



CHAMBRE DES COMMUNES
HOUSE OF COMMONS
CANADA

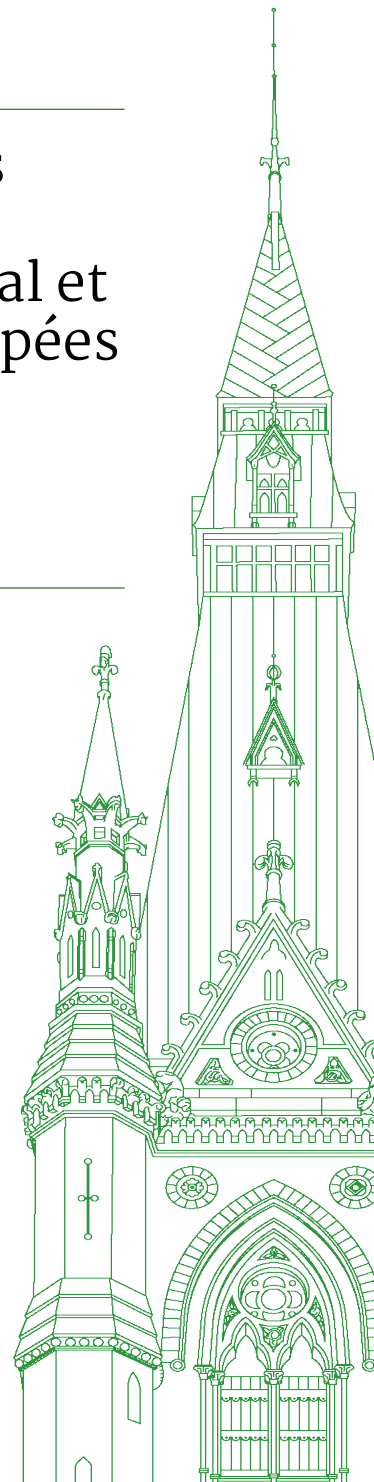
45^e LÉGISLATURE, 1^{re} SESSION

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

TÉMOIGNAGES

NUMÉRO 040

Le jeudi 4 juin 2026



Président : Robert Morrissey

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

Le jeudi 4 juin 2026

• (0815)

[Traduction]

La vice-présidente (Rosemarie Falk (Battlefords—Lloydminster—Meadow Lake, PCC)): La séance est ouverte. Bonjour, mesdames et messieurs les membres du Comité.

Bienvenue à la 40^e réunion du Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées.

Conformément à la motion adoptée le jeudi 5 février 2026, le Comité se réunit pour étudier les mises en chantier dans le cadre des programmes fédéraux.

La réunion d'aujourd'hui se déroule sous forme hybride, conformément au Règlement. Des députés sont présents dans la salle et d'autres participent à distance au moyen de l'application Zoom.

Avant de commencer, je demanderais à tous les participants en personne de consulter les lignes directrices inscrites sur les cartes qui se trouvent sur la table. Ces mesures sont en place pour aider à prévenir les incidents acoustiques et pour protéger la santé et la sécurité de tous les participants, y compris nos interprètes.

J'aimerais également rappeler aux participants les points suivants.

Veillez attendre que je vous nomme avant de prendre la parole. Pour ceux qui participent par vidéoconférence, veuillez cliquer sur l'icône du microphone pour activer votre micro et mettez-le en sourdine lorsque vous ne parlez pas.

Pour ceux qui sont sur Zoom, vous pouvez sélectionner le canal souhaité pour l'interprétation au bas de votre écran. Je vous rappelle enfin que tous les commentaires doivent être adressés à la présidence.

J'aimerais maintenant souhaiter la bienvenue à nos témoins.

Nous accueillons aujourd'hui Jennifer Keesmaat, du Keesmaat Group, et Mike Collins-Williams, de la West End Home Builders' Association.

Nous allons commencer par Mme Keesmaat, qui dispose de cinq minutes. Allez-y.

Jennifer Keesmaat (présidente et directrice générale, The Keesmaat Group): Bonjour, madame la présidente et mesdames et messieurs les membres du Comité. Je vous remercie de me donner l'occasion de comparaître devant vous aujourd'hui.

Je suis présidente et directrice générale de Collecdev-Markee, un promoteur immobilier de Toronto, et membre du Conseil national du logement. La semaine dernière, nous avons célébré l'achèvement de Cielo, un immeuble résidentiel de 34 étages que nous construisons en partenariat avec l'Église unie du Canada. Le projet com-

prend la restauration d'un lieu historique national et permettra de livrer des centaines de maisons en 2027.

En regardant les plus de 200 personnes en casque de protection et en bottes de travail, je me suis rappelé le fait le plus important au sujet de l'offre de logements au Canada: il faut beaucoup de temps pour les construire. Nous avons acquis le site en 2018 et nous avons commencé les ventes en 2021. L'excavation a suivi en 2022 et 2023. L'immeuble a atteint le niveau requis en 2025, puis il a été reconnu pour la mise en chantier. Les résidants y emménageront en 2027. Entre l'acquisition et l'occupation, il aura fallu une décennie.

Ce délai n'est pas inhabituel. Avant qu'un projet soit mis en chantier, il doit passer par l'acquisition de terrains, le financement, la formation de partenariats, la conception, l'approbation, les ventes et le marketing, l'approvisionnement, la construction et enfin l'occupation. Chaque étape nécessite du capital, de l'expertise, de la coordination et de la confiance. Les mises en chantier sont importantes, mais elles ne prennent qu'un moment dans un processus beaucoup plus vaste.

Cette observation est particulièrement pertinente dans le cadre de la présente étude. Les projets ne commencent pas au moment de la première pelletée de terre. Ils commencent des années plus tôt, avec la décision d'investir, et ces décisions d'investissement dépendent de la confiance en l'avenir. Les promoteurs immobiliers composent déjà avec des facteurs qu'ils ne peuvent pas contrôler: les taux d'intérêt, le marché du travail, les coûts de construction et les chaînes d'approvisionnement mondiales.

Le gouvernement ne peut pas non plus contrôler ces facteurs. Ce qu'il peut contrôler, c'est l'environnement politique dans lequel les logements sont construits. À une époque où l'industrie est déjà aux prises avec une grande incertitude, le gouvernement devrait s'efforcer de la réduire au minimum dans les domaines qu'il contrôle. Cela signifie des programmes de logement stables, une orientation stratégique claire et une harmonisation entre l'immigration, les dépenses d'infrastructure et les stratégies de logement. Puisque l'immigration est le principal moteur de la demande de logements, le Canada a besoin d'une stratégie d'immigration à long terme qui s'harmonise à ses objectifs en matière d'offre de logements. Il est difficile de planifier l'offre de logements lorsque les futurs moteurs de la demande sont incertains.

Le même principe s'applique aux programmes fédéraux en matière de logement. Il faut des années pour préparer les projets. Trop souvent, au moment où un projet est prêt à accéder à un programme, le financement est épuisé, les critères d'admissibilité ont changé ou le programme même a été remplacé. L'industrie peut s'adapter à presque n'importe quelle conception de programme. Ce qui lui pose problème, c'est le changement continu. Nous avons déjà des exemples de programmes qui fonctionnent. Vous les connaissez: le PPCA et APH Select. Ils ouvrent la voie à une nouvelle vague d'offre de logements. Le Fonds pour accélérer la construction de logements a également une incidence importante.

Alors que le Comité se penche sur les mises en chantier associées aux programmes fédéraux, mon message est simple: l'incidence des programmes fédéraux est bien réelle. Bon nombre des mises en chantier sont directement attribuables aux programmes fédéraux qui ont soutenu ces décisions d'investissement prises il y a très longtemps.

Le problème, toutefois, c'est qu'il y a souvent un décalage important entre les interventions stratégiques, les mises en chantier et le moment où elles sont mesurées. Par conséquent, nous pouvons sous-estimer l'efficacité des programmes qui fonctionnent déjà, et nous sommes trop pressés de les remplacer par quelque chose de nouveau. J'ai été encouragé d'entendre plus de précisions sur les rôles potentiels de Maisons Canada et de la SCHL. La clarté est importante lorsqu'on prend une décision d'investissement, que ce soit par l'entremise de la SCHL, de Maisons Canada ou d'autres initiatives fédérales.

L'objectif devrait être clair: des programmes complémentaires avec des résultats mesurables en matière de logement. Nous devrions tenir compte du nombre de maisons livrées et de mises en chantier, et pas seulement de l'argent dépensé ou engagé. La construction de logements nécessite du temps, des capitaux et une confiance à long terme. La contribution la plus précieuse que le gouvernement puisse apporter n'est pas la réinvention constante, mais plutôt la certitude... La certitude en matière de politique, la certitude à l'égard des outils de financement et la certitude que les programmes efficaces resteront en place assez longtemps pour être mesurés afin d'atteindre les résultats souhaités. Nous devons mesurer les résultats et mettre à l'échelle ce qui fonctionne au lieu de réinventer les programmes, afin de donner à l'industrie la confiance nécessaire pour construire. C'est ainsi qu'elle ira de l'avant.

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

● (0820)

Rosemarie Falk: Nous vous remercions pour votre témoignage, madame Keesmaat.

Nous passons maintenant à M. Collins-Williams, de la West End Home Builders' Association.

Mike Collins-Williams (directeur général, West End Home Builders' Association): Merci, madame la présidente et distingués membres du Comité.

Je vous remercie de m'avoir invité à comparaître devant vous aujourd'hui.

Je m'appelle Mike Collins-Williams, et je suis le directeur général de la West End Home Builders' Association. Notre association représente plus de 300 entreprises actives dans le secteur de la construction, de l'aménagement et de la rénovation domiciliaires à Hamilton, Burlington et Grimsby. Nos membres construisent des

maisons, des collectivités et des quartiers où les Canadiens vivent, travaillent, élèvent des familles et bâtissent leur avenir.

Je vous remercie de me donner l'occasion de participer à votre étude sur les mises en chantier dans le cadre des programmes fédéraux. Aujourd'hui, je veux transmettre au Comité un message simple: si les acheteurs ne peuvent pas acheter, les constructeurs ne peuvent pas construire.

Au cours des dernières années, les gouvernements de tout le Canada se sont concentrés, à juste titre, sur l'augmentation de l'offre de logements. Pourtant, malgré cette attention, les mises en chantier ont considérablement diminué, tandis que les ventes de nouvelles maisons dans de nombreux marchés ont chuté pour atteindre des creux historiques.

On associe souvent les mises en chantier à un seul chiffre, mais leur composition est importante. La construction de logements locatifs a augmenté, grâce à d'importants programmes et initiatives de financement fédéraux. Cette offre locative supplémentaire est nécessaire et bienvenue.

Toutefois, le logement locatif ne devrait pas remplacer les possibilités d'accession à la propriété. La plupart des Canadiens aspirent encore à devenir propriétaires d'une maison. Ils veulent la stabilité, la sécurité et les possibilités de création de richesse qu'offre l'accession à la propriété, mais pour de nombreuses jeunes familles, ce rêve continue d'être de plus en plus hors de portée.

Le problème n'est pas le manque de constructeurs prêts à construire. Nos membres ont des terrains, des travailleurs qualifiés, des chaînes d'approvisionnement et des projets prêts à démarrer. Le problème, c'est que les paramètres économiques du logement ne fonctionnent plus.

Il faut rappeler que les mises en chantier ne se font pas en vase clos. Elles sont motivées par la confiance des consommateurs et la capacité des familles à acheter une maison. Partout en Ontario et dans une grande partie du Canada, de nombreux acheteurs potentiels ont été mis de côté. Les coûts élevés du logement, les taxes, les obstacles à l'obtention d'un prêt hypothécaire et l'incertitude économique ont réduit la demande de nouvelles maisons. Lorsque les ventes ralentissent, les mises en chantier ralentissent inévitablement elles aussi. C'est pourquoi les politiques qui améliorent l'abordabilité et aident les acheteurs qualifiés à réintégrer le marché sont tout aussi importantes que les politiques qui soutiennent la production de logements.

Les droits d'aménagement, les taxes, les frais gouvernementaux, les retards d'approbation, les coûts de financement, les pénuries de main-d'œuvre à long terme et l'escalade des coûts de construction se sont combinés pour créer une situation où de nombreux projets ne vont tout simplement pas de l'avant. Trop souvent, les discussions sur les politiques en matière de logement se concentrent exclusivement sur les cibles relatives au nombre de logements.

Le logement est aussi une stratégie de développement économique. Chaque nouvelle maison construite soutient les travailleurs de la construction, les gens de métier, les planificateurs, les fabricants, les fournisseurs et les entreprises locales tout au long de la chaîne d'approvisionnement. Lorsque les mises en chantier diminuent, les répercussions se font sentir dans toute l'économie. L'augmentation des mises en chantier n'est pas seulement une question de création de logements. Il s'agit de protéger les emplois et de renforcer les collectivités locales.

En Ontario, les taxes et les frais imposés par les gouvernements peuvent représenter environ 25 à 30 % du coût d'une nouvelle maison. En même temps, les délais d'approbation continuent de s'allonger. À Hamilton, par exemple, une récente étude comparative nationale a classé la ville au tout dernier rang parmi les grandes municipalités canadiennes pour ce qui est des délais d'approbation des projets de développement. Chaque mois de retard ajoute des coûts et finit par faire en sorte que moins de logements sont construits.

Lorsque la construction de logements ralentit, les conséquences vont bien au-delà du secteur du logement en soi. Les travailleurs de la construction perdent leur emploi. Les fabricants reçoivent moins de commandes. Les municipalités perçoivent moins de revenus, et la croissance économique ralentit.

En Ontario seulement, selon les prévisions de l'industrie, des dizaines de milliers d'emplois dans le secteur de la construction résidentielle seront menacés si les conditions du marché ne s'améliorent pas. C'est pourquoi les mesures fédérales récentes sont encourageantes. Les mesures visant à réduire le fardeau fiscal associé aux nouveaux logements, à soutenir les investissements dans les infrastructures et à accroître le financement de la construction représentent des pas importants dans la bonne direction. Ces politiques reconnaissent une réalité simple: les gouvernements ne construisent pas de logements; ce sont les constructeurs qui les construisent.

Le rôle du gouvernement est de créer les conditions qui permettent de fournir des logements plus rapidement, plus efficacement et à plus grande échelle. Les programmes fédéraux sont plus efficaces lorsqu'ils attirent des investissements du secteur privé, améliorent la viabilité des projets, réduisent les coûts inutiles et créent de la certitude.

Ce dont notre industrie a besoin en ce moment, c'est d'une collaboration continue entre les trois ordres de gouvernement. Nous avons besoin de politiques qui soutiennent à la fois la propriété et le logement locatif. Nous avons besoin d'approbations prévisibles et simplifiées. Nous devons continuer à réduire les taxes et les droits d'aménagement, et nous avons besoin de politiques hypothécaires qui aident les acheteurs qualifiés à accéder au marché. Nous avons besoin d'une stratégie nationale coordonnée en matière de logement qui reconnaît le logement comme une priorité sociale et un impératif économique.

La bonne nouvelle, c'est que les solutions sont connues. Le Canada a les constructeurs. Nous avons la main-d'œuvre. Ce dont nous avons besoin, c'est d'un environnement politique qui permet à l'industrie de faire ce qu'elle fait le mieux: construire des logements.

Je vous remercie du temps que vous m'avez accordé. Je me ferai un plaisir de répondre à vos questions.

• (0825)

Rosemarie Falk: Merci beaucoup, monsieur Collins-Williams.

Nous allons commencer avec M. Aitchison pour les conservateurs, qui dispose de six minutes.

Scott Aitchison (Parry Sound—Muskoka, PCC): Merci, madame la vice-présidente.

Je remercie les témoins de leur présence. C'est un plaisir de vous voir tous les deux.

Madame Keesmaat, c'est dommage que vous ne soyez pas ici en personne, mais c'est un plaisir de vous voir à l'écran.

Je vais vous poser une question à tous les deux. J'ai bien aimé vos déclarations préliminaires. Je pense que vous avez tous les deux soulevé des points très importants au sujet de la question plus générale du logement et de la façon dont nous pouvons accroître la construction.

Il s'agit bien sûr d'une étude sur les mises en chantier qui, maintenant que nous y sommes, semblent un peu limitées.

Monsieur Collins-Williams, je vais commencer par vous. Je reviendrai à vous ensuite, madame Keesmaat.

Quelle est la chose la plus importante que le Comité et le gouvernement devraient savoir au sujet des mises en chantier? Nous avons beaucoup entendu parler de ce qu'elles sont, de ce qu'elles signifient et de leur utilité.

Monsieur Collins-Williams, dites-nous ce que vous pensez de la question des mises en chantier.

Mike Collins-Williams: Les mises en chantier sont une mesure importante, mais elles sont un indicateur décalé qui reconnaît la force de l'économie et des décisions d'investissement prises hier, et non aujourd'hui. Comme l'a expliqué Mme Keesmaat en ce qui concerne les échéanciers de l'un de ses projets, la décision d'acheter un terrain et de passer par le processus d'approbation de la planification et d'obtention des droits se prend des années avant la mise en chantier.

Dans le secteur de la construction résidentielle, on examine habituellement les ventes en fonction de l'état actuel du marché. Dans la région du Grand Toronto et à Hamilton, les chiffres de vente sont bien pires que ceux associés aux mises en chantier à l'heure actuelle, ce qui indique que les mises en chantier et l'activité économique réelle sont susceptibles d'empirer dans les mois et les années à venir.

C'est une mesure importante, mais mon message clé serait qu'il s'agit d'un indicateur tardif et qu'il ne représente pas la situation actuelle de l'industrie de la construction résidentielle, que ce soit à Hamilton, en Ontario, ou dans l'ensemble du Canada.

Scott Aitchison: Merci.

Madame Keesmaat, j'aimerais aussi savoir ce que vous en pensez, s'il vous plaît.

Jennifer Keesmaat: Je suis d'accord avec M. Collins-Williams.

Essentiellement, je crois que le défi auquel nous faisons face en ce moment, c'est que nous n'avons pas de bon moyen de comprendre ce qui se passe sur le marché du logement et le rôle que les programmes fédéraux jouent réellement dans l'offre de logements. Nous ne faisons pas un très bon suivi.

Je vais vous donner un exemple. À Toronto, nous avons tenu une cérémonie d'inauguration des travaux il y a environ 12 mois, et le conseil municipal s'est présenté pour la célébrer. La mairesse a parlé de l'argent que la Ville de Toronto avait investi dans le projet par l'entremise des droits d'aménagement, qui provenaient en fait du Fonds pour accélérer la construction de logements.

Ce sont les droits d'aménagement qui ont été le point de bascule entre la viabilité et la non-viabilité du projet. Le lien entre la mise en chantier et le rôle joué par le programme fédéral n'a pas été fait sur le terrain, et je ne pense pas qu'il ait été relevé de quelque façon que ce soit. De plus, je ne pense pas qu'on ait fait le moindre suivi de la relation entre le financement et ce programme.

Bien sûr, la situation relative aux droits d'aménagement n'est plus la même en Ontario, mais ce lien n'a pas été fait. Si nous ne comprenons pas ce qui se passe sur le terrain et où les mises en chantier se produisent, il y a un risque que nous n'ayons pas les types de programmes en place qui stimulent réellement les résultats en matière de logement, ou que nous nous débarrassions de certains programmes.

Le deuxième point clé, c'est que les décisions d'investissement ne sont pas prises au moment où nous comptons les mises en chantier. Pour revenir à l'exemple que M. Collins-Williams a donné, la décision d'investissement a été prise cinq ans plus tôt. Comme nous avons traversé une période de grande incertitude au cours des cinq dernières années — une série de résultats que certains anticipaient, mais d'autres non —, il y a une réticence à faire quelque investissement que ce soit.

À quoi ressemblera le contexte politique dans cinq ans? À quoi ressemblera le cadre stratégique une fois qu'un promoteur présentera une demande pour APH Select ou le PPCA? Nous ne le savons pas, alors comment une décision d'investissement peut-elle être prise? À l'heure actuelle, l'industrie est au point mort: il y a trop d'incertitude et trop de risques.

● (0830)

Scott Aitchison: Merci à vous deux.

Je comprends vraiment vos commentaires sur la certitude. Avant d'investir du capital, il faut une certaine certitude, en particulier dans un secteur où les activités sont à long terme, comme le logement. Je ne pense pas que le commun des mortels ne soit conscient du travail de longue haleine qui est nécessaire en promotion immobilière.

Rapidement, madame Keesmaat, pouvez-vous, dans le contexte de Toronto et de certains des projets que vous avez vus au cours de votre carrière de directrice de la planification... Je suis désolé, mais je ne sais pas comment s'appelait le poste à Toronto. Peut-être s'appelait-il « commissaire à la planification? » Je ne m'en souviens pas.

Jennifer Keesmaat: J'étais la planificatrice en chef.

Scott Aitchison: Maintenant que votre rôle consiste à voir à la construction de logements, quel est le délai? Combien de temps s'écoule entre le début du processus et l'inauguration d'un édifice?

Jennifer Keesmaat: Le délai dépend de la complexité du projet et du type de logement — s'agit-il d'une maison résidentielle de faible hauteur, d'un lotissement résidentiel de faible hauteur, d'une tour d'un étage, ou de ce que nous appellerions à Toronto un projet « complexe », qui comprend habituellement plusieurs tours et une part importante d'investissements publics en infrastructures? Le délai dépend du type de projet sur ce spectre, mais il est rare qu'un projet, même le plus simple, prenne moins de cinq ans.

Nous avons un projet d'envergure sur l'avenue Bayview, qui comprend 12 bâtiments sur plusieurs hectares. Il nécessite la construction de nouveaux égouts et de nouvelles routes. Il a fallu près de sept ans pour faire la première pelletée de terre. Il en faudra 10 autres pour réaliser le projet. Un élément qui est souvent...

La vice-présidente (Rosemarie Falk): Merci beaucoup, madame Keesmaat et monsieur Aitchison.

Nous allons passer aux libéraux.

Monsieur Villeneuve, vous avez six minutes.

[Français]

Louis Villeneuve (Brome—Missisquoi, Lib.): Madame la présidente, merci et bonjour.

Madame Keesmaat, dans votre déclaration d'ouverture, vous en avez parlé un peu: il est évident que nous vivons une période d'incertitude économique accrue. Je pense que tout le monde peut convenir de ça. Pouvez-vous parler de l'impact de cette incertitude sur les mises en chantier de logements, et de la façon dont elle pourrait être atténuée?

[Traduction]

Jennifer Keesmaat: La plus grande répercussion sur la certitude — qui nous ramène aux questions précédentes —, c'est qu'il est extrêmement difficile d'investir du capital dans un projet à long terme lorsqu'on ne sait pas à quoi ressembleront les résultats à la fin du projet. Le plus grand risque à l'heure actuelle, c'est que les investisseurs voient l'instabilité et ne sont pas prêts à soutenir des projets de logement et à y investir leur argent. C'est le plus grand risque en ce moment.

Ce risque peut être amoindri. Certains des coûts les plus élevés, hormis les coûts accessoires et les coûts de base, pour tout projet, sont les coûts gouvernementaux à tous les paliers de gouvernement. Le Comité a longuement discuté des droits d'aménagement. Par exemple, le gouvernement pourrait atténuer les coûts et l'incertitude du processus réglementaire, mais aussi ceux associés aux frais gouvernementaux.

[Français]

Louis Villeneuve: Merci beaucoup.

Monsieur Collins-Williams, tout à l'heure, je vous entendais parler de redevances d'aménagement qui représentent 30 % des coûts. Est-ce bien ce que vous avez dit tout à l'heure? J'aimerais que vous m'en disiez un peu plus sur ce qu'est ce 30 %. De plus, où le fédéral peut-il intervenir pour les atténuer?

● (0835)

[Traduction]

Mike Collins-Williams: Je vous remercie de votre question.

Ces 25 à 30 % comprennent toutes les taxes, tous les droits et tous les frais, comme la taxe sur les droits de cession immobilière; la TPS en Ontario et dans d'autres provinces; dans certaines autres provinces, la composante provinciale de la TVH; et les droits d'aménagement, qui représentent souvent la plus grande part de cet amas de frais imposés par le gouvernement.

À Hamilton, d'où je viens, des droits d'aménagement sont perçus pour les maisons unifamiliales. Cela représente un peu plus de 100 000 \$. Dans certaines municipalités de la région du Grand Toronto, il en coûte près de 200 000 \$ par logement. Ces frais sont considérables, et ils ont considérablement augmenté au cours des dernières décennies. À Hamilton, ils ont augmenté de 87 % depuis 2021, et ils ont augmenté d'un peu plus de 30 % il y a quelques années, à la suite d'un examen de l'étude préliminaire.

Nous savons que des infrastructures doivent être construites, et les droits d'aménagement sont l'une des sources de financement. Je fais ce travail depuis 20 ou 25 ans, et j'entends souvent que la croissance doit payer la croissance. Je comparais devant vous à titre de témoin expert, et je peux vous dire que je ne sais plus du tout ce que signifie l'expression « la croissance paie la croissance. » La définition de 2025 a grandement changé par rapport à celles de 2005 et de 2015, et les différents éléments qui composent les droits d'aménagement ont considérablement changé au cours des dernières décennies. Malheureusement, les droits d'aménagement comprennent — du moins en Ontario aujourd'hui — divers éléments qui profitent à l'ensemble de la communauté. On a délaissé le modèle établissant un lien direct entre les nouveaux projets immobiliers et l'infrastructure nécessaire.

Malheureusement, cette façon de faire a créé, à mon avis, un transfert de richesse ou une iniquité entre les générations, en ce sens que les jeunes se retrouvent avec le fardeau du coût des infrastructures que les générations précédentes n'ont pas eu à assumer. Lorsque ces frais sont payés à l'avance par l'entremise des droits d'aménagement pour une nouvelle maison, les jeunes paient souvent ce montant — pour une infrastructure construite pour durer 30, 40 ou 50 ans — en l'incluant dans leur prêt hypothécaire et en l'amortissant sur 25 ans. Ces coûts ne sont donc pas répartis équitablement dans l'ensemble de la collectivité et plus longuement au fil du temps.

À mon avis, le régime des droits d'aménagement ne fonctionne pas. Je pense que ces droits sont nécessaires, et qu'ils ont un rôle à jouer pour payer les infrastructures. Cela relève davantage des provinces, mais je comprends, bien entendu, que le Comité s'y intéresse, ainsi que le gouvernement fédéral, qui a annoncé il y a quelques jours à peine — lundi — certains des paramètres du Programme de réduction des redevances d'aménagement dans le Fonds pour bâtir des collectivités fortes. J'espère que de nombreuses municipalités en Ontario, ainsi que ma propre municipalité — Hamilton —, participeront à ce programme.

[Français]

Louis Villeneuve: Merci beaucoup.

Dans cette étude, nous avons entendu des discussions importantes sur le moment où les mises en chantier devraient être mesurées et sur le fait que le Canada les mesure différemment d'autres pays. En 30 secondes, avez-vous un point de vue sur cette question?

[Traduction]

Mike Collins-Williams: M. Mike Moffatt, qui a comparu devant le Comité, a effectué d'excellentes recherches et analyses sur les différentes étapes auxquelles les droits d'aménagement sont mesurés. Pour les immeubles bas, je pense que, à l'étape de la fondation, le décalage n'est pas aussi important qu'au début de la construction. La difficulté est de mesurer les droits d'aménagement à l'étape de la fondation et lorsque l'immeuble atteint le niveau du sol.

Pour la construction de bâtiments beaucoup plus grands — que ce soit au centre-ville de Vancouver, au centre-ville de Toronto dans une certaine mesure, et au centre-ville de Hamilton —, il faut creuser sous la terre. Il faut compter environ un an pour creuser quatre ou cinq étages afin d'excaver le stationnement souterrain et, dans certains cas, une autre année pour revenir au niveau de la terre.

Comme je l'ai déjà mentionné, c'est un indicateur tardif pour les décisions d'investissement liées à une vente, mais c'est même un indicateur tardif en soi pour...

La vice-présidente (Rosemarie Falk): Merci beaucoup.

[Français]

Madame Larouche, la parole est maintenant à vous pour six minutes.

• (0840)

Andréanne Larouche (Shefford, BQ): Merci beaucoup, madame la présidente.

Je tiens à remercier les deux témoins, M. Collins-Williams et Mme Keesmaat, de leur présence ici ce matin.

On observe manifestement que les gens ont une difficulté de plus en plus grande à se loger. Ce matin, nous parlions d'une étude sur l'itinérance à Laval. De jeunes familles ont de la difficulté à acheter leur première maison. Donc, la question des mises en chantier est au cœur d'un besoin essentiel de tout ménage: se loger.

Je vais d'abord me tourner vers vous, madame Keesmaat. Depuis plusieurs années, on voit qu'Ottawa annonce de nouveaux programmes en matière de logement. Pourtant, le nombre de mises en chantier demeure insuffisant. Vous en avez parlé, mais je vais vous laisser l'occasion d'en dire davantage sur cette question. Est-ce que le problème est le manque d'argent ou la complexité des programmes fédéraux? Je me doute de votre réponse, mais je vais vous laisser l'occasion d'en dire un peu plus.

[Traduction]

Jennifer Keesmaat: Cette question nous ramène aux réponses de M. Collins-Williams sur les droits d'aménagement.

À différentes étapes du processus, les projets immobiliers subissent différentes pressions. À titre d'exemple, au début d'un projet, au moment de prendre une décision d'investissement, je dirais que l'un des plus grands facteurs de risque est lié à la politique d'immigration. Le fait que l'immigration continue ou cesse aura une incidence sur la demande, et une incidence sur la demande se répercutera sur les prix. De nos jours, l'un des plus grands problèmes pour les promoteurs est que les coûts de construction d'une nouvelle maison dépassent le prix de vente. Les prix posent donc problème.

Certaines incertitudes, bien entendu, sont hors de notre contrôle — comme les guerres mondiales et les droits de douane —, et on nous a imposé des droits de douane pour l'achat de fenêtres dans le projet que j'ai mentionné au début. Le projet Cielo a été touché. Toute une gamme de facteurs doit être prise en considération. Les droits d'aménagement constituent l'un des plus grands leviers à l'échelon municipal — il y en a deux — et, pour revenir aux commentaires de M. Collins-Williams, je dirais que les droits d'aménagement ont perdu leur utilité. On s'en sert comme remplacement d'une stratégie plus vaste pour investir en infrastructures.

Une stratégie d'immigration est une initiative et une responsabilité fédérales. Selon moi, la réflexion entourant le développement et la construction d'infrastructures dans tout le pays relève également du gouvernement fédéral. Comme elles ne reçoivent pas de financement, les municipalités misent trop sur les droits d'aménagement, au point où elles ont ajouté des coûts scandaleux — presque absurdes — pour la construction de nouveaux logements. C'est un autre facteur qui fait augmenter les coûts de construction.

Je pense que ce sont là deux facteurs clés.

Les programmes de logement créés au palier fédéral, comme le Programme de prêts pour la construction d'appartements, ou PPCA, et le programme APH Select ont besoin de stabilité. C'est aussi vrai — si on veut aborder un instant le secteur sans but lucratif — pour les programmes visant à encourager les logements de transition et à but non lucratif, car les délais sont souvent plus longs pour les projets sans but lucratif. Si le programme n'est pas en place au moment de la construction ou de la demande du prêt de construction, le projet ne pourra pas aller de l'avant. Un nombre non négligeable de projets sont prêts à démarrer dans le secteur sans but lucratif, mais ils sont freinés par l'instabilité et les changements apportés aux programmes fédéraux. J'espère que Maisons Canada jouera un rôle essentiel pour changer la donne, et un changement est imminent, mais je pense que ce sont là certains des facteurs clés.

[Français]

Andréanne Larouche: Merci beaucoup. Vous avez ajouté des éléments très intéressants. Constaté l'impact des droits de douane est très pertinent.

Vous avez parlé de responsabilité fédérale en matière de logement, mais, évidemment, il y a des choses qui relèvent du Québec et des provinces. D'ailleurs, plusieurs municipalités au Québec affirment que les programmes fédéraux sont lourds et ralentissent les projets.

À votre avis, est-ce qu'il serait plus efficace de transférer les fonds directement aux provinces et au Québec pour qu'ils les administrent selon leurs priorités? Ce que je veux dire, c'est qu'ils sont plus au fait de leurs besoins en matière de mises en chantier et de logements.

[Traduction]

Jennifer Keesmaat: L'un des défis à l'échelle nationale, c'est que les provinces jouent des rôles très différents dans la construction de logements.

En Colombie-Britannique, par exemple, BC Housing joue un rôle crucial dans la construction de logements. Nous n'avons rien d'équivalent en Ontario. Au Québec, la construction de logements se fait, encore une fois, de façon fondamentalement différente. C'est l'une des raisons pour lesquelles il est difficile de donner carte blanche aux provinces; dans certains cas, elles n'ont pas l'infrastructure nécessaire pour réellement accélérer les mises en chantier. Je préconiserais une approche différenciée en fonction de la capacité de chaque province de favoriser les mises en chantier.

• (0845)

[Français]

Andréanne Larouche: Merci beaucoup. Vous avez parlé aussi des responsabilités.

Monsieur Keesmaat, en moins de 30 secondes, qu'est-ce que vous pourriez ajouter quelque chose sur cette question? Est-ce qu'il serait bien de transférer les fonds au Québec et aux provinces, qui sont plus au courant de leurs besoins en matière de mises en chantier?

[Traduction]

Jennifer Keesmaat: Je pense que toute situation...

[Français]

Andréanne Larouche: Excusez-moi, je me suis trompée. Je regardais M. Collins-Williams.

[Traduction]

Mike Collins-Williams: Je suis on ne peut plus d'accord avec Mme Keesmaat. Par rapport à la différenciation entre les provinces, nous n'avons pas de marché national du logement et, à certains égards, je ne pense même pas que nous ayons des marchés provinciaux du logement. Nous avons une panoplie de marchés de l'habitation régionaux basés sur les grandes régions métropolitaines de recensement.

Dans mon...

La vice-présidente (Rosemarie Falk): Merci, monsieur Collins-Williams. Je suis désolée, mais vous devrez terminer votre réponse au prochain tour de Mme Larouche.

Monsieur Reynolds, vous avez la parole pendant cinq minutes.

Colin Reynolds (Elmwood—Transcona, PCC): Merci, madame la présidente.

Merci beaucoup aux témoins d'être ici aujourd'hui. Je vous remercie sincèrement du temps que vous nous accordez.

J'ai été contremaître général pendant 20 ans dans l'industrie de la construction. En 2021, j'ai travaillé sur un projet résidentiel de 16 étages.

Madame Keesmaat, vous avez parlé du moment où un projet est considéré comme une mise en chantier.

Pour vous donner un peu de contexte, bien avant que je me rende au chantier de construction — probablement trois ou quatre mois au préalable —, j'ai été affecté au projet en tant que superviseur, et je travaillais déjà aux plans et à la conception. Même s'il n'y avait qu'un garage souterrain à un niveau, il a probablement fallu six mois pour l'excavation et pour jeter la base de la grue sur tour. Puis, il a fallu six autres mois pour commencer les fondations. Dix-huit mois se sont probablement écoulés avant que nous remontions au-dessus du sol, et je dirais même qu'il a fallu près de deux ans.

Dans l'industrie de la construction, nous considérons habituellement qu'un projet débute au moment de la signature du contrat. C'est le contrat qui nous indique que l'argent va commencer à être versé et que nous pouvons commencer à nous installer au site et entreprendre l'excavation.

Madame Keesmaat, à votre avis, à quel moment peut-on considérer qu'un projet est mis en chantier?

Jennifer Keesmaat: Je suis ravie d'entendre que vous avez une vaste expérience dans ce domaine.

Nous sommes, nous aussi, une entreprise de construction. Nous construisons tous nos projets.

Je dirais qu'il faut tenir compte du résultat qu'on veut mesurer. Quel est l'objectif derrière ce que nous essayons de comprendre? À différents stades du processus, on obtient des renseignements différents.

Je dirais qu'on doit mesurer une gamme d'indicateurs différents tout au long du processus de construction, précisément parce qu'on nous donne différents renseignements aux diverses étapes: lorsqu'une entente est élaborée et finalisée, lorsqu'on obtient une approbation municipale, lorsque le projet fait l'objet d'un appel d'offres et lorsque la construction commence.

À l'heure actuelle, nous n'avons pas assez d'information. Nous mesurons probablement la mauvaise chose au mauvais moment.

Par ailleurs, je pense que nous ne savons pas clairement ce que nous faisons de cette information. En quoi ces renseignements nous indiquent-ils comment nous devrions élaborer des politiques et obtenir de meilleurs résultats sur le marché du logement? Je ne pense pas que nous le sachions en ce moment.

Colin Reynolds: Merci.

Ma prochaine question s'adresse à vous, monsieur Collins-Williams.

Dans votre déclaration préliminaire, vous avez mentionné un problème lié à la politique hypothécaire. Pourriez-vous entrer dans les détails? Ce problème fait-il en sorte qu'il est difficile pour les consommateurs d'acheter une maison et d'obtenir un prêt hypothécaire?

Mike Collins-Williams: Je pense que le test de résistance a été créé alors que les taux d'intérêt s'inscrivaient dans un contexte différent. À l'époque, les taux d'intérêt étaient au plus bas. Une seule trajectoire était possible: les taux allaient augmenter au fil du temps.

Je pense qu'il était prudent à l'époque d'exiger cette marge de manœuvre. À l'époque, lorsqu'un acheteur — une personne ou un couple — entrait sur le marché de l'habitation, il était presque certain que le taux de renouvellement serait plus élevé, comme c'est le cas actuellement.

Les taux d'intérêt sont maintenant beaucoup plus stables, de sorte qu'il est possible que de nombreux acheteurs qualifiés soient inutilement exclus du marché, ce qui nuit à l'accession à la propriété et aux mises en chantier.

Nous pensons que la réforme du test de résistance est essentiellement une mesure stratégique qui ne coûterait rien. Le test de résistance ne doit pas nécessairement être complètement éliminé, mais il serait prudent que le gouvernement l'examine attentivement, ainsi que le contexte actuel entourant les taux d'intérêt, étant donné que ce dernier est plus normal, si je puis m'exprimer ainsi. Une telle révision pourrait peut-être accroître l'activité dans le secteur du logement sans que le gouvernement ait à dépenser un seul sou.

Bon nombre des programmes existants qui aident, notamment, à construire des logements abordables en dessous de la valeur marchande ou qui prévoient des mesures fiscales sur la TPS ou les droits d'aménagement représentent des coûts pour le Trésor. Or, ma proposition est une politique publique que le gouvernement devrait examiner, et qui ne coûterait rien.

• (0850)

Colin Reynolds: Merci.

Il ne me reste que 10 secondes, alors je vais poser une brève question à Mme Keesmaat.

Vous avez parlé des droits de douane sur les fenêtres achetées pour un immeuble. S'agissait-il de droits de douane ou de mesures de rétorsion tarifaires?

Jennifer Keesmaat: Je crois qu'il s'agissait de mesures de rétorsion tarifaires.

Colin Reynolds: Merci.

La vice-présidente (Rosemarie Falk): Merci beaucoup, monsieur Reynolds.

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

[Français]

Natilien Joseph (Longueuil—Saint-Hubert, Lib.): Merci, madame la présidente.

Je remercie aussi les témoins de nous avoir consacré du temps. On sait que la gestion du temps est très importante. Elle l'est pour nous aussi.

Madame Keesmaat, on sait que les défis liés à la construction résidentielle varient considérablement selon les types de projets. Pourriez-vous nous expliquer les principales distinctions entre la construction de maisons unifamiliales, de grands ensembles d'appartements et d'immeubles résidentiels de moyenne hauteur, c'est-à-dire de quatre à huit étages?

[Traduction]

Jennifer Keesmaat: Nous ne construisons pas de maisons unifamiliales; je ne peux donc pas me prononcer sur cet aspect de la question. Nous construisons de petits bâtiments de hauteur moyenne — de six étages et plus — et notre plus haut bâtiment actuellement en construction compte 40 étages. Nous construisons tous les types de bâtiments entre ces deux catégories.

Le processus réglementaire diffère considérablement d'un projet à l'autre, tout comme la manière dont le financement est assuré. Il existe également une différence entre les logements locatifs et les condos. Comme on le sait bien, le modèle de préventes — dont M. Moffat a parlé, je crois, lors de sa comparution — ne fonctionne plus dans le contexte économique actuel. Il entraîne en réalité un gel de la construction de nouveaux immeubles à logements multiples... destinés à la propriété.

Pour ce qui est des petits immeubles de moyenne hauteur, le processus relatif à l'obtention des droits est particulièrement lourd et représente l'un des plus grands risques. Le coût élevé des travaux de modernisation des infrastructures est supporté par un petit nombre de logements. Cela pose également un réel problème lors de la construction de logements plus petits.

[Français]

Natilien Joseph: D'accord. Je vais vous poser une autre question concernant les plus petits logements.

Les immeubles résidentiels de moyenne hauteur sont souvent présentés comme une solution prometteuse pour accroître l'offre de logements. Quelles mesures les gouvernements devraient-ils privilégier afin d'encourager davantage le développement de projets de cette catégorie?

[Traduction]

Jennifer Keesmaat: Les immeubles de hauteur moyenne pourraient faire partie de la solution à l'avenir. Nous sommes en train de construire plusieurs immeubles de ce type, notamment des bâtiments en bois lamellé-croisé.

La plus grande contrainte à l'heure actuelle réside dans le fait que cette industrie en est encore à ses débuts et doit se développer à plus grande échelle. En faisant progresser les méthodes de construction modernes — notamment en élargissant leurs débouchés sur les terrains publics —, Maisons Canada jouera, je crois, un rôle très important dans la création d'occasions dans le secteur des immeubles de hauteur moyenne de 6 à 12 étages.

C'est l'une de ces situations où il y a un très long délai entre la mise en œuvre de la politique et l'obtention de résultats. Si nous voulons stimuler la création d'une nouvelle offre de logements à long terme dans tout le pays, il sera essentiel de disposer d'une politique claire concernant les grands immeubles dans les quartiers existants déjà dotés d'infrastructures et construits avec des matériaux durables comme le bois lamellé-croisé, puis de maintenir le cap et de franchir la phase de démarrage nécessaire à l'incubation de ce secteur.

• (0855)

[Français]

Natilien Joseph: Merci.

Monsieur Collins-Williams, plusieurs solutions sont proposées pour accroître rapidement l'offre de logements, notamment la mise à disposition de terrains publics et le recours accru à la construction de logements préfabriqués. Quel rôle ces deux approches peuvent-elles jouer pour relever les défis actuels en matière de logement, tant sur le plan des coûts que sur des délais de construction?

[Traduction]

Mike Collins-Williams: L'utilisation des terrains publics représente une occasion importante partout au pays.

L'achat du terrain constitue l'un des coûts les plus importants d'un nouveau projet de logement. Ce coût varie en fonction de l'emplacement du terrain. À titre d'exemple, les terrains urbains sont souvent plus chers que les terrains situés en banlieue ou en région rurale. C'est là que nous voyons des possibilités de partenariat. Le secteur privé possède une expertise et une expérience considérables. L'établissement de partenariats avec un gouvernement — qu'il s'agisse des municipalités, des provinces ou du gouvernement fédéral — pour l'utilisation de ces terrains publics serait une bonne façon de réduire les coûts. Qu'il s'agisse de partenariats...

La vice-présidente (Rosemarie Falk): Merci beaucoup, monsieur Collins-Williams et monsieur Joseph.

Nous passons maintenant à Mme Larouche, pour deux minutes et demie.

[Français]

Andréanne Larouche: Merci beaucoup, madame la présidente.

Madame Keesmaat, je vous remercie encore beaucoup de votre apport à cette étude.

Je vais commencer ma deuxième série de questions par vous, monsieur Collins-Williams.

Vous et l'autre témoin avez parlé de la réalité difficile des nouveaux ménages quant à l'accession à la propriété. Plusieurs programmes fédéraux favorisent le logement locatif. Comment s'assurer que les familles peuvent également accéder à la propriété? Qu'est-ce qui pourrait être mis en place? Vous pouvez revenir sur des mesures qui pourraient les aider à accéder à la propriété.

[Traduction]

Mike Collins-Williams: À titre de précision, parlez-vous de l'accès aux logements locatifs?

[Français]

Andréanne Larouche: Il est question de l'achat d'une première maison ou de mesures pour les aider à être sur le marché locatif. Je vous demande des mesures afin que les familles aient de l'aide pour acheter une première maison, ou encore, tout simplement, pour se loger selon leurs besoins et leur volonté.

[Traduction]

Mike Collins-Williams: Nous sommes aujourd'hui confrontés à une crise du logement. Le fait est qu'il y a un écart entre ce que les gens ont les moyens d'acheter et ce qu'il en coûte pour construire de nouveaux logements, qu'il s'agisse de logements destinés à la propriété ou de logements locatifs. Malheureusement, au cours des dernières années, cet écart s'est creusé. Nous nous retrouvons désormais dans une situation où les gens ou les familles de la classe moyenne n'arrivent plus à accéder à la propriété comme le pouvaient les générations précédentes. La classe moyenne n'a plus la possibilité de se constituer un patrimoine au fil du temps.

Essentiellement, il faut que le secteur privé et les trois ordres de gouvernement collaborent pour resserrer cet écart entre les revenus moyens et le coût de construction des logements, et ils doivent construire ces logements. Plusieurs conversations ont eu lieu avec d'autres représentants. Plus tôt, Mme Keesmaat et moi-même avons présenté différentes mesures pouvant permettre de réduire les coûts, dont certaines sont liées à la réglementation.

J'ai une formation en urbanisme et je suis planificateur de profession. Le secteur de la planification doit examiner sérieusement le rôle qu'il a joué dans la crise actuelle du logement. Il faut raccourcir les délais, car le temps qu'il faut pour faire passer les projets par toutes les étapes du processus d'approbation s'est considérablement allongé au cours des dernières décennies, et au bout du compte, le temps, c'est de l'argent.

Je ne pointerai pas du doigt le gouvernement fédéral, les provinces ou les municipalités, car cette situation est attribuable à de multiples acteurs. Il faut mettre l'accent non seulement sur la réduction des formalités administratives, mais aussi sur la réduction des délais. De plus, les décisions doivent être prises plus tôt dans le processus et plus rapidement.

• (0900)

La vice-présidente (Rosemarie Falk): Merci beaucoup.

Pour la prochaine série de questions, nous allons passer à Mme Goodridge pour cinq minutes.

Laila Goodridge (Fort McMurray—Cold Lake, PCC): Merci, madame la présidente, et merci à nos témoins.

Madame Keesmaat, vous avez dit que le programme Maisons Canada devrait être en mesure d'aider.

Est-ce que ce programme a donné des résultats, jusqu'à présent, dans la région de Toronto?

Jennifer Keesmaat: Si j'ai bien compris, le programme Maisons Canada est sur le point de recevoir la sanction royale. Ce programme fait partie intégrante d'un processus d'évaluation de projets prêts à démarrer, proposant dans une large mesure des logements abordables ou hors marché. Comme je l'ai dit tout à l'heure, nous pouvons nous attendre à ce que ces résultats se concrétisent. Il est toutefois encore trop tôt pour les constater dans une ville quelconque à ce stade-ci.

Laila Goodridge: Si je pose cette question, c'est parce que le gouvernement du Canada a déclaré, il y a plus d'un an, qu'il allait progresser à une vitesse sans précédent. Comme vous venez de le préciser, ce projet ambitieux et grandiose n'a toujours pas reçu la sanction royale et n'est toujours pas en place. Les gens se retrouvent bloqués, car ils ne savent pas trop ce que fait la SCHL en ce moment. En fait, ils ne savent pas quand le programme Maisons Canada sera opérationnel. Ils sont en quelque sorte coincés dans cette situation d'incertitude, où ils doivent attendre que le gouvernement passe à l'action avant de pouvoir déterminer quoi faire à leur tour.

Cela a des répercussions, n'est-ce pas?

Jennifer Keesmaat: Oui. Je pense que nous sommes à l'aube d'une transition majeure à bien des égards, notamment en ce qui concerne le rôle que joue le gouvernement. Je suis d'avis qu'il faut définir des lignes directrices très claires au sujet des objectifs du gouvernement, puis s'en tenir à ce plan et déterminer la façon de mesurer très précisément le lien entre le niveau d'investissement et les résultats obtenus dans le secteur de la construction de logements.

Laila Goodridge: Je vous remercie.

Monsieur Collins-Williams, aviez-vous quelque chose à ajouter à ce sujet?

Mike Collins-Williams: La construction d'un plus grand nombre de logements hors marché est certes importante. Néanmoins, il est essentiel que cette initiative s'accompagne d'un effort majeur allant au-delà du rôle joué par l'agence Maisons Canada, d'autant plus que le gouvernement fédéral s'est engagé à doubler le nombre de mises en chantier dans le secteur des logements au taux du marché, où vivent en réalité 95 % des Canadiens.

Je pense que la voie à suivre ne consiste pas pour le gouvernement à endosser le rôle de constructeur, mais à accorder les moyens à ceux qui accomplissent déjà ce rôle au quotidien de travailler de manière plus efficace, plus rapide, et à plus grande échelle. Vous savez, il y a certainement...

Laila Goodridge: Avez-vous constaté un changement dans le rythme de travail du gouvernement depuis qu'il a promis, il y a un an déjà, d'avancer à une vitesse inimaginable?

Mike Collins-Williams: Pour le meilleur ou pour le pire, le secteur de la construction souffre de ne pas pouvoir évoluer à une vitesse inimaginable, justement. Je pense qu'il y a un optimisme prudent au sein de l'industrie quant au rôle que pourrait jouer l'agence Maisons Canada. Comme je l'ai dit, environ 95 % des Canadiens vivent dans des logements au taux du marché; cette nouvelle agence ne pourra donc jamais constituer une panacée, quel que soit son succès.

Je sais qu'un certain nombre de nos membres issus du secteur privé ont entamé des discussions avec des responsables de l'agence Maisons Canada au sujet de projets potentiels, et j'ai bon espoir que, dans les mois à venir, des annonces positives seront faites en

ce sens. Mais je le répète, l'initiative Maisons Canada ne peut pas devenir le seul axe de la politique fédérale en matière de construction de logements.

• (0905)

Laila Goodridge: Merci pour cette réponse.

Je suis originaire de Fort McMurray. Pendant des années, Fort McMurray a connu un véritable essor, et des unités de logement étaient construites chaque jour. Néanmoins, au cours de la dernière décennie, très peu de logements ont été construits. Cela s'explique en partie par le fait que le gouvernement fédéral a déclaré que nous devions abandonner progressivement l'exploitation du pétrole et du gaz. Cette décision idéologique a eu un impact réel, non seulement sur notre communauté, mais aussi sur l'ensemble du secteur de la construction résidentielle. Aujourd'hui, nous nous retrouvons aux prises avec une grave pénurie de travailleurs des métiers spécialisés. Quel est l'impact des décisions politiques prises par le gouvernement, et de la perte de ces corps de métier spécialisés au sein de différentes régions?

Monsieur Collins-Williams, vous pouvez y aller, je vous prie.

Mike Collins-Williams: Je ne peux pas m'exprimer à propos de la situation spécifique à Fort McMurray, mais je peux aborder de manière plus générale les préoccupations concernant les métiers spécialisés.

Dans le contexte actuel, ma plus grande crainte est que la pénurie de main-d'œuvre continue de s'aggraver au sein du secteur de la construction. À long terme, nous aurons besoin d'accroître le bassin de travailleurs qualifiés pour être en mesure de doubler le nombre de mises en chantier. Étant donné que des emplois sont supprimés et que des travailleurs quittent ce secteur, je crains que sur le long terme, nous ne soyons confrontés à une pénurie de travailleurs qualifiés sans précédent.

Beaucoup de nos jeunes suivent une formation pour apprendre un métier, mais à la fin de leurs études, ils ne parviennent pas forcément à trouver un emploi rémunérateur dans le secteur de la construction, et décident souvent de changer de carrière. Je pense également à la situation de bien de travailleurs dans la quarantaine ou la cinquantaine qui perdent leur emploi, et se tournent alors vers un autre domaine. À supposer que le secteur de la construction résidentielle se redresse, espérons-le d'ici un an ou deux, ces travailleurs qualifiés et expérimentés ne reviendront pas forcément. Enfin, je songe à la situation des compagnons, qui sont les travailleurs de la construction les plus expérimentés, et dont le rôle est souvent de former les recrues. Lorsqu'un compagnon perd son emploi vers la fin de la cinquantaine ou au début de la soixantaine, il ne revient pratiquement jamais. Bref, nous risquons de nous retrouver dans une situation particulièrement difficile à long terme.

La vice-présidente (Rosemarie Falk): Merci beaucoup, monsieur Collins-Williams.

Sur ce, nous allons à présent céder la parole à Mme Church pour un maximum de cinq minutes.

Leslie Church (Toronto—St. Paul's, Lib.): Merci beaucoup, madame la présidente.

Monsieur Collins-Williams, permettez-moi de revenir brièvement sur vos dernières observations. Comme vous le savez, dans sa mise à jour économique du printemps, le gouvernement vient d'annoncer une transformation majeure dans la manière dont nous abordons différents enjeux liés aux compétences, aux métiers spécialisés, au recrutement, à la formation, et à la fidélisation, avec pour objectif de recruter et former jusqu'à 100 000 travailleurs spécialisés à l'échelle nationale au cours des cinq prochaines années. Je pense que nous sommes tous d'accord avec vous ici pour dire qu'il existe actuellement un besoin criant en main-d'œuvre. Pour atteindre les objectifs que nous nous sommes fixés en matière de construction de logements, il est impératif d'augmenter de manière significative le bassin de travailleurs qualifiés au Canada.

J'ai entendu parler récemment de nouveaux programmes de formation qui ont fait leurs preuves, et qui permettent notamment de familiariser nos travailleurs de la construction aux maisons modulaires, aux nouvelles méthodes de construction, ainsi qu'à de nouveaux matériaux durables. Constatez-vous également cette tendance dans le secteur de la construction? Auriez-vous des conseils à nous donner pour recruter davantage de travailleurs qualifiés dans ce domaine?

Mike Collins-Williams: Je suis particulièrement enthousiaste par rapport aux différents programmes annoncés récemment à l'échelon fédéral. En Ontario, d'où je suis originaire, le gouvernement provincial semble également accorder une grande importance à la prochaine génération de travailleurs spécialisés.

Il y a beaucoup d'éléments très positifs en ce moment par rapport à la formation des travailleurs spécialisés. Néanmoins, ce qui nous préoccupe avant tout, c'est que, alors que nous traversons la plus grave crise que le secteur de la construction ait connue depuis une génération, peut-être même pire que celle des années 1990, nous continuons à perdre des emplois bien rémunérés. Si cette situation perdure à long terme, et quelles que soient les mesures prises par le gouvernement en matière de formation, nous risquons de voir bon nombre de nos jeunes travailleurs bien formés quitter ce secteur et ne même pas songer à y revenir.

Leslie Church: Merci beaucoup.

Madame Keesmaat, tout d'abord, je suis ravie de vous voir ici. Vous habitez vous aussi à Toronto, au sein de la circonscription de Toronto-St. Paul's. Merci d'être venue témoigner devant le Comité aujourd'hui.

Vous avez brièvement évoqué l'impact que le Fonds pour accélérer la construction de logements et le programme APH Select ont sur le secteur de la construction résidentielle. Compte tenu de votre longue expérience, pourriez-vous nous en dire un peu plus sur l'évolution que vous avez constatée dans l'approche fédérale en matière de logement au cours des dernières années, ainsi que sur l'expansion et le développement de certains de ces programmes? Avez-vous constaté certains changements sur le terrain?

● (0910)

Jennifer Keesmaat: Bien sûr. Et pour vous répondre, je peux également faire le lien avec votre question précédente.

D'abord, M. Collins-Williams a évoqué le risque que, dans le contexte de cette pénurie de main-d'œuvre générationnelle, les travailleurs qualifiés quittent le secteur de la construction, ce qui aura des répercussions dans cinq à dix ans en matière de chômage, voire bien avant. Je suis tout à fait du même avis. Par contre, le changement d'approche du gouvernement en matière de construction de lo-

gements, avec la mise en place de l'agence Maisons Canada, pourrait atténuer ce risque de pénurie.

De fait, l'agence Maisons Canada, en agissant très rapidement pour construire des logements sur des terrains publics, et en s'associant au secteur privé, qui dispose de projets prêts à démarrer, peut jouer un rôle catalyseur au sein du secteur de la construction résidentielle. Honnêtement, il s'agit d'une occasion en or de se concentrer à l'échelle nationale sur la construction de logements sociaux et de coopératives d'habitation, un domaine dans lequel nous accusons un retard considérable au sein du G7.

C'est une occasion en or de permettre à nos travailleurs spécialisés de continuer à se trouver des emplois de qualité, et de préserver notre secteur de la construction en tirant parti du nouveau rôle joué par l'agence Maisons Canada. Cette nouvelle agence nous permet d'agir très rapidement, alors que les projets du secteur privé ne sont souvent tout simplement pas viables sur le plan économique.

Je tiens simplement à préciser que certains projets du secteur privé sont présentés comme « prêts à démarrer », mais ne sont en réalité pas viables en raison de prix d'achat de terrains trop élevés. Il existe donc une part de spéculation faisant en sorte que certains de ces projets ne verront tout simplement pas le jour. En revanche, lorsqu'il s'agit du rôle joué par le gouvernement pour acquérir des terrains publics et y construire des logements sociaux, rien ne saurait être plus important pour l'avenir professionnel de nos travailleurs spécialisés.

Leslie Church: Merci beaucoup.

La vice-présidente (Rosemarie Falk): Merci beaucoup, madame Church.

Je tiens à remercier nos deux invités d'avoir pris le temps d'être présents aujourd'hui, et d'avoir partagé leur expertise avec les membres du Comité.

Cela étant dit, nous allons suspendre la séance pour prendre le temps d'accueillir le prochain groupe de témoins.

● (0910)

(Pause)

● (0915)

Le président (Robert Morrissey (Egmont, Lib.)): Chers collègues, nous sommes ravis de vous revoir. Nous en sommes à la deuxième heure de la séance d'aujourd'hui.

Pour la gouverne des témoins qui comparaissent au cours de cette heure, je tiens tout d'abord à rappeler certains points.

Vous pouvez participer à la réunion d'aujourd'hui dans la langue officielle de votre choix. Veuillez cliquer sur l'icône du globe au bas de votre écran Surface, puis sélectionnez la langue dans laquelle vous souhaitez participer. En cas d'interruption de l'interprétation, veuillez attirer mon attention, et nous suspendrons la séance le temps de corriger le problème.

Par ailleurs, veuillez adresser toutes vos questions et observations à la présidence, puis attendre que je vous cède la parole.

Sur ce, je souhaite la bienvenue à nos nouveaux invités.

L'un de nos invités n'a pas réussi le test de son, et sera donc convoqué plus tard, mais nous avons le plaisir d'accueillir, de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, Isabelle Demers, vice-présidente, Développement stratégique, Affaires publiques et innovation, et David Goulet, directeur économique; et du Residential Construction Council of Ontario, Richard Lyall, président.

L'intervenant qui fera la déclaration préliminaire au nom de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec dispose d'un maximum de cinq minutes.

• (0920)

Isabelle Demers (vice-présidente, Développement stratégique, Affaires publiques et innovation, Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec): Merci beaucoup. Je pense que c'est mon signal.

[Français]

Monsieur le président, mesdames et messieurs les membres du Comité, je vous remercie de nous recevoir aujourd'hui pour discuter du défi qui touche des millions de Canadiens et Canadiennes: la crise de l'habitation.

Mon nom est Isabelle Demers. Je suis vice-présidente au Développement stratégique, Affaires publiques et innovation à l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, ou APCHQ. Je suis accompagnée de David Goulet, notre directeur économique.

L'APCHQ a été fondée en 1961, et elle représente et soutient plus de 28 000 entreprises de l'industrie de la construction résidentielle et de la rénovation. Ça fait probablement d'elle la plus grande association de ce type au Canada. Elle est aussi une association à adhésion volontaire qui couvre tout le secteur de la construction.

Nous sommes ici, parce qu'une crise historique frappe tout le pays, bien évidemment. Nous sommes devant la première génération depuis 1971 qui n'aura peut-être pas accès à la propriété, et ce, alors que la différence d'actifs à la retraite entre un propriétaire et un locataire est de cinq pour un. Le risque d'appauvrissement individuel et collectif devrait préoccuper tout législateur.

Évidemment, ça s'ajoute à une pression croissante sur le marché locatif abordable, à une hausse des loyers, des coûts et des hypothèques, et à une stagnation des mises en chantier, alors que les besoins ne diminuent pas.

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au Québec, il faudra construire 1 million de nouvelles habitations d'ici 2035 pour rétablir l'abordabilité, ce qui implique de doubler le nombre de mises en chantier par an.

L'urgence commande à tous les acteurs et tous les ordres de gouvernement d'agir de façon cohérente et concertée.

[Traduction]

L'APCHQ a cerné trois domaines d'action prioritaires.

Le premier domaine d'action prioritaire consiste à accroître l'offre sous toutes ses formes. Cela passe par un soutien aux petites entreprises et par une certaine industrialisation des processus de construction. Une simplification s'impose également. Il faut revoir l'accumulation des réglementations, des procédures et des programmes. Le manque d'harmonisation des codes de construction et les exigences qui varient d'une commune à l'autre constituent autant

d'obstacles à la mise en œuvre à grande échelle de projets résidentiels.

Du côté des programmes, par exemple, le programme APH Select doit être mis à jour. Ses critères reposent encore sur les données de 2019. Il faut établir des critères transparents pour l'évaluation de la capacité financière des grands emprunteurs par la SCHL, et les investissements massifs dans les infrastructures hydrauliques doivent se poursuivre. Construire ne suffit pas: il faut ensuite assurer le raccordement aux services. Autre exemple: la définition de l'accessibilité financière varie d'un programme ou d'une organisation à l'autre. Cela est source de grande confusion pour les promoteurs immobiliers.

Le deuxième domaine d'action prioritaire est d'encourager l'accession à la propriété, car le choix entre la location et l'accession à la propriété devrait relever d'une décision personnelle, ce qui n'est pas le cas actuellement. L'exonération de la TPS pour les acheteurs d'une première propriété constitue une excellente avancée dans la bonne direction, mais elle ne s'applique qu'à l'achat de biens immobiliers neufs. Nous recommandons de relancer l'Incitatif à l'achat d'une première propriété de la SCHL en assouplissant les critères d'éligibilité, et de faire du Régime d'accession à la propriété et du CELIAPP des programmes intergénérationnels.

Le troisième domaine d'action prioritaire est d'entretenir et d'améliorer le parc immobilier existant grâce à la rénovation et à la modernisation des logements existants. Les logements les plus abordables sont ceux qui existent déjà, mais il n'existe actuellement aucune mesure incitative réellement significative pour encourager la rénovation. Les avantages de la rénovation, lorsqu'ils sont associés à des gains en matière d'efficacité énergétique, créent une situation véritablement gagnant-gagnant-gagnant. Il est donc indispensable de renforcer les programmes qui encouragent l'action à court terme et à grande échelle.

[Français]

Pour terminer, chers membres du Comité, je dirais que la crise de l'habitation est assurément un défi collectif qui exige de la vision, et des actions cohérentes et concertées entre tous les ordres de gouvernement et les acteurs de l'industrie. L'APCHQ demeure un collaborateur actif pour bâtir un avenir où chacun peut se loger à un coût abordable dans des habitations durables et de qualité.

Je vous remercie. Mon collègue et moi sommes disponibles pour répondre à vos questions.

• (0925)

Le président: Merci, madame Demers.

[Traduction]

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

Richard Lyall (président, Residential Construction Council of Ontario): Je vous remercie, monsieur le président, et mesdames et messieurs les députés, de me donner l'occasion de m'exprimer devant vous.

Je m'appelle Richard Lyall, et je travaille pour le Residential Construction Council of Ontario. Nos membres sont responsables de la construction de la majeure partie des logements en Ontario, ainsi que dans d'autres régions du Canada et des États-Unis.

Je vais être franc avec les membres du Comité, car les chiffres parlent d'eux-mêmes. Pour rétablir l'accessibilité au logement, la SCHL nous a indiqué que notre pays avait besoin d'environ 3,5 millions de logements supplémentaires d'ici 2030. Cette cible s'ajoute à ce que nous sommes déjà en passe de construire. L'objectif fixé par le gouvernement fédéral lui-même est de 500 000 mises en chantier par an d'ici 2035. Nous en sommes encore très loin. En 2025, le Canada a enregistré environ 259 000 mises en chantier. Les propres projections de la SCHL indiquent que ce chiffre devrait tomber à 247 000 cette année, à 223 000 en 2027, puis à 216 000 en 2028, ce qui représente une évolution dans la mauvaise direction au moment même où nous devrions pratiquement doubler le nombre de mises en chantier.

L'Ontario présente le même tableau. Le gouvernement de cette province s'est engagé à construire 1,5 million de logements d'ici 2031, avec un objectif annuel de 125 000 mises en chantier. En 2025, l'Ontario n'a pourtant enregistré que 86 000 mises en chantier, alors que l'objectif était de 285 000 logements. Au premier trimestre de cette année-là, environ 12 700 mises en chantier ont été enregistrées, soit le plus faible résultat trimestriel depuis la crise financière de 2008. Les ventes de logements neufs dans la région du Grand Toronto se sont effondrées pour atteindre seulement 5 300 logements sur l'ensemble de l'année.

Pour répondre en toute honnêteté à la question centrale posée par les membres du Comité concernant le nombre de mises en chantier actuelles par rapport aux objectifs du gouvernement, il faut dire que nous avançons à environ la moitié du rythme requis à l'échelle nationale. En Ontario, cet écart est encore plus important.

Les différents programmes fédéraux se sont certes avérés utiles. Par exemple, le Fonds pour accélérer la construction de logements a contribué à soutenir la réforme du zonage municipal, ainsi qu'à la délivrance de plus de 330 000 permis de construire dans les communes participantes. Par ailleurs, le Programme de prêts pour la construction d'appartements a permis de débloquer plus de 29 milliards de dollars, et de faciliter la construction de 74 000 logements à des fins locatives. Enfin, le remboursement de la TPS à l'achat d'une première propriété a légèrement amélioré la rentabilité de plusieurs projets immobiliers. Néanmoins, la délivrance d'un permis n'est pas synonyme d'une mise en chantier, qui elle-même n'est pas synonyme d'un projet de construction mené à son terme. Après tout, un permis délivré sur un marché où les projets ne sont pas rentables ne représente qu'un dossier au fond d'un tiroir, et non un logement pour une famille.

Le problème fondamental réside dans le fait que les programmes fédéraux fonctionnent souvent en décalage par rapport aux structures de coûts provinciales et municipales, lesquels déterminent en réalité la possibilité d'une mise en chantier. Une maison neuve type dans la région du Grand Toronto est grevée d'environ 200 000 \$ de taxes, de redevances, et de frais d'aménagement imposés par les pouvoirs publics, un montant qui a pratiquement doublé au cours de la dernière décennie. Aucun programme fédéral d'incitatifs actuel ne peut suffire à compenser tous ces coûts.

Je me permets de proposer respectueusement au Comité quatre mesures que le gouvernement fédéral pourrait prendre, et qui, menées en concertation avec les provinces et les municipalités, permettraient réellement de faire avancer les choses.

Premièrement, il faut lier les transferts fédéraux destinés aux infrastructures et au logement à la réforme des redevances d'aménagement. Le nouveau Programme de réduction des redevances

d'aménagement annoncé cette semaine constitue une avancée positive. Cependant, ce programme doit servir de modèle, et non demeurer une exception.

Deuxièmement, le gouvernement devrait rendre la suppression de la TVH sur les logements neufs largement permanente. La politique fiscale est le levier le plus rapide dont dispose le gouvernement fédéral pour améliorer la situation de manière concrète.

Troisièmement, il faut moderniser nos méthodes de mesure et d'approbation. La SCHL devrait suivre l'avancement des travaux d'excavation, à l'instar des États-Unis et de l'Australie, afin de disposer d'un indicateur en temps réel plutôt que d'attendre que les fondations atteignent le niveau requis. Le gouvernement fédéral devrait accélérer les initiatives de dématérialisation des permis, à l'exemple du modèle « One Ontario » : une norme unique et interopérable de dématérialisation des permis qui permettrait de réduire les délais de plusieurs mois.

Quatrièmement, il faut doter l'agence Maisons Canada d'un système de responsabilité mesurable, grâce à une contribution annuelle bien définie en termes de mises en chantier, à des indicateurs clés de performance publiés, et à des rapports clairs transmis au Comité. Sans cela, ce programme risque de n'être qu'une annonce de plus, plutôt que de déboucher sur la construction de 100 000 logements supplémentaires. Les méthodes de construction modernes n'ont rien de nouveau, mais c'est là un autre sujet.

Le financement du fédéral est certes indispensable, mais il ne suffira pas à lui seul à permettre la construction de logements. L'essentiel est de coordonner les mesures d'aide accordées par les gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux en matière de coûts, d'autorisations, de fiscalité, et de responsabilité. Les constructeurs ontariens sont prêts à passer à l'action. Les capacités sont déjà là, et il existe une énorme demande. Ce dont nous avons besoin, c'est d'un cadre politique permettant aux projets de passer de l'obtention d'un permis au lancement des travaux, puis à leur achèvement. Pour ce faire, il faut que tous les ordres de gouvernement agissent dans le même sens.

J'attends vos questions avec impatience. Merci.

Le président: Merci, monsieur Lyall.

Nous allons commencer le premier tour de six minutes avec M. Aitchison.

Scott Aitchison: Merci, monsieur le président.

Je remercie nos invités de leurs témoignages d'aujourd'hui.

Je vais commencer par M. Lyall.

La fin de votre déclaration — que vous avez parcourue à toute vitesse, soit dit en passant — m'a fait penser à quelque chose. Vous aviez beaucoup de points à aborder et vous avez réussi à tout dire, ce qui est impressionnant.

Vous avez beaucoup insisté sur l'importance de l'harmonisation entre les gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux et la nécessité pour le gouvernement fédéral d'utiliser son levier fiscal pour s'assurer qu'on réduit les délais de traitement, les frais et les redevances — en gros, le fardeau administratif pour la construction de nouveaux logements —, et je suis tout à fait d'accord avec vous là-dessus.

Je me demande si vous pouvez nous parler de l'ampleur du problème. Je pense que nous convenons tous que les mises en chantier sont un outil important, mais ce n'est pas le seul outil ni le seul indicateur. C'est beaucoup plus complexe que cela, mais en ce qui concerne l'accumulation des retards, des coûts et des frais, pouvez-vous nous expliquer un peu comment on en est arrivé là?

Évidemment, après la Seconde Guerre mondiale, nous avons accéléré la construction, et le gouvernement fédéral a joué un rôle clé à cet égard. En l'espace de 10 ans, la crise du logement a été résolue. Pourtant, aujourd'hui, on a l'impression que la situation se détériore. Pouvez-vous nous parler de l'accumulation des processus, des retards et des frais?

● (0930)

Richard Lyall: Absolument, et c'est une excellente question.

Ce qui s'est passé, et c'est un peu... Enfin, je ne veux pas dire « insidieux », parce que cela laisse entendre une mauvaise intention. Ce qui s'est passé, c'est que personne ne prêtait vraiment attention au tableau d'ensemble, au contexte global du logement ni aux liens avec les soins de santé, l'éducation, le développement de la petite enfance et d'autres domaines connexes, qui sont touchés. Le logement est un besoin fondamental, tout comme la nourriture et la sécurité. Sur le plan économique, c'est différent: ce n'est pas un simple désir, même si, pour certains, ce peut l'être.

Le gros problème, c'est la complexification du processus. La réglementation s'est alourdie. Personne ne cherchait à savoir comment le tout s'emboîtait. Dans notre pays très décentralisé — le plus décentralisé du monde développé —, il y a différents ordres de gouvernement, qui comptent de multiples organismes et organes gouvernementaux. Nous avons recensé 45 entités gouvernementales qui participent au processus d'approbation, et cela est devenu un véritable casse-tête.

Bien sûr, les bâtiments sont devenus plus complexes — nous construisons de manière plus écologique et nous tentons de réduire les émissions de carbone et ce genre de choses du mieux que nous le pouvons —, et je dirais que nous faisons un assez bon travail à ce chapitre, mais au fond, personne n'était aux commandes. C'était comme un bateau sans capitaine.

Scott Aitchison: Vous avez évoqué quelques sujets très intéressants. De toute évidence, ce n'est pas un ordre de gouvernement en particulier qui est à l'origine de l'accumulation des processus. Bien entendu, pour bon nombre des exigences en matière d'efficacité, entre autres, il s'agissait davantage d'un effort fédéral, et les résultats ont été, en grande partie, positifs. Je suis sûr que ce n'était pas toujours le cas. À ce sujet, pouvez-vous nous dire dans quelle mesure certaines des modifications proposées au code à l'échelle fédérale ont contribué à augmenter le coût des maisons?

Richard Lyall: À l'échelle fédérale, le code n'est évidemment pas le même que le code provincial, en Ontario. C'est le cas dans certaines autres administrations. Le problème ne vient donc pas nécessairement de là. Il tient plutôt au manque d'harmonisation. À l'échelle provinciale, on a repris une partie du code fédéral, puis on y a ajouté ses propres dispositions et tout le reste. Résultat: le code du bâtiment est devenu beaucoup plus volumineux. Ensuite, il y a eu beaucoup de doubles emplois. Nous avons des architectes et des ingénieurs formés et accrédités pour faire le travail et, pourtant, un autre groupe vient en quelque sorte refaire ce travail, ce qui n'est pas nécessaire.

Cela dit, en Ontario, la situation est en train de changer. En fait, beaucoup de choses évoluent, ce qui est bien, mais cela prend du temps. Sur le plan systémique, nous sommes très bons pour élaborer des politiques, mais beaucoup moins pour les mettre en œuvre, et c'est ce qui explique les retards observés. Un grand nombre de problèmes et de solutions ont été relevés il y a des années, mais il a fallu tout ce temps pour en arriver là, et il reste encore beaucoup de chemin à faire, car bon nombre des mesures instaurées sont temporaires — pour une période d'un an, comme le remboursement bonifié de la TVH. Il faut que ce soit une réduction permanente, car toutes les analyses montrent que les taxes, les frais et les redevances imposés sur les nouveaux logements — sans compter, entre autres, les coûts liés à un processus d'approbation inefficace — ont grimpé en flèche, mais les revenus, eux, n'ont pas suivi le même rythme.

Scott Aitchison: Permettez-moi d'intervenir ici.

Vous soulevez un point intéressant. Je suis d'accord avec vous, et je l'ai moi-même déjà dit. En fait, c'est la province de l'Ontario qui réduit réellement la TVP — la portion provinciale de la TVH — pour les nouvelles maisons. Le gouvernement fédéral, lui, n'a pas du tout réduit la taxe, mais il va envoyer un chèque à l'Ontario pour que la province accorde un remboursement, même si ce programme n'est pas encore en place. Vous avez d'ailleurs écrit un article dans lequel vous rappelez que cette mesure était censée entrer en vigueur le 1^{er} avril, mais que ce n'est toujours pas le cas. Cela crée en fait davantage d'incertitude.

Voilà une partie du problème. Les annonces se multiplient, mais la mise en œuvre et les résultats se font attendre longtemps.

● (0935)

Richard Lyall: Oui. Par exemple, les remboursements ont été annoncés il y a plus d'un an. Il nous manque encore des règlements. En Ontario, nous n'avons toujours pas la réglementation liée au remboursement pour l'achat d'une première maison.

Pour ce qui est du remboursement bonifié, c'est exactement ce que vous soulignez. Le gouvernement fédéral a dit en somme: « Écoutez, nous avons 870 millions de dollars pour l'Ontario et 1,7 milliard de dollars au total. Voilà le budget. Envoyez-nous la facture, réduisez votre part des coûts, et allons de l'avant. » C'est plutôt logique. À l'échelle provinciale, de nombreuses réformes sont déjà en cours. Des démarches qui prenaient auparavant des mois, voire des années, peuvent maintenant être réalisées en quelques jours ou semaines. D'ailleurs, Jeff Bezos a dit l'autre jour qu'on devrait pouvoir obtenir un permis de construction « en 10 secondes ».

Scott Aitchison: Je suis d'accord.

Richard Lyall: Techniquement, c'est possible, car il existe toutes sortes de technologies immobilières et de réformes relatives aux contrats. D'autres pays sont très en avance sur nous dans ce domaine.

Merci.

Scott Aitchison: Merci, monsieur Cannings.

Le président: Merci, monsieur Aitchison.

[Français]

Monsieur Villeneuve, vous avez la parole pour six minutes.

Louis Villeneuve: Merci, monsieur le président.

Je souhaite la bienvenue aux témoins et je les remercie d'être là.

Je vais tout d'abord m'adresser à vous, madame Demers et monsieur Goulet. Vous choisirez qui de vous deux va répondre à la question.

Madame Demers, je vous ai écoutée. D'entrée de jeu, je dirais que j'ai cinq petits-enfants sur le point d'acquérir leur première maison. Donc, je suis aussi préoccupé par ces défis.

Depuis le début, nous avons beaucoup parlé des grandes villes. Ma circonscription, Brome—Missisquoi, est constituée de petites villes. Vous connaissez probablement la région.

Actuellement, notre gouvernement est conscient du problème, et il met en place des investissements historiques, notamment en immobilier.

J'aimerais vous entendre parler un peu du rôle qu'ont, selon vous, les terrains publics et les logements préfabriqués dans les solutions pour répondre au défi de l'offre de logement au Canada. Comment ces approches peuvent-elles modifier le rythme, mais aussi le coût de la construction de nouveaux logements sur le marché?

Isabelle Demers: Je vous remercie, monsieur Villeneuve. Vous posez une question large, et il n'y a pas qu'une seule réponse.

Bien évidemment, il faut mettre en place plusieurs solutions, plusieurs projets et plusieurs actions directes.

Il faut simplifier les façons de faire. Je suis absolument d'accord avec mon collègue M. Lyall, qui disait à quel point on a manqué de vision globale, ce qui n'a pas permis de voir à quel point en fin de compte, lorsqu'on avance sur certaines choses, ça va contredire un autre programme un peu plus tard, ce qui va bloquer ou limiter la capacité d'aller plus vite.

Il est sûr qu'une importante harmonisation entre le provincial, le fédéral et le municipal doit être faite. Vous le savez, il y a 1 100 villes et municipalités au Québec, donc il y a 1 100 interprétations différentes de la façon de construire et d'interpréter le Code de construction. Parfois, les opinions sont vraiment de l'ordre de l'opinion, et elles diffèrent d'un endroit à un autre, ce qui, évidemment, bloque et limite la capacité à aller de l'avant.

De plus, il y a aussi des défis technologiques très importants. Au Québec et au Canada, beaucoup d'entreprises du domaine de la construction sont de petites entreprises. Or qui dit petites entreprises dit parfois capacité limitée de faire des projets à plus grande échelle, surtout dans les dernières années, étant donné l'explosion des coûts. Ainsi, forcément, la capacité de lancer des projets et d'être prêt pour le premier coup de pelle pour avoir accès à des programmes est également limitée, parce qu'au bout du compte, pour des raisons technologiques, il y a peu de joueurs qui sont admissibles.

Le préfabriqué — pour revenir sur un autre de vos éléments — est assurément une des voies ou une des façons d'aller de l'avant pour accélérer les choses, mais ça demande le respect de certaines conditions importantes. L'une d'elles est d'avoir de la prévisibilité. On ne peut pas demander à des gens d'industrialiser des façons de faire s'ils ne savent pas ce qui s'en vient, ce qu'ils doivent produire et ce qu'ils doivent garder en stock en fonction des projets à venir, alors qu'en ce moment, la façon de construire est essentiellement discrétionnaire d'une ville à une autre, d'un entrepreneur à un autre.

• (0940)

Louis Villeneuve: Je comprends bien ce que vous dites, parce que j'ai été maire de Bromont durant huit ans, et j'ai aussi vécu ces défis.

Dans la Mise à jour économique du printemps de 2026, le gouvernement a annoncé qu'il accélérerait l'octroi de plus de 7 milliards de dollars en prêts à faible coût dans le cadre du Programme de prêts pour la construction d'appartements. Au cours des dernières années, selon vous, quel a été l'impact de ce programme sur la construction d'appartements, et quel sera l'effet d'une accélération de ce financement?

Isabelle Demers: Merci.

Monsieur Goulet, est-ce que vous voulez parler de l'impact de ce programme? Je vous laisse la parole.

David Goulet (directeur économique, Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec): Je vous remercie, madame Demers.

Monsieur Villeneuve, c'est un programme qui est très aimé par certains promoteurs. On peut penser notamment aux promoteurs à but non lucratif, mais également à, par exemple, beaucoup d'entrepreneurs passés de la construction de condos à la construction de logements locatifs au cours des dernières années.

En revanche, comme ce sont souvent des entreprises qui ont beaucoup d'actifs et qui ont besoin de beaucoup de prêts, le défi est qu'elles doivent maintenant passer un examen de qualification financière auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ou SCHL. Ce que nos membres et nos partenaires nous disent, c'est qu'il y a très peu de transparence, et que c'est opaque et peu prévisible. Ça vient donc limiter la capacité de croissance de ces entreprises, alors qu'on a besoin de logements au Québec, mais aussi dans le reste du Canada.

Donc, on est très reconnaissant de ces efforts. En effet, ça limite la croissance des coûts de financement des projets, parce que la SCHL apporte le financement dans les moments les plus risqués pour les prêteurs. Toutefois, en contrepartie, il y a aussi un défi de prévisibilité à long terme, parce que, pour beaucoup d'entrepreneurs, il est très difficile de savoir s'ils vont être admissibles et comment ils vont arriver à l'être.

Donc, sur ce plan, il y a quand même du travail nécessaire à la SCHL pour offrir plus de prévisibilité aux constructeurs.

Louis Villeneuve: Merci beaucoup.

Le président: Merci, monsieur Villeneuve.

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

Andréanne Larouche: Je remercie beaucoup les témoins de leur présence à cette importante étude sur les mises en chantier. C'est un sujet tellement essentiel. Il faut voir comment ça s'inscrit dans le cadre des programmes fédéraux.

Monsieur Lyall, je vous remercie beaucoup de votre expertise.

Mes premières questions vont s'adresser à vous, Isabelle Demers ou David Goulet de l'APCHQ.

Ma première question va porter sur l'explosion des coûts, que vous avez d'ailleurs mentionnée dans une réponse précédente, madame Demers. Je voudrais bien comprendre l'explosion des coûts de la construction, étant donné les taux d'intérêt, la pénurie de main-d'œuvre et la crise tarifaire. Quel en est l'impact sur les mises en chantier au Québec?

Isabelle Demers: Je vous remercie de votre question, madame Larouche.

Comme l'a bien dit mon collègue M. Goulet, ce qu'on voit en ce moment, ce sont des mises en chantier de logements locatifs. Il y a de moins en moins d'offres, parce que la demande de logements ou des résidences privées n'est pas là, à cause des coûts trop élevés.

Ce qu'on entend aussi sur le terrain, c'est que les coûts des constructions neuves, même dans le domaine locatif, sont rendus tellement élevés que la capacité de louer ces habitations est aussi limitée. À certains endroits sur le territoire, quand un appartement neuf est mis en location à 1 400 \$ ou 1 800 \$ par mois, ça ne veut pas nécessairement dire qu'il y a des gens qui ont les moyens de le louer. Bien évidemment, pour répondre aux besoins, ça met donc beaucoup de pression sur la construction de logements subventionnés ou de logements abordables.

Ce qui nous préoccupe en ce moment, et ce dont on ne parle peut-être pas suffisamment, c'est de ce qu'il se passe pour les Québécois, les Canadiens et les Canadiennes qui ne sont pas nécessairement admissibles à des logements subventionnés ou abordables, mais qui ont tout autant besoin de se loger. Ce sont des gens qui, parfois, ont des enfants et une famille, et qui ont besoin d'une superficie et d'un nombre de chambres importants. Historiquement, ces gens se retrouvaient dans des maisons et ils arrivaient à aller d'une maison à l'autre, mais, aujourd'hui, ils se retrouvent avec une offre très limitée, puisque le neuf est souvent hors de prix pour eux, et le locatif ne répond pas nécessairement à leurs besoins. C'est donc préoccupant.

M. Goulet pourrait en témoigner: dans les analystes que nous avons faites à l'APCHQ, nous avons constaté une pression très forte pour le logement subventionné et plus abordable. Toutefois, en parallèle, le coût des autres types d'habitations est trop élevé pour que ça réponde aux besoins.

Monsieur Goulet, est-ce qu'il y a des éléments que vous voulez préciser?

• (0945)

David Goulet: Oui.

Je veux ajouter qu'il ne faut pas non plus oublier que la population connaît un vieillissement important au Québec. Il s'agit d'une crise de l'habitation qu'on voit plus ou moins pour l'instant, mais qui s'en vient. En ce qui concerne le vieillissement de la population, les aînés ne pourront pas rester dans leur maison ad vitam æternam. Ils vont éventuellement devoir se tourner vers le locatif ou les résidences pour les personnes âgées qui offrent des services. De ce côté, il y a également un taux d'inoccupation très faible, ce qui est un autre défi à prévoir. L'accès à la propriété est important pour les jeunes, mais de plus en plus d'aînés feront face à cette crise eux aussi.

Andréanne Larouche: Ce que vous dites est tellement important. En moment, des chiffres confirment que des aînés n'arrivent plus à se loger et perdent leur logement. On observe une hausse des demandes de la part des aînés dans les banques alimentaires. Ils

vivent une éviction et n'arrivent plus à payer. C'est extrêmement préoccupant.

Madame Demers, j'aimerais maintenant y revenir avec vous. Il vous restera une minute pour répondre à mes deux questions.

Dans vos remarques préliminaires, vous avez parlé d'un des défis dont nous entendons aussi parler en lien avec Maisons Canada: la fameuse définition de l'abordabilité. Qu'est-ce qu'un logement abordable? Au Québec, nous préférons d'ailleurs utiliser l'expression « logements sociaux communautaires », parce qu'on peut faire dire beaucoup plus de choses au terme « abordabilité ». Voudriez-vous en parler?

De plus, dans vos remarques préliminaires, vous avez aussi parlé de la différence d'actifs à la retraite dans une proportion de 5-1. J'en ai pris note rapidement. Pourriez-vous y revenir et nous donner quelques détails à ce sujet?

Isabelle Demers: Certainement.

Pour ce qui est du premier point, la définition de l'abordabilité, il y a la définition générale de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et de Statistique Canada. Au Québec, d'autres types de définitions sont utilisées, comme celle de la Société d'habitation du Québec. En ce moment, nous avons des cas où des projets se qualifiaient difficilement, parce qu'on n'utilise pas la même définition. On ne met pas le temps et on ne fait pas le travail requis afin d'ajuster et de développer les projets qui ne se qualifient pas d'un côté ou de l'autre, mais qui devraient être harmonisés. Il s'agit d'un exemple très visible du manque d'harmonisation entre les différents ordres de gouvernement. Voilà ma réponse à votre première question.

En ce qui concerne la deuxième question à propos des actifs à la retraite dans une proportion de 5-1, voici ce que nous constatons. En raison de la façon dont notre structure économique est bâtie, les actifs se font au moyen du domaine foncier pour la plupart des ménages au Canada. Certains d'entre nous pourraient mettre de côté et faire fructifier à la Bourse le coût ou le gain lié à la location, mais ce n'est pas le cas pour la plupart des Canadiens. Par conséquent, nous constatons un appauvrissement à la retraite de l'ordre de 5-1.

Le président: Merci, madame Larouche.

[Traduction]

Nous passons maintenant à Mme Falk. Vous avez cinq minutes.

Rosemarie Falk: Merci beaucoup, monsieur le président. Je remercie les témoins d'être des nôtres aujourd'hui et de nous faire bénéficier de leur expertise grâce à leurs témoignages.

Au fil de cette étude, je comprends de plus en plus qu'il s'agit d'un problème très complexe et très interdépendant, qui ne date pas d'hier. D'après les témoignages que nous avons déjà entendus aujourd'hui, les choses se passent ainsi depuis des années, voire des générations.

Monsieur Lyall, j'aimerais commencer par vous. Je reviens sur un point que vous avez mentionné à mon collègue pendant son intervention. Vous avez dit que ce processus est devenu plus complexe. Que faudrait-il, concrètement, pour simplifier ce processus afin de lancer et d'achever des projets de construction résidentielle?

• (0950)

Richard Lyall: Il faut simplifier le système. Comparativement à d'autres pays avancés, nous avons deux ou trois fois plus d'organismes gouvernementaux, de toutes sortes, qui participent au processus d'approbation. C'est tout à fait inutile. Ce qui s'est produit au fil du temps, c'est une sorte d'empilement de processus, sans que personne ne prête vraiment attention à l'effet général sur le ratio entre les coûts du logement et les revenus.

Lorsqu'on examine ce ratio, on constate qu'il est complètement déséquilibré. À mon avis, puisque la Banque du Canada fixe une cible d'inflation, nous devrions aussi nous doter d'une cible en matière d'abordabilité du logement. D'ailleurs, la Société canadienne d'hypothèques et de logement dispose depuis longtemps d'une définition de l'abordabilité qui reste valable aujourd'hui. Cela dit, il faudrait établir une cible en matière d'abordabilité du logement afin que le ratio entre les coûts du logement et les revenus ne dépasse pas un certain seuil. Bien entendu, nous avons largement franchi ce seuil en moins d'une génération.

C'est l'un des aspects les plus aberrants de la situation actuelle, et je vais l'expliquer très brièvement. Les jeunes d'aujourd'hui — ceux de la génération du millénaire et de la génération Z — ne vivent pas du tout la même réalité que leurs parents. Ce changement s'est produit en moins d'une génération. Par exemple, au cours des 20 dernières années, la Ville de Toronto a augmenté ses droits d'aménagement de 5 000 %. Le droit d'aménagement est en fait une taxe à la consommation. En quoi cela est-il rationnel?

Rosemarie Falk: Oui, c'est complètement fou.

Ma circonscription est rurale. Elle se situe à la limite du nord de la Saskatchewan, près de la frontière de l'Alberta. Il y a quelques semaines, j'ai assisté à une remise de diplômes. L'élève qui prononçait le discours d'adieu a fait une blague en disant que sa cohorte ne pourrait pas se permettre d'acheter une maison avant l'âge de 50 ans. J'ai trouvé cela très triste. Même dans une petite collectivité rurale, des jeunes de 17 ou 18 ans se rendent compte qu'ils ne pourront peut-être jamais acheter une maison.

Vous avez également dit plus tôt aujourd'hui que nous sommes bons pour élaborer des politiques, mais beaucoup moins pour les mettre en œuvre. Que devons-nous faire pour nous améliorer? Faut-il simplement réduire les formalités administratives? Faut-il alléger l'appareil bureaucratique? Que devons-nous faire pour passer à l'action et faire avancer les choses?

Richard Lyall: Il faut réduire les taxes, les frais et les redevances, réduire les formalités administratives et accélérer les processus. C'est complexe. Je pense que les autres témoins sont du même avis. C'est devenu un milieu très complexe. Il faut agir sur tous ces fronts.

Je ne crois pas que Maisons Canada joue ce rôle, mais il faut vraiment qu'une entité soit chargée d'examiner la situation dans son ensemble et de reconnaître que les réalités varient d'une région à l'autre du pays. Le Québec fonctionne très différemment de l'Ontario, et c'est correct. Aucun des deux modèles n'est meilleur ou pire que l'autre. Nous devons vraiment porter attention à ces différences.

Je pense aussi qu'il faut établir une sorte d'indice d'abordabilité du logement, qui est aussi important qu'un indice ou une cible d'inflation de la Banque du Canada. C'est ce qui a vraiment dérapé. Si on avait surveillé l'évolution du ratio entre les coûts du logement et les revenus au fil du temps, on aurait constaté l'ampleur du problème. Comme vous l'avez dit, les conséquences sont désastreuses:

les jeunes Canadiens et les jeunes familles... Nous le voyons même dans les taux de natalité. Les gens ne fondent plus de famille. Pourquoi le feraient-ils?

Rosemarie Falk: Je pense que même lorsque nous examinons la simulation de crise, dont il a été question plus tôt dans le groupe de témoins précédent, c'est un échec du gouvernement libéral à l'époque, et peut-être encore aujourd'hui — je ne sais pas, le temps nous le dira... Nous ne pouvons pas appliquer une seule grille d'analyse à l'ensemble du pays. Il existe différentes réalités régionales dans chaque province et territoire, et il n'y a pas que Toronto, Vancouver et Montréal. Ailleurs au pays, certaines mesures instaurées par le gouvernement fédéral peuvent avoir des effets négatifs sur les marchés qu'elles sont censées soutenir.

Merci.

Le président: Merci, madame Falk.

M. Lyall voudra peut-être revenir sur ce point en réponse à une autre question.

Nous passons maintenant à Mme Harrison. Vous avez cinq minutes.

• (0955)

Emma Harrison (Peterborough, Lib.): Je vais en fait poursuivre dans la même veine que ma collègue, Mme Falk, au sujet des différents besoins en matière de logement au pays.

Monsieur Lyall, en quoi le coût de la construction de logements diffère-t-il pour les collectivités rurales et éloignées? Comment les politiques et les programmes fédéraux devraient-ils en tenir compte?

Richard Lyall: C'est une très bonne question. Tout dépend des comparaisons relatives et des niveaux de revenus.

Par exemple, en Alberta, il n'y a pas de taxe de vente provinciale de 8 %, contrairement à l'Ontario. Pourquoi? Si vous comparez l'Alberta et l'Ontario à l'heure actuelle, vous verrez que les revenus moyens sont un peu plus élevés en Alberta et que le PIB par habitant y est aussi légèrement supérieur. Ensuite, il y a le logement. Pour une maison unifamiliale en Alberta, on parle de 550 000 \$, contre 850 000 \$ en Ontario. Comment expliquer un tel écart?

Quand on examine ces différences, on constate que le système en Alberta est beaucoup plus efficace. Il permet de construire davantage de logements, tout en imposant des taxes, des frais et des redevances plus faibles. Tous ces facteurs entrent en ligne de compte. Il nous faut simplement faire mieux et passer à l'action.

Nous nous en tirons bien... À mon avis, ce qui s'est aussi produit, c'est que de nombreux objectifs ont été fixés sans être atteints, d'où l'empressement actuel... Écoutez, ces mesures sont les bienvenues. Nous accepterons ce qui nous est offert. Les modifications concernant, entre autres, les droits d'aménagement et la TVH sont certes positives, mais pour l'instant, ces mesures ne sont que des pansements. Il ne s'agit pas de solutions permanentes.

Lorsqu'on parle d'infrastructures liées à la croissance pour le logement, il faut une gestion adéquate, et les trois ordres de gouvernement doivent assumer une part juste et raisonnable des coûts. Ce fardeau ne devrait pas être imposé — comme cela a été le cas, notamment en Ontario — aux nouveaux locataires et aux nouveaux acheteurs, car cela les pénalise fortement.

Emma Harrison: Croyez-vous que les logements préfabriqués pourraient aider à réduire les coûts de construction dans les collectivités rurales et éloignées, monsieur Lyall?

Richard Lyall: Oui, tout à fait. Si vous regardez l'histoire, vous constaterez que les méthodes de construction modernes ne sont pas nouvelles au Canada. Nous avons de très bons exemples de réussite ici. Toutefois, nous savons que ces approches ne fonctionnent pas vraiment dans notre environnement — à l'exception de solutions comme les unités modulaires, qui sont produites depuis des années pour les régions rurales.

Dans certains milieux ruraux, surtout dans le Nord, il n'y a pas forcément les gens de métier ni les entreprises de construction nécessaires pour réaliser ces projets. Je ne dis pas que c'est toujours le cas, mais c'est là que les logements modulaires et les logements en panneaux préfabriqués prennent tout leur sens. Dans le contexte canadien, ce type de construction représente environ 2 à 6 % du marché. Dans le meilleur des cas, cette part pourrait passer à 10 %. Ce n'est donc pas la solution à la crise du logement. Le principal problème réside dans la complexité que nous avons créée en continuant à faire les choses comme avant.

Pour ce qui est des méthodes modernes, j'ai visité Bonneville, une entreprise extraordinaire située au Québec. Elle fabrique des produits de grande qualité, y compris des appartements et ce, depuis 70 ans. Il s'agit donc d'un simple repositionnement qui relève en quelque sorte d'une astuce de marketing. Quant aux raisons pour lesquelles ce secteur ne s'est pas davantage développé, elles sont beaucoup plus complexes, et j'y reviendrai une autre fois. Cela ne veut pas dire qu'il n'y a pas d'autres possibilités. Je suis allé au Japon. Je suis allé en Allemagne à deux reprises l'an dernier, ainsi qu'en Suisse et en Autriche, pour examiner leurs installations de production hors site, leur équipement de fabrication, et tout le reste. Lorsqu'on examine ces modèles de plus près, on comprend mieux quelles sont nos limites.

Ce n'est pas la solution unique. C'est certainement une voie à suivre, mais cela prendra beaucoup de temps. Il faut construire des usines. Combien de temps cela prend-il? À cette fin, il faut mobiliser des investissements. Ensuite, il faut disposer d'un marché pour absorber le produit qui en découle. Les entreprises qui réussissent sont celles qui construisent principalement pour leur propre usage, avant de vendre leurs produits à d'autres. Nous avons connu d'énormes échecs dans ce domaine. Aux États-Unis, par exemple, Kattera a brûlé 2,5 milliards de dollars. Il n'y avait tout simplement pas de marché pour rentabiliser ces magnifiques usines conçues pour fabriquer ce type de logements.

Emma Harrison: Merci beaucoup.

Dans la mise à jour économique du printemps, le gouvernement s'est engagé à consacrer 4,19 millions de dollars, entre autres, à la mise à jour des codes modèles nationaux et à la simplification de la réglementation. Vous venez de mentionner que nous fixons des objectifs, mais que nous ne vérifions pas vraiment si nous nous conformons aux marqueurs de performance liés à ces objectifs. Pensez-vous que la modernisation de la collecte, du suivi et du partage des données sur le logement améliorera la réactivité du marché immobilier canadien?

Richard Lyall: Oui. Avec une annonce comme celle-là, la première chose à faire, c'est de modéliser l'impact escompté. Or, cette modélisation est singulièrement absente de notre démarche. Nous disposons pourtant de modèles sophistiqués tout à fait convenables. Ensuite, pour ce qui est des objectifs, il faut impérativement se do-

ter d'un plan pour y parvenir. Nous fixons ces objectifs sans véritable plan et sans perspective mesurable de les atteindre réellement. Dans le monde des affaires, on ferait faillite très rapidement si l'on agissait de la sorte.

Ce n'est pas pour critiquer le gouvernement, mais il reste que, dans ce contexte, il faut un processus beaucoup plus rigoureux, avec des indicateurs clés de performance et des obligations redditionnelles. Si tel est l'objectif, s'agit-il d'un véritable objectif? Peut-on raisonnablement s'attendre à l'atteindre? La deuxième question est la suivante: que devons-nous faire pour y parvenir? Il faut modéliser cela. On parle ici de modélisation avancée.

• (1000)

Le président: Merci, monsieur Lyall.

Merci, madame Harrison.

[Français]

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

Andréanne Larouche: Je vous remercie beaucoup, monsieur Lyall, d'avoir soulevé la question des maisons préfabriquées à Sainte-Anne-de-la-Rochelle. Il y a une entreprise dans ma région qui en fabrique, dans la circonscription de Shefford. C'est prometteur. Je vous remercie beaucoup de l'avoir mentionné.

Madame Demers et monsieur Goulet, j'aimerais revenir sur les spécificités du Québec. Beaucoup de témoins ont parlé des différences entre les provinces. On sait que ce n'est pas la même chose au Québec, en Ontario et en Alberta. Quels sont les obstacles spécifiques que rencontrent les promoteurs québécois lorsqu'ils tentent d'accéder aux programmes fédéraux?

Isabelle Demers: Merci, madame Larouche.

Je ne sais pas si M. Lyall sera d'accord avec moi, mais le défi n'est pas tellement l'accès aux programmes fédéraux. En fait, beaucoup de promoteurs disent que si les programmes fédéraux n'avaient pas été présents, ça aurait été beaucoup plus difficile pour eux. Les programmes fédéraux ont été assurément un élément ou un levier de développement important pour des projets, pour plusieurs constructeurs et promoteurs au Québec. Ce n'est pas tellement cet angle-là qui est un défi. Par contre, il y a d'autres défis.

Comme M. Lyall l'a mentionné aussi, si on veut aller dans le marché du préfabriqué, par exemple, la plupart du temps, les promoteurs ou les entrepreneurs en construction vont produire pour eux-mêmes, parce que le marché n'est pas encore là. Or, la prévisibilité pour être en mesure de faire la mise en marché et de mener des activités à plus grande échelle n'est pas encore au rendez-vous. C'est un des défis.

Il y a aussi la question de l'approvisionnement. Nous avons parlé de maisons modulaires, mais, quand on parle de maisons préfabriquées, il ne s'agit pas nécessairement de maisons au complet. On parle de composantes pour la construction, mais il n'est pas toujours évident d'avoir accès à ces composantes. C'est là que ça devient intéressant, c'est-à-dire que certaines composantes ne sont pas admissibles aux programmes du gouvernement fédéral. Par exemple, lorsqu'on veut faire de la construction avec du préfabriqué et qu'on veut avoir accès à ces composantes qui ne sont pas gérées sur chantier, mais qui sont gérées hors chantier, on n'est pas admissible à certains programmes fédéraux.

Est-ce qu'on veut accélérer les projets et, par exemple, avoir accès à des programmes et avoir du préfabriqué qui permet de diminuer les coûts, le temps et la qualité? Le cas échéant, par contre, on n'est pas admissible à certains programmes. On demande donc aux entrepreneurs de choisir entre des visions d'avenir en optant pour le préfabriqué ou d'avoir accès à des programmes. C'est plus cet exemple que je pourrais vous donner en ce qui a trait à cette dichotomie.

Andréanne Larouche: Merci, madame Demers.

Le président: Merci, madame Larouche.

[Traduction]

Monsieur Reynolds, vous avez la parole pour cinq minutes.

Colin Reynolds: Merci, monsieur le président.

Merci aux témoins de leur présence et de leur temps. Nous vous sommes vraiment reconnaissants.

Monsieur Lyall, je suis ravi de vous revoir. Merci d'être revenu. Ma première question s'adresse à vous.

Je ne sais pas si vous vous en souvenez, mais j'ai moi-même travaillé pendant 20 ans dans le secteur du bâtiment. Pas plus tard qu'en 2021, nous avons construit un immeuble résidentiel de 16 étages. D'après mon expérience, les entrepreneurs généraux et les sous-traitants du secteur du bâtiment s'efforcent tous de construire de la manière la plus efficace possible. Ils sont constamment à la recherche de nouvelles technologies pour construire plus vite et à moindre coût.

On parle beaucoup des méthodes modernes de construction. Quelles sont les méthodes modernes que les entrepreneurs, de par leur nature même, auraient tendance à laisser de côté? Si les marchés sont généralement attribués au soumissionnaire le moins disant — et que, par conséquent, « moins cher et plus efficace » est évidemment ce que tous cherchent à être —, quels sont les types de méthodes de construction modernes que les entrepreneurs n'utilisent pas déjà?

• (1005)

Richard Lyall: Dans une certaine mesure, il existe un lien systémique dans notre façon de faire les choses. Ailleurs, les gouvernements ont imposé certaines pratiques, comme la construction modulaire, par exemple. Cela a connu un certain succès, mais le fait est que notre secteur est le dernier bastion du capitalisme — ce qui est vrai dans tout le pays. Vous pouvez même le vérifier au Québec. C'est un secteur très concurrentiel. Oui, nos entreprises adoptent de nouvelles technologies, etc. Vous avez raison.

Nous mesurons mal la productivité. J'en ai parlé à la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Ils ne savent pas vraiment comment aborder cette question. Comment mesure-t-on le fait que, de manière systémique, nous nous enlisons de plus en plus dans la réglementation et l'inefficacité? Si vous mesurez quelque chose, par exemple, « par unité produite », mais qu'il faut trois fois plus de temps pour produire ces unités et que les coûts ont explosé, devinez ce qui va arriver à votre productivité? Elle va chuter. Je ne dis pas que nous avons la solution, mais je pense qu'il existe ici des occasions en or d'améliorer le système — proptech, IA, etc. — en accélérant et en simplifiant le processus d'autorisation.

Cela crée de la transparence et des obligations redditionnelles. Bien sûr, la transparence, c'est la réduction des risques. À quoi sert la réduction des risques? Elle favorise l'investissement. Au début

d'un projet, si vous êtes en mesure de savoir exactement combien de temps il faudra pour obtenir une autorisation et mener à bien la construction, il vous sera beaucoup plus facile de lever les fonds nécessaires. En revanche, si vous évoluez dans un environnement incertain, ou si vous devez jouer à toutes sortes de jeux et faire face à toutes sortes de problèmes d'approbation des plans d'aménagement et autres, devinez quoi? Vous allez tuer les nouveaux projets.

Là où les procédures ont été accélérées et modernisées, le nombre de projets et de promoteurs proposant des idées a en fait augmenté, car il est plus facile dans ces cas-là de prévoir comment les choses vont se dérouler.

Colin Reynolds: D'accord. Merci.

On a beaucoup parlé du fait que le code de la construction ne doit évidemment jamais compromettre la sécurité, et qu'il évolue rapidement et sur une base régulière. Ma question est la suivante: d'après votre expérience, avez-vous constaté l'ajout de dispositions au code de la construction qui se sont avérées coûteuses — car c'est évidemment l'utilisateur final qui en fera les frais — et qui n'étaient pas nécessairement axées sur la sécurité, mais plutôt sur des principes idéologiques, ou qui étaient tout simplement injustifiées?

Richard Lyall: Oui, tout à fait. Je vais être franc. Je pense que le processus d'élaboration du Code national du bâtiment a été détourné. On a commencé à se lancer dans tout un tas de choses, comme certains de ces objectifs de « carboneutralité » qui n'étaient pas vraiment compris du point de vue de la science du bâtiment — ou de ce qu'on appelle la science du bâtiment; je ne sais pas toujours comment l'appeler — et qui n'ont pas fait l'objet d'analyses coûts-avantages.

Pour ma part, j'étais favorable à l'harmonisation des codes de construction à l'échelle du Canada, mais à cause de cela, nous sommes allés voir le gouvernement de l'Ontario pour lui dire qu'au niveau national, cela faisait tellement grimper les coûts que les gens n'avaient plus les moyens de se loger. Il n'y avait aucun sens des priorités.

D'excellentes recherches sont menées actuellement sur les liens entre le logement social, le bien-être, etc. Quelle est la priorité ici? Le logement est-il la priorité numéro un ou non? S'agit-il d'une sorte d'initiative ésotérique et mal définie issue d'un code national, ou bien d'une municipalité qui déclare l'état d'urgence climatique puis instaure ses propres normes? Cette mouvance est présentement freinée en Ontario. Nous devons faire très attention à cela.

Nous devons toutefois définir nos priorités. Est-il plus important d'atteindre une version sans faille de la carboneutralité que de loger une famille dans un logement décent et moderne, construit selon les très bonnes normes que nous avons en ce moment? On ne sauvera pas le climat à nous seuls. Qu'est-ce qui est le plus important ici?

Quand on examine les conséquences d'un logement inadéquat, les gens doivent bien aller quelque part; ils s'installent dans des logements insalubres, inefficaces et malsains. Les enfants ont du mal à apprendre. Les gens tombent plus souvent malades, ce qui pèse sur le système de santé. Tout cela est mesuré, mais n'est pas pris en compte dans ces décisions.

Je suis favorable à l'harmonisation, à terme, mais je n'ai pas aimé ce que le gouvernement fédéral a fait.

Le président: Merci, monsieur Reynolds.

Merci, monsieur Lyall.

• (1010)

[Français]

Pour conclure, madame Desrochers, vous avez la parole pour cinq minutes.

Caroline Desrochers (Trois-Rivières, Lib.): Merci beaucoup, monsieur le président. Je remercie énormément les témoins d'être ici ce matin.

Nous avons déjà eu plusieurs conversations dans le passé. C'est bien de continuer ces conversations dans le contexte d'une séance du comité et de l'étude qui est en cours.

[Traduction]

Je tiens simplement à dire que nous avons eu cette semaine une excellente annonce en Ontario concernant les redevances d'aménagement.

Je comprends votre inquiétude face à l'incertitude, mais je suis sûr que mes collègues sont tout aussi désireux que nous de travailler rapidement pour adopter le projet de loi C-26, afin que les fonds puissent être versés aux provinces pour soutenir le remboursement de la TVH et d'autres mesures qui permettront d'accélérer la mise en place de solutions en matière de logement.

[Français]

Je suis vraiment contente que nous ayons l'occasion, ce matin, de parler amplement des problèmes qui touchent les codes du bâtiment et de leur harmonisation, parce que j'entends vraiment les frustrations concernant l'accumulation des processus de réglementation à tous les ordres de gouvernement, en fait.

Mes questions s'adressent à vous, madame Demers et monsieur Lyall. Vous avez parlé de réduire la bureaucratie. C'est un terme dont le sens est très large. Qu'est-ce que ça veut dire concrètement?

Est-ce que vous avez des recommandations concrètes à formuler pour faire avancer l'harmonisation des codes tout en respectant les champs de compétence des différents ordres de gouvernement?

Nous parlons des codes, mais il y a aussi la question des inspections et de l'interprétation des inspecteurs, et le rôle de la conformité, que Mme Demers a mentionnés. Par conséquent, quel rôle est-ce que cela joue au-delà de ce qui est écrit dans les codes?

Enfin, selon vos expériences respectives, monsieur Lyall, en Ontario, et madame Demers, au Québec, est-ce qu'une volonté existe vraiment? Quelles sont les barrières? Je pense que le gouvernement fédéral a été très clair et a envoyé des signaux très clairs. Il veut que ça avance et que les choses changent. Il a mis Maisons Canada sur pied justement pour aller de l'avant rapidement. Alors, où est-ce que le bât blesse?

J'aimerais que chacun réponde rapidement à ces questions en une minute et demie environ. Je commencerais par vous, monsieur Lyall.

[Traduction]

Richard Lyall: Je dirais tout d'abord que c'est un défi très difficile pour le gouvernement fédéral, car un certain nombre de facteurs relatifs à ce dossier échappent à son contrôle. Par exemple, l'Ontario a son propre code du bâtiment, sa Loi sur l'aménagement du territoire et sa Loi sur les redevances d'aménagement, etc. Ce sont des lois ontariennes; c'est donc au gouvernement de l'Ontario d'intervenir.

Comme vous l'avez mentionné, l'annonce concernant les redevances d'aménagement est excellente, mais elle dépend de l'engagement des municipalités. Et si celles-ci n'embarquaient pas? Combien de temps cela va-t-il prendre? Combien de temps faudra-t-il pour que ces ententes soient finalisées?

C'est là qu'à l'échelon provincial, par exemple en Ontario, la province doit parfois intervenir et dire aux municipalités ce qu'elles doivent faire, car ces municipalités relèvent de la province. Politiquement, c'est très délicat, et je comprends cela.

Le projet de loi 98 vient de recevoir la sanction royale il y a quelques jours en Ontario. C'est une très bonne chose. Il prévoit des réformes importantes concernant l'urbanisme, le zonage, les droits des professionnels et la reconnaissance de ces droits, ainsi qu'en ce qui concerne l'approbation des plans. Il se passe des choses très positives à l'échelon provincial.

Le grand défi ici, c'est que nous devons faire preuve d'un peu plus de souplesse, que nous devons mieux évaluer la situation, fixer des objectifs concrets accompagnés d'un plan et atteindre ces objectifs. C'est un défi que je qualifierais de technocratique. Je pense que nous sommes sur la bonne voie, mais cela prendra encore trop de temps, surtout si l'on considère cet incroyable décalage entre les objectifs fixés par les gouvernements fédéral et provincial et la situation actuelle, comme je l'ai souligné dans mon exposé, à l'instar de mes collègues du groupe d'experts. Nous n'atteignons pas ces objectifs. En fait, nous allons dans la direction opposée. À mon sens, c'est un signal d'alarme qui devrait nous interpeller.

[Français]

Caroline Desrochers: Merci.

Madame Demers, c'est à votre tour.

Isabelle Demers: Merci, madame Desrochers.

Nous avons les mêmes défis au Québec, alors je ne vais pas répéter ce que mon collègue a dit. Par contre, j'aimerais ajouter un élément et c'est la notion de risque zéro. Nous sommes en ce moment dans un contexte où nous additionnons et ajoutons des couches au code parce que nous voulons limiter tous les risques, que ce soit parce que les assurances ne veulent pas prendre ces risques, parce que les villes veulent s'assurer de la conformité, ou parce que nous voulons répondre à des impératifs très importants. Alors, cela amène parfois une surcodification, que ce soit en matière de risques sismiques ou de risques d'incendie, par exemple. Je dis cela en marchant sur des œufs, car loin de nous l'intention de dire que nous ne devons pas faire attention à ces éléments. Nous devons faire attention à ces risques, mais l'addition de normes...

• (1015)

Caroline Desrochers: Est-ce qu'il y a des façons de faire ça, justement?

[Traduction]

Dans un système à plusieurs paliers, on parle de réduction des risques. Nous ne pouvons pas supprimer tous les risques, mais est-ce possible? Compte tenu de ce que vous savez sur la province, croyez-vous que c'est possible?

Isabelle Demers: C'est tout à fait possible. C'est aussi une question technocratique, mais c'est tout à fait possible.

Quel est l'objectif global? Est-ce de construire des logements? S'il s'agit de construire des logements ou de reconstruire un bâtiment déjà construit...

[Français]

Le président: Merci, madame Desrochers.

Je remercie les témoins.

[Traduction]

Voilà qui met fin à cette deuxième heure.

Avant de lever la séance, tous les membres du Comité ont reçu les deux budgets que nous devons approuver. L'un s'élève à 21 950 \$ — pour l'étude sur l'itinérance — et l'autre, celui de 1 000 \$, concerne le budget principal des dépenses.

Plaît-il au Comité d'approuver ces deux budgets?

Des députés: Oui.

Le président: J'ai l'accord de tous. Merci.

Merci à Mme Falk d'avoir présidé de façon très efficace la première heure de la séance d'aujourd'hui.

Je confirme que la prochaine séance aura lieu lundi à la même heure.

Sur ce, distingués membres du Comité, je vous dis merci pour aujourd'hui. Plaît-il au Comité de lever la séance?

Des députés: Oui.

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>