



CHAMBRE DES COMMUNES  
HOUSE OF COMMONS  
CANADA

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

---

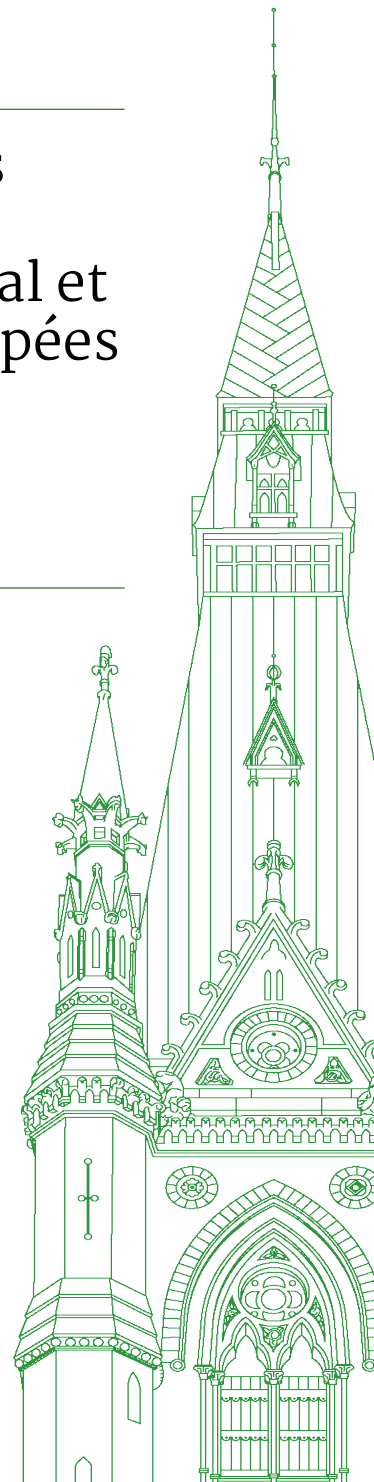
# Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées

TÉMOIGNAGES

**NUMÉRO 037**

Le lundi 25 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 25 mai 2026

• (1545)

[Traduction]

**Le président (Robert Morrissey (Egmont, Lib.)):** Mesdames et messieurs les membres du Comité, bonjour.

Le greffier m'informe que nous avons le quorum et que nous avons respecté le temps alloué pour nous rendre de la Chambre à la salle de comité à la suite du dernier vote.

Je vous souhaite donc la bienvenue à la 37<sup>e</sup> réunion du Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées.

Le Comité se réunit pour la première heure sur le Budget principal des dépenses 2026-2027, conformément à la motion adoptée le jeudi 23 avril 2026, et pour la deuxième heure sur les mises en chantier dans le cadre des programmes fédéraux, conformément à la motion adoptée le jeudi 5 février 2026.

La réunion se déroule sous forme hybride, ce qui signifie que des témoins ou des députés pourraient comparaître virtuellement.

Si vous comparez virtuellement, vous avez la possibilité — tout comme les personnes présentes dans la salle — de participer dans la langue officielle de votre choix. Si vous êtes dans la salle, veuillez vous assurer de sélectionner le canal sur le casque d'écoute qui vous donne la langue dans laquelle vous souhaitez participer. De plus, veuillez éteindre vos appareils avant de commencer, et veuillez vous abstenir de taper la tige du microphone, dans l'intérêt des interprètes. Si vous comparez virtuellement, veuillez cliquer sur l'icône du globe au bas de l'écran de Surface et choisir la langue officielle de votre choix.

Veuillez s'il vous plaît m'aviser en cas d'interruption des services d'interprétation. Nous suspendrons la séance le temps de régler le problème.

Avant d'accueillir nos premiers témoins, j'ai un point à régler. J'ai besoin d'un accord pour adopter un budget de 500 \$ pour la réunion sur la Modernisation du versement des prestations qui a eu lieu le jeudi 7 mai. C'était pour la technologie logicielle. Sommes-nous d'accord pour les 500 \$?

**Des députés:** D'accord.

**Le président:** Je vois qu'il y a consensus, monsieur le greffier.

Conformément à l'article 81(4) du Règlement, nous allons maintenant aborder le crédit 1 sous la rubrique Société canadienne d'hypothèques et de logement.

J'aimerais souhaiter la bienvenue à notre témoin, l'honorable Gregor Robertson, ministre du Logement et de l'Infrastructure. Il est accompagné du sous-ministre Paul Halucha et de la sous-mi-

nistre adjointe et dirigeante principale des finances, Secteur de la gestion intégrée, du ministère du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités, Michelle Baron.

Monsieur le ministre, vous disposez de cinq minutes pour faire une déclaration préliminaire, si vous le souhaitez. En avez-vous préparé une?

• (1550)

**L'hon. Gregor Robertson (ministre du Logement et de l'Infrastructure):** Merci, monsieur le président et mesdames et messieurs les membres du Comité, de m'avoir invité à parler aujourd'hui du Budget principal des dépenses 2026-2027 du portefeuille de Logement, Infrastructures et Collectivités Canada.

Je suis heureux d'être ici pour vous donner un aperçu et vous parler des progrès que nous avons réalisés pour bâtir des collectivités complètes, connectées et résilientes. C'est notre mission.

Comme le président l'a mentionné, je suis accompagné aujourd'hui de Paul Halucha, notre sous-ministre, et de Michelle Baron, notre sous-ministre adjointe et dirigeante principale des finances.

Je vais tout de suite vous parler de LICC, Logement, Infrastructures et Collectivités Canada, de ses partenaires et de la façon dont nous travaillons en étroite collaboration pour investir dans les infrastructures essentielles qui changent réellement la donne dans les collectivités, grandes et petites. Ensemble, nous prenons des mesures pour bâtir des collectivités plus fortes, avec de bons quartiers et des logements abordables.

[Français]

En ce qui concerne le Budget principal des dépenses de 2026-2027, Logement, Infrastructures et Collectivités Canada sollicite un financement d'un peu plus de 17 milliards de dollars, soit une augmentation nette de 9 076 \$ par rapport au budget principal des dépenses de l'exercice précédent. Cette hausse pour 2026-2027 s'explique principalement par la poursuite de la mise en œuvre du Programme d'infrastructure Investir dans le Canada et du Fonds pour le transport en commun du Canada. Ces deux programmes assurent des investissements fédéraux à long terme stables, qui contribuent à bâtir des collectivités connectées, à soutenir la croissance économique et à créer de bons emplois.

[Traduction]

Bien que le Fonds pour le transport en commun du Canada, le FTCC, et le Programme d'infrastructure Investir dans le Canada, le PIIC, continuent d'avancer, il est également important que nous regardions vers l'avenir et que nous soulignions les progrès que nous faisons pour soutenir l'infrastructure communautaire, investir dans de grands projets et améliorer l'abordabilité du logement. Grâce au nouveau Fonds pour bâtir des collectivités fortes de 51 milliards de dollars, le ministère fait des investissements générationnels qui moderniseront l'infrastructure du Canada, débloqueront l'offre de logements et soutiendront la croissance économique. Cela comprend le financement d'infrastructures propices au logement, d'infrastructures de santé et d'infrastructures dans les collèges et les universités.

Nous avançons rapidement. En mars, nous avons annoncé le partenariat Canada-Ontario pour la construction, qui réduira les droits d'aménagement et augmentera l'abordabilité du logement. Pas plus tard que la semaine dernière, j'ai annoncé un accord global pour livrer environ...

**Le président:** Nous n'avons pas de vidéo. Je dois suspendre la séance pendant que l'on corrige le problème.

La séance est suspendue.

• (1550) \_\_\_\_\_ (Pause) \_\_\_\_\_

• (1555)

**Le président:** Merci aux membres du Comité. Le problème technique a été réglé.

Monsieur le ministre, vous aviez la parole. Vous étiez à mi-chemin de votre déclaration préliminaire. Je reviens à vous.

**L'hon. Gregor Robertson:** Merci, monsieur le président.

Je vais revenir dans le vif du sujet et vous raconter une annonce qui a été faite la semaine dernière avec le Yukon et qui prévoit environ 350 millions de dollars d'investissements dans le logement et l'infrastructure dans le cadre du Fonds pour bâtir des collectivités fortes et de Maisons Canada, en partenariat avec le gouvernement territorial du Yukon. Nous faisons de bons progrès, mais il y en a certainement beaucoup d'autres à venir.

Logement, Infrastructures et Collectivités Canada joue également un rôle de chef de file pour soutenir les Canadiens les plus vulnérables par l'entremise de Vers un chez-soi, du Programme de lutte contre l'itinérance chez les vétérans et de l'Initiative pour les sans-abri et les campements. Notre gouvernement fournit un financement ciblé pour soutenir la réduction et la prévention de l'itinérance.

En septembre 2025, Maisons Canada a été créé pour construire plus de logements partout au pays et des logements abordables plus rapidement. Depuis son lancement, Maisons Canada a agi rapidement pour lancer des projets de logement. Elle a déjà fait avancer six projets de construction directe à Dartmouth, Longueuil, Ottawa, Toronto, Winnipeg et Edmonton, et s'est engagée à lancer les travaux cette année. De plus, six grands partenariats ont déjà été conclus avec des partenaires provinciaux et communautaires. Nous ne faisons que commencer. Il y a encore beaucoup à venir.

La SCHL et la Banque de l'infrastructure du Canada sont des partenaires importants qui continueront de jouer un rôle essentiel dans l'édification d'un Canada fort. À l'avenir, la SCHL se concen-

trera sur son rôle principal en tant que principale institution de financement de l'habitation axée sur le marché au Canada, en mettant l'accent sur ses responsabilités en matière d'assurance prêt hypothécaire, de titrisation et de financement de la construction de logements locatifs pour soutenir l'offre de logements. Il y a eu une forte participation au Programme de prêts pour la construction d'appartements, qui permet de construire des niveaux records de logements locatifs partout au pays.

• (1600)

[Français]

La Banque de l'infrastructure du Canada continuera également à jouer un rôle central dans le lancement de notre programme d'infrastructure en accélérant les investissements dans les projets à fort impact qui s'harmonisent avec les priorités nationales. Le budget principal des dépenses dont le Comité est saisi aujourd'hui permet à Logement, Infrastructures et Collectivités Canada de respecter ses engagements ambitieux envers les Canadiennes et les Canadiens. Ces engagements contribuent à faire croître l'économie et à soutenir les travailleurs, les emplois et les industries du Canada.

[Traduction]

Tous les membres du Comité savent qu'en ce moment critique de l'histoire de notre pays, le moment est venu d'investir en nous-mêmes, de nous renforcer et de nous construire. Nous prenons des mesures pour accroître l'abordabilité du logement et pour construire des infrastructures générationnelles et des collectivités fortes aujourd'hui et à l'avenir.

Je vous remercie et je me ferai un plaisir de répondre à vos questions.

**Le président:** Merci, monsieur le ministre.

À titre de précision, nous aurons encore une heure complète avec le ministre à ce sujet.

Nous allons commencer par M. Aitchison, pour six minutes.

Monsieur Aitchison, allez-y.

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

Merci d'être ici, monsieur le ministre. Je vous remercie de votre temps.

La première question que je veux poser est la suivante: nous avons déjà parlé un peu, lors de comparutions antérieures devant le Comité et certainement à la Chambre des communes, de la création de Maisons Canada — la quatrième agence fédérale du logement et la troisième société d'État.

Pouvez-vous nous dire combien d'argent a été dépensé à ce jour pour mettre en place la nouvelle bureaucratie entourant Maisons Canada?

**L'hon. Gregor Robertson:** Par l'entremise de la présidence, l'affectation à Maisons Canada dans le budget de 2025 était de 13 milliards de dollars, et une petite fraction de cette somme a été investie dans le démarrage et l'administration de Maisons Canada.

**Scott Aitchison:** C'est précisément ce que je demande, cependant. Quelle part de ces 13 milliards de dollars a été dépensée pour créer cette nouvelle entité?

**L'hon. Gregor Robertson:** Je n'ai pas la réponse sous la main. Je pourrais demander à mon sous-ministre s'il a ces chiffres.

**Paul Halucha (sous-ministre, ministère du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités):** Je vous répondrai avec plaisir.

Au cours de la première année, qui était une année de démarrage, les dépenses s'élevaient à environ 6 ou 7 millions de dollars, et elles ont été absorbées par le ministère. Pour le budget de fonctionnement de l'an prochain, 44 millions de dollars ont été approuvés.

**Scott Aitchison:** Pouvez-vous me dire, monsieur le ministre ou monsieur Halucha, combien d'argent a été dépensé jusqu'à maintenant pour restructurer la Société immobilière du Canada? Je crois comprendre que l'organe de développement de la Société immobilière du Canada sera maintenant sous la responsabilité de Maisons Canada, et que la Société immobilière du Canada se concentrera à nouveau sur l'exploitation d'une infrastructure touristique seulement.

Je suis sûr qu'il y a eu des dépenses liées à cela également. Y a-t-il eu...

**Paul Halucha:** À l'heure actuelle, des travaux sont en cours, alors nous n'avons pas de chiffre final à ce sujet. Il y a un contrat que nous avons conclu au ministère pour fournir des services de passation de marchés en général pour Maisons Canada. Je pense que c'était environ 3 ou 4 millions de dollars. C'était la limite supérieure. On doit mettre en place tous les éléments d'une société d'État. La SIC n'a pas encore bougé. Elle est en train de déménager, et il y aurait donc des coûts liés à la diligence raisonnable à ce stade-ci. Je pourrais vous revenir là-dessus.

**Scott Aitchison:** J'ai peut-être besoin d'éclaircissements. La nouvelle société d'État, Maisons Canada, assumera une partie des responsabilités de l'autre société d'État. Est-ce bien ce qui se passe?

**L'hon. Gregor Robertson:** Oui, c'est exact.

**Scott Aitchison:** D'accord.

Y a-t-il eu des coûts liés à la suppression de certains programmes offerts par la première société d'État, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, et au transfert de programmes de cette société à Maisons Canada? Y a-t-il eu des coûts liés à cela?

**L'hon. Gregor Robertson:** Comme le sous-ministre l'a mentionné, il y a eu quelques coûts administratifs faibles liés à la restructuration, mais l'objectif principal est l'efficacité. Maisons Canada est l'organisme qui s'occupe du logement abordable au Canada. L'activité en matière de logement abordable, l'activité en matière de logement à la Société immobilière du Canada et l'activité en matière de logement abordable à la SCHL sont toutes regroupées dans un seul organisme qui peut se concentrer et se spécialiser dans ces activités; par conséquent, les responsabilités de la SCHL et de la SIC sont réduites.

**Scott Aitchison:** C'est très bien. J'aimerais maintenant passer à autre chose. Vous avez fait le tour de la question. Merci.

Merci, monsieur Halucha, de votre aide.

Ma prochaine question s'adresse directement à vous, monsieur le ministre. C'est assez simple. Qu'est-ce qui vous a fait changer d'avis au sujet de la TVH et de l'élimination de la TPS sur toutes les nouvelles maisons de moins de 1 million de dollars?

• (1605)

**L'hon. Gregor Robertson:** Eh bien, il y a quelques facteurs à prendre en compte pour accorder un congé de TPS. Les défis du marché à Toronto et à Vancouver ont été très importants, les pré-ventes s'évaporant et de nombreux constructeurs ayant de réels dé-

fis à relever — leurs avoirs sont bloqués dans des projets et des maisons qui ne se vendaient pas. Il est clair que l'incertitude mondiale a une incidence sur le marché en ce moment. Les gens choisissent, en particulier dans ces marchés, de ne pas acheter de maisons, et de nouvelles maisons en particulier.

Nous avons commencé par le congé de TPS pour les acheteurs d'une première maison. Cela n'a pas fait bouger l'aiguille suffisamment pour changer l'offre sur le marché à Vancouver et à Toronto en particulier. À ce moment-là, nous sommes passés au niveau suivant en offrant une réduction limitée dans le temps de la TPS. Dans le cas de l'Ontario, la province a offert sa taxe de vente provinciale, de sorte que la TVH est réduite dans tous les cas.

**Scott Aitchison:** D'accord. C'est très bien. Merci. C'est pour l'Ontario en particulier. Je suppose que le gouvernement n'a pas vraiment réduit la TPS. Il donne à l'Ontario l'argent à rembourser d'une manière ou d'une autre. Nous ne savons toujours pas comment cela va fonctionner. J'ai posé la question au gouvernement de l'Ontario, et il ne le sait pas. Je suppose que l'ARC va l'administrer ou quelque chose du genre. Je ne sais pas comment cela fonctionne.

Je suppose que cela m'amène à ma prochaine question. Puisque vous en avez parlé, et que je vous ai posé la question la dernière fois que vous étiez ici au sujet de la Colombie-Britannique, la TPS sera remboursée sur toutes les nouvelles maisons de moins de 1 million de dollars en Ontario pendant un an. Allez-vous faire exactement la même chose avec la Colombie-Britannique — où, comme vous l'avez mentionné, les défis sont les mêmes que dans la région du Grand Toronto, en Ontario?

**L'hon. Gregor Robertson:** Le Parlement est saisi d'un projet de loi sur l'offre de logements qui offre du financement à toutes les provinces pour qu'elles augmentent l'offre de logements. Certaines provinces choisiront des voies différentes pour utiliser ce financement. L'Ontario a choisi d'aller de l'avant avec cette réduction de la TVH. Nous travaillons actuellement avec la province de la Colombie-Britannique sur un certain nombre de fronts, y compris la réduction des droits d'aménagement dans le cadre du financement des infrastructures avec le Fonds pour des collectivités fortes. La province a également accès à du financement pour l'offre de logements. Nous espérons qu'il y aura également une réduction des taxes pour les acheteurs de maison en Colombie-Britannique.

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

[Français]

Monsieur Joseph, vous avez la parole pour six minutes.

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

Je tiens à féliciter M. le ministre de nous avoir fait l'honneur d'être là aujourd'hui, parce que nous sommes conscients qu'il a énormément de travail. En ce qui a trait à l'enjeu de l'itinérance, nous voyons qu'il se donne à 300 %.

Merci beaucoup, monsieur le ministre.

Avant de vous poser ma question, je veux dire que tout le monde autour de cette table est conscient que l'itinérance est un enjeu qu'on ne doit pas prendre à la légère. Vous l'avez démontré. Aucune province ne peut renverser cette tendance seule. Le fédéral et les municipalités ne peuvent le faire seuls non plus.

Comment renforcer la collaboration avec le Québec, surtout, pour réduire durablement l'itinérance?

On peut parler des autres provinces aussi. On est conscient que le Québec a prouvé qu'il était très conciliant pour collaborer avec le fédéral. C'est pour ça que j'ai mentionné le Québec dans un premier temps.

**L'hon. Gregor Robertson:** Je vous remercie de la question. J'y répondrai en anglais.

[Traduction]

D'abord et avant tout, nous avons consacré 1 milliard de dollars des 13 milliards de dollars prévus dans le budget de 2025 pour que Maisons Canada appuie les logements supervisés et de transition. C'est l'approche la plus éprouvée pour lutter contre l'itinérance. Nous avons quelques milliers de logements en construction avec Maisons Canada qui seront des logements supervisés et de transition. Nous avons déjà une entente à cet égard entre la province du Québec et Maisons Canada pour construire des centaines de logements supervisés et de transition au Québec. Je m'attends à ce qu'il y en ait beaucoup d'autres, en particulier à Montréal et à Québec, où les maires ont parlé haut et fort du défi et de la nécessité d'investir dans les logements supervisés et de transition.

Nous avons Vers un chez-soi. Il s'agit du programme global de la Stratégie nationale sur le logement qui offre un soutien aux personnes qui sont sans abri ou qui risquent de le devenir. Près de 112 000 Canadiens ont trouvé un logement stable grâce à Vers un chez-soi au cours des dernières années. Les services de prévention ont aidé plus de 200 000 Canadiens, et nous devons poursuivre ce travail. Vers un chez-soi conclura ses travaux en 2028. Nous allons nous engager cet été à parler de la façon dont nous poursuivons le programme Vers un chez-soi.

L'initiative des sans-abri et des campements a été financée pour une année supplémentaire, alors elle ne viendra pas à échéance à la fin du mois de mars. Nous avons poursuivi ce travail et nous travaillons avec le gouvernement du Québec pour nous assurer qu'il se poursuivra pendant deux ans dans le cadre du partenariat avec ce gouvernement.

Nous cherchons à vraiment intensifier le travail, parce que l'itinérance s'est aggravée. Cela continue d'être un véritable défi partout au pays. Nous devons continuer à intensifier notre travail, à investir dans les logements qui règlent le problème et à nous assurer que les provinces font leur part en finançant les soutiens en santé et les soutiens globaux avec des logements supervisés qui sont essentiels pour permettre aux gens d'être stables.

Nous devons nous assurer que les villes font aussi leur part. Tous les partenaires doivent s'asseoir à la table, et nous savons certainement que nous avons une grande responsabilité à cet égard.

• (1610)

[Français]

**Natilien Joseph:** Merci, monsieur le ministre. Je vais continuer sur la même lancée.

On sait que plusieurs communautés constatent déjà les effets des investissements fédéraux en logement et en soutien communautaire. Pouvez-vous nous donner quelques exemples concrets des effets positifs observés jusqu'à maintenant?

**L'hon. Gregor Robertson:** Je vous remercie de la question.

[Traduction]

Nous constatons que le nombre de sans-abri continue d'augmenter dans certaines collectivités. Nous constatons également un cer-

tain plafonnement, enfin, après de nombreuses années de croissance des dénombrements ponctuels. Nous constatons que la croissance est réduite, mais l'itinérance continue d'être un problème inacceptable que nous devons résoudre.

Beaucoup de données sont recueillies au moyen de dénombrements ponctuels, et il y a actuellement un effectif fantastique de personnes qui travaillent à résoudre le problème de l'itinérance partout au Canada. Beaucoup de bénévoles y travaillent. C'est pourquoi tous les ordres de gouvernement doivent redoubler d'efforts pour investir dans les solutions et aider la communauté des personnes qui examinent la question de l'itinérance.

Le programme Vers un chez-soi sera essentiel à notre travail à l'avenir pour nous assurer que le gouvernement du Canada fait sa part. Encore une fois, je vais parler de l'importance des logements supervisés et de transition. Nous devons nous assurer que nous construisons des logements qui règlent réellement le problème de l'itinérance. Tant que nous n'aurons pas une offre de logements qui fonctionne pour les personnes qui risquent de vivre dans des conditions difficiles ou qui vivent dans des conditions difficiles, nous n'aurons nulle part où les diriger en dehors des refuges.

Il est important d'avoir l'ensemble du continuum, mais surtout d'investir dans des solutions à long terme.

[Français]

**Natilien Joseph:** Il ne me reste que 20 secondes de temps de parole, alors je vais vous laisser le temps de vous préparer pour la prochaine question. Je pense que vous avez été clair avec nous. Tout le monde est au courant de...

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

Madame Larouche, vous avez la parole pour six minutes.

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

Monsieur le ministre, d'abord, je vous remercie beaucoup d'être avec nous aujourd'hui pour parler de cette question si importante.

La question du logement social et de l'itinérance frappe directement la circonscription de Shefford, plus particulièrement la ville de Granby. Je viens de passer deux semaines dans ma circonscription, et il n'y a pas une journée où on ne m'a pas parlé de l'enjeu de l'itinérance et du logement social, communautaire et abordable.

Avant de poser mes questions, je voudrais parler de la dernière fois que vous êtes venu ici. Vous aviez parlé de Vers un chez-soi, un programme fédéral qui peut améliorer la vie des gens en situation d'itinérance. Je pense à des organismes comme Impact de rue Haute-Yamaska, qui fait un travail exceptionnel chez nous, la maison Le Passant, l'Auberge sous mon toit ou le Partage Notre-Dame. Cependant, le problème, c'est que Granby n'est toujours pas une communauté désignée, ce qui fait qu'en ce moment, le financement pour la lutte contre l'itinérance va vers Sherbrooke. C'est une demande de la mairesse que Granby soit une communauté désignée, parce qu'actuellement, Granby n'arrive pas à avoir sa part pour lutter contre l'itinérance.

Il y a d'autres communautés qui vivent ces réalités sur la rive sud. Mon territoire se rend jusqu'à Rouville. Or, à peine quelques minutes avant la réunion du Comité, j'ai reçu une lettre de la Corporation de développement communautaire Haut-Richelieu—Rouville, qui m'a interpellée pour dire que les organismes pour aider les personnes en situation d'itinérance, que ce soit la Maison Oxygène Haut-Richelieu, Passe-moi la puck ou POSA Source des Monts, ont besoin de financement récurrent. Ça ne fonctionne pas. La hausse de l'itinérance frappe aussi le Haut-Richelieu et Rouville.

Monsieur le ministre, ce programme est apprécié, mais il faut manifestement l'ouvrir à de nouvelles communautés désignées.

• (1615)

**L'hon. Gregor Robertson:** Je vous remercie de la question.

[Traduction]

Avec le renouvellement de Vers un chez-soi, il sera important pour les organisations de voir cet engagement à plus long terme. Le défi que nous avons en ce moment, c'est que la Stratégie nationale sur le logement est dans sa dernière étape. Vers un chez-soi en fait partie, et certaines organisations s'inquiètent de ce qui se passera à l'avenir. Tant que je serai ministre, je veux que cet investissement se poursuive et augmente afin de lutter contre l'itinérance. Le problème continue d'être très difficile partout au pays.

Nous aimerions entendre ce que vos communautés ont à dire pour savoir exactement quel soutien est nécessaire pour faire plus de progrès. Je serais heureux de vous entendre parler des organisations, en particulier, et des collectivités qui ont besoin de soutien. C'est une chose sur laquelle nous pouvons continuer à travailler ensemble.

Il faut s'y attaquer sur le terrain, dans chaque collectivité. Je le sais en raison de mon expérience en tant que maire. Le soutien doit venir du fédéral. Cependant, en ce qui concerne la meilleure façon de résoudre le problème sur le terrain au sein des collectivités, nous avons également besoin de ce savoir et de ce leadership locaux. J'ai hâte d'entendre ce que vous avez à dire sur la meilleure façon de travailler avec vos communautés.

[Français]

**Andréanne Larouche:** Des groupes et la mairesse ont sonné l'alarme. Ils ont besoin d'un financement beaucoup plus récurrent et prévisible. Surtout, ils ont besoin d'aide pour y arriver.

Maintenant, concernant le logement, malgré plus de 6,1 milliards de dollars prévus pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement en 2026-2027, les Québécois ont encore énormément de difficulté à se loger. Combien y a-t-il de logements réellement abordables? C'est une critique de beaucoup de groupes qui travaillent en construction de logements sociaux et communautaires. Au Québec, nous n'adhérons pas à cette notion de logement abordable, parce que ça veut dire à peu près tout et n'importe quoi.

Combien de logements sociaux et communautaires ont été construits au Québec grâce aux programmes fédéraux, et combien seront construits dans les 12 prochains mois?

**L'hon. Gregor Robertson:** Je vous remercie de la question.

[Traduction]

Il y a plusieurs volets différents. Maisons Canada est la nouvelle agence de logement abordable. Nous avons une entente avec le Québec en ce moment, par l'entremise de Maisons Canada, qui sera bientôt suivie d'une deuxième phase. Je m'attends à ce que plusieurs

milliers de logements abordables soient livrés dans la catégorie très abordable de Maisons Canada. Pour ce qui est des logements super-visés et de transition, nous avons environ 500 de ces logements qui seront construits au départ, à court terme. Je m'attends à ce que plusieurs milliers d'autres logements abordables soient livrés au Québec par l'intermédiaire de Maisons Canada également. Ces projets ne seront pas terminés cette année, mais ils sont en cours d'élaboration, en partenariat avec le Québec. Nous travaillons toujours avec le Québec, qui est le chef de file. Nous rendons le financement disponible, et le Québec peut diriger le financement vers les organismes.

[Français]

**Andréanne Larouche:** J'espère que ça pourra se confirmer et que la Société d'habitation du Québec et le gouvernement du Québec pourront avoir le dernier mot, parce que dans plusieurs régions du Québec, les loyers ont explosé plus rapidement que les revenus.

Comment le gouvernement peut-il justifier la hausse continue des dépenses fédérales, alors que l'abordabilité continue de se détériorer? Je vous le dis: la semaine dernière, il n'y a pas une journée où ça ne s'est pas détérioré. Je suis présentement dans mon deuxième tour de parole. Qu'est-ce que vous avez à répondre à ça?

[Traduction]

**L'hon. Gregor Robertson:** Nous voyons les loyers moyens diminuer partout au pays, ce qui est un grand soulagement après de nombreuses années d'augmentation des loyers — des décennies, en fait. Au cours des deux dernières années, nous avons vu les loyers moyens diminuer partout au Canada. Ils sont encore trop élevés, alors il est essentiel de construire cette offre de logements locatifs abordables dès maintenant.

Je n'ai pas mentionné dans ma dernière réponse que la SCHL finance également un programme de prêts pour la construction d'appartements destinés à des logements locatifs. Je m'attends à ce que le Québec finance des milliers de logements locatifs par l'entremise de la SCHL au cours de la période à venir.

La combinaison de logements hors marché et très abordables de Maisons Canada — ce sont tous des logements locatifs — et des logements locatifs de la SCHL stimule grandement l'offre de nouveaux logements pour aider à continuer de faire baisser ces loyers. Nous devons continuer d'augmenter l'offre pour nous assurer que les loyers continuent de baisser.

• (1620)

[Français]

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

[Traduction]

Monsieur Reynolds, vous avez cinq minutes.

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

Merci, monsieur le ministre, d'être venu aujourd'hui. Je sais que vous êtes un homme très occupé, alors je vous suis reconnaissant d'avoir pris le temps de nous rencontrer. J'aimerais poser quelques questions au sujet de Maisons Canada.

Savez-vous combien de projets ont été soumis dans le cadre de Maisons Canada? Nous voudrions avoir un ordre de grandeur. Est-ce 100? Est-ce 1 000? Est-ce 10 000?

Je suis curieux de savoir dans quelle mesure le secteur privé et les municipalités ont voulu se prévaloir de ce programme.

**L'hon. Gregor Robertson:** Nous constatons un énorme intérêt de la part du secteur privé et des bâtisseurs locaux pour Maisons Canada. J'ai mentionné que nous avons six ententes avec les provinces, les territoires et la Ville d'Ottawa pour construire des milliers de logements.

Plus de 10 000 logements ont été annoncés et sont en cours de construction.

**Colin Reynolds:** Savez-vous combien de propositions de constructeurs ou d'autres promoteurs ont été soumises pour Maisons Canada?

**L'hon. Gregor Robertson:** Selon la dernière mise à jour à laquelle j'ai eu droit plus tôt ce mois-ci, plus de 1 000 soumissions ont été reçues pour Maisons Canada. On est en train de les examiner et de communiquer avec les promoteurs pour déterminer avec eux les détails de ces projets et la façon dont le financement pourrait aider à leur réalisation. L'intérêt est énorme. Il y a beaucoup plus d'intérêt que de capitaux disponibles dans le budget de 2025.

**Colin Reynolds:** Merci. Je ne veux pas prendre trop de mon temps.

Savez-vous combien de demandes ont été approuvées?

**L'hon. Gregor Robertson:** Comme je l'ai dit, plus de 10 000 demandes ont été approuvées. Je pense même que l'on en était rendu à plus de 12 000 il y a quelques jours.

Le nombre d'approbations grimpe donc assez rapidement. Environ la moitié des provinces et des territoires participent aux phases initiales d'approbation.

**Colin Reynolds:** Est-ce qu'un délai d'approbation est précisé dans le mandat de Maisons Canada? Oui ou non, y a-t-il un délai d'approbation à respecter entre la soumission et la réponse finale?

**L'hon. Gregor Robertson:** Il n'y a pas de délai ferme, mais l'objectif est de faire en sorte que les constructeurs puissent savoir à quoi s'en tenir le plus tôt possible. Il y a un réel effort pour s'assurer de communiquer directement avec tous les promoteurs qui ont présenté des propositions afin de leur donner sans tarder une idée de ce qui est nécessaire ou de ce qui manque dans leur dossier.

En toute équité, il faut avouer qu'il s'agit d'un nouveau modèle suivant lequel des propositions sont soumises à Maisons Canada. Certains promoteurs n'ont pas recours à des méthodes de construction modernes. D'autres n'offrent pas suffisamment de logements abordables ou ne sont pas prêts à entreprendre les travaux sur-le-champ. Ce sont là trois facteurs sur lesquels Maisons Canada se concentre: construire le plus tôt possible, offrir davantage d'options abordables et utiliser des méthodes de construction modernes.

Il y a entre Maisons Canada et les promoteurs de nombreux échanges qui s'accroissent au fur et à mesure que l'organisation prend forme.

**Colin Reynolds:** J'ai travaillé dans le domaine de la construction pendant 20 ans. Vous avez parlé des méthodes de construction modernes. Qu'est-ce au juste qu'une méthode de construction moderne pour Maisons Canada?

**L'hon. Gregor Robertson:** Je vous remercie de votre question. Il existe un large éventail de méthodes de construction modernes, mais ce n'est pas dans le mandat de l'agence Maisons Canada de fournir des directives à ce sujet. Il existe toute une gamme de solu-

tions, allant des maisons modulaires complètes, c'est-à-dire des modules volumétriques fabriqués en usine, jusqu'à la fabrication par panneaux. En fait, la fabrication par panneaux représente actuellement la majorité des méthodes modernes. Il s'agit de panneaux muraux et de panneaux de plancher fabriqués en usine, emballés à plat dans un camion, expédiés sur le chantier et assemblés à l'aide d'une grue. Je dirais que c'est le modèle prédominant parmi les méthodes modernes.

Il existe également des modules de cuisine et de salle de bains qui sont assemblés en usine, puis déposés à l'aide d'une grue dans un immeuble ou une maison. De nombreux éléments peuvent être fabriqués hors chantier et assemblés plus rapidement sur place, ce qui rend la construction plus efficace...

• (1625)

**Colin Reynolds:** Ayant longtemps travaillé dans le secteur de la construction, je sais que l'industrie cherche constamment des moyens de construire plus vite et plus efficacement. Pour être honnête, si nous ne le faisons pas déjà, c'est probablement parce que ce n'est ni plus rapide ni plus efficace. Les entrepreneurs généraux cherchent toujours à y parvenir. S'ils parviennent à construire à moindre coût et plus rapidement, c'est eux qui remporteront le marché. Je trouve ces méthodes de construction modernes intéressantes, car je sais que le secteur de la construction les adopterait de lui-même, de sa propre initiative, si elles étaient pratiques et raisonnables. Je détesterais voir l'agence Maisons Canada soutenir des méthodes de construction ni pratiques ni raisonnables.

**L'hon. Gregor Robertson:** Je suis d'accord avec vous sur ce point.

**Colin Reynolds:** Quels indicateurs l'agence Maisons Canada utilise-t-elle pour évaluer l'efficacité de l'utilisation des deniers publics? L'agence cherche-t-elle à obtenir différents résultats quantifiables, tels qu'un nombre x de logements construits pour un certain montant ou un prix unitaire donné? Que font les dirigeants de l'agence pour s'assurer de la bonne gestion des fonds publics?

**L'hon. Gregor Robertson:** Je vous remercie pour la question.

Nous avons entrepris de débloquer 13 milliards de dollars alloués dans le budget de 2025 de la manière la plus efficace et la plus productive possible. Sans savoir exactement ce que les acteurs de l'industrie allaient proposer, ce que le secteur privé allait proposer, ni ce que les gouvernements des provinces et les municipalités...

**Colin Reynolds:** Quels indicateurs sont utilisés?

**Le président:** Monsieur Robertson, veuillez répondre brièvement, je vous prie.

**L'hon. Gregor Robertson:** En réalité, nous évaluons la situation au fur et à mesure. Au cours de cette première année, nous aurons une idée très précise du coût au mètre carré et par logement. Nous aurons également une meilleure idée des capitaux que nous avons mobilisés auprès du secteur privé. À partir de là, nous pourrions commencer à fixer des objectifs pour l'avenir, en fonction des investissements réalisés par les autres ordres de gouvernement et par le secteur privé.

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

[Français]

Monsieur Villeneuve, la parole est à vous pour cinq minutes.

**Louis Villeneuve (Brome—Missisquoi, Lib.):** Merci, monsieur le président.

Bonjour, monsieur le ministre. Je vous remercie d'être ici avec nous aujourd'hui.

D'entrée de jeu, j'aimerais aussi vous remercier de votre ouverture d'esprit et de votre compréhension en ce qui concerne l'itinérance et le cri du cœur du milieu communautaire.

Je suis de la circonscription de Brome—Missisquoi, qui est la circonscription voisine de celle de ma consœur, Mme Larouche. Dans ma circonscription, nous vivons aussi ces défis. Je serai toujours heureux de vous y recevoir afin de rencontrer les gens. Vous serez toujours le bienvenu.

J'ai été maire de la ville de Bromont durant huit années. C'est une ville un peu plus petite que Vancouver. En tant que maires, nous vivons sûrement les mêmes défis, peu importe la grosseur de la ville. On sait qu'à Québec, le chapitre M-30 de la Loi sur le ministère du Conseil exécutif fait que, souvent, l'argent du fédéral doit passer par Québec. Plusieurs maires, y compris moi-même, ont eu à gérer ça et, souvent, des travaux ont dû être retardés, ont coûté plus cher ou ont carrément été abandonnés.

Au cours des deux semaines que nous venons de passer dans nos circonscriptions, j'ai été invité par l'Union des municipalités du Québec à leurs Assises annuelles. Nous y avons beaucoup parlé du déficit d'infrastructures.

Est-ce que vous pourriez nous faire une mise à jour sur les négociations avec le Québec concernant le Fonds pour bâtir des collectivités fortes, qui est quelque chose de très important?

**L'hon. Gregor Robertson:** Je vous remercie de la question.

[Traduction]

En matière d'infrastructures, il y a deux nouvelles majeures.

Nous avons réussi à conclure un protocole d'entente avec le gouvernement du Québec afin d'orienter notre collaboration en matière de logement et d'infrastructures. Nous avons mis en place une table de concertation réunissant les deux ordres de gouvernement, dans le but de financer des projets de logements abordables, et de veiller à ce que nos priorités soient alignées. La coordination demeure excellente entre les différents ordres de gouvernement, ainsi que tous nos partenaires communautaires. Comme vous le savez, les infrastructures et le logement vont de pair. En tant qu'ancien maire de Vancouver, je suis tout à fait conscient qu'on ne construit pas de logements sans infrastructures. Conscients de la nécessité d'accélérer les travaux d'infrastructure, nous avons annoncé la signature de l'entente relative au Fonds canadien pour les infrastructures liées au logement, qui totalise un milliard de dollars que le gouvernement fédéral compte investir au Québec afin de moderniser les infrastructures de logement essentielles et d'accélérer les travaux sur les projets de logement. Bref, voilà pour le Fonds canadien pour les infrastructures liées au logement.

La prochaine étape est le Fonds pour bâtir des collectivités fortes. Nous menons actuellement des négociations très fructueuses avec le Québec et espérons pouvoir vous annoncer de bonnes nouvelles très prochainement. Cela ouvrira la voie à un financement accru des infrastructures liées au logement. Parallèlement, nous concluons des accords en matière de logement et d'infrastructures et nous nous réjouissons à l'idée de prolonger ces nouveaux accords dans le cadre du Fonds pour bâtir des collectivités fortes et de l'agence Maisons Canada.

• (1630)

[Français]

**Louis Villeneuve:** Merci, monsieur le ministre.

Il me reste environ une minute et quarante secondes, donc je vais essayer d'être rapide.

Nous en avons parlé, l'abordabilité du logement demeure une préoccupation pour tous les membres du Comité. Au cours des derniers mois, nous avons observé une évolution positive, notamment en ce qui concerne les loyers. Un facteur important a été le Programme de prêts pour la construction d'appartements.

Pouvez-vous nous parler des progrès que nous réalisons et de la manière dont les mesures annoncées dans la Mise à jour économique du printemps de 2026 vont créer davantage de possibilités?

Il vous reste une minute et quinze secondes pour répondre.

**L'hon. Gregor Robertson:** Je vous remercie de la question.

[Traduction]

Le Programme de prêts pour la construction d'appartements relève de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la SCHL. Il s'agit d'un programme de prêts destiné spécifiquement au logement locatif. En fait, ce programme connaît un grand succès à l'échelle nationale, notamment grâce à des dizaines de milliards de dollars investis dans le logement locatif. Comme vous l'avez dit, la construction de tous ces nouveaux logements locatifs a contribué à faire baisser les loyers moyens. En réalité, nous n'avons pas construit suffisamment de logements locatifs pendant une génération, voire plus.

Je peux vous fournir une mise à jour des données.

Monsieur Halucha, disposez-vous de données récentes sur les résultats actuels du Programme de prêts pour la construction d'appartements au Québec?

Nous pouvons vous transmettre ce type de renseignements afin que vous puissiez connaître la situation précise dans votre circonscription et votre province.

**Louis Villeneuve:** Je vous remercie.

[Français]

**Le président:** Il vous reste 15 secondes.

**Louis Villeneuve:** J'ai terminé. Merci.

**Le président:** Madame Larouche, vous avez la parole pour deux minutes et trente secondes.

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

Monsieur le ministre, non seulement les groupes communautaires sont à bout, mais les maires de certaines petites municipalités se demandent aussi s'ils vont avoir leur part des fonds de Maisons Canada.

On sait aussi que le Québec possède ses propres outils en habitation, alors, pourquoi est-ce qu'Ottawa continue de multiplier les programmes en imposant ses propres critères, au lieu de transférer davantage de fonds de façon prévisible au Québec? Ce sont des inquiétudes ressenties de Racine à Sainte-Cécile-de-Milton, qui ont peur de ne pas avoir leur part des fonds dans ce programme.

J'ai une autre question, alors je vous demande de répondre en 30 secondes, si c'est possible.

**L'hon. Gregor Robertson:** Je vous remercie de la question.

[Traduction]

Comme je viens de le mentionner, nous avons désormais conclu des ententes avec le Québec concernant le financement des infrastructures de logement qui transitent par cette province, ainsi qu'avec l'agence Maisons Canada. Dans les deux cas, nous travaillons en étroite collaboration avec le Québec. Les fonds sont transférés de manière très directe.

En gros, les membres de la table de collaboration se réunissent pour décider des projets dans lesquels investir. Le gouvernement fédéral présente des propositions en s'appuyant sur la rétroaction des maires et des collectivités locales. Il en va de même pour le Québec: le gouvernement fédéral propose des projets en se basant sur l'avis des collectivités locales.

[Français]

**Andréanne Larouche:** Durant ces semaines de relâche, j'ai aussi rencontré des groupes d'ainés qui m'ont rappelé que les aînés n'arrivent pas à se loger en ce moment et qu'il y a une hausse de l'itinérance chez les personnes aînées. Or, il y a aussi des jeunes qui ont de la difficulté à se loger et qui n'arrivent pas à avoir accès à leur première propriété. Bref, ça touche plusieurs générations.

Le Budget principal des dépenses 2026-2027 montre une hausse du financement pour l'habitation, mais une diminution des fonds liés à l'aide pour combler les besoins en matière de logement. Pourquoi réduire les sommes destinées directement aux citoyens les plus vulnérables?

Je termine en demandant ceci: quelle proportion des investissements fédéraux en logement est réellement consacrée au logement communautaire et sans but lucratif plutôt qu'au marché privé?

**L'hon. Gregor Robertson:** Je vous remercie de la question.

[Traduction]

Nous accordons une grande importance au logement communautaire par l'entremise de l'agence Maisons Canada. À l'heure actuelle, je pense que la majorité des propositions soumises à ce programme émanent de promoteurs communautaires. On constate une augmentation considérable des capacités des promoteurs communautaires à travers tout le pays.

C'est d'ailleurs ce que l'on constate au Québec. Lorsque je me suis rendu au Québec il y a quelques semaines pour annoncer les projets issus de l'entente conclue avec cette province, plusieurs d'entre eux devaient être mis en œuvre sur le terrain par des acteurs locaux. Bon nombre de ces projets étaient également destinés aux populations vulnérables et aux personnes âgées.

C'est sans aucun doute au cœur même du travail accompli par l'agence Maisons Canada. Le Canada et le Québec s'accordent pour s'assurer que nous mettons l'accent sur l'accessibilité au logement à long terme et sur les besoins des personnes les plus vulnérables. Dans de nombreux cas, ces projets ont pris du retard. Peut-être que par le passé, les risques étaient trop importants, mais l'agence Maisons Canada s'attelle désormais à les mener à bien.

• (1635)

[Français]

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

[Traduction]

Nous allons à présent céder la parole à M. Gunn pour un maximum de cinq minutes.

**Aaron Gunn (North Island—Powell River, PCC):** Merci, monsieur le président.

Monsieur le ministre, pensez-vous que le droit à la propriété privée demeure un droit humain fondamental?

**L'hon. Gregor Robertson:** D'abord et avant tout, je tiens à rappeler que le logement est un droit fondamental au Canada, et que le droit à la propriété privée est protégé depuis des générations. D'ailleurs, ce sujet a été largement abordé ces derniers mois.

**Aaron Gunn:** C'est le cas, surtout en Colombie-Britannique, comme vous le savez sans doute.

Pensez-vous que les titres autochtones puissent coexister avec les titres en fief simple dont disposent actuellement les propriétaires individuels?

**L'hon. Gregor Robertson:** Je pense qu'à ce jour, les droits et titres ancestraux n'ont pas remis en cause la propriété privée, mais on assiste ces derniers temps à une véritable campagne de peur qui...

**Aaron Gunn:** Monsieur le ministre, je vais répéter ma question: pensez-vous que les titres autochtones puissent coexister avec les titres en fief simple dont disposent actuellement les propriétaires individuels?

**L'hon. Gregor Robertson:** Au Canada, ces deux types de titres de propriété ont cohabité sans problèmes pendant des générations.

**Aaron Gunn:** D'accord, mais alors, sur quelle base s'appuie le gouvernement pour porter en appel la décision Cowichan?

**L'hon. Gregor Robertson:** En réalité, je ne fais pas appel de la décision Cowichan à titre personnel. C'est le gouvernement du Canada qui porte appel, aux côtés du gouvernement de la province de la Colombie-Britannique, de la ville de Richmond, ainsi que de plusieurs Premières Nations...

**Aaron Gunn:** Mais cela ne faisait-il pas pourtant partie de...

**L'hon. Gregor Robertson:** ... En raison de la décision qui a été prise.

**Aaron Gunn:** Une partie de la décision qui a mené à l'appel n'était-elle pas le fait que le juge a statué qu'un titre autochtone existe en conjonction avec le titre en fief simple sur certaines propriétés privées?

**L'hon. Gregor Robertson:** Pour être très clair, je suis venu ici aujourd'hui pour m'exprimer au sujet du budget des dépenses du ministère du Logement et de l'Infrastructure...

**Aaron Gunn:** Il s'agit pourtant d'une question fort simple, monsieur le ministre. J'essaie simplement d'obtenir...

**L'hon. Gregor Robertson:** ... mais vous abordez un enjeu d'ordre juridique, qui devrait donc être adressé au ministre de la Justice, d'abord et avant tout, en tant qu'autorité compétente en la matière.

[Français]

**Natilien Joseph:** Monsieur, j'invoque le Règlement: le député est hors sujet.

[Traduction]

**Le président:** Je vous remercie.

Monsieur Gunn, je vous rappelle que le Comité doit aborder certains sujets bien précis aujourd'hui. J'aime accorder une certaine marge de manoeuvre à mes collègues, mais pourrions-nous nous en tenir au budget principal des dépenses?

**Aaron Gunn:** Monsieur le ministre, ma question est fort simple: reconnaissez-vous que la décision Cowichan a généré une bonne dose d'incertitude chez les propriétaires en Colombie-Britannique?

**L'hon. Gregor Robertson:** Non. En réalité, ce climat d'incertitude est accentué par certains des membres du Comité, et par leur parti qui...

**Aaron Gunn:** Croyez-vous qu'il s'agit de craintes injustifiées?

**L'hon. Gregor Robertson:** À mon avis, ce genre de craintes sont effectivement injustifiées, étant donné que les ententes conclues avec différentes nations autochtones n'ont jamais donné lieu à des différends entourant la propriété privée.

**Aaron Gunn:** Dans ce cas, pourquoi interjetez-vous appel de la décision Cowichan?

**L'hon. Gregor Robertson:** Comme je l'ai déjà dit, je ne porte pas en appel la décision Cowichan...

**Aaron Gunn:** Pourquoi votre gouvernement porte-t-il en appel la décision Cowichan?

**L'hon. Gregor Robertson:** Le gouvernement du Canada interjette appel de la décision Cowichan. Vous pouvez demander au ministre de la Justice de vous expliquer le raisonnement derrière cette décision, laquelle est d'ailleurs bien documentée par les tribunaux.

**Aaron Gunn:** D'accord, très bien. Donc en gros, vous croyez qu'en ce qui concerne l'appel, il importe peu que les propriétaires individuels remportent leur cause devant les tribunaux. En fait, vous ne croyez pas en l'existence d'une menace à leur titre de propriété privée, peu importe la décision qui sera rendue par la Cour suprême de la Colombie-Britannique.

**L'hon. Gregor Robertson:** Monsieur Gunn, je rappelle que nous sommes ici pour discuter des prévisions budgétaires du ministère du Logement et de l'Infrastructure...

**Aaron Gunn:** Oui, mais il est également question d'enjeux liés au logement.

**Hon. Gregor Robertson:** ... et je pense que ce qui est bénéfique pour tous les Canadiens, c'est la clarté de la décision rendue par la Cour suprême de la Colombie-Britannique. C'est ce qui est demandé en ce qui concerne l'appel...

**Aaron Gunn:** D'accord, donc vous cherchez simplement à obtenir de la clarté.

**L'hon. Gregor Robertson:** ... plutôt que de tomber dans la désinformation et les propos alarmistes, ce qui est très...

**Aaron Gunn:** Je vous ai demandé de préciser si vous pensiez que les titres autochtones devraient coexister avec les titres en fief simple. Ce serait bien d'obtenir des précisions de votre part, monsieur le ministre, quant à la position officielle de votre gouvernement à ce sujet. J'ai compris que c'était la raison pour laquelle vous interjettez appel de la décision Cowichan. D'un côté, vous affirmez haut et fort que...

● (1640)

**Marilyn Gladu (Sarnia—Lambton—Bkejwanong, Lib.):** Monsieur le président, j'invoque le Règlement.

**Le président:** Madame Gladu, veuillez présenter votre rappel au Règlement, je vous prie.

**Marilyn Gladu:** Monsieur le président, le ministre a expliqué de manière très claire qu'il ne porte pas appel de la décision Cowichan à titre personnel, et que c'est en réalité le gouvernement du Canada qui interjette appel.

Merci.

**Le président:** Merci madame Gladu, c'est exact.

Allez-y, monsieur Gunn.

**Aaron Gunn:** Nous avons simplement demandé certaines précisions de la part du gouvernement, et j'aimerais moi-même obtenir certains éclaircissements.

Y a-t-il une raison particulière pour laquelle, dans le cadre des accords subséquents avec les Premières Nations, y compris l'accord avec les Musqueam à Vancouver, le gouvernement n'a prévu aucun mécanisme de protection explicite pour défendre les droits des propriétaires?

**L'hon. Gregor Robertson:** Je crois comprendre que l'accord conclu entre le gouvernement et les Musqueams n'a rien à voir avec les droits et les titres, et qu'il n'a certainement rien à voir avec des enjeux liés au logement et à l'infrastructure.

**Aaron Gunn:** Mais le gouvernement n'a mis en place aucun mécanisme de protection concernant la propriété privée. C'est le point que je faisais valoir.

Monsieur le ministre, il y a beaucoup de confusion quant à la raison pour laquelle le gouvernement interjette appel de la décision Cowichan. Reconnaissez-vous que, en générant un tel degré d'incertitude concernant les titres de propriété en fief simple, le gouvernement risque de miner la valeur foncière de nombreuses propriétés?

**L'hon. Gregor Robertson:** Comme l'a indiqué le ministre de la Justice, le gouvernement du Canada interjette appel afin d'obtenir des éclaircissements concernant la décision de la Cour suprême de la Colombie-Britannique. En réalité, le gouvernement est en désaccord avec cette décision.

Je dirais que nous sommes nombreux à désapprouver l'incertitude que le député et certains de ses collègues s'évertuent à attiser, alors qu'ils tentent de compliquer considérablement la situation, alors même que nous avons besoin d'obtenir davantage de clarification de la part des tribunaux.

**Le président:** Merci, monsieur le ministre. Voilà qui conclut le temps de parole accordé à M. Gunn.

Madame Harrison, à vous la parole pour un maximum de cinq minutes, je vous prie.

**Emma Harrison (Peterborough, Lib.):** Merci, monsieur le ministre, d'être parmi nous aujourd'hui. Je tiens d'ailleurs à saluer votre patience dans ces circonstances.

Je suis une nouvelle venue au sein du Comité, et c'est la première fois que j'ai l'occasion de poser des questions. J'en suis ravie, car c'est un sujet dont les habitants de la circonscription, Peterborough, me parlent sans cesse. Mes concitoyens saluent l'engagement de notre gouvernement à lutter contre l'itinérance, et à offrir à tous un lieu sécuritaire où ils peuvent se sentir chez eux.

Monsieur Robertson, pourriez-vous nous en dire plus sur les mesures prises par le gouvernement pour remédier à ce problème?

**L'hon. Gregor Robertson:** De quel problème en particulier? En ce qui concerne spécifiquement la lutte contre l'itinérance, le programme Vers un chez-soi: la stratégie canadienne de lutte contre l'itinérance, constitue notre principale initiative visant à lutter contre ce phénomène et à le prévenir. Ce programme comprend plusieurs volets.

Par exemple, l'Initiative de lutte contre l'itinérance hors refuge et les campements est un volet qui a été reconduit cette année. Ce programme vise à trouver des solutions au problème des campements et à aider les personnes concernées à accéder à un refuge, puis à un logement.

Le programme Vers un chez-soi propose toute une série de mesures de prévention, et 200 000 personnes ont bénéficié de son aide pour éviter de se retrouver à la rue. Ce programme a été mis sur pied en partenariat avec les gouvernements des provinces et des territoires, les autorités municipales, ainsi que différents organismes locaux.

En fin de compte, les associations locales apportent leur aide à ceux qui cherchent un logement ou à ceux qui ont besoin d'un soutien dans la rue, au sens propre du terme. Les travailleurs de terrain bénéficient de ce soutien, souvent dans différentes collectivités.

Du côté des solutions, et j'en ai déjà parlé tout à l'heure, il s'agit de bâtir des logements supervisés et de transition. Nous disposons d'une enveloppe initiale de 1 milliard de dollars par l'entremise de l'agence Maisons Canada. Dans le cadre de cette initiative, plusieurs milliers de logements sont en cours de construction partout au pays, et nous souhaitons en voir beaucoup plus.

Nous comptons sur les gouvernements des provinces pour qu'ils augmentent leurs budgets en santé, et qu'ils mettent en place les mesures d'accompagnement nécessaires afin de permettre aux personnes de s'installer durablement dans des logements d'accompagnement et de transition. Il s'agit d'un volet que nous menons en partenariat avec les provinces. Nous mettons tout en œuvre pour multiplier ces partenariats afin de construire davantage de logements dès que possible et d'y accueillir des résidents.

**Emma Harrison:** Vous avez indiqué que le programme Vers un chez-soi prendra fin en 2028 ou qu'il se poursuivra sous une forme différente, avec une phase de consultation prévue cet été. Pourriez-vous nous en dire plus sur ce que cette consultation impliquera pour la Stratégie nationale sur le logement?

**L'hon. Gregor Robertson:** Alors que la Stratégie nationale sur le logement tire à sa fin, nous discuterons de son renouvellement cet été. Nous voulons prendre les devants pour nous assurer que tous ceux qui s'efforcent de trouver des solutions en matière de logement et de soutenir la lutte contre l'itinérance... Nous voulons faire savoir dès maintenant que ces programmes se poursuivront et s'intensifieront, partout où cela sera possible.

Nous rencontrerons tous les partenaires concernés — essentiellement les différents paliers de gouvernement et les organismes communautaires qui travaillent sur le terrain — afin d'apporter ce soutien. Cela concerne en particulier le programme Vers un chez-soi, mais aussi les autres programmes qui font partie de la Stratégie nationale sur le logement. Nous voulons nous assurer de tirer les leçons qui s'imposent de près d'une décennie de travail à cet égard. Nous prenons les meilleures décisions pour l'avenir en tenant compte des problèmes actuels du marché du logement. Les choses ont changé au fil des ans.

Au cœur de cette démarche, nous avons désormais Maisons Canada, une agence dédiée au logement abordable qui travaille avec les promoteurs locaux et le secteur privé pour construire des logements abordables. Les autres volets de la Stratégie nationale sur le logement pourront s'articuler autour de cela pour faire en sorte que nous ayons une approche globale visant à rendre le logement plus abordable.

• (1645)

**Emma Harrison:** La Banque de l'infrastructure du Canada contribue à soutenir des projets d'énergie verte à travers le pays.

Pourriez-vous nous parler des grands travaux en cours et expliquer à quel point il est important pour le gouvernement d'être un partenaire pour attirer ces investissements?

**L'hon. Gregor Robertson:** Merci de la question.

La Banque de l'infrastructure du Canada considère l'énergie propre comme l'un de ses principaux axes d'investissement. Sur un total de 108 projets, 27 projets d'énergie propre ont à ce jour été financés par la Banque de l'infrastructure du Canada. Cette dernière a investi plus de 18 milliards de dollars. La valeur en capital totale de ces projets s'élève à près de 55 milliards de dollars. Ils ont attiré d'importants capitaux privés et institutionnels. Plus de 25 milliards de dollars de capitaux privés et institutionnels ont été mobilisés grâce à cet investissement public, qui est remboursé.

La Banque canadienne d'infrastructure réalise de nombreux projets. La plupart d'entre eux sont encore en cours de construction. Après plusieurs années de financement et de construction, environ 10 % de ces projets sont maintenant achevés. Nous voyons que certains projets sont sur le point d'être menés à terme. Beaucoup d'autres sont à venir, car la transition vers l'électricité propre, en particulier, est en plein essor.

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

Monsieur le ministre, j'utilise rarement ma prérogative de président, mais j'ai une question.

Pourriez-vous nous en dire un peu plus à ce sujet: vous avez fait référence aux « sans-abri et aux campements ». Je viens tout juste d'entamer un processus de collaboration avec un groupe communautaire de la plus grande localité de ma circonscription sur cette question précise. La province coopère également.

Quelles possibilités s'offriraient à nous dans ce contexte?

**L'hon. Gregor Robertson:** L'Initiative de lutte contre l'itinérance hors refuge et les campements était un programme de deux ans qui a pris fin en mars. Le gouvernement l'a maintenant prolongé d'une année, de sorte que de nouvelles ressources sont désormais offertes aux groupes qui mènent ce travail sur le terrain. Nous avons remarqué que le travail de ces groupes donnait d'excellents résultats, notamment parce qu'ils apportent de la stabilité et aident les gens à trouver un logement.

Comme je l'ai dit, nous devons continuer à construire des logements adaptés aux personnes qui sortent de la rue ou des campements. En effet, les refuges ne sont pas toujours la meilleure solution, et c'est pour cette raison que les logements de transition et les logements avec services de soutien constituent un investissement essentiel. Des fonds supplémentaires sont disponibles pour l'année à venir dans le cadre de cette initiative.

**Le président:** D'accord.

**L'hon. Gregor Robertson:** Si vous voulez en savoir plus, vous pouvez me contacter.

**Le président:** Merci, monsieur le ministre. Cela a retenu mon attention lorsque vous en avez parlé.

Voilà qui conclut la période des questions.

Avant de passer au prochain segment de la réunion, je dois poser une question au Comité.

Le crédit 1 sous la rubrique Société canadienne d'hypothèques et de logement, moins la somme de 1 532 929 841,75 \$ attribuée dans les crédits provisoires, est-il adopté?

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Crédit 1 — Remboursement en vertu des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation et de la Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement.....6 128 083 371 \$

(Le crédit 1 est adopté avec dissidence.)

**Le président:** Dois-je faire rapport à la Chambre de ces crédits du budget principal des dépenses, moins la somme attribuée dans les crédits provisoires, ou les députés préfèrent-ils attendre après la séance de jeudi pour se prononcer à cet égard?

**Des députés:** Faites-en rapport à la Chambre.

**Le président:** D'accord.

Merci au ministre et aux fonctionnaires de leur comparution.

Nous allons suspendre nos travaux le temps de nous préparer à la prochaine heure.

• (1650) \_\_\_\_\_ (Pause) \_\_\_\_\_

• (1655)

**Le président:** Nous reprenons nos travaux.

Pour ceux qui viennent de se joindre à nous, je vais rappeler quelques consignes.

Vous avez la possibilité de participer à cette séance dans la langue officielle de votre choix. Pour ceux qui sont dans la salle, veuillez sélectionner le canal approprié sur votre casque pour obtenir la langue qui vous convient. Pour ceux qui participent virtuellement, veuillez cliquer sur l'icône en forme de globe au bas de votre écran et choisir la langue officielle qu'il vous faut. S'il y a un problème avec l'interprétation, veuillez me le signaler. Nous suspendrons la séance le temps de le résoudre.

Les témoins participant à distance ont fait l'objet d'un test de son dans les deux langues et ont été autorisés à participer.

Veuillez poser toutes vos questions par l'entremise de la présidence.

Je souhaite la bienvenue aux trois témoins qui forme ce groupe d'experts.

De la Real Property Association of Canada, présent en personne, nous avons Michael Brooks, président-directeur général. De la Société de logement communautaire de Toronto, nous avons Sean Baird, président et chef de la direction. De Wesgroup Properties, nous avons Brad Jones, directeur principal du développement. Ces deux derniers témoins se joignent à nous par vidéoconférence.

Chaque témoin dispose de cinq minutes pour sa déclaration liminaire.

Le premier à parler sera M. Brooks, qui se trouve dans la salle. Monsieur Brooks, vous avez cinq minutes.

**Michael Brooks (président-directeur général, Real Property Association of Canada):** Je vous remercie.

REALPAC: Qui sommes-nous? Nous sommes une association professionnelle fondée il y a 55 ans qui représente les propriétaires immobiliers institutionnels, la quasi-totalité des caisses de retraite au Canada, toutes les grandes sociétés d'investissement immobilier cotées à la Bourse de Toronto et les sociétés d'exploitation immobilière, ainsi que l'ensemble des banques et des compagnies d'assurance-vie par l'intermédiaire du groupe de crédit. Appelez cela simplement l'immobilier institutionnel, qui comprend généralement l'immobilier générateur de revenus et toutes les catégories d'actifs, y compris les immeubles multifamiliaux. Nos membres possèdent probablement un quart de million de logements à l'échelle du pays, en tant que propriétaires et investisseurs à long terme.

Aujourd'hui, vous vous penchez sur les mises en chantier qui prennent place dans le cadre des programmes fédéraux de logement. Je voudrais prendre un moment pour définir ce que l'on entend par « perspectives d'avenir » par opposition aux mises en chantier. Pour ceux d'entre vous qui étaient là lorsque M. Moffat a comparu, je pense qu'il a donné une définition technique de ce qu'est une mise en chantier. Ce que je dirais à propos des mises en chantier en général, c'est qu'elles constituent un indicateur décalé de l'activité économique. Une mise en chantier est le résultat d'une décision prise il y a deux, quatre ou cinq ans sur la base d'un budget que le promoteur souhaitait voir se matérialiser. Or, en quoi les logements construits expressément pour la location pourraient-ils être une proposition risquée? Ils le sont parce que les coûts varient entre le moment où l'on s'engage dans le projet et celui où les logements sont enfin offerts aux utilisateurs finaux aux fins de location.

Les mises en chantier dans leur ensemble peuvent sembler plus solides que le futur oléoduc. Si l'on voulait vraiment disposer d'un indicateur prospectif, il faudrait examiner les ventes de logements neufs destinés à la vente et les engagements de construction de logements construits expressément pour la location, probablement par le truchement de programmes de prêts de la SCHL. Si vous examinez ces données aujourd'hui — à cet égard, je vous recommande un rapport économique récemment publié par la BMO —, il y a tellement de projets de logements construits expressément pour la location en cours que l'on peut dire que nous nous retrouvons avec une légère surabondance de l'offre. Cette surabondance s'accroîtra si nous maintenons les niveaux d'immigration actuels dans les années à venir. La BMO indique qu'au Canada, 180 000 logements sont en cours de construction dans le cadre de projets de logements construits expressément pour la location.

Selon Urbanation, le taux d'inoccupation à Toronto et dans la région du Grand Toronto est d'environ 5 %, et le taux de disponibilité est d'environ 8 %. Les économistes estiment que le taux d'équilibre pour les logements neufs construits expressément pour la location se situe entre 3 et 5 %. C'est le chiffre à partir duquel les deux parties ont le choix. Nous aurons des logements locatifs vacants, et comme les propriétaires de ces immeubles chercheront de nouveaux locataires, nous aurons peut-être droit à des stratégies tarifaires encore plus concurrentielles, généralement sous forme de périodes de loyer gratuit. Bien que la mise à jour économique du printemps ait annoncé une augmentation du financement des programmes de prêts pour les logements construits expressément pour la location, j'estime qu'une partie de ces fonds pourrait rester inutilisée, attendu que la demande est appelée à s'essouffler.

Je viens de lire un titre en Nouvelle-Écosse indiquant que Killam Properties déclare ne plus construire de nouveaux projets. Pourquoi? Parce que la rentabilité n'est plus au rendez-vous. Si les loyers baissent, qu'il faut accorder des périodes sans loyer et que la rentabilité du projet n'est plus viable, surtout compte tenu des risques, pourquoi se lancer? C'est, selon moi, la situation du marché locatif vers laquelle nous nous dirigeons.

Ce qui s'est passé dans notre secteur, c'est un peu un effet yo-yo lié à l'immigration. Il y a 3 ans, nous avions entre 1,3 million et 2 millions d'immigrants, travailleurs étrangers temporaires et étudiants compris. J'ai vu les deux chiffres. La réalité se situe quelque part entre les deux. Les loyers ont grimpé en flèche, comme nous le savons tous. Nous avions à l'époque des projections sur les besoins en matière de nouvelle offre, tant pour les logements à vendre que pour les logements à louer. Sauf que, là encore — toujours selon un récent rapport de la BMO sur l'économie —, le Canada est désormais dans un scénario d'immigration nette négative.

Comment pouvons-nous être en situation d'immigration nette négative? Eh bien, c'est parce que les étudiants étrangers doivent partir et que nous avons réduit le nombre de travailleurs étrangers temporaires. Or, lorsqu'on se trouve avec une immigration nette négative, on voit facilement où se trouvent les locataires.

• (1700)

Ils ne sont pas là, et c'est pourquoi l'on observe beaucoup plus de périodes sans loyer. L'immigration doit faire partie du débat sur le logement, et elle doit être normalisée.

Enfin, j'aimerais parler des mesures de relance axées sur la demande, notamment des remboursements de la TPS. Ces mesures sont très utiles, mais il est trop tôt pour dire si elles seront efficaces, d'autant plus que le remboursement supplémentaire de la TPS prend fin en mars.

J'attends vos questions avec impatience.

**Le président:** Merci, monsieur Brooks. Vous aurez l'occasion de développer certains des éléments que vous avez soulevés lors de la période des questions.

Nous passons maintenant à M. Baird, pour cinq minutes.

**Sean Baird (président et chef de la direction, Société de logement communautaire de Toronto):** Monsieur le président, distingués membres du Comité, je vous remercie de m'avoir invité à comparaître.

Je m'appelle Sean Baird. Je suis président et chef de la direction et de la Société de logement communautaire de Toronto, ou SLCT.

La SLCT est la plus grande fournisseuse de logements sociaux au Canada et l'une des principales bâtisseuses publiques de logements très abordables du pays. Elle héberge plus de 100 000 personnes réparties dans 60 000 logements situés à Toronto.

Constitué au fil des décennies grâce à des investissements fédéraux et municipaux, notre portefeuille représente un actif public de 20 milliards de dollars et compte pour une part importante de l'offre de logements très abordables au Canada.

Depuis 2019, la SLCT a obtenu près de 100 millions de dollars de financement fédéral par l'intermédiaire du Fonds pour le logement abordable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, et nous avons construit plus de 10 000 logements ces dernières années.

Or, nous ne sommes pas seulement un fournisseur de logements, puisque nous offrons une solution pleinement intégrée à la crise du logement, avec la capacité de rénover, de gérer et de construire des logements abordables à une échelle inégalée au Canada. Cette capacité est importante, car la question qui se pose n'est pas seulement de savoir combien de logements le Canada peut construire, mais aussi de déterminer si nous sommes capables d'entretenir et de préserver ce que nous avons déjà.

Je tiens à attirer votre attention sur le cadre de cette étude. Le fait de se pencher sur les mises en chantier qui s'inscrivent aux termes des programmes fédéraux est une démarche louable, mais si nous nous concentrons uniquement sur les mises en chantier, nous risquons de passer à côté de la crise du logement la plus urgente que connaît présentement le pays, c'est-à-dire la perte des logements très abordables qui existent déjà.

À la Société de logement communautaire de Toronto, sans nouveaux investissements, le montant de notre arriéré de réparations majeures devrait atteindre 4,7 milliards de dollars d'ici 2034. La part de nos logements en état critique passerait de 4 à 54 % au cours de la prochaine décennie, ce qui ferait en sorte que nous nous retrouverions avec 30 000 logements en mauvais état. Même une hausse sans précédent des mises en chantier de logements neufs aurait du mal à compenser cette perte.

Nous avons déjà résolu ce problème par le passé. En 2019, le gouvernement fédéral s'est engagé à verser 1,34 milliard de dollars dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, et ensemble, nous avons redonné à des milliers de logements un cycle de vie équivalent à celui d'un logement neuf. C'est un scénario qui s'applique tout aussi bien à la plupart des autres fournisseurs de logements abordables à travers le Canada.

La prévention est bien plus rentable que la reconstruction, et chaque logement que nous perdons est un logement que nous aurons du mal à remplacer. Au coût actuel, le remplacement par du neuf d'un logement très abordable nécessite un investissement public initial important et ne génère aucune capacité de remboursement de la dette.

Cela m'amène à mon deuxième point: les logements très abordables ne peuvent pas être financés exclusivement par des prêts.

Ce n'est pas principalement une question de taux d'intérêt, mais bien d'économie. Un ménage qui paie un loyer indexé sur le revenu représentant 30 % d'un revenu modeste ne génère tout simplement pas les rendements nécessaires pour rembourser un prêt immobilier. Même un financement très avantageux ne peut combler cet écart.

Les programmes fédéraux basés sur des prêts sont efficaces pour les logements du marché et les logements destinés aux ménages à revenu moyen, mais ils ne permettent pas de produire des logements avec loyer indexé au revenu à l'intention des Canadiens qui sont au bas de l'échelle. Seules les subventions en capital et les contributions directes peuvent y parvenir, et nous saluons l'accent mis par Maisons Canada sur l'offre de logements très abordables.

C'est quelque chose que nous constatons constamment. Même sur des terrains publics et avec le soutien des municipalités et un financement préférentiel, les projets de logements très abordables nécessitent toujours un investissement public initial substantiel. Sans cela, ils ne peuvent tout simplement pas voir le jour.

Cela revêt une importance systémique. Le parc de logements sociaux du Canada occupe de 3 à 4 % du total des logements, alors que dans d'autres pays de l'OCDE, la moyenne est plus proche de 7 %. Nous en sommes donc à un peu plus de la moitié de cette moyenne. Nous en sommes loin, et nous ne sommes actuellement pas en voie de combler cet écart.

Mes recommandations sont relativement simples.

Premièrement, il faut renouveler et augmenter le financement fédéral en capital pour la réparation et la préservation des logements sociaux existants, avec un engagement clair bien au-delà de 2027.

Deuxièmement, il faut créer un volet dédié aux logements très abordables au sein des programmes fédéraux, structuré explicitement sous forme de subventions d'investissement, et non pas seulement de prêts.

Troisièmement, il faut mesurer le succès en fonction, non seulement des mises en chantier, mais aussi du nombre de logements préservés, du niveau d'accessibilité financière et du nombre de Canadiens ne consacrant pas plus de 30 % de leur revenu au logement. Il faut montrer toute l'étendue de l'incidence positive que nous pouvons avoir sur les Canadiens.

Lorsque des logements très abordables disparaissent, les pressions s'accroissent sur les soins de santé, les refuges et les services sociaux. La mobilité de la main-d'œuvre diminue et les employeurs ont du mal à trouver des travailleurs. Les coûts publics augmentent, souvent bien au-delà de ce qu'il en aurait coûté de fournir ces logements au départ.

Les mises en chantier sont importantes, mais l'entretien des logements existants l'est tout autant. Ensemble, nous pouvons préserver ces logements, protéger ces ménages et éviter des coûts sociaux et économiques bien plus élevés en aval.

Merci. Je serai heureux de répondre à vos questions.

• (1705)

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

Nous cédon maintenant la parole à M. Jones, pour cinq minutes.

**Brad Jones (dirigeant principal du développement, Wesgroup Properties):** Monsieur le président et mesdames et messieurs les membres du Comité, je vous remercie de m'avoir donné l'occasion de comparaître devant vous aujourd'hui.

Je m'appelle Brad Jones, et je suis dirigeant principal du développement à Wesgroup Properties, une société située à Vancouver, en Colombie-Britannique.

Wesgroup est l'un des plus grands groupes immobiliers privés du Canada, et il a livré plus de 10 000 logements, ainsi que des locaux commerciaux, dans la région métropolitaine de Vancouver.

J'aimerais aborder une question complexe qui revêt une importance de plus en plus grande dans le cadre de la réponse du Canada en matière de logement, à savoir le moment choisi pour mesurer le nombre de mises en chantier et l'incidence de ce choix sur les décisions politiques en matière de logement.

Lorsque les données sur les mises en chantier, telles qu'elles sont actuellement définies, sont utilisées comme des données en temps réel, cela conduit à des mesures politiques malavisées ou à l'inaction. La SCHL considère que la construction d'un bâtiment de faible hauteur a commencé lorsque les fondations ont été coulées, comme c'est le cas pour une maison unifamiliale ou un projet de maisons en rangée. En ce qui concerne les grands projets d'appartements dotés d'un stationnement souterrain, la construction n'est enregistrée que lorsque la structure en béton atteint le niveau du sol. Dans le cas de la construction d'appartements urbains modernes, cela peut survenir de 12 à 24 mois après le début des travaux.

Dans le cadre d'un projet concret que Wesgroup a mis en œuvre, les ventes ont eu lieu en 2022. Les travaux d'excavation ont eu lieu en 2023, et la coulée des fondations en béton au fond de l'excavation a commencé en 2024. Cependant, ce n'est qu'en janvier 2025, lorsque la structure a atteint le niveau du sol, que ce projet est apparu comme une mise en chantier dans les données de la SCHL. Concrètement, cette activité s'est déroulée pendant plus de 18 mois avant d'être comptabilisée comme une mise en chantier.

À mesure que l'offre de logements au Canada s'oriente vers la construction de gratte-ciel en milieu urbain, ces problèmes apparaissent de manière plus marquée dans les statistiques régionales. Le problème, c'est que le report de la publication de ces données fait passer l'activité de construction des années précédentes dans les chiffres actuels, ce qui donne une image trompeuse des conditions actuelles du marché. Ces statistiques sur les mises en chantier ont été largement utilisées par le gouvernement, les économistes et les médias pour évaluer la santé du marché immobilier et l'activité économique en général. Que ce soit ou non la raison d'être de ces statistiques, c'est ainsi qu'elles sont utilisées, et il faut remédier à ce décalage en tenant compte de cette utilisation.

Ces chiffres servent à évaluer les objectifs fédéraux en matière de logement. Les ministres les ont cités publiquement. Les économistes s'en servent comme indicateurs de la santé du marché. Les gouvernements provinciaux et municipaux s'appuient sur ces statistiques pour évaluer les changements à apporter aux politiques sur le logement. Si les projets d'appartements ne sont enregistrés que 12 à 24 mois après le début des travaux, les décideurs politiques réagissent à une situation qui n'est plus d'actualité.

Dans la région métropolitaine de Vancouver, après avoir pris en compte les différences entre les méthodes de suivi du secteur privé, nos conclusions montrent que les mises en chantier rapportées par la SCHL en 2025 ont dépassé l'activité réelle du marché de plus de 5 000 logements, soit un écart d'environ 24 %. Je vais mettre ces chiffres en contexte. La Colombie-Britannique a enregistré 44 000 mises en chantier en 2025. Ce problème, rien que dans la région métropolitaine de Vancouver, représente 12 % des mises en chantier de la Colombie-Britannique. Il s'agit d'un écart de données important qui conduit de nombreux responsables locaux à retarder la prise de mesures lorsqu'ils envisagent d'ajuster leurs politiques, en affirmant qu'ils n'ont pas constaté de diminution du nombre de mises en chantier.

Cela a également des répercussions plus vastes. En raison de ce décalage dans les données, deux milliards de dollars d'activité économique dans la région métropolitaine de Vancouver et environ 10 000 emplois sont associés à ces mises en chantier, qui ont en réalité eu lieu en 2023 et 2024. Je ne cherche pas à accuser la SCHL de communiquer intentionnellement des données inexactes. Le problème est lié au calendrier méthodologique, à une combinaison entre l'utilisation croissante de ces données pour évaluer en temps réel la santé du marché immobilier et le fait que la méthodologie ne rend plus compte de la manière dont les grands projets de construction urbaine se déroulent dans les grandes villes canadiennes. Il faudrait revoir et moderniser cette approche pour établir que les mises en chantier commencent réellement au moment de la délivrance du permis de construction ou du début des travaux d'excavation, afin de mieux rendre compte de l'activité économique qui est réellement en cours. Nous ne pouvons pas gérer efficacement une crise du logement en utilisant des données qui montrent la situation qui existait sur le marché il y a 12 à 24 mois plutôt que celle qui existe à l'heure actuelle.

Je vous remercie de votre attention.

• (1710)

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

Nous allons maintenant amorcer la première série de questions en commençant par donner la parole à M. Aitchison pendant six minutes.

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

Je tiens à remercier tous les témoins qui comparaissent devant nous aujourd'hui. C'est un plaisir d'entendre chacun de vous s'exprimer.

Je voudrais commencer par me pencher sur les observations que M. Brooks a formulées.

Monsieur Brooks, vous parliez du nombre de logements locatifs qui ont été construits au Canada et de la forte augmentation de ce nombre. Cependant, en parallèle, le gouvernement a modifié la politique d'immigration, ce qui a eu une incidence sur la demande. J'en déduis donc que les loyers de ces logements commencent à baisser légèrement. Est-ce exact?

**Michael Brooks :** C'est exact.

**Scott Aitchison :** D'accord.

Vous avez toutefois également indiqué qu'en raison de cette situation, les investissements dans ces nouveaux projets ne sont plus rentables, et qu'un certain nombre de promoteurs immobiliers spécialisés dans la construction de logements locatifs ont décidé de ne

pas construire ces projets, car ces investissements ne seront tout simplement pas rentables. La construction de logements destinés à la location nécessite de nombreux coûts. Quels sont les principaux coûts qui restent trop élevés pour que les projets soient rentables?

**Michael Brooks :** Commençons par la question des redevances d'aménagement, que nous avons tous évoquée ces dernières années.

Il est encourageant de constater que des mesures sont prises pour réduire les redevances d'aménagement en Ontario. Je pense que les promoteurs immobiliers de la province attendent de voir concrètement à quoi ces redevances ressembleront et comment ces changements seront mis en œuvre. D'une certaine manière, cela pourrait freiner les projets de construction actuels, car les gens attendent de voir ce qu'il en est. La ville de Toronto et les municipalités de la zone de l'indicatif 905 appliquent les redevances d'aménagement les plus élevées du Canada. C'est là un aspect à prendre en compte.

D'après certains entrepreneurs généraux avec lesquels nous avons discuté et certains de nos membres, les coûts de construction ont bel et bien légèrement baissé. Certains de nos membres vont tout de même se lancer, même si le rendement des investissements dans certains projets est assez faible.

Ce sont là deux aspects clés sur lesquels il convient de se concentrer.

Il y a aussi la question du risque. Quel est le risque que l'immigration reste faible pendant une période prolongée et que davantage de personnes quittent le pays, comme des travailleurs étrangers temporaires et des étudiants? Voilà ce qui se passe sur le plan de la demande. Quand atteindrons-nous un équilibre en matière de demande, où l'on pourra compter sur l'intérêt des gens pour la location d'un appartement?

• (1715)

**Scott Aitchison :** Ma question est peut-être extrêmement injuste, mais de combien de logements locatifs aurions-nous besoin pour atteindre un continuum de logement équilibré, si nous considérons effectivement que la location constitue souvent un tremplin vers l'accession à la propriété?

**Michael Brooks :** Si le nombre de logements locatifs était suffisant pour que le taux d'inoccupation se situe entre 3 % et 5 %, ce taux indiquerait qu'il existe un équilibre entre l'offre et la demande. Il s'agit bien sûr d'une moyenne, et chaque marché présente une dynamique qui lui est propre. Selon moi, c'est l'objectif à atteindre.

Or, si nous haussons à nouveau le taux d'immigration, nous devons soit accroître considérablement l'offre, soit espérer que l'offre à venir suffira à absorber cette augmentation de l'immigration.

**Scott Aitchison :** On peut donc affirmer sans risque de se tromper que la demande est nécessaire, mais qu'il faut la gérer de manière responsable afin de pouvoir absorber...

**Michael Brooks :** Les logements à venir...

**Scott Aitchison :** ... la demande.

Vous avez évoqué plus précisément les redevances d'aménagement et certaines autres mesures que le gouvernement provincial de l'Ontario met actuellement en œuvre pour alléger le fardeau imposé par l'État dans le cadre de la construction de logements neufs. Je suppose que la situation est la même pour quelqu'un qui s'apprête à acheter une maison, notamment une maison neuve. Ce nouvel acquéreur doit avoir une certaine confiance dans le marché. Je suppose qu'avant qu'un promoteur dépense des dizaines de millions de dollars pour construire un immeuble d'habitation destiné à la location, il doit avoir une très grande confiance dans le marché.

Y a-t-il, à l'heure actuelle, un décalage entre les annonces et les mesures prises par le gouvernement et la réalité de ce qui se passe sur le terrain?

Des annonces ont été faites concernant la réduction de la TPS sur les logements neufs, et une annonce a été faite concernant la réduction de moitié des redevances d'aménagement, mais nous ne savons toujours pas comment cela se passera. En ce qui concerne la TPS, on dit qu'elle sera rétroactive au 1<sup>er</sup> avril, mais il semble y avoir une certaine incertitude parmi les personnes qui envisagent d'acheter une maison neuve quant à la manière dont les choses se passeront, et ces personnes ne sont pas prêtes à prendre ce risque. Cette incertitude existe sur le marché de la vente de maisons. Cela a-t-il également des répercussions sur le secteur de la construction de logements locatifs?

**Michael Brooks:** Oui, c'est certain. Les conseils d'administration de nos entreprises membres se penchent actuellement sur le budget d'un nouveau projet et sur les facteurs de risque connexes.

Nous avons parlé de la TPS. La réduction de cette taxe s'appliquera aux logements neufs. Nous avons également évoqué les redevances d'aménagement, qui s'appliqueront aux logements locatifs, ainsi que leur valeur et les taux d'intérêt. Les taux d'intérêt vont-ils remonter? Combien me coûtera le prêt que la SCHL m'a accordé dans un an ou deux?

Quel est le coût des capitaux propres? Lorsque je cherche des investisseurs, quel rendement attendent-ils par rapport à d'autres possibilités d'investissement au Canada et à d'autres classes d'actifs? Le secteur du commerce de détail semble plutôt prometteur en ce moment. Vont-ils placer leur argent aux États-Unis ou ailleurs dans le monde? Le coût relatif des capitaux propres est également un enjeu important. Il y a aussi le choc pétrolier: quelles seront ses répercussions sur ma chaîne d'approvisionnement?

Les promoteurs tiennent compte d'un certain nombre de facteurs de risque.

**Scott Aitchison:** Je vais poser la question suivante rapidement, car il ne me reste vraiment plus de temps.

L'idée de réduire ou de suspendre la TPS sur les logements neufs — et je sais bien que les choses sont différentes pour les logements locatifs — pendant une seule année me semble... Le gouvernement présente cette mesure comme un moyen de relancer le secteur, mais la construction de bon nombre de ces logements exige plus d'une année de travail.

Si les taxes sont trop élevées, elles sont trop élevées, n'est-ce pas?

**Michael Brooks:** Le programme d'achat d'une première maison est en vigueur jusqu'à la fin de mars 2030, je crois. De plus, il y a la mesure complémentaire relative à la TPS qui s'applique à toutes les maisons neuves; elle est valable jusqu'au 7 mars 2027, je crois.

Cette mesure est de très courte durée. Elle ne dure qu'un an. Va-t-elle stimuler le marché, ou ses effets ont-ils été contrebalancés par la perspective d'une hausse des taux d'intérêt? Je ne connais pas la réponse à cette question. Il est franchement trop tôt pour le dire.

Ce qui me plairait vraiment, c'est que la réduction supplémentaire de la TPS soit étendue sur une période beaucoup plus longue, si le gouvernement en a les moyens. J'ai posé la question au ministre.

« Et si je faisais court? », lui ai-je demandé. « Que diriez-vous d'une réduction de 50 %? » À l'heure actuelle, s'il n'y a pas de ventes immobilières, vous ne réalisez aucun revenu, mais si vous proposiez une réduction de 50 %, cela stimulerait-il les acheteurs et l'offre?

• (1720)

**Scott Aitchison:** Merci.

**Le président:** Je vous remercie.

[Français]

Madame Desrochers, vous avez la parole pour six minutes.

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

Je tiens à remercier les témoins d'être avec nous aujourd'hui.

[Traduction]

Je peux passer à l'anglais.

Cette discussion est très intéressante. Nous menons actuellement une étude sur les mises en chantier, mais aujourd'hui, vous nous dites tous les trois que cet indicateur ne nous est pas d'une grande utilité pour l'élaboration de nos politiques. J'aimerais en savoir un peu plus à ce sujet.

Avant d'aborder ce sujet, il est tout à fait opportun que nous nous réunissions en ce moment, car nous sommes sur le point d'entamer nos consultations sur le renouvellement de notre stratégie nationale sur le logement. M. Brooks a évoqué certains des programmes qui en faisaient partie et qui se sont révélés très efficaces pour accroître le parc de logements partout au Canada.

Avant d'aborder ma question sur les mises en chantier et de déterminer quel serait un meilleur indicateur ou comment nous pourrions mieux analyser cette question dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, je dirais que l'objectif du programme Maisons Canada est de construire davantage de logements abordables. À l'heure actuelle, le parc de logements abordables au Canada représente 4 % de la totalité des logements. Je comprends votre argument concernant les taux d'immigration. La demande va-t-elle répondre à l'offre actuelle? Dans de nombreuses municipalités, y compris dans ma propre circonscription, le taux d'inoccupation est d'environ 1,2 % ou 1,3 %. Il était de 0,8 % il y a environ deux ans. Certains des investissements que nous avons réalisés ont vraiment contribué à cette situation.

Nous voulons doubler le nombre de logements abordables. Nous estimons qu'il est important que chacun puisse trouver un logement à un prix abordable et adapté à ses besoins. Nous ne considérons pas cela comme une aide sociale offerte par l'État. Il est important que nous atteignions cet objectif. Il y aura de nombreuses options, et cette option ne sera pas la seule.

J'ai deux questions à vous poser. Pour gagner du temps, je vais les poser toutes les deux, et vous pourrez y répondre tous les trois.

Si nous ne mesurons pas correctement le nombre de mises en chantier — et je comprends votre argument selon lequel nous construisons un nombre de plus en plus important de gratte-ciel —, quelle serait la meilleure façon de rendre compte de la réalité du marché?

Ma deuxième question concerne les mesures d'incitation. Nous pouvons bien sûr continuer d'accroître nos transferts aux provinces, mais si elles ne font pas leur part et ne réduisent pas les obstacles à une construction plus rapide et plus efficace, nous allons devoir continuer de leur verser des fonds.

J'aimerais connaître votre avis à tous les trois à propos de ces questions, si le temps le permet.

On pourrait peut-être commencer par la salle où se trouve M. Brooks.

**Michael Brooks:** Comme je l'ai indiqué, les ventes constitueraient un meilleur indicateur pour orienter les choix politiques. Elles sont bien plus récentes, comme l'a mentionné M. Jones au cours de l'appel virtuel, et elles reflètent mieux la situation actuelle du marché; elles ne se sont pas axées sur ce qui s'est passé il y a trois ans. Si les ventes s'effondraient comme cela a été le cas dans la région du Grand Toronto il y a 12 à 18 mois, nous le saurions. Nous pourrions alors dire: « Attendez un instant. Nous devrions peut-être mettre en place les deux remboursements de la TPS d'un seul coup, au lieu d'en mettre un en œuvre, d'attendre que la tempête se calme, puis de passer au deuxième. »

J'ai perdu le compte à 30 cas de mise sous séquestre, en ce qui concerne les projets de copropriété de l'ensemble du Canada. Il y en a probablement 40 ou 50, et il y en a beaucoup d'autres dont nous n'avons pas entendu parler. Beaucoup de main-d'œuvre est partie. L'un de mes principaux entrepreneurs généraux, dont vous connaissez tous le nom au Canada, m'a dit qu'auparavant, il y avait un rapport de 80-20, soit 80 % d'activités dans le secteur privé et 20 % dans le secteur public. Aujourd'hui, il y a un rapport de 90-10. Les 90 % sont des activités liées au secteur public, aux hôpitaux et aux institutions de ce genre. Cela montre à quel point les activités de construction ont chuté, et ce qu'il en reste.

Le deuxième point concerne les mesures d'incitation. Lorsque nous avons conclu l'accord national sur le logement avec l'Institut pour l'intelliProsperité et l'Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance en 2023, nous avons pris en compte l'ensemble du continuum.

Je suis fermement convaincu de la nécessité d'un engagement du gouvernement en faveur du logement abordable. Nous avons besoin du programme Vers un chez-soi, et nous avons besoin de larges sommes. Nous devons comprendre qu'il y a des compromis à faire. Nous avons un déficit, et il faut décider où ira le prochain dollar. Il y a tant de besoins à satisfaire, mais nous devons absolument consacrer plus de fonds au logement abordable. Mon collègue de la Société de logement communautaire de Toronto a fait valoir d'excellents arguments au sujet de la nécessité qu'il s'agisse de capitaux propres. Ce financement doit être inconditionnel.

• (1725)

**Caroline Desrochers:** Merci.

Monsieur Jones, nous pourrions peut-être commencer par vous entendre. Il nous reste environ une minute à partager entre vous deux.

**Brad Jones:** Merci.

Pour compléter ce qu'a dit M. Brooks au sujet des mises en chantier, nous devons probablement tenir compte d'un certain nombre de mesures. Nous devons notamment surveiller les ventes. Comme il l'a mentionné, il aurait été assez évident, il y a plus d'un an, que les ventes et les préventes de logements neufs avaient chuté de plus de 90 % à Toronto et à Vancouver. Nous devons également surveiller le début des travaux d'excavation, c'est-à-dire le véritable démarrage des travaux de construction. Certains projets seraient-ils annulés ou disparaîtraient-ils des statistiques? Peut-être, mais il s'agit également d'un indicateur important.

Pour ce qui est des mesures incitatives, la discussion en cours au sujet de la TPS revêt une importance capitale pour le secteur du logement neuf. Je pense que même si l'intervention du gouvernement fédéral dans le secteur du logement locatif a eu des répercussions considérables — la part des logements locatifs parmi les nouvelles constructions ayant probablement atteint un niveau jamais égalé au cours de la vie de la plupart des personnes présentes ici —, nous avons perdu de vue le logement destiné à la vente et l'accession à la propriété. Les seuils de la TPS n'ont pas été révisés depuis 1991, et le prix des logements a bien sûr beaucoup changé depuis.

En ce qui concerne les infrastructures, qui sont au cœur des préoccupations du gouvernement, les taxes municipales n'ont jamais été conçues pour faire face au type de pression que la croissance exerce sur les grands centres urbains. Les régions du Grand Vancouver et de la région du Grand Toronto attirent chaque année au moins environ 40 % des immigrants au Canada. La structure de leurs taxes n'a jamais été conçue pour répondre à ce type de besoin en infrastructures; ils utilisent donc les moyens dont ils disposent. Ils répercutent par exemple ces coûts sur les nouveaux logements.

[Français]

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

Madame Larouche, vous avez la parole pour six minutes.

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

Je remercie l'ensemble des témoins, c'est-à-dire MM. Brooks, Jones et Baird, de venir témoigner aujourd'hui pour cette étude si importante sur la question de la mise en chantier, du logement et de l'habitation.

Cette question a été la thématique de mes deux semaines de relâche parlementaire, lorsque j'ai fait mon travail sur le terrain.

Ça a débuté lundi, il y a déjà deux semaines, par la présentation d'un documentaire de l'Association québécoise de défense des droits des personnes retraitées et préretraitées de Granby, ou AQDR, intitulé *Les héros, les zéros... et les incognitos: Vieillir dans l'ombre*. À la base, c'est un documentaire sur la question de l'âgisme envers les personnes âgées, mais, finalement, l'AQDR de Granby a beaucoup parlé du combat qu'elle souhaite mener contre la marchandisation du logement.

Ensuite, je suis allée à une rencontre à Valcourt, lors de laquelle on m'a autant parlé des difficultés que les aînés ont pour se loger, y compris dans une coopérative d'habitation où, pourtant, ils paient seulement 75 % d'un loyer normal. Pour la première fois durant les dernières semaines et les derniers mois, il y a des retards de paiement. Les aînés n'arrivent plus à payer leur loyer dans une coopérative d'habitation pour aînés.

Il y a aussi une jeune femme qui se cherche un logement avec sa mère. Toutes les deux ont des difficultés de santé. Elles n'arrivent pas à se trouver un logement, alors, en ce moment, elles demeurent chez un oncle, dans un logement insalubre, dans des conditions dans lesquelles ni vous ni moi ne souhaiterions habiter.

C'est une question de dignité humaine. C'est vraiment le thème de mes deux dernières semaines de relâche parlementaire.

Je vais d'abord m'adresser à vous, monsieur Jones.

Il y a des témoignages de citoyens qui ont l'impression que, dans plusieurs villes, les nouveaux projets immobiliers sont surtout des projets de logements haut de gamme. Comment est-ce qu'on peut s'assurer que les investissements publics servent aussi la classe moyenne et les ménages plus vulnérables?

• (1730)

[Traduction]

**Brad Jones:** Merci pour votre question.

Pour que les choses soient claires, parlez-vous plus particulièrement des logements sociaux ou du marché dans son ensemble?

[Français]

**Andréanne Larouche:** En général, qu'est-ce qu'on peut faire vis-à-vis de cette impression qu'ont les citoyens voulant que les nouveaux projets immobiliers soient surtout des projets de logements haut de gamme? On entend beaucoup dire ça sur le terrain.

Du point de vue de votre organisation, comment est-ce qu'on peut s'attaquer à cette perception, qui n'est pas qu'une perception? On voudrait s'assurer que les investissements publics servent aussi les gens de la classe moyenne en offrant des logements plus appropriés à leurs besoins.

[Traduction]

**Brad Jones:** Merci pour cette précision.

Je pense que la situation découle d'une combinaison de plusieurs facteurs.

Le premier est le fait que si vous comparez ces logements à ceux construits, disons, dans les années 1970, 1980 ou avant... qui, dans la plupart des grandes villes, constituent l'essentiel du parc immobilier abordable. Le code du bâtiment actuel a considérablement changé. Les politiques municipales imposent souvent des exigences relatives aux commodités intérieures et extérieures, ainsi que des critères de durabilité. Nous construisons des bâtiments bien plus coûteux que ceux de l'époque, adaptés aux conditions actuelles.

De plus, pour que ces projets atteignent les rendements visés et attirent des capitaux ou des investissements en fonds propres, ils doivent être viables et couvrir les coûts de construction de ces logements. On en arrive à une situation où — je parle surtout des grands centres urbains du Canada — le loyer s'élève, disons, à cinq dollars le pied carré, ce qui est assez élevé pour une famille de la classe moyenne. Ces locataires sont probablement aussi en mesure d'accé-

der au marché de la copropriété. La seule différence entre la location et l'achat d'un appartement en copropriété est la mise de fonds.

On observe également une augmentation des attentes en matière de qualité dans le logement urbain, car on fait des concessions. L'espace étant un peu plus restreint, on recherche un mode de vie offrant plus de commodités dans ces immeubles.

[Français]

**Andréanne Larouche:** Je vais vous demander une réponse rapide, parce que j'ai d'autres questions pour d'autres témoins.

Le Bloc québécois demande davantage de soutien pour les logements communautaires et les coopératives d'habitation. Comment est-ce que vous voyez ces modèles compléter l'offre du secteur privé?

Je vous demanderai de répondre en 30 secondes, car j'aimerais avoir la dernière minute.

[Traduction]

**Brad Jones:** Le secteur privé construit 95 % des logements au Canada. Si l'on examine les statistiques relatives au programme de prêts pour la construction d'appartements destinés à des logements locatifs ou à l'assurance prêt, par exemple, on constate que c'est grâce à la collaboration entre le secteur privé et les investissements publics que l'on parvient à construire dans ce pays un nombre de logements locatifs inégalé depuis des décennies. De plus, ces logements sont très durables, conformément aux exigences du programme.

Nous mobilisons des capitaux privés et prenons des risques pour proposer des logements abordables et à des prix inférieurs à ceux du marché.

[Français]

**Andréanne Larouche:** Merci beaucoup.

Monsieur Baird, je vais vous poser une question rapide et j'aimerais une réponse de 30 secondes.

Comment voyez-vous l'augmentation des besoins liés à l'itinérance, aux évictions et à la précarité résidentielle depuis que le coût de la vie augmente?

[Traduction]

**Sean Baird:** À la SLCT, nous constatons chaque jour que ces deux problèmes touchent les locataires de nos collectivités. La crise du coût de la vie touche également de nombreuses personnes au sein de nos collectivités. Si nous voulons avoir une incidence sur les Canadiens à revenus modestes et à faibles revenus, il est d'autant plus important que le gouvernement mette en place des mesures incitatives adéquates pour encourager la construction de logements dont le loyer est indexé sur les revenus et de logements accessibles aux personnes à faibles revenus au Canada.

Vous avez évoqué les personnes aînées. Près de 40 % de nos locataires sont des personnes aînées, et plus de 40 % d'entre eux sont en situation de handicap. Ces personnes ont du mal à se loger sur le marché libre, ce qui souligne l'importance de poursuivre les investissements dans le logement social et communautaire.

• (1735)

[Français]

**Le président:** Je vous remercie, madame Larouche.

[Traduction]

Monsieur Reynolds, vous disposez de cinq minutes.

**Colin Reynolds:** Merci, monsieur le président.

Merci à vous, chers témoins, d'être présents aujourd'hui. Je vous suis très reconnaissant d'avoir pris le temps de venir.

Ma première question s'adresse à M. Jones.

On parle beaucoup d'une pénurie de logements, mais d'un autre côté, de nombreux observateurs affirment que nous sommes désormais confrontés à une offre excédentaire de logements. L'offre est-elle excédentaire ou insuffisante? J'aimerais connaître votre avis à ce sujet.

**Brad Jones:** C'est une excellente question. Malheureusement, la réponse est: les deux. Nous assistons actuellement à la réaction à des niveaux d'immigration qui, après avoir atteint des records pendant un certain temps, ont été pratiquement réduits à néant, et comme l'a dit un autre intervenant, à une croissance démographique qui pourrait désormais devenir négative. Ce que nous observons actuellement, c'est qu'à court terme, nous sommes confrontés à une offre excédentaire de logements dans certaines zones et certaines régions urbaines due à l'immigration massive et aux programmes ciblés visant à créer des logements locatifs.

À plus long terme, je crains une pénurie de logements. En effet, le marché des appartements en copropriété affiche une baisse de plus de 90 % des ventes de logements neufs et on prévoit une chute du nombre de mises en chantier en Colombie-Britannique, qui passerait de 44 000 à peut-être 20 000 ou 25 000. Nous ne pourrions pas rattraper ce retard et rétablir ce niveau de base en matière de logement dans les années à venir.

**Colin Reynolds:** Merci.

Vous parliez de mesurer le nombre de mises en chantier. Actuellement, la SCHL estime qu'une mise en chantier a lieu dès que les fondations dépassent le niveau du sol.

J'ai vu des projets atteindre le stade où l'on avait creusé un trou et commencé à couler les fondations, mais où le financement est ensuite tombé à l'eau, les entrepreneurs se sont retrouvés à court d'argent ou le client a manqué de fonds. Selon vous, quel serait un indicateur fiable pour mesurer le nombre de mises en chantier? Quand le bâtiment commence à sortir de terre, le projet est déjà bien avancé, mais cette mesure n'est pas fiable. Quel serait, selon vous, un bon moyen d'évaluer le nombre de mises en chantier?

**Brad Jones:** Je pense que nous devons passer d'un outil unique à un ensemble d'outils. Je crois que la solution repose sur une combinaison de plusieurs choses. Tout d'abord, nous devons suivre les préventes des nouveaux projets immobiliers, et nous devons également suivre les projets de logements locatifs. Si la SCHL couvre plus de 80 % du marché du financement des nouveaux logements locatifs, il s'agit d'un excellent point de départ pour suivre les statistiques relatives aux projets à venir. Nous devons également suivre l'avancement des travaux d'excavation, c'est-à-dire les travaux réalisés sur le terrain, puis, selon moi, suivre l'achèvement de ces travaux. Vous finiriez par constater que l'on abandonne certains projets en cours de route, mais ces données sont précieuses. Si un projet est interrompu en cours de route, c'est que son modèle économique présentait un problème fondamental.

**Colin Reynolds:** Dans l'une de vos réponses, vous avez évoqué les codes du bâtiment. Je suis électricien en bâtiment depuis 20 ans

et j'ai travaillé sur de nombreux chantiers, notamment dans la construction de tours d'habitation et de bâtiments résidentiels.

Les modifications apportées aux codes du bâtiment ont-elles une incidence significative sur les coûts pour les utilisateurs finaux et les acheteurs de logements résidentiels?

**Brad Jones:** Oui, les changements apportés aux codes du bâtiment sont importants, car ils sont transposés du code national du bâtiment aux codes provinciaux, puis, dans certains cas partout au pays, aux codes municipaux du bâtiment. Nous avons examiné les mises à jour du code du bâtiment des dix dernières années. Bien qu'il soit difficile de les recenser, nous estimons que plus de 2 000 modifications ont été apportées aux codes du bâtiment si l'on tient compte de toutes les dispositions locales en matière de durabilité qui y ont été intégrées. Je tiens à préciser qu'il ne s'agit pas là de modifications essentielles liées à la sécurité des personnes, mais principalement de politiques sociales qui ont été intégrées aux codes du bâtiment.

Étant donné que les codes du bâtiment sont mis à jour tous les deux ou trois ans, il est rare, au sein de notre organisation, que nous construisions deux bâtiments en respectant les mêmes codes au cours d'une même décennie. Nous parlons de moderniser la construction de logements, mais il est vraiment difficile d'adopter une approche axée sur la construction lorsque les codes changent pour chaque cycle de projet.

**Colin Reynolds:** Pensez-vous que les normes actuelles de construction de bâtiments soient excessives?

**Brad Jones:** Oui, je pense que c'est le cas, dans pratiquement tous les aspects du code.

● (1740)

**Colin Reynolds:** Le code du bâtiment a-t-il contribué à une hausse significative des prix, qui empêche essentiellement les familles de la classe moyenne d'accéder à la propriété?

**Brad Jones:** Il s'agit d'un facteur important. La hausse des coûts est due au relèvement des normes de base, et si l'on tient compte de l'ajout de mesures liées à la durabilité, on peut effectivement dire que ce facteur a contribué à cette augmentation. Lorsque l'on atteint les objectifs les plus exigeants en matière de durabilité, on ne soutient même plus les entreprises canadiennes. On importe des matériaux de construction, principalement d'Europe, pour bâtir des maisons au Canada.

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

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

**Colin Reynolds:** Merci.

**Le président:** Vos questions étaient très intéressantes.

Monsieur Saini, vous avez la parole pour cinq minutes.

**Gurbux Saini (Fleetwood—Port Kells, Lib.):** Merci aux témoins.

D'après les économistes de la CIBC, en 2026, le prix du logement est trop élevé pour les acheteurs, mais trop bas pour que le secteur de la construction puisse réaliser des bénéfices.

Que peut faire le gouvernement fédéral pour rétablir un équilibre, monsieur Brooks?

**Michael Brooks:** J'ai lu cet article, et je connais l'économiste qui a tenu ces propos. Je pense que cette remarque a été faite avec une pointe d'ironie.

Certains segments de la population n'ont pas les moyens de payer les loyers proposés ni d'accéder aux logements disponibles, mais ce n'est pas suffisant... Des projets sont toujours en cours dans ce pays, dont certains visent la construction de logements locatifs sur certains marchés où les bases sont solides.

M. Jones et moi-même nous concentrons surtout sur les grands centres urbains, où la situation est un peu plus compliquée. Je pense que cette remarque était un peu ironique, et je m'en tiendrai là.

**Gurbux Saini:** Merci.

Monsieur Jones, j'habite à Surrey, et j'entends beaucoup de gens parler de la suppression de la taxe imposée aux acheteurs étrangers, de la suppression du test de résistance hypothécaire et de l'allongement de la période d'amortissement.

Pourriez-vous nous donner votre avis sur ces trois questions? Si le gouvernement supprimait ces trois freins, quelles en seraient les conséquences?

**Brad Jones:** Merci pour cette question.

La taxe imposée aux acheteurs étrangers est une mesure politique excessivement punitive. Si nous souhaitons mettre en place ce type de contrôle, nous devrions nous intéresser à ce que l'on appelle souvent le « modèle australien ». L'Australie a adopté une politique qui autorise les acheteurs étrangers à acquérir des logements neufs, mais pas ceux qui existent déjà sur le marché, ce qui contribue à stimuler la construction de nouveaux logements.

Il ne s'agit pas ici d'encourager une spéculation étrangère effrénée sur le marché. Toutefois, certains professionnels, y compris au sein de notre bureau, ont quitté leur pays pour venir travailler ici — dans le but de construire des logements au Canada — et ne peuvent pas acheter de logement au Canada, ou ne peuvent le faire qu'en s'acquittant d'une taxe supplémentaire. Je pense que cette situation nuit clairement à notre capacité d'attirer des talents dans notre pays.

En ce qui concerne le test de résistance hypothécaire, il pourrait être mis en place et supprimé progressivement en fonction de l'évolution des taux d'intérêt du marché. D'autres pays procèdent de cette manière. Le contexte dans lequel le test de résistance hypothécaire a été mis en place était très différent du contexte actuel ou de celui d'il y a 12 mois. La mise en place d'un test de résistance flexible qui n'oblige pas les emprunteurs à payer des taux d'intérêt de 7 %, 8 % ou 9 % serait une mesure tout à fait judicieuse. D'autres pays ont adopté cette approche pour leurs tests de résistance de sorte qu'en cas de hausse des taux d'intérêt, le marché n'est pas complètement paralysé.

Quant à l'amortissement, il s'agit d'une question que les acheteurs et les banques doivent régler entre eux. Notre secteur bancaire fait l'envie du monde entier en raison de sa capacité à prévenir les risques de perte. Au lieu d'adopter une approche unique, il serait judicieux d'accorder une plus grande marge de manœuvre aux banques pour qu'elles puissent prendre des décisions plus éclairées sur ces points essentiels, car ce sont elles qui assument le risque lié à ces clients et à ces projets. Les enjeux liés au marché du logement au Canada varient considérablement d'une région à l'autre. Les problèmes pourraient être plus graves dans votre circonscription de Surrey que dans d'autres régions du pays.

• (1745)

**Gurbux Saini:** Merci.

Les mises en chantier jouent un rôle majeur dans l'économie, car elles créent des emplois bien rémunérés. Elles génèrent également d'importantes recettes fiscales pour le gouvernement. Que pouvons-nous faire pour garantir que l'économie reste solide et que nous conservions ces facteurs?

Je vais poser cette question à M. Baird.

**Sean Baird:** Il est très important d'examiner les répercussions économiques plus larges sur l'ensemble du secteur. Il est vrai que les mises en chantier stimulent considérablement le secteur de la construction, la croissance économique et les recettes fiscales, mais il est tout aussi vrai que le fait d'assurer la stabilité du logement pour la grande majorité des Canadiens entraîne des améliorations économiques significatives pour l'ensemble du pays.

On mène actuellement des recherches intéressantes qui vont démontrer que le fait de continuer d'investir dans des logements abordables pour tous les Canadiens permettra de réduire les coûts liés aux soins de santé et à notre système de justice. Les répercussions toucheront l'économie de manière beaucoup plus générale. La mobilité de la main-d'œuvre est un autre exemple. Ce sont là autant de domaines que l'on néglige habituellement quelque peu lorsqu'on examine les investissements publics dans le logement hors marché, mais qui sont pourtant bien réels et facilement mesurables.

Il est vrai que ces deux aspects sont importants. Nous pouvons investir aussi bien dans le logement social que dans le logement privé. Ces travaux de construction nous permettent de stimuler l'activité économique. Ils nous permettent également d'améliorer la stabilité du marché du logement, ce qui se traduit par de meilleurs résultats économiques pour tous les Canadiens.

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

[Français]

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

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

Encore une fois, je remercie les témoins venus pour cette étude tellement intéressante.

Les Larouche étaient des maçons. Du côté de ma mère, les Poirier sont des charpentiers-menuisiers. En ce moment, plusieurs membres de ma famille sont dans le milieu de la construction, donc ce sont nos gros sujets de conversation des soupers du dimanche en famille.

Je vais me tourner vers vous, monsieur Brooks, parce que, justement, le secteur immobilier demande souvent davantage d'incitatifs financiers et moins de réglementation. Pourtant, malgré les programmes fédéraux existants, les logements demeurent inabordables pour plusieurs Québécois.

Selon vous, qu'est-ce qui explique cet écart entre les investissements et les résultats concrets?

[Traduction]

**Michael Brooks:** Il est très difficile de répondre à cette question en se limitant au Québec. Le logement coûte très cher aux Québécois. Il est intéressant de noter que, d'après les recherches de la SCHL sur les frais d'aménagement, ceux-ci sont très faibles à Montréal et, en fait, dans de nombreuses municipalités québécoises, par rapport à ceux de la Colombie-Britannique et de l'Ontario. Je ne considérerais donc pas que ce facteur soit à l'origine des prix élevés de l'immobilier au Québec.

Nous comptons parmi nos membres de nombreuses entreprises de construction et promoteurs immobiliers québécois qui investissent régulièrement au Québec. Je ne sais pas pourquoi il en est ainsi au Québec, à moins que la situation soit liée aux revenus.

[Français]

**Andréanne Larouche:** On pourrait faire un lien avec les revenus insuffisants de certains aînés.

Comme ça a été abordé par M. Jones lorsqu'il a parlé du modèle australien, plusieurs municipalités et groupes communautaires affirment que la spéculation immobilière contribue à la hausse de prix.

Rapidement, en 30 secondes, pouvez-vous me dire quel rôle le gouvernement fédéral devrait jouer pour limiter cette pression sur le marché?

[Traduction]

**Michael Brooks:** Je ne pense pas que quiconque puisse spéculer actuellement. Ce serait risqué. Quand on achète un bien aujourd'hui en espérant que sa valeur aura augmenté d'ici trois ou quatre ans... je ne prendrais pas ce risque. Certains investisseurs en copropriété ont peut-être fait ce pari risqué en 2020, 2021 et 2022, mais il s'est révélé désastreux pour bon nombre d'entre eux: ceux qui ont acheté des condos neufs à 1 400 ou 1 200 \$ le pied carré ont vu la valeur de leur bien chuter à 800 ou 600 \$ le pied carré.

Je ne pense pas qu'il reste beaucoup de spéculateurs sur le marché.

[Français]

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

• (1750)

[Traduction]

Je cède la parole à Mme Falk pour cinq minutes.

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

J'aimerais remercier tous les témoins d'être des nôtres et de nous faire part de leurs connaissances et de leur expérience.

Monsieur Jones, je reviens à quelque chose que vous avez mentionné dans une de vos réponses au député Reynolds sur les modifications au code du bâtiment. Je trouve préoccupant d'entendre dire que ces modifications ont une incidence sur l'importation de matériaux de construction provenant d'Europe. Pourriez-vous étayer un peu cette affirmation?

**Brad Jones:** Cette incidence est principalement attribuable à la hausse constante des cibles de durabilité. Dans mon cas, il y a une nuance parce que la région où je me trouve, à Vancouver, est en règle générale une des premières à adopter les dispositions du code du bâtiment centrées sur la durabilité. Comme nous sommes à

l'avant-garde des exigences de durabilité prévues dans le code, nous devons importer les systèmes de portes et fenêtres et les revêtements extérieurs que nous utilisons. Les systèmes de fenêtres hautement performants proviennent en majeure partie de la Belgique et de l'Allemagne.

Une conséquence imprévue du code est de nous obliger à délaissier les matériaux « conventionnels » qui entrent dans la construction de maisons en Amérique du Nord pour passer à des systèmes et à des assemblages hautement spécialisés qui ne sont pas fabriqués au Canada ou aux États-Unis. Bon nombre de ces produits sont importés d'un peu partout dans le monde.

**Rosemarie Falk:** Pourriez-vous parler de l'efficacité de ces produits? Existe-t-il des avantages à long terme à importer ces systèmes au lieu de recourir à des produits fabriqués au Canada, ou même en Amérique du Nord?

**Brad Jones:** Oui. À un haut niveau, ces produits sont plus performants. Ils ont chacun une période de rentabilisation différente. Cela dit, dans le cas des bâtiments hautement performants, du point de vue de la durabilité, il faut parfois plus de 10 ans, selon le cas, avant que les économies d'énergie ne remboursent le capital.

**Rosemarie Falk:** Wow. Pensez-vous que ces produits pourraient être fabriqués au Canada ou aux États-Unis — en Amérique du Nord? Pourquoi proviennent-ils de l'Europe en particulier?

**Brad Jones:** Nous devons importer en raison des politiques élaborées. Ce n'est pas moi qui les mets au point, mais j'observe que ceux qui en sont chargés ont tendance à aller dans les pays européens, particulièrement dans les pays scandinaves, et qu'ils ont une inclination pour ce qui s'y fait du point de vue de la durabilité et du code. Les politiques sont ensuite développées en conséquence et en fonction de ce type de produits. Puisque ces produits sont vendus dans ces marchés — et fabriqués pour ces marchés —, les fournisseurs locaux parviennent à s'y ajuster, tandis que les fournisseurs dans notre marché n'y parviennent que dans une certaine mesure.

Dans des cas extrêmes, des assemblages hautement spécialisés sont utilisés dans de très petits marchés. Les régions comme la vallée du bas Fraser, en Colombie-Britannique, où les exigences du code sont très précises et plus élevées que n'importe où ailleurs au pays, représentent à l'échelle nationale une fraction du marché de l'approvisionnement en construction et une part encore plus petite à l'échelle nord-américaine et mondiale. L'industrie de la fabrication n'a pas la capacité de faire sur mesure des produits destinés à de petites portions du marché canadien de l'immobilier.

Voilà la réponse la plus éclairée que je peux fournir.

**Rosemarie Falk:** Vous avez dit, si je ne m'abuse, que les codes du bâtiment changent parfois d'un cycle de construction à l'autre. Est-ce exact?

**Brad Jones:** Les modifications du Code national du bâtiment se font, sauf erreur, sur un cycle de cinq ans, et les codes provinciaux s'ajustent en conséquence. La Colombie-Britannique a comme particularité un code provincial au titre duquel chaque municipalité choisit la mesure énergétique qu'elle veut adopter et le stade auquel elle le fera. Notre entreprise, qui mène ses activités dans la vallée du bas Fraser, doit respecter actuellement 21 déclinaisons du code applicables à la construction de logements. Vous pouvez imaginer l'inefficacité qui en découle.

Comme je l'ai dit, nous avons fait nos devoirs. Selon ce que nous avons constaté, sur tous les immeubles que nous avons construits au cours des 10 dernières années, ce n'est qu'à deux reprises que nous l'avons fait selon le même ensemble de codes.

**Rosemarie Falk:** Wow. C'est fou. Cette couche de bureaucratie supplémentaire entraîne un manque d'uniformité et de stabilité. Il est difficile de concrétiser des projets lorsque les choses changent aussi rapidement.

• (1755)

**Brad Jones:** Les choses changent rapidement au point que les thermopompes écoénergétiques, les ventilateurs et les autres éléments exigés par le code qui ont été installés dans le cadre d'un projet seront déjà interdits par le code dans le projet suivant avant même la fin du premier projet et la mise à l'essai des éléments en question. De nouveaux systèmes sont installés alors que le fonctionnement des systèmes installés auparavant n'est pas encore vérifié. C'est dire à quel point les exigences changent vite.

**Rosemarie Falk:** Merci.

**Le président:** Merci, madame Falk.

Pour conclure, nous avons Mme Gladu pour cinq minutes.

**Marilyn Gladu:** Merci, monsieur le président.

Merci aux témoins d'être des nôtres.

Je vais commencer avec M. Baird. La plupart des gens estiment que le logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu du ménage. Je voudrais connaître votre définition de « logement très abordable ». Cette notion veut-elle dire que le logement est gratuit? Veut-elle dire que le loyer est fondé sur des critères comme le revenu ou la taille du logement en question? Quelle est votre définition?

**Sean Baird:** Merci de la question.

Non. Le logement n'est certainement pas gratuit. Nous utilisons principalement la formule du loyer proportionné au revenu.

Peu importe le débat sur les problèmes d'abordabilité du logement ou de revenu au pays, nous considérons que les ménages paient un logement abordable s'ils y consacrent moins de 30 % de leur revenu. Je rappelle toutefois que nous nous occupons des ménages les moins nantis au pays. Par conséquent, 30 % du revenu de ces ménages revient à environ 400 \$ à 500 \$ par mois. C'est le loyer moyen que nous recevons.

Historiquement, nous nous sommes toujours efforcés de fournir un logement à la tranche de 20 % qui forme les ménages ayant le revenu le plus faible dans une ville donnée. La même chose s'applique à la plupart des fournisseurs de logements abordables au pays. Aujourd'hui, ceux dont le revenu les rendrait admissibles à ce même logement subventionné représentent une proportion de 40 % à 50 % des ménages. Évidemment, l'offre de logements est loin d'être suffisante pour répondre à ce besoin de la même manière qu'auparavant.

**Marilyn Gladu:** C'est excellent. Merci.

Je voudrais ensuite récapituler ce qui s'est dit sur les indicateurs de rendement clés. Si ma mémoire est bonne, les mises en chantier ne seraient pas les seuls indicateurs. Il faudrait tenir compte des ventes et des préventes ainsi que du nombre de ventes forcées, de maisons patrimoniales et de Canadiens qui ont les moyens d'acheter une maison — en y consacrant moins de 30 % de leur revenu.

Ai-je oublié un élément de la série d'indicateurs de rendement clés?

**Michael Brooks:** Vous avez énuméré ceux qui se rattachent au marché de la vente. Du côté du marché locatif, les prêts de la SCHL sont un des principaux indicateurs de ce qui se construit parce que le prêt du Programme de prêts pour la construction d'appartements est pour ainsi dire la première demande à présenter. Cet indicateur précéderait les mises en chantier. Vous pouvez donc l'ajouter à votre liste.

**Marilyn Gladu:** C'est excellent.

M. Baird ou M. Jones auraient-ils quelque chose à ajouter?

**Sean Baird:** Le résultat final auquel nous aspirons est l'abordabilité. Il faut donc trouver une méthode pour faire un suivi approprié des logements abordables. Il y a plus d'un moyen d'y arriver.

Les méthodes pour mesurer l'activité, dont a parlé M. Jones, permettraient très bien à mon avis de suivre le volume. L'offre entraînera des améliorations globales, mais il faut aussi adopter une approche différenciée selon la catégorie de revenu pour nous assurer que les cibles d'abordabilité sont atteintes à une variété de niveaux.

**Marilyn Gladu:** C'est excellent.

**Brad Jones:** Je mettrais l'accent également sur le suivi des logements dont la construction est terminée. En somme, nous suggérons de suivre le logement comme système plutôt que de retenir uniquement les mises en chantier comme indicateur de la vigueur du marché. La prise en compte de tous ces éléments donne une bonne idée, sur une certaine période, de ce qui est entré dans le système, de ce qui en est sorti et des résultats obtenus.

**Marilyn Gladu:** Très bien.

Ma dernière question portera sur quelque chose que ma collègue a mentionné, parce que dans la circonscription Sarnia—Lambton—Bkejwanong, le taux d'occupation est très faible. Aucune construction de logements abordables n'est prévue. Nos aspirations sont énormes, tout comme notre arriéré de logements abordables à améliorer et à entretenir. Des données sont-elles produites qui indiqueraient les endroits au pays qui comptent, selon le cas, une offre excédentaire ou une offre insuffisante?

Monsieur Brooks, vous pouvez commencer.

**Michael Brooks:** J'ai des données de la SCHL à ce sujet. Je pense que ces données sont compilées — M. Laberge en est responsable — par municipalité. J'ai commencé à les suivre parce que ce sont, à ma connaissance, les meilleures données produites par un organisme réputé, qui sont à la fois fiables et qui couvrent tout le pays.

• (1800)

**Marilyn Gladu:** Pourriez-vous nous transmettre ces données par l'entremise du greffier?

**Michael Brooks:** Oui.

**Marilyn Gladu:** C'est formidable.

M. Baird ou M. Jones ont-ils...

**Sean Baird:** J'ajouterais que malgré la hausse des taux d'occupation dans le marché, surtout dans les centres urbains en raison de l'offre excédentaire de condos, les taux d'occupation des logements communautaires demeurent inférieurs à 2 %. À la Société de logement communautaire de Toronto, notre taux est d'environ 1,5 % à l'heure actuelle. Mes collègues qui travaillent chez d'autres fournisseurs de logements communautaires un peu partout au pays font part de niveaux similaires.

J'aimerais que les membres du Comité comprennent que l'accessibilité à ces logements vacants dépend largement de la tranche de revenu et de la catégorie de logement — sur le marché ou hors marché.

**Marilyn Gladu:** Merci. Je pense que mon temps est écoulé.

Merci aux témoins.

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

Voilà qui met fin à la période de questions. Je vous rappelle, chers collègues, que je déposerai demain le rapport sur l'emploi chez les jeunes à la Chambre. Nous tiendrons également une conférence de presse comme l'a demandé le Comité. Tous les détails vous ont déjà été transmis.

Notre prochaine réunion est prévue pour jeudi. Nous consacrons la première heure à notre étude sur l'itinérance, et la deuxième, au budget principal des dépenses.

Plaît-il au Comité de lever la séance?

**Des députés:** D'accord.

**Le président:** La séance est levée.

---







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

---

### PERMISSION DU PRÉSIDENT

---

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

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

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

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

---

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

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

---

### SPEAKER'S PERMISSION

---

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

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

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

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

---

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