vous avez mentionné que les mises en chantier sont passées du secteur du marché au secteur hors marché. Quelle en est, selon vous, la raison?

**Kevin Lee:** Par souci de clarté, je disais que les mises en chantier sont passées de logements destinés à la propriété à des logements construits expressément pour la location.

**Colin Reynolds:** C'est exact.

**Kevin Lee:** Il y a plusieurs raisons à cela. L'une d'elles est l'accessibilité financière. Comme les gens n'ont pas les moyens d'acheter une maison — qu'il s'agisse d'une maison individuelle ou d'un appartement en immeuble —, ils se tournent vers la location.

L'autre raison, c'est que le marché locatif a été considérablement aidé par des changements dans la politique fiscale et d'autres mesures de financement qui ont été nécessaires pour mieux outiller le secteur et ainsi faire en sorte que les projets soient rentables. Pendant très longtemps, ce n'était pas le cas. Par conséquent, le secteur construisait des copropriétés et vendait ces logements sur le marché secondaire.

Les changements apportés pour rendre la location de logements construits à cette fin plus viable ont été importants et ont contribué à améliorer la situation, mais encore une fois, nous ne pouvons pas privilégier la location de logements construits expressément pour la location en en construisant beaucoup plus au détriment des logements destinés à la propriété. Nous avons également besoin de plus de logements destinés à la propriété.

**Colin Reynolds:** Vous avez aussi dit que les taxes municipales et les droits d'aménagement représentaient des coûts assez importants, évidemment, pour le propriétaire et le constructeur. Le programme Maisons Canada a-t-il pris des mesures pour remédier à ce problème? Évidemment, cela varie selon les administrations, mais y a-t-il des dispositions dans le programme Maisons Canada à propos de cet enjeu?

**Kevin Lee:** À ma connaissance, il n'y a rien de tel. Encore une fois, le programme Maisons Canada s'intéresse vraiment aux logements hors marché situés sur des terrains publics. C'est une question distincte de celle des taxes d'aménagement. Il se pourrait qu'ils concluent des accords leur permettant d'être exonérés de ces taxes, ce qui est assez courant pour différents types de logements subventionnés.

Quand on parle de taxes d'aménagement et de droits d'aménagement à travers le pays, le Fonds pour bâtir des collectivités fortes envisage d'allouer des fonds pour les infrastructures, mais les droits d'aménagement devront être réduits — ou, à tout le moins, gelés — là où ils sont vraiment élevés.

Nous devons également reconnaître que les municipalités en sont venues à compter sur ces droits d'aménagement pour financer beaucoup de choses autres que ce qu'elles sont censées financer, et c'est en faisant cela qu'elles se sont retrouvées piégées. Il est vraiment important, à l'avenir, que le gouvernement fédéral et les provinces collaborent avec les municipalités pour trouver d'autres mécanismes de financement afin d'éviter que ces dernières ne fassent porter ce fardeau fiscal par les nouveaux acheteurs.

Pour être clair, ne perdons pas de vue que les constructeurs et les promoteurs ne sont les financiers des taxes d'aménagement que jusqu'à ce que les propriétaires prennent la relève puisqu'en fin de compte, ce sont les acheteurs qui paient toutes ces taxes.

**Colin Reynolds:** D'accord, merci.

**Le président:** Merci, monsieur Reynolds. Vous avez terminé pile à l'heure.

[Français]

Monsieur Joseph, vous avez maintenant la parole pour cinq minutes.

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

Je remercie les témoins de leur présence.

Monsieur Moffatt, notre gouvernement réduit actuellement les seuils d'immigration. Selon vous, quel effet cette diminution pourrait-elle avoir sur les marchés locatifs?

[Traduction]

**Mike Moffatt:** Je pense que nous aurions moins de mises en chantier de logements locatifs et une pression à la baisse continue sur les prix, pour la simple raison qu'il n'y aurait pas autant de demande dans ce secteur.

Par souci de clarté, chez Missing Middle, nous ne préconisons aucun objectif particulier en matière d'immigration. Ce que nous soutenons, c'est qu'une plus grande certitude quant aux orientations futures en matière de résidence permanente et temporaire permettrait aux constructeurs et aux promoteurs d'élaborer des plans d'une plus grande rigueur, car ils n'auraient pas à jouer à la devinette quant à l'ampleur de la demande future.

[Français]

**Natilien Joseph:** Merci.

Selon vous, quels sont aujourd'hui les principaux déterminants qui freinent la construction de logements et qui ralentissent l'augmentation de l'offre au Canada?

• (1625)

[Traduction]

**Mike Moffatt:** Plusieurs facteurs entrent en jeu.

Il est clair que la conjoncture économique joue un rôle. Les constructeurs et les promoteurs ne construiront pas si ce n'est pas suffisamment rentable et s'ils ne peuvent pas obtenir de financement. Le processus d'autorisation a une grande importance et ce dernier peut varier considérablement selon les endroits, les enjeux et les types de procédures en vigueur.

Cela dépend également des types de logements construits. Comme l'a souligné M. Lee, traditionnellement, le marché des copropriétés d'immeubles de grande hauteur repose fortement sur la vente en prévente de 70 à 80 % des logements, voire plus. Sur un marché immobilier en effervescence, ces préventes peuvent se faire très rapidement, mais à un moment où les prix des logements stagnent ou baissent et où les investisseurs se détournent de l'idée d'avancer des capitaux avant la construction, cela peut prendre beaucoup de temps pour atteindre cet objectif de 70 à 80 %, ce qui ralentit également le processus.

C'est une combinaison de facteurs à la fois économiques et réglementaires.

[Français]

**Natilien Joseph:** Merci.

Je vais poursuivre sur la même lancée. Vous avez énuméré plusieurs points. Parmi ceux-ci, lesquels ont l'impact le plus important sur les marchés actuels?

[Traduction]

**Mike Moffatt:** Cela dépend vraiment du type de marché.

Pour les immeubles de faible hauteur, ce sont surtout les droits d'aménagement, le prix des terrains et l'affectation des sols. Pour

les logements construits expressément pour la location, le gouvernement fédéral a mis en place un certain nombre de mesures utiles au cours de la dernière décennie, notamment par l'intermédiaire de la SCHL, avec des programmes comme le Programme de prêts pour la construction d'appartements, ou PPCA, et le programme APH Select. Il a aussi augmenté la déduction pour amortissement accéléré sur la construction de nouveaux appartements. Tout cela a été très utile.

Nous allons commencer à observer un ralentissement pour la construction d'appartements locatifs en raison des craintes d'avoir trop construit. Sur le marché des copropriétés, le plus grand défi réside dans le fait que les constructeurs et les promoteurs ont beaucoup de mal à vendre des logements en préconstruction. Il y a actuellement beaucoup de nouvelles copropriétés à vendre. Par conséquent, plutôt que d'acheter un logement en préconstruction et d'attendre quelques années, il est maintenant possible de prendre possession d'un logement plus abordable dès aujourd'hui.

[Français]

**Natilien Joseph:** M. Lee a parlé des terres publiques. Selon vous, quel rôle ces dernières peuvent-elles jouer dans tout ça?

[Traduction]

**Mike Moffatt:** Je pense que cela pourrait être très important. Il pourrait cependant y avoir des difficultés liées à l'emplacement de ces terrains par rapport aux endroits où de nouveaux logements sont nécessaires.

Si le gouvernement fédéral possède des terrains prêts à la construction dans une région en pénurie de logements, alors je pense qu'il est tout à fait logique que le gouvernement fédéral utilise ces terrains, en conserve la propriété et s'en serve pour bâtir de nouveaux logements.

[Français]

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

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

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

Encore une fois, je remercie les témoins d'être des nôtres cet après-midi.

Pour ce deuxième tour, je vais commencer par vous, monsieur Lee.

Au Québec, les besoins sont différents de ceux à Toronto ou à Vancouver. Le fédéral devrait-il laisser le Québec et les provinces décider de leur orientation en matière d'habitation?

[Traduction]

**Kevin Lee:** C'est la grande question de la fédération.

L'une des choses que nous attendons du gouvernement fédéral est qu'il fasse preuve de leadership dans tous ces dossiers. C'est très important. Les conversations relatives aux taxes d'aménagement, aux droits d'aménagement et aux retards au niveau municipal ne relèvent généralement pas de la compétence du gouvernement fédéral. Toutefois, compte tenu de la situation actuelle, nous avons besoin que le gouvernement fédéral assure ce leadership afin de mettre tout le monde sur la bonne voie.

Il en va de même pour le Code du bâtiment. Les provinces et le gouvernement fédéral doivent collaborer de manière efficace pour bien concevoir le Code national du bâtiment. Nous devons harmoniser nos pratiques, mais nous devons harmoniser les aspects pertinents. Le logement fait partie des domaines qui relèvent de la compétence des provinces, mais qui pourraient vraiment bénéficier d'une collaboration entre tous les paliers de gouvernement.

Nous ne pourrions résoudre la crise du logement qu'en amenant le gouvernement fédéral, les gouvernements provinciaux et les administrations municipales à agir de concert pour régler bon nombre de ces problèmes.

• (1630)

[Français]

**Andréanne Larouche:** Il faut établir une collaboration et un respect des champs de compétence, effectivement.

Monsieur Moffatt, le Québec a déjà ses outils en matière d'habitation. Le fédéral devrait-il lui transférer davantage de fonds sans y mettre de conditions, au lieu de multiplier les structures parallèles dans le domaine de la construction et du logement?

[Traduction]

**Mike Moffatt:** En cas d'équivalence, je pense que ce serait tout à fait utile. Par exemple, certaines provinces imposent des droits de développement très faibles, voire nuls. Elles ne devraient pas être pénalisées par le gouvernement fédéral et se voir refuser l'accès à des paiements similaires, comme l'Ontario, simplement parce qu'elles ne dépendent pas excessivement des droits d'aménagement.

Je pense que lorsqu'il examine ces ententes, le gouvernement fédéral devrait tenir compte de ce que les provinces ont déjà fait. Le financement des provinces qui obtiennent de très bons résultats dans un domaine donné ne devrait pas être réduit pour cette raison.

[Français]

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

Madame Goodridge, vous avez cinq minutes.

**Laila Goodridge (Fort McMurray—Cold Lake, PCC):** Merci, monsieur le président.

[Traduction]

Merci à nos témoins d'être parmi nous.

J'ai trouvé que c'était très intéressant. Plus particulièrement, monsieur Lee, j'ai été frappée par la statistique que vous avez citée, selon laquelle 88 % des moins de 45 ans souhaitent un jour acheter un logement. D'après ce que nous avons entendu dans le cadre des travaux de ce comité, le gouvernement libéral du Canada semble clairement vouloir augmenter autant que possible le nombre de logements locatifs, sans tenir compte des 88 % de la population qui souhaitent acheter un logement.

Pourriez-vous nous expliquer en quoi les droits de douane en vigueur contribuent à la hausse du coût de la construction de logements au Canada?

**Kevin Lee:** C'est intéressant. On s'inquiète beaucoup, et à juste titre, de l'effet des droits de douane sur le coût de la construction. Il faut toutefois garder à l'esprit qu'à l'exception de quelques droits compensateurs que le Canada a maintenus, la plupart de ces droits s'appliquent aux [Difficultés techniques] marchandises qui entrent aux États-Unis. Les coûts de construction et les acheteurs de logements américains sont donc bien plus touchés que nous.

Le principal défi que nous devons relever dans le cadre de la guerre commerciale est en fait celui de la confiance des consommateurs. C'est là le gros problème, et l'incertitude règne. Les gens hésitent à réaliser des investissements importants. Si l'on conjugue à cela la situation de certaines régions qui ont été plus durement touchées par la guerre commerciale et qui connaissent des pertes d'emplois, l'activité immobilière sera évidemment nettement moins soutenue.

Oui, il y a certaines répercussions sur les coûts de construction, mais en réalité, c'est sur le marché que la guerre commerciale a eu les conséquences les plus importantes. Le marché est complètement paralysé à bien des égards, car les gens hésitent à effectuer ce type d'achat important dans un contexte aussi incertain.

**Laila Goodridge:** J'ai l'immense privilège de représenter Fort McMurray, la ville où j'ai grandi. Si l'on exclut celles reconstruites après l'incendie, on constate qu'aucune nouvelle habitation n'a été construite ces dix dernières années.

Ce qui a été particulièrement intéressant après l'incendie, c'est que l'un des principaux problèmes que les gens ont rencontrés est que leur maison avait été construite à une autre époque, et qu'il n'était plus légal de la reconstruire selon les normes qui avaient été utilisées. Cette situation était très intéressante. Ils tentaient de trouver un moyen de reconstruire leur maison tout en faisant face à des difficultés avec leur compagnie d'assurance, qui refusait de prendre en charge les frais de reconstruction, et avec le Code du bâtiment, qui interdisait certaines choses, ce qui faisait grimper les coûts.

Dans vos commentaires, vous avez évoqué les codes du bâtiment et l'importance de disposer d'un code du bâtiment adapté. Quelles sont vos recommandations quant au Code du bâtiment de 2025 actuel? Recommanderiez-vous au gouvernement de suspendre les codes du bâtiment et de prendre le temps de réexaminer certaines des dispositions qui sont peut-être des formalités administratives excessives et qui ne visent pas nécessairement à garantir la sécurité?

• (1635)

**Kevin Lee:** Oui, tout à fait. C'est exactement ce que nous demandons. Nous demandons une suspension des codes du bâtiment, et nous ne sommes pas les seuls. Nous parlions tout à l'heure d'exemples internationaux. L'Australie l'a déjà fait. L'Australie a déjà déclaré: « Nous devons suspendre les modifications du code du bâtiment, notamment celles qui concernent le logement, car les coûts deviennent trop élevés et nous allons trop loin, trop vite. »

Lorsque nous examinons le code de 2025, nous estimons que nous devons faire une pause, l'analyser et reconnaître qu'il contient certes des dispositions importantes pour la santé et la sécurité, des corrections et autres qui doivent être mises en œuvre, mais également un certain nombre d'autres mesures qui, à l'heure actuelle, entraînent des coûts élevés pour un retour sur investissement limité. Ces éléments devraient être mis en suspens. Trouvons de meilleures façons de les mettre en œuvre, puis adoptons un code qui ne fera pas grimper le coût du logement à un moment où nous ne pouvons pas nous le permettre.

**Laila Goodridge:** Monsieur Lee, pourriez-vous donner un exemple d'un élément qui fait grimper les coûts, mais qui n'a pas d'incidence sur la sécurité? Beaucoup de gens se soucient beaucoup de la sécurité, et c'est essentiel — je tiens absolument à ce que les maisons que nous construisons soient sûres — mais si nous modifions le code simplement parce que quelqu'un a réussi à faire pression sur le gouvernement...

Pourriez-vous donner quelques exemples?

**Kevin Lee:** Je pense qu'il y a plusieurs exemples.

Celui qui me vient à l'esprit concerne la sécurité, mais la question est d'aborder la sécurité sous le bon angle. L'un des éléments les plus coûteux du code de 2025 porte sur ce qu'on appelle les « charges latérales ». Les dispositions relatives aux charges latérales visent à assurer une protection contre les tremblements de terre, ce qui est évidemment très important, ainsi que contre les vents violents. Nous sommes certes confrontés à de nombreux nouveaux phénomènes de vents violents dans ce pays, mais nous n'avons en réalité enregistré aucun cas de destruction de logements existants due à des vents violents, que ce soit lors d'un ouragan ayant frappé la côte atlantique du Canada ou d'un derecho ayant balayé l'Ontario et causé des millions de dollars de dégâts liés à la chute d'arbres et autres incidents de ce genre. Nous n'avons pas besoin de construire nos habitations de manière radicalement différente ni de nous plier à toutes sortes d'exigences techniques.

C'est excessif dans les circonstances actuelles. C'est probablement tout simplement excessif. C'est le genre de question que nous devons réexaminer et nous demander ce qu'il convient de faire dans ce cas. Quel est le juste équilibre entre le renforcement de la résistance aux charges latérales et les montants excessifs? C'est la situation à laquelle nous sommes confrontés en Colombie-Britannique. Ils ont pris les devants avant même l'entrée en vigueur du Code national du bâtiment, et les frais d'ingénierie s'élèvent à 30 000 \$, voire plus, pour réaliser ce type de travaux sur une maison qui n'en avait auparavant pas besoin.

Nous devons veiller à corriger ce genre de choses.

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

À titre de précision, nous aurons le temps de faire un autre tour une fois que nous aurons terminé celui-ci.

Monsieur Chang, vous disposez de cinq minutes.

**Wade Chang (Burnaby Central, Lib.):** Merci à vous deux d'être parmi nous cet après-midi.

Monsieur Lee, alors que la Stratégie nationale sur le logement continue d'évoluer, quelle a été selon vous sa plus grande réussite à ce jour, et quelles sont les meilleures occasions de tirer parti des progrès réalisés pour poursuivre sur cette lancée?

**Kevin Lee:** Je pense que lorsque la Stratégie nationale sur le logement a été élaborée il y a dix ans, elle était largement axée sur les logements hors marché et les logements sociaux, et de nombreux progrès ont été réalisés depuis. Il va sans dire que vous souhaitez continuer sur cette lancée. Ce qui manquait à la Stratégie nationale sur le logement, c'était une solution pour le reste du marché... c'est-à-dire les 95 % du marché où vivent les autres Canadiens et où ceux-ci souhaitent pouvoir s'offrir un logement sans avoir recours à des subventions ou autres.

C'est la direction que doit prendre la prochaine Stratégie nationale sur le logement. Nous devons veiller à ce qu'elle soit exhaustive. Nous devons continuer de bâtir des logements locatifs abordables, et les loyers abordables débouchent sur des logements abordables, ce qui favorise également l'accès à la propriété. Les gens devraient pouvoir s'offrir un logement. Nous connaissons les statistiques sur ce que veulent les Canadiens.

Il est également essentiel, si nous voulons construire suffisamment de logements, que les Canadiens aient les moyens de se les

offrir et puissent utiliser leurs propres investissements pour contribuer à l'expansion du parc immobilier canadien dont nous avons besoin. N'oublions pas non plus que, pour ce qui est du logement social et de l'aide aux personnes qui ont le plus besoin d'un logement, nous ne pourrions jamais leur venir en aide comme il se doit si ces personnes n'ont pas les moyens d'accéder à la propriété et si nous ne réglons pas le problème de l'accessibilité financière.

Si, si nous ne réglons pas le problème de l'abordabilité des logements sur le marché privé, nous finirons par construire plus de logements sociaux et nous nous demanderons pourquoi la file d'attente ne cesse de s'allonger. L'explication sera que les gens n'auront pas les moyens de payer leur loyer ni d'acheter un logement, ce qui perturbera tout le système.

En réponse à votre question sur l'orientation que nous souhaitons donner à la Stratégie nationale sur le logement, je dirais qu'elle doit être exhaustive. Elle doit couvrir l'ensemble du continuum pour que nous puissions véritablement tenir compte de tous les aspects. Sinon, dès qu'un maillon du continuum cèdera, les autres seront très rapidement compromis.

• (1640)

**Wade Chang:** Merci.

D'après votre expérience, les programmes fédéraux ont-ils contribué de manière significative à encourager l'innovation et l'adoption de nouvelles méthodes de construction, ou à accélérer la réalisation des projets?

**Kevin Lee:** Je pense que nous n'en sommes qu'au tout début. Parmi les principaux obstacles qui nous empêchent de... Prenons l'exemple des logements préfabriqués, dont on parle tant, ainsi que celui de la construction modulaire. Même si nous pouvons investir davantage et agir de manière encore plus efficace pour construire des logements plus rapidement — nous sommes confrontés à une pénurie de main-d'œuvre, il y a donc beaucoup à dire à ce sujet —, les obstacles sont actuellement si nombreux en matière de réglementation, d'interprétation des normes, etc., que nous devons vraiment nous attaquer à cet aspect des choses.

Si nous ne pouvons pas construire deux fois la même maison en utilisant la méthode classique, il devient totalement inutile d'investir davantage dans la construction préfabriquée. Nous devons pouvoir faire les deux. Nous devons régler ces problèmes liés à la réglementation pour pouvoir véritablement produire à grande échelle. Les usines doivent fabriquer les mêmes produits encore et encore pour être vraiment efficaces, et je pense que nous devons en faire beaucoup plus dans ce domaine pour pouvoir réellement innover davantage.

**Wade Chang:** Merci.

Ma circonscription, Burnaby Central, est aujourd'hui l'un des lieux où les loyers sont les plus élevés au Canada. Sur des marchés comme celui de Burnaby Central, dans quelle mesure le soutien fédéral a-t-il été déterminant pour permettre la réalisation de projets qui n'auraient autrement pas vu le jour?

**Kevin Lee:** Oui, les différents programmes de financement de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et ce genre d'initiatives ont joué un rôle très important.

J'ajouterai également que la vallée du bas Fraser applique certaines des taxes d'aménagement les plus élevées du Canada, avec la région du Grand Toronto, et que si nous voulons vraiment régler le problème de l'accessibilité du logement dans cette région, nous devons revoir ces taxes et trouver d'autres moyens de financer tout ce qu'elles financent actuellement. Nous ferions ainsi une grande différence, tant pour l'accession à la propriété que pour la location.

**Wade Chang:** Merci.

Voici la dernière question que je souhaite vous poser. Le soutien du gouvernement fédéral a-t-il renforcé la confiance des promoteurs immobiliers ou leur capacité à planifier à long terme le lancement de nouveaux projets immobiliers?

**Kevin Lee:** Je pense que ce soutien commence à porter ses fruits. Comme nous l'avons évoqué tout au long de ces discussions, il subsiste encore beaucoup d'incertitudes et la confiance des consommateurs s'affaiblit. Cependant, encore une fois, des mesures comme la conclusion d'accords avec des provinces autres que l'Ontario pour régler les questions fiscales — tant pour les taxes de vente que pour les taxes d'aménagement — pourraient vraiment contribuer à relancer le marché.

Il est certain qu'en Colombie-Britannique, qui se classe au deuxième rang derrière l'Ontario pour ce qui est des difficultés actuelles liées aux mises en chantier, ce genre de mesure pourrait faire toute la différence pour amorcer une reprise du marché et redonner confiance aux constructeurs. Rien ne renforce davantage la confiance des constructeurs que de voir des acheteurs se présenter à leur porte, prêts à réaliser un achat.

**Wade Chang:** Merci.

**Le président:** Il vous reste 20 secondes. Merci, monsieur Chang.

[Français]

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

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

Messieurs les témoins, je vous remercie d'être des nôtres. Ma question s'adresse à vous deux.

Quels outils seraient les plus efficaces pour encourager la construction rapide de logements locatifs, sans encourager la spéculation, qui est un gros problème?

[Traduction]

**Mike Moffatt:** Je pense que le gouvernement fédéral a fait un excellent travail dans ce domaine avec le Programme de prêts pour la construction d'appartements, APH Select et d'autres initiatives similaires, ainsi qu'avec des mesures fiscales comme la déduction pour amortissement accéléré et l'exonération de la TVH pour les logements expressément destinés au marché locatif.

Je pense toutefois qu'il manque un élément: lors des dernières élections, le gouvernement fédéral avait promis de rétablir le Programme des immeubles résidentiels à logements multiples des années 1970, mais il n'a pas encore indiqué s'il comptait tenir cette promesse. Je pense que la mise en œuvre de cette mesure, ou le fait d'annoncer aux constructeurs et aux promoteurs immobiliers qu'elle ne va pas être mise en œuvre, apporterait un peu plus de certitude sur le marché et permettrait à ces acteurs de se faire une idée des orientations politiques à venir. Et puis, bien sûr, il y a ce que j'ai dit tout à l'heure au sujet de l'immigration.

[Français]

**Andréanne Larouche:** D'accord.

[Traduction]

**Kevin Lee:** Désolé, voulez-vous que je réponde?

[Français]

**Andréanne Larouche:** Je vous en prie.

[Traduction]

**Kevin Lee:** J'ajouterais simplement qu'outre ces éléments, étant donné que le gouvernement fédéral a multiplié les mesures en faveur des logements expressément construits pour la location, l'une des principales sources de frustration pour nos membres a été la modification des règles en cours de route.

Lorsque le nombre de demandes dépasse les capacités de certains programmes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, des changements sont apportés aux règles, ce qui modifie complètement la conception des bâtiments ou les rend non viables. Le fait de s'en tenir strictement au plan d'action et de ne pas apporter trop de modifications à ces programmes de financement permettrait d'instaurer un degré de certitude et favoriserait la mise en œuvre d'un plus grand nombre de projets.

● (1645)

[Français]

**Andréanne Larouche:** Qu'est-ce qu'on devrait faire pour avoir un peu plus de transparence pour ce qui est de l'aide publique?

Je vous invite à répondre rapidement en quelques secondes.

[Traduction]

**Mike Moffatt:** Je dirais que pour les programmes comme « Maisons Canada », nous devrions disposer d'indicateurs de rendement clés, qui nous indiquent combien de projets seront lancés — quelle que soit la définition du terme « lancer » — sur quelle période, et combien de ces logements seront vendus sur le marché libre ou hors marché, et pour les logements hors marché, quelles seront les fourchettes de prix.

Le problème pour nous, c'est le manque de transparence... En tant qu'analyste, je ne sais pas ce que le gouvernement fédéral compte faire; il m'est donc difficile d'évaluer si ce programme est rentable ou même réaliste tant que les objectifs, les cibles et les indicateurs ne sont pas clairement définis.

[Français]

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

[Traduction]

La première heure va se conclure avec M. Reynolds d'abord, puis Mme Desrochers. Monsieur Reynolds, je vous en prie. C'est votre tour, pendant cinq minutes.

**Colin Reynolds:** Merci, monsieur le président. Je remercie encore une fois les témoins de leur présence aujourd'hui.

Monsieur Lee, je voulais revenir à votre discussion sur le code du bâtiment. Comme je l'ai mentionné plus tôt, j'ai de l'expérience en construction. Je suis électricien en bâtiment. J'ai été contremaître, contremaître général, pour de nombreux projets au cours des 20 dernières années.

L'évolution du Code canadien de l'électricité et du Code national du bâtiment est une des choses que j'ai connues. Je voulais donc vous demander ceci: j'ai remarqué que, au début du livre du Code canadien de l'électricité, il y a la liste des personnes qui siègent au comité directeur ou conseil qui influence le contenu du Code canadien de l'électricité ou qui y contribue, et bon nombre de ces personnes sont des lobbyistes ou des fournisseurs.

Je me demande si vous pourriez nous dire ce que vous en pensez et si le Code canadien du bâtiment est structuré de la même façon.

**Kevin Lee:** Certes, dans le cas du code de l'électricité, beaucoup de fabricants cherchent à faire réglementer leur équipement en particulier. Je ne m'avancerai pas trop sur les disjoncteurs combinés anti-arc, un type de prise de courant qui coûte très cher. Ils ont été intégrés au code de l'électricité il y a quelques années. Nous voyons beaucoup de lobbying pour inclure différents types de choses dans le code. C'est pourquoi nous disons qu'il est essentiel de tenir compte de l'abordabilité dans le code du bâtiment. Ce n'est pas un objectif fondamental du code du bâtiment, alors que ce devrait vraiment en être un. L'abordabilité doit être un objectif fondamental de toutes les normes relatives au code du bâtiment, dont le code de l'électricité, qui n'exigent pas d'en tenir compte.

Compte tenu de tout ce qui entoure la crise du logement, nous avons besoin que le code et toutes les normes afférentes tiennent compte beaucoup plus efficacement de l'effet cumulatif de tous les frais. Voyez-vous, 300 \$ par ici, 1 000 \$ par là et 3 000 \$ encore là, ça ne semble pas beaucoup... jusqu'à ce que vous additionniez le tout. Vous vous retrouvez avec des frais de 50 000 \$ à 100 000 \$ pour une maison neuve.

**Colin Reynolds:** C'est particulièrement vrai dans le cas des coûts par unité. J'ai travaillé sur une résidence pour étudiants de 500 unités. Chacune avait son panneau électrique, et nous avons dû ajouter des disjoncteurs combinés anti-arc. Oui, cet ajout a énormément augmenté les coûts globaux du projet et les coûts par unité.

Maintenant, puisque l'on parle du code du bâtiment et de la construction à Winnipeg, nous avons dû construire des choses qui respectaient évidemment le Code national du bâtiment. Dans certains cas, cela exigeait le respect des normes relatives aux tremblements de terre. Il n'y a pas de tremblements de terre à Winnipeg, ni d'ouragans, ni de vents violents ou quoi que ce soit du genre. Manifestement, nous avons des problèmes liés au froid et à ce genre de choses dans la région.

**Une voix:** Il y a des inondations.

**Colin Reynolds:** Il y a des inondations, oui.

Pourquoi le Code national du bâtiment ne prévoit-il pas certains codes pour certaines régions? Pourquoi est-ce un code universel applicable à l'ensemble du pays, un code qui exige de « construire selon une norme donnée », même si elle ne s'applique pas vraiment dans d'autres régions?

● (1650)

**Kevin Lee:** En fait, les caractéristiques régionales sont très importantes dans le Code. Les surcharges de neige, les charges éoliennes et les matériaux sismiques pour les tremblements de terre diffèrent. Ils varient d'une région à l'autre du pays, et les exigences sont donc différentes.

Comme je le disais plus tôt, le calcul de la charge éolienne dans les charges latérales convient pratiquement partout, mais nous n'avons pas de preuves scientifiques et expérientielles qui montrent

qu'il y a vraiment un problème à cet égard. Il y a différentes variantes régionales, et c'est important, évidemment. Pour dire les choses simplement, quand il fait plus froid, il faut augmenter l'isolation. C'est ce genre de choses. Cependant, nous devons composer le code avec discernement et bien sous-peser les résultats recherchés, afin d'y inclure l'abordabilité.

**Colin Reynolds:** J'ai également constaté une augmentation importante des coûts en raison d'ajouts aux codes pour les futures bornes de recharge pour véhicules électriques et d'autres choses du genre. De toute évidence, l'adoption n'a pas été très forte.

Certaines provinces s'en tirent mieux que d'autres pour ce qui est des mises en chantier.

Pouvez-vous nous parler des provinces les plus performantes, de ce qu'elles font autrement et que les provinces les pires, ou à tout le moins celles parmi les moins performantes, pourraient adopter?

**Kevin Lee:** Les choses roulent bien au Canada atlantique et assez bien dans les Prairies. Parlons de l'Alberta. C'est probablement là où il y a eu les meilleurs résultats au cours des dernières années.

Tout d'abord, il n'y a pas de taxe de vente provinciale sur le logement. C'est un bon début. Les taxes d'aménagement y sont moins élevées, même si elles augmentent plus vite qu'on le voudrait. C'est un mauvais exemple. Je pense que l'on tire de mauvaises leçons de l'Ontario et de la Colombie-Britannique. Nous aimerions que cela ralentisse, dans certains cas. C'est beaucoup plus élastique... Je suis désolé. Je n'utiliserai pas un terme économique. Ces provinces sont en mesure de répondre à la demande beaucoup plus rapidement parce qu'elles peuvent lancer les travaux plus rapidement... parce qu'elles peuvent délivrer les permis plus rapidement. Il y a moins de réglementation. Le système d'approbation est beaucoup plus rapide. Elles sont ainsi capables de réagir beaucoup plus rapidement au marché. Elles font aussi un assez bon travail en ce qui concerne les codes du bâtiment et l'uniformité à l'échelle de la province.

Il y a beaucoup de choses qui se passent bien, de toutes sortes de façons, et qui pourraient inspirer d'autres régions au pays.

**Colin Reynolds:** Merci beaucoup.

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

[Français]

Madame Desrochers, vous avez la parole pour cinq minutes.

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

Messieurs les témoins, je vous remercie vraiment de la super belle discussion que nous avons aujourd'hui. Vous entendre parler est très éclairant pour le Comité.

[Traduction]

Il y a quelques semaines, j'ai rencontré des représentants de l'Association des entrepreneurs en mécanique du Canada. Je suis à peu près certain que vous les connaissez. Nous avons eu une longue discussion sur la pénurie d'ouvriers qualifiés et les prévisions pour l'avenir, qui ne sont pas très encourageantes. Je sais que c'est inégal, comme dans tout. La situation varie d'un bout à l'autre du pays et dans différents marchés.

Je me demande si vous avez eu l'occasion d'examiner ce que nous avons annoncé la semaine dernière dans la mise à jour économique du printemps, surtout à propos de la formation de 100 000 travailleurs qualifiés, de l'initiation des jeunes aux métiers et, en fait, d'une approche à guichet unique. Si vous avez eu l'occasion d'y jeter un coup d'œil, j'aimerais savoir ce que vous pensez des programmes que nous allons lancer et si vous pensez qu'ils vont aider à combler cet écart.

**Kevin Lee:** J'examine le tout dans le menu, absolument, parce que vous avez tout à fait raison de dire que les pénuries de main-d'œuvre sont... J'espère que ce marché se redressera. Nous allons voir des pénuries de main-d'œuvre partout, parce qu'il y a des pénuries de main-d'œuvre majeures en construction résidentielle. C'était comme ça avant la COVID, et c'est comme ça même quand le marché est normal. La situation va empirer. C'est pourquoi il est bon d'accroître la productivité grâce aux maisons préfabriquées, mais nous aurons également besoin de beaucoup plus de travailleurs.

En ce qui concerne l'annonce de la semaine dernière, c'est un début. Je dirai cependant ceci: en ce qui concerne la construction résidentielle, on oublie souvent qu'il n'y a environ que 10 % de travailleurs de notre industrie, à l'extérieur du Québec, qui sont syndiqués. Il est donc très important que nous ne nous tournions pas seulement vers les syndicats pour offrir de la formation.

De plus, en ce qui a trait à la construction résidentielle, bon nombre des métiers ne sont pas bien classés dans le système. Bon nombre d'entre eux ne sont pas des métiers désignés Sceau rouge. Nous utilisons les métiers désignés Sceau rouge, bien sûr, en construction résidentielle, mais, là encore, la majorité de nos travailleurs qualifiés n'exercent pas un métier désigné Sceau rouge.

Nous cherchons vraiment à travailler avec le gouvernement sur la façon de nous occuper aussi du reste du marché, ce qui ne veut pas dire que le soutien aux métiers désignés Sceau rouge et le recours aux syndicats ne sont pas importants. Nous en avons besoin, mais nous devons également faire beaucoup de travail pour soutenir le reste du secteur et les travailleurs qualifiés qui font ce genre de travail et qui ne seront pas soutenus. C'est systémique en ce moment, et cela touche même l'immigration. Nous devons faire les choses correctement.

• (1655)

**Caroline Desrochers:** Merci.

Monsieur Moffatt, allez-y.

**Mike Moffatt:** Oui, je suis d'accord avec tout cela.

Je dirais également que les gouvernements, tant provinciaux que fédéral, doivent avoir une stratégie pour retenir les travailleurs qualifiés existants. Dans la région du Grand Toronto, nous constatons que bon nombre d'entre eux quittent l'industrie parce qu'il n'y a tout simplement pas de travail. Encore une fois, toutes mes observations précédentes sur la prévisibilité et la création d'un climat d'investissement utile sont extrêmement importantes.

Mon père a quitté le secteur de la construction résidentielle, pendant une grave récession, parce qu'il n'y avait pas de travail. Bien qu'il soit important de former la prochaine génération, je pense qu'il est tout aussi important, voire plus important encore, de nous assurer que nous sommes en mesure de retenir les gens de métier que nous avons déjà.

**Caroline Desrochers:** Soit M. Lee, soit M. Moffatt peut me répondre: votre organisation collabore-t-elle avec des écoles tech-

niques ou des conseillers en orientation? Comment pouvons-nous amener les jeunes à opter pour ces emplois? C'est essentiellement ma question. Est-ce quelque chose que fait votre industrie?

**Kevin Lee:** Oui, tout à fait. Dans le cas de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations et de toutes ses associations locales et provinciales, il y a un grand engagement auprès des instituts et des collèges.

Il y a aussi plus de sensibilisation dans les écoles secondaires. Franchement, nous avons rendu un bien mauvais service à ce pays, il y a 20 ans, en entamant le démantèlement de tous les ateliers de menuiserie et ainsi de suite à l'école secondaire, alors que nous nous préparions à l'économie du savoir et tout le reste. Ce que je veux dire, c'est que nous avons encore besoin de gens qui construisent des maisons et qui font beaucoup de travail qualifié important partout au pays.

Sans dire que nous devons augmenter l'immigration, je pense que nous devons nous assurer de bien faire les choses à cet égard aussi afin d'accueillir ce type de travailleurs. On met beaucoup l'accent sur le recrutement de travailleurs hautement qualifiés... les plus brillants talents du monde entier. C'est une excellente chose à ajouter à l'économie. Toutefois, pour être franc, nous sommes une société très instruite. Parfois, il est difficile de convaincre les Canadiens de participer à la construction du pays, puisqu'une grande partie de la population immigrante s'est chargée de ce travail dans le passé. L'immigration a vraiment bâti le Canada, au sens propre comme au sens figuré. Nous nous rendrions service si nous nous améliorions à nouveau dans ce domaine.

**Caroline Desrochers:** Merci.

**Mike Moffatt:** J'ajouterai simplement que mon père était l'une de ces personnes. Après avoir quitté le secteur de la construction résidentielle, il est devenu moniteur d'atelier dans une école secondaire et a travaillé dans les ateliers qui réduisent leurs effectifs. Je pense que tout cela est important.

Souvent, les personnes qui envisagent de se lancer dans les métiers connaissent peut-être quelqu'un, ont peut-être un frère ou une sœur plus âgé, qui a suivi un programme d'apprentissage et qui n'a pas été en mesure de le terminer. Là encore, il n'y a rien pour stimuler leur intérêt, au contraire. Il est extrêmement important de s'assurer que les gens qui choisissent les métiers sont en mesure de terminer leur apprentissage, d'obtenir un emploi et d'entamer une bonne carrière. Les histoires de personnes qui n'ont pas pu trouver d'apprentissage nuisent vraiment à ce cheminement.

[Français]

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

[Traduction]

C'est ainsi que se termine la première heure.

Je tiens à remercier les témoins de leur présence.

Avant de suspendre la séance pour passer aux travaux du Comité, un budget est nécessaire pour mener cette étude. J'ai besoin de l'approbation du Comité pour adopter le budget de 18 750 \$ pour mener cette étude.

**Un député:** Est-il équilibré?

**Le président:** Eh bien, c'est le cas en ce moment. Nous le saurons vers la fin. C'est une projection.

Le budget pour mener l'étude que vous avez approuvée est-il lui aussi approuvé?

**Des députés:** D'accord.

**Le président:** Merci.

Le budget est adopté.

Je vais suspendre la séance un instant pour que nous puissions passer aux travaux du Comité.

Merci aux témoins.

La séance est suspendue.

*[La séance se poursuit à huis clos.]*

---







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

---

### PERMISSION DU PRÉSIDENT

---

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

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

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

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

---

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

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

---

### SPEAKER'S PERMISSION

---

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

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

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

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

---

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