



CHAMBRE DES COMMUNES
HOUSE OF COMMONS
CANADA

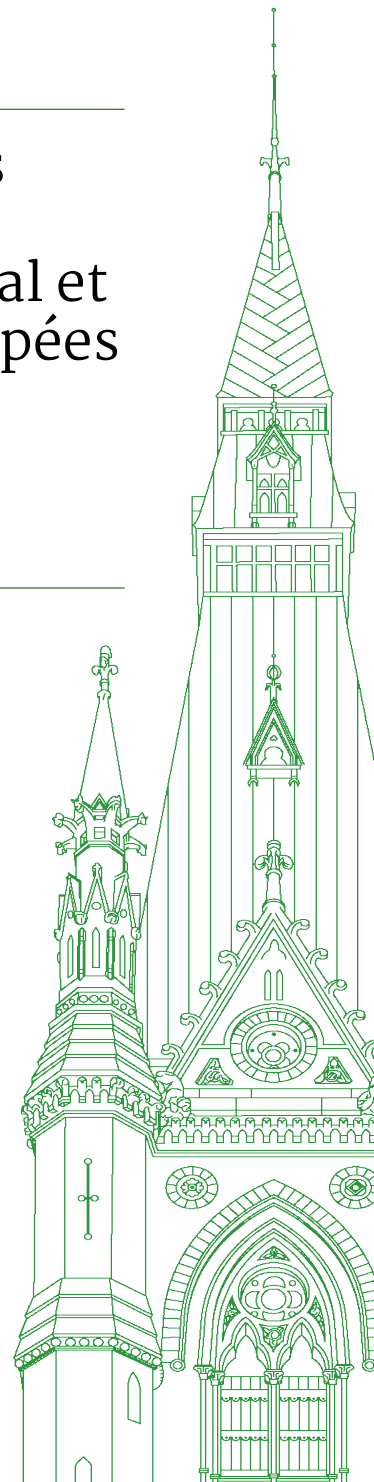
45^e LÉGISLATURE, 1^{re} SESSION

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

TÉMOIGNAGES

NUMÉRO 041

Le lundi 8 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 lundi 8 juin 2026

• (1615)

[Français]

Le président (Robert Morrissey (Egmont, Lib.)): J'ouvre maintenant la séance.

Bonjour à tous. Bienvenue à la 41^e réunion du Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées.

[Traduction]

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 de la Chambre. Les députés participent à distance à l'aide de l'application Zoom, et en personne dans la salle.

Avant de commencer, je vous rappelle de bien vouloir mettre vos appareils en sourdine et d'éviter de taper la perche des microphones devant vous, afin de protéger nos interprètes.

Vous pouvez participer dans la langue officielle de votre choix. Si vous êtes dans la salle, veuillez sélectionner le canal approprié et utiliser l'oreillette. Si vous participez virtuellement, veuillez cliquer sur l'icône en forme de globe au bas de votre Surface et choisissez la langue officielle de votre choix. En cas d'interruption de l'interprétation, veuillez attirer mon attention. Nous suspendrons la séance le temps de corriger le problème.

Aussi, veuillez adresser toutes vos questions à la présidence et attendre que je vous nomme avant de prendre la parole.

Aujourd'hui, nous avons un seul groupe de témoins pour toute la durée de la réunion. Nous accueillons des témoins de la Société canadienne d'hypothèques et de logement: Mme Coleen Volk, présidente et première dirigeante; et M. Mathieu Laberge, économiste en chef et premier vice-président, Connaissance du marché.

Madame Volk, vous disposez d'un maximum de cinq minutes pour faire votre déclaration préliminaire.

Coleen Volk (présidente et première dirigeante, Société canadienne d'hypothèques et de logement): Je vous remercie de votre invitation à discuter de la relation entre les mises en chantier et les programmes fédéraux au Canada.

[Français]

La Société canadienne d'hypothèques et de logement, ou SCHL, a un point de vue unique et peut-être crucial. Nous avons une vision nationale. Nous exerçons nos activités dans toutes les régions du pays, et nous sommes indépendants du gouvernement. Nous avons aussi un réseau d'analystes des renseignements sur le marché dans la plupart des principaux marchés du pays.

Auparavant, nous étions chargés de mettre en œuvre une sélection de programmes fédéraux. Aujourd'hui, Maisons Canada est le chef de file de la création de logements hors marché, tandis que nous nous concentrons principalement sur les logements du marché, où vit 95 % de la population canadienne.

Cela étant dit, le rythme des mises en chantier et l'équilibre de l'offre sont au cœur de notre mandat. Les dernières données sur le logement indiquent un ralentissement continu de la construction résidentielle, ce qui correspond en grande partie aux perspectives du marché du logement de la SCHL. Bien que le nombre réel de mises en chantier ait augmenté par rapport à l'an dernier, il reflète le niveau exceptionnellement bas de la construction au premier trimestre de l'an dernier.

[Traduction]

La baisse des préventes de copropriétés et le resserrement des conditions financières menacent l'offre future de logements destinés à la propriété, surtout à Toronto et à Vancouver. De plus, les données sur les permis de construction suggèrent que le nombre élevé de mises en chantier de logements locatifs observé dans la plupart des grandes villes devrait également diminuer au cours des prochaines années. Les délais de construction peuvent s'étendre sur plusieurs années. Un ralentissement aujourd'hui ouvre donc la voie à de futures contraintes d'offre de logements. C'est particulièrement préoccupant, car notre analyse révèle une forte demande refoulée, de nombreux ménages attendant que les conditions s'améliorent avant de passer à l'action.

Il faut que l'offre de logements continue d'affluer afin qu'elle soit suffisante lorsque la demande reprendra. Les produits de financement de la SCHL, comme l'assurance prêt hypothécaire et le Programme de prêts pour la construction d'appartements, contribuent à maintenir ce renouvellement de logements. L'an dernier, nos produits d'assurance prêt hypothécaire ont facilité le financement de plus de 360 000 logements. Plus de 30 % de ces logements étaient neufs. De nombreux promoteurs nous ont dit que sans ces produits, ils n'auraient pas pu mener à bien leurs projets.

Par ailleurs, en 2025, nous avons garanti plus de 165 milliards de dollars de titres adossés à des créances hypothécaires et 60 milliards de dollars d'obligations hypothécaires du Canada. Ces instruments soutiennent l'octroi constant de prêts hypothécaires afin que la population canadienne puisse acheter des logements et que les constructeurs puissent en bâtir. Alors que le programme Maisons Canada en place se concentre sur le logement abordable, la SCHL a l'occasion de réorienter ses efforts afin de soutenir le segment des logements du marché, où la vaste majorité de la construction a lieu.

Je terminerai en disant que, bien que je sache que l'étude du Comité porte précisément sur les mises en chantier, ce n'est pas le seul indicateur que nous suivons. Les données relatives aux mises en chantier permettent de mesurer l'ampleur de l'activité actuelle dans le secteur de la construction de logements. Elles sont donc essentielles, car tant qu'un projet n'a pas démarré, il peut être abandonné, modifié ou reporté. Cependant, d'autres indicateurs sont utiles pour illustrer différents aspects du marché. Par exemple, le Fonds pour accélérer la construction de logements, qui aide les municipalités à éliminer les obstacles à la construction, compte le nombre de permis délivrés. Cela s'explique par le fait que les municipalités ont le contrôle sur la délivrance des permis. Au cours de la première année du Fonds, les administrations locales ayant reçu du financement ont délivré 160 000 permis de construction résidentielle, soit 22 000 de plus que prévu. La délivrance des permis de construction précède généralement les mises en chantier de 6 à 15 mois, ce qui donne une idée de la direction que prend le marché et du climat dans le secteur de la construction.

En plus de partager les données sur les permis, nous publions de nouvelles données sur le délai qui s'écoule entre l'obtention d'un permis de construction et le début des travaux. Dans le cadre de notre Initiative de modernisation des données sur le logement, la SCHL publie également des données sur les logements dont la construction est terminée pour tous les centres urbains, ainsi que sur les logements écoulés pour les centres de plus de 50 000 habitants. Cela comprend des données sur les logements occupés une fois la construction terminée, les logements inoccupés, ainsi que les prix pour les deux catégories.

Nous publions également des renseignements clairs et comparables sur les droits d'aménagement relatifs à 40 municipalités en Colombie-Britannique, en Alberta, en Ontario et au Québec, afin de mieux comprendre leur incidence sur les coûts du logement. Grâce à l'ensemble de ces mesures, nous allons au-delà du simple suivi des mises en chantier pour offrir un portrait plus complet du processus d'aménagement.

Je vous remercie encore de me donner l'occasion de m'adresser à vous aujourd'hui. Je serai heureuse de répondre à vos questions.

• (1620)

Le président: Merci, madame Volk.

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

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

Merci, madame Volk et monsieur Laberge, de votre présence. Je vous en suis reconnaissant.

Il est question ici de mises en chantier. Heureusement, dans le cadre de cette étude, nous avons abordé les questions du logement et de la santé du secteur du logement de façon un peu plus large, ce qui est une bonne chose, car une étude qui ne porterait que sur les mises en chantier serait plutôt simpliste. Vous en avez parlé dans votre déclaration préliminaire, mais je me demande si vous pourriez nous en dire un peu plus sur la raison pour laquelle le fait de ne citer que les mises en chantier ne donne pas un portrait complet de la situation. Que manque-t-il dans l'analyse des mises en chantier?

Coleen Volk: C'est une excellente question.

Ce qui manque, ce sont des données relatives à l'humeur du marché.

Les mises en chantier constituent un important indicateur du nombre de logements qui seront achevés. Elles sont comptabilisées dès que les fondations sont coulées. La mise en chantier indique donc généralement, tôt dans le processus, que la construction du logement sera achevée. Il y a là une forte corrélation. Cela dit, les mises en chantier ne sont pas un indicateur précoce de l'humeur du marché.

Dans une période comme celle-ci, où l'on entend dire sur le terrain que le climat se détériore, il est important de disposer d'un indicateur un peu plus en amont. C'est pourquoi nous nous intéressons aux permis, car les permis sont délivrés plus tôt dans le processus; il faut les obtenir des mois, voire des années, avant de pouvoir commencer à construire un logement.

Les permis sont un bon indicateur de l'humeur. Nous souhaitons approfondir notre analyse à cet égard.

Scott Aitchison: Je vous remercie.

Allons un peu plus loin. Les permis ne constituent eux aussi qu'une partie du tableau. Il est tout à fait possible qu'une municipalité — je le sais, j'ai été maire — délivre un permis, mais que les circonstances changent par la suite, que le permis ne soit jamais utilisé et que l'immeuble ne soit jamais construit.

Il est également tout à fait possible... Il y a des collectivités, comme la Ville de Toronto, par exemple, qui comptent des milliers de logements approuvés sur papier, prêts à être construits, mais qui ne le sont pas.

Aidez-moi, ainsi que le Comité, à mieux comprendre la question de la confiance nécessaire sur le marché et la façon dont les changements en matière de financement, tout comme l'évolution des taux d'intérêt et d'autres facteurs peuvent avoir une incidence considérable sur cette confiance.

Coleen Volk: Bien sûr. Une entreprise peut déposer une demande de permis. Puisque cela coûte quelque chose, elle le fait généralement dans l'intention de lancer le projet. Or, il faut attendre un certain temps avant de pouvoir commencer la construction.

Pendant ce temps, beaucoup de choses peuvent se produire. Les coûts de construction et les taux d'intérêt peuvent augmenter. L'entreprise peut se heurter à l'opposition de la population locale. Divers problèmes peuvent faire en sorte qu'elle n'en arrive pas à l'étape de la mise en chantier.

Un permis n'est qu'un indicateur. Il n'y a pas de corrélation parfaite avec une mise en chantier, parce que, au bout du compte, plusieurs éléments peuvent faire dérailler le projet avant même que la construction ne commence.

• (1625)

Scott Aitchison: Ce sera peut-être à vous de répondre, monsieur Laberge.

La SCHL a-t-elle des suggestions à formuler concernant le marché immobilier canadien — en tenant compte du fait qu'il ne s'agit pas d'un marché unique; il varie d'une région à l'autre du pays — afin d'apporter une plus grande stabilité dans le système, ce qui...? Il y a des hauts et des bas, ainsi que des chocs. Avez-vous des suggestions sur la façon dont nous pourrions apporter davantage de stabilité dans ce système, depuis l'intention de lancer un projet jusqu'à l'achèvement de celui-ci?

Mathieu Laberge (économiste en chef et premier vice-président, Connaissance du marché, Société canadienne d'hypothèques et de logement): Pour garantir cette stabilité, il est essentiel d'anticiper ce qui s'en vient. Pour ce faire, il faut définir l'ensemble du continuum d'activités, depuis l'octroi des permis, voire avant — en se concentrant sur les préventes et les intentions de construction pour le marché locatif — jusqu'aux projets achevés et aux logements écoulés sur le marché.

À l'heure actuelle, grâce aux permis de construction et à notre collaboration avec d'autres organismes, comme Statistique Canada, nous avons une assez bonne idée de la situation, depuis le début du processus jusqu'à l'écoulement des logements sur le marché.

Pour ce qui est de votre point précédent, nous publions désormais des données sur le délai observé entre l'obtention d'un permis et le début des travaux, ce qui donne une très bonne idée de ce qui se passe entre ces deux étapes. Si le délai s'allonge, c'est probablement parce que le marché est soumis à de plus fortes pressions.

Nous essayons maintenant d'aller plus loin, en remontant encore plus en amont dans le processus. Nous collaborons avec le secteur et renforçons le lien avec l'industrie pour obtenir des données avant la vente, ainsi que des données correspondantes au sujet des intentions de construction sur le marché locatif. L'objectif est de disposer de renseignements relatifs aux toutes premières étapes du processus, non seulement pour cerner le climat sur le marché, mais aussi pour fournir ces renseignements à l'industrie assez tôt afin qu'elle puisse s'adapter et bénéficier de cycles plus fluides.

Scott Aitchison: D'accord. Nous allons bientôt manquer de temps pour cette première série de questions, mais je voulais, si vous me le permettez, revenir au rapport que vous avez rédigé en réponse à l'initiative visant à réduire les droits d'aménagement. Je vais en profiter pour nous féliciter un peu ici; c'est quelque chose dont les conservateurs parlent depuis longtemps, et nous commençons à constater des progrès dans ce domaine.

Dans ce rapport, vous indiquez que les méthodes variables et disparates de collecte de renseignements et de données des différentes municipalités font qu'il est plus difficile d'assurer le suivi des données et d'obtenir des données pertinentes. Pouvez-vous nous parler un peu de la façon dont vous essayez de régler ce problème?

Mathieu Laberge: Lorsque nous avons commencé à recueillir les données — c'était à peu près à cette période l'année dernière —, nous avons remarqué que les renseignements communiqués variaient considérablement d'une municipalité à l'autre, tout comme la manière d'analyser ces données et de les présenter. En somme, il n'existait aucune norme à cet égard.

Ce que nous avons essayé de faire — nous avons commencé avec 30 municipalités, en décembre, et nous sommes passés à 40 municipalités il y a quelques jours —, c'est de présenter ces données sous une forme comparable d'une municipalité à l'autre. Ce faisant, nous ne nous contentons pas de recueillir des données; nous nous adressons aux municipalités pour nous assurer de l'exactitude de nos rapports, et nous ne les publions pas tant que l'exactitude des données qu'ils contiennent n'est pas confirmée.

Les tableaux de données que nous publions en ce moment sont comparables. Ils permettent d'établir des comparaisons entre les municipalités. Notre objectif est de continuer à élargir le nombre de municipalités couvertes et de fournir plus d'informations au public.

Scott Aitchison: C'est excellent. D'accord. Merci.

Je pense que mon temps est écoulé.

[Français]

Le président: Merci, monsieur Aitchison.

Monsieur Villeneuve, vous avez la parole pour six minutes.

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

Je remercie aussi les témoins de leur présence aujourd'hui.

Monsieur Laberge, nous avons entendu au cours de l'étude divers points de vue sur la meilleure façon de définir les mises en chantier. Pouvez-vous nous expliquer la logique derrière l'approche de la SCHL, puis nous donner votre avis sur d'autres méthodes de mesure des mises en chantier?

Mathieu Laberge: En fait, la façon dont on mesure le nombre de mises en chantier présentement, c'est en fonction de la semelle de fondation, ou de la base des fondations qui sont coulées.

Pourquoi fait-on ça? C'est parce qu'une fois les fondations coulées, on a la confirmation claire qu'un bâtiment va effectivement être construit à cet endroit et qu'il va suivre le plan des unités résidentielles prévues. C'est aussi parce que, tant qu'on n'en est pas au stade de l'excavation, on pourrait revoir le projet et en changer la vocation.

Généralement, une fois que la base des fondations est coulée, 99 % des unités sont construites et livrées sur le marché. Donc, c'est une étape où on a vraiment un bon degré de certitude que les unités qui ont été promises dans le permis de bâtir seront réellement du logement comportant le nombre et la taille d'unités envisagés.

Il y a aussi d'autres façons de mesurer le nombre de mises en chantier. Par exemple, d'autres compagnies recueillent des données sur l'excavation. En ce qui concerne les permis d'excavation, ce ne sont pas toutes les municipalités qui en ont, et celles qui en ont n'en ont pas de définition uniforme. Quand un permis d'excavation est délivré, le nombre d'unités rattachées au permis n'est pas indiqué. Donc, la quantité d'information est vraiment très parcellaire. Ce n'est pas comparable non plus entre les municipalités.

Ce que nous allons essayer de faire dans le sondage auquel je faisais allusion en réponse à la question précédente, c'est non seulement de connaître le nombre de préventes et leur équivalent sur le marché locatif, mais aussi de cartographier la progression d'un édifice tout au long du continuum de l'habitation, y compris le moment où, nous, nous allons définir ce qu'est une excavation. Nous serons donc capables d'obtenir des données comparables dans tous les centres qui se sont connectés, plutôt que des données très incohérentes d'un centre à l'autre.

• (1630)

Louis Villeneuve: Je veux revenir un peu à Maisons Canada.

Comment prévoyez-vous coordonner vos efforts avec de nouvelles entités comme Maisons Canada afin de pouvoir fournir des données complètes sur le logement et de contribuer à accélérer la construction de nouveaux logements?

Mathieu Laberge: En fait, nous sommes déjà en contact avec nos collègues de Maisons Canada afin d'avoir accès à des données et de pouvoir les échanger. Nous nourrissons évidemment la réflexion et nous espérons avoir accès à des données.

Cela étant dit, les données opérationnelles sont souvent des données qui visent un but très opérationnel, par définition. Ce sont des données dont la normalisation exige beaucoup de travail si on veut les utiliser à des fins de recherche.

D'un projet à l'autre, les exigences ne sont pas toujours les mêmes. Donc, les données n'ont pas nécessairement l'homogénéité qui permet de les utiliser directement. Ça vaut pour la plupart des programmes du gouvernement, que ce soit en matière de logement ou autre. Une partie de ce travail requiert beaucoup de temps et de ressources humaines. Il faut faire en sorte que ces données soient comparables d'un projet à l'autre et puissent être utilisées pour produire des rapports à des fins de recherche.

Louis Villeneuve: Comment les choses se passent-elles actuellement? Êtes-vous en contact avec Maisons Canada?

Mathieu Laberge: Absolument, les deux organisations sont en contact. Nous échangeons des informations et nous avons cette discussion depuis quelques mois déjà. Nous travaillons là-dessus activement.

Louis Villeneuve: Merci.

La SCHL publie aussi des rapports mensuels sur les mises en chantier. Vous en avez parlé tantôt, d'entrée de jeu. Bien que ces mises à jour régulières soient utiles pour les Canadiens, pouvez-vous nous expliquer les limites d'une analyse mensuelle par rapport à une comparaison d'une année à l'autre?

Mathieu Laberge: Les chiffres mensuels sont extrêmement volatils, particulièrement pour les mises en chantier.

La donnée désaisonnalisée annualisée est la bonne façon de regarder une donnée mensuelle d'un mois à l'autre. Si je veux regarder la donnée d'avril à mai, de mai à juin, il faut que je regarde la donnée désaisonnalisée annualisée. Toutefois, un petit changement dans le nombre de mises en chantier réelles, une fois la donnée annualisée, donne un grand changement dans le chiffre total. Les données sont donc assez volatiles d'un mois à l'autre pour répondre, dans le fond, au besoin d'avoir une certaine stabilité dans les données.

À la SCHL, ce que nous faisons depuis plusieurs années, c'est que nous avons mis de l'avant une mesure de la tendance des mises en chantier. C'est beaucoup plus révélateur de l'état général du marché. Il est plus révélateur de regarder la tendance des mises en chantier que de regarder la donnée d'un mois à l'autre, qui varie énormément.

Maintenant, parlons des données d'une année à l'autre. Par exemple, quand on veut comparer les données du mois d'avril 2026 à celles du mois d'avril 2025 pour voir où on se situe par rapport à la même période de l'année précédente, ce qui arrive, effectivement, c'est qu'il y a un niveau du taux de base.

Par exemple, en avril de l'année passée — je n'ai pas pris cet exemple sans raison —, les mises en chantier étaient relativement basses par rapport à la moyenne historique. Évidemment, ça ne prend pas un très grand chiffre en avril 2026 pour montrer une croissance. Toutefois, par rapport à la moyenne historique, ce qu'il faut voir, c'est si une croissance est...

Louis Villeneuve: Je vais être obligé de vous arrêter maintenant. Mon temps de parole est écoulé.

Merci beaucoup, monsieur Laberge.

Mathieu Laberge: J'aime beaucoup parler de ça.

Le président: Merci, monsieur Villeneuve.

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

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

Je remercie beaucoup les deux témoins, Mme Volk et M. Laberge, d'être avec nous aujourd'hui.

La question du logement est tellement d'actualité en ce moment. On voyait cette fin de semaine un article qui rapportait un nombre record de rénovictions de gens qui craignent pour leur avenir en tant que locataires dans leur logement actuel.

Il y a eu aussi une lettre ouverte dans le *Granby Express* qui parlait d'un citoyen préoccupé par cette question. Effectivement, des logements seront construits, mais vont-ils correspondre aux besoins des gens dans les communautés? Ça, c'est une autre question qu'on se pose. Il y a eu plusieurs articles très intéressants cette fin de semaine qui portaient sur ce sujet.

Ma première question est la suivante: depuis 2017, combien de logements réellement construits et occupés peuvent être directement attribuables aux programmes fédéraux plutôt qu'à des projets qui auraient vu le jour sans l'intervention du fédéral?

• (1635)

Mathieu Laberge: Je pourrai vous fournir le chiffre exact. Pour ce qui est d'un ordre de grandeur, si on compare par tranche de cinq ans, nous avons observé une augmentation.

Je ne veux pas induire le Comité en erreur. Nous pouvons prendre l'information et vous fournir une réponse à ce sujet. Effectivement, de 2015 à 2020 et de 2020 à 2025, il y a eu une augmentation du nombre de mises en chantier par rapport aux périodes précédentes. Si vous me le permettez, je vais informer le Comité du chiffre exact.

Andréanne Larouche: Aucun problème. Je viens de le prendre en note, et nous pourrions nous récrire, monsieur Laberge.

Plusieurs témoins dans les rencontres précédentes nous ont parlé de délais de plusieurs années entre l'annonce d'un financement et la livraison des logements. Selon vous, quel est le délai moyen réel aujourd'hui entre l'annonce d'un projet, le premier versement et l'arrivée des premiers locataires?

Mathieu Laberge: Ça varie énormément d'une ville à l'autre et d'un projet à l'autre. Il y a une notion qui relève des conditions de marché, évidemment. Dans certains cas, comme Mme Volk l'expliquait, le délai entre l'octroi du permis et la mise en chantier peut s'allonger ou non. C'est vrai aussi pour la construction. Parfois, certains chantiers vont beaucoup plus vite, parce que le marché est prêt à absorber des logements. Toutefois, quand le marché ralentit et que les logements ne sont pas absorbés aussi rapidement, il peut y avoir une diminution de la rapidité d'exécution dans la construction.

Ça dépend aussi évidemment de la taille des habitations. Ça prend beaucoup plus de temps pour construire une grande tour d'habitation, par exemple. Dans ce cas, de mémoire, selon les conditions du marché il y a deux ans, l'évaluation que nous avions faite indiquait que c'était de un à deux ans. Par contre, dans le cas des plus petits logements, par exemple les plex, qui ont de 4 à 8 logements, c'est beaucoup plus rapide.

Andréanne Larouche: Parfait.

Est-ce que vous constatez aussi une hausse de la demande de logement, particulièrement pour les personnes âgées de 65 à 74 ans? Il leur est de plus en plus difficile de payer leur loyer dans les résidences pour personnes âgées. C'est que nous avons entendu sur le terrain, et il y a eu des articles à ce sujet aussi dernièrement.

Vos données démontrent-elles un lien entre la hausse du coût de la vie et la difficulté de cette clientèle à se loger?

Peut-être que ce sont des gens qui seront un peu plus à la recherche de logements abordables, justement. Il faudrait être capable de mieux répondre à leurs besoins dans le contexte de l'inflation et de leur revenu fixe.

Mathieu Laberge: Malheureusement, votre question n'est pas une question que nous avons abordée précisément. Par contre, nous avons observé une évolution des préférences en matière de logement dans les cohortes démographiques les plus âgées, comme les baby-boomers, par exemple, qui restent en place beaucoup plus longtemps. Donc, le déménagement d'une unité plus grande à une unité avec plus de services, comme une résidence pour personnes âgées, ou à une unité plus petite, comme un appartement dans le marché locatif ou un condo, n'arrive pas aussi tôt que dans les générations précédentes.

Andréanne Larouche: Dans ma circonscription, il y a une grande municipalité, Granby, mais il y a aussi plusieurs communautés plus rurales, qui se posent beaucoup de questions par rapport à Maisons Canada. Que ce soit à Racine ou à Sainte-Cécile-de-Milton, des communautés se demandent si elles vont avoir leur part.

Dans ce contexte, à la Société canadienne d'hypothèques et de logement, pouvez-vous quantifier la proportion des investissements fédéraux en matière de logement qui sont dirigés vers les régions rurales ou semi-rurales, comparativement aux grands centres?

Mathieu Laberge: Je n'ai pas cette information. Mon groupe se concentre essentiellement sur les données du marché, que nous publions régulièrement.

Andréanne Larouche: Ça reste une préoccupation. Alors, peut-être que nous pourrions en reparler, monsieur Laberge, parce que les communautés plus rurales ont pourtant de plus en plus besoin de logements.

Plus globalement, quel programme de la Société canadienne d'hypothèques et de logement génère actuellement le plus de mises en chantiers par dollar investi?

• (1640)

Mathieu Laberge: C'est l'assurance hypothécaire. Elle contribue à l'accès des ménages à un financement plus stable, plus sûr et à plus faible taux, ce qui amène plus de fluidité dans le marché et qui permet d'avoir un plus grand nombre de mises en chantier.

L'année passée, tout près du tiers des unités assurées avec nos programmes d'assurance hypothécaire étaient de nouvelles unités. Donc, ça contribue, par un effet de volume, à l'activité dans le marché.

Le président: Merci, madame Larouche.

[Traduction]

Nous passons maintenant à Mme Falk pour cinq minutes.

Rosemarie Falk (Battlefords—Lloydminster—Meadow Lake, PCC): Merci beaucoup, monsieur le président, et merci aux témoins d'être ici cet après-midi.

Plusieurs témoins nous ont fait part d'un optimisme prudent au sujet du programme Maisons Canada. Nous avons également entendu à maintes reprises des préoccupations concernant le manque d'objectifs clairs, le flou entourant les modalités de financement et l'absence de précisions quant à son fonctionnement.

Du point de vue de la SCHL, quel problème ce programme permettra-t-il de résoudre que la SCHL n'a pas pu régler?

Coleen Volk: J'aimerais rappeler les propos tenus par le premier ministre lors du lancement de Maisons Canada. Il a dit qu'un organisme est plus efficace lorsque son mandat est plus ciblé. Maisons Canada a un mandat très bien défini, axé sur le logement abordable et sur le logement très abordable. La SCHL se concentrera sur les logements du marché, qui représentent la plus grande part du marché.

Rosemarie Falk: D'accord, donc la SCHL n'a pas été en mesure d'aider dans ce domaine, en ce qui concerne le logement abordable?

Coleen Volk: Nous avons joué un rôle dans ces deux catégories de logements. Nous avons joué un rôle très actif dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement. Par contre, le premier ministre est d'avis qu'une organisation dont le champ d'action est plus ciblé pourra mieux s'attaquer aux problèmes relatifs au logement abordable.

Rosemarie Falk: Est-ce ainsi que Maisons Canada se distinguera du travail qu'effectue la SCHL?

Coleen Volk: Oui, Maisons Canada se concentrera sur ce que l'on appelle le logement hors marché ou le logement très abordable. Ce sera la priorité de ce programme, tandis que nous appuierons principalement le reste du continuum en matière de logement. Nous allons toutefois travailler ensemble. Nous allons collaborer très étroitement, car il y a de nombreux logements mixtes. De nos jours, la plupart des logements construits, en particulier ceux destinés à la location, ne sont pas que des logements du marché ou que des logements très abordables. Les modèles sont mixtes; nous allons donc travailler ensemble sur des projets. Parfois, nos outils de financement suffiront à soutenir un projet, et parfois non. C'est là que Maisons Canada interviendra avec des contributions et des subventions plus importantes, qui permettront à certains de ces projets à aller de l'avant.

Rosemarie Falk: Comment la SCHL ou Maisons Canada veilleront-ils à ce que les projets ne passent pas entre les mailles du filet? Nous savons que dans l'appareil bureaucratique, on a tendance à se renvoyer la balle et à refiler la responsabilité à un autre ministère: « Vous ne faites pas partie de cette catégorie qui a été définie, mais vous ne faites pas partie de celle-là non plus. »

Comment l'appareil bureaucratique va-t-il s'assurer que les projets ne passent pas entre les mailles du filet?

Coleen Volk: La politique du logement est coordonnée par LICC, soit Logement, Infrastructures et Collectivités Canada. Le ministre et le ministère responsables de ce dossier tenteront de coordonner nos programmes et nos offres à l'échelle du portefeuille.

Pour ce qui est des projets individuels, la participation de la SCHL est désormais plus limitée. En effet, en ce qui concerne les programmes de logement — la partie pour laquelle le gouvernement nous demande de faire certaines choses en son nom —, notre programme phare est maintenant le Programme de prêts pour la construction d'appartements, le PPCA. Nous n'avons plus certains des autres programmes de logement abordable que nous avions auparavant. Ils seront proposés par Maisons Canada. Nous ne serons peut-être pas en mesure de combler des lacunes, mais le modèle sur lequel repose la création de Maisons Canada prévoit que cette entité disposera d'une souplesse allant au-delà d'un programme individuel.

Nous avons le Fonds pour le logement abordable, qui comportait un ensemble de règles. Nous avons l'Initiative pour la création rapide de logements, qui était régie par un ensemble de règles. Maisons Canada ne fonctionnera pas de la même façon. Il sera doté d'une réserve de capitaux que ses représentants pourront affecter aux projets qu'ils jugeront valables, ce qui devrait offrir davantage de souplesse.

Rosemarie Falk: Qui est valable? Qui prend cette décision? Et quels sont les critères permettant de déterminer ce qui est valable et ce qui ne l'est pas?

Coleen Volk: Ils ont élaboré une politique d'investissement, publiée depuis un certain temps, et ils sont probablement en train d'en préciser les détails. Ils ont une politique d'investissement qui décrit leurs priorités...

• (1645)

Rosemarie Falk: Je pense que c'est quelque chose qu'il faut prendre en compte, parce que lorsque l'on examine le test de résistance pour les prêts hypothécaires, on constate que le deuxième n'a pas fonctionné pour les régions du pays autre que Montréal, Toronto et Vancouver. Je pense qu'il faut adopter une approche pancanadienne, non pas se limiter à ce que le gouvernement pense qui fonctionne à Toronto, mais n'est pas adapté au reste du pays. Je veux m'assurer que la situation des régions rurales est prise en compte.

J'ai une brève question complémentaire. Avec ces deux bureaucraties, comment les constructeurs sauront-ils à qui s'adresser? Comment peut-on garantir qu'il n'y aura pas de retard s'ils s'adressent par erreur au mauvais service?

Coleen Volk: On travaille en étroite collaboration avec Maisons Canada, alors il ne devrait pas y avoir de retard simplement parce qu'ils sont allés frapper à la mauvaise porte et qu'ils se sont adressés à nous alors qu'ils auraient dû s'adresser à eux. On se parle tous les jours. Une telle situation ne devrait pas causer de retard.

Rosemarie Falk: Ce n'est pas ce que l'on constate parfois avec des organismes comme EDSC. Beaucoup de Canadiens finissent par se présenter à nos bureaux parce que tout est cloisonné. C'est rassurant d'entendre qu'il y a une coordination et un dialogue entre Maisons Canada et la SCHL, et j'espère que cela continuera à l'avenir.

Le président: Merci, madame Falk. C'était un élément d'information clé à consigner au compte rendu.

[Français]

Monsieur Joseph, vous avez la parole pour cinq minutes.

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

Madame Volk, je vous ai écoutée tantôt et vous avez mentionné que d'autres indicateurs étaient importants pour évaluer l'état du marché de l'habitation, au-delà des mises en chantier. Pourriez-vous nous expliquer quels sont ces indicateurs et nous dresser un portrait de la situation actuelle à cet égard?

Coleen Volk: Certainement.

Est-ce que ça vous dérange si je vous réponds en anglais?

Natilien Joseph: Ça ne me dérange pas.

Coleen Volk: Merci beaucoup. C'est parce que je manque un peu de vocabulaire technique en français.

[Traduction]

Les autres indicateurs que l'on examine concernent certains permis. Comme M. Laberge l'a décrit, il existe différents types de permis délivrés au début du processus, comme les permis d'excavation. Ce sont des indicateurs importants pour nous, parce qu'ils mesurent l'humeur générale dès les premières étapes du processus et l'on peut avoir une idée des intentions des constructeurs pour l'année prochaine ou l'année d'après. C'est un indicateur précoce de ce qui s'en vient. À l'heure actuelle, c'est une distinction très importante.

Au moment où les fondations sont coulées, un projet est probablement en cours depuis plusieurs années, compte tenu des démarches pour obtenir les autorisations, les permis d'événement, les questions de zonage et de toutes les étapes à franchir avant de couler les fondations. Il s'est déjà passé beaucoup de choses. Les mises en chantier sont un bon indicateur de ce qui sera achevé, mais à l'heure actuelle, elles ne sont pas nécessairement un bon indicateur des projets qui s'achèveront dans trois ans. Pour cela, il faut s'intéresser à l'humeur actuelle, que l'on peut évaluer à travers des éléments tels que les permis — les renseignements que M. Laberge recueille actuellement. Ces données, même si elles ne sont pas parfaitement corrélées avec le nombre de projets achevés, donnent une bonne idée des intentions actuelles et de l'évolution du volume de construction souhaité par les promoteurs.

[Français]

Natilien Joseph: Merci, madame Volk.

Monsieur Laberge, avec la création de nouvelles entités comme Maisons Canada, comment la Société canadienne d'hypothèques et de logement envisage-t-elle de coordonner ses efforts afin d'améliorer la collecte des données, la planification et l'accélération de la construction résidentielle?

Mathieu Laberge: En fait, notre rôle, c'est de travailler très étroitement avec Maisons Canada pour avoir un échange d'information. Par exemple, nous fournissons de l'information à nos collègues de Maisons Canada et du ministère pour éclairer leur travail. Nous avons également des discussions pour avoir accès à certaines informations afin de bonifier nos données en matière de mises en chantier et d'activité sur le marché.

Évidemment, les données opérationnelles requièrent beaucoup de travail pour que nous puissions les utiliser à des fins de recherche. En effet, ces données ne sont pas toujours standardisées et elles varient beaucoup. Leur variabilité est plus grande que celle des données qui ont essentiellement été recueillies pour la recherche au moyen d'un sondage ou d'une collecte de données administratives. Donc, dans ce contexte, nous avons des échanges avec nos collègues de Maisons Canada pour établir ce qu'il est possible de faire.

• (1650)

Natilien Joseph: Justement, prenons une approche globale de la crise du logement. Les débats sur les logements mettent souvent l'accent sur une seule solution à la fois. Pourriez-vous dresser un portrait d'ensemble de différentes mesures actuellement mises en œuvre afin d'agir à la fois sur l'offre et sur la demande de logements?

Mathieu Laberge: Pour répondre à votre question, je peux décrire la lecture que nous faisons de la situation actuelle sur le marché.

Nous voyons qu'il y a une certaine résilience dans les mises en chantier depuis le début de 2026. Cependant, nous notons une lente modération. Par contre, quand nous regardons les permis de bâtir, nous constatons que la décélération des mises en chantier devrait se poursuivre pour le reste de l'année 2026 et en 2027.

Si nous remontons encore plus dans le continuum d'activités, nous remarquons également que, dans le marché des condos, par exemple, les préventes sont à un niveau historiquement bas. Ça nous indique que la modération des mises en chantier devrait se poursuivre au-delà de 2027, du moins pour les condos. Nous n'avons pas les données équivalentes pour les maisons unifamiliales ou pour d'autres types de logements. Donc, nous travaillons avec l'industrie pour bâtir un sondage afin d'avoir une vue encore plus complète du marché.

Natilien Joseph: C'est bon pour moi, monsieur le président. Merci.

Le président: Vous avez pris 5 minutes et 10 secondes, monsieur.

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

Andréanne Larouche: Merci beaucoup, monsieur le président.

Monsieur Laberge, M. Mike Moffat a parlé à ce comité d'un manque de logements familiaux. Est-ce que vos données montrent que nous construisons suffisamment de logements de trois chambres et plus pour correspondre aux besoins des familles?

Mathieu Laberge: Nous voyons plusieurs choses. C'est une excellente question.

Je pense que pour bien vous répondre, il faut retourner un peu dans le temps. Ce que nous voyons, c'est que les unités les plus grandes — que nous appelons le chaînon manquant, mais je préfère l'expression anglaise *missing middle* —, soit des multiplex avec de grandes unités, des maisons en rangées ou, évidemment, des maisons unifamiliales, composaient la vaste majorité des mises en chantier au Canada jusqu'en 2012. À partir de 2012, les immeubles à logements multiples sont devenus l'objet de la majorité des mises en chantier, et ça a crû dans le temps. Dans un premier temps, jusqu'en 2025, c'était des condos. Depuis 2025, ce sont les unités locatives qui représentent la plus grande part des mises en chantier.

Maintenant, quand nous regardons le nombre de mises en chantier d'unités de grande taille, nous voyons que, surtout dans le marché de la propriété, ces unités sont généralement les unités qui prennent le plus de temps à se vendre. Pensez, par exemple, à une tour dans le centre d'une ville. La valeur du terrain représente une très grande partie de la valeur de l'immeuble. Plus l'unité est grande, évidemment, plus elle accapare une grande partie de la valeur du terrain. Par conséquent, ces unités sont plus chères, généralement. Alors, dans les centres urbains, il est plus difficile sur le

plan mathématique d'offrir ce genre d'unité à un prix relativement abordable. Par contre, à l'extérieur des centres urbains, ça devient plus facile de le faire pour les plus grandes unités de trois chambres et plus.

Andréanne Larouche: La semaine dernière, nous soulignons la 30^e Semaine québécoise des personnes handicapées. Combien de logements subventionnés respectent les normes d'accessibilité universelle?

Mathieu Laberge: Pour ce qui est de l'ensemble des mises en chantier, il faudrait consulter les données des programmes. Je n'ai pas ces données pour nos mises en chantier. Nous ne les collectons pas dans le cadre de l'enquête sur les mises en chantier et les unités complétées.

[Traduction]

Le président: Merci, madame Larouche.

Monsieur Genuis, vous avez cinq minutes.

Garnett Genuis (Sherwood Park—Fort Saskatchewan, PCC): Merci, monsieur le président.

Avant de poser mes questions, j'aimerais donner au Comité un bref avis de motion. J'ai entendu beaucoup de préoccupations au sujet du traitement inégal des pensionnés britanniques au Canada, et j'aimerais donner avis de la motion suivante, dont le Comité discutera à une date ultérieure.

La motion se lit comme suit:

Que le Comité fasse part à la Chambre de ses préoccupations quant au fait que les pensionnés de l'État britannique au Canada sont traités différemment des bénéficiaires de cette même pension dans de nombreux autres pays, et demande au gouvernement du Canada et au gouvernement du Royaume-Uni de collaborer afin de remédier à cette situation et d'assurer un traitement égal aux pensionnés britanniques résidant au Canada.

Cela dit, je vais passer à mes questions.

Merci beaucoup d'être ici.

J'aimerais commencer par poser une question sur l'indépendance de la SCHL.

Je comprends que vous donnez votre point de vue sur diverses questions stratégiques en matière de logement et que vous jouez un rôle indépendant, mais est-il juste de dire que dans ce type de forum, vous n'allez pas directement contredire ou vous opposer à une politique du gouvernement? Si je vous demande si vous êtes d'accord ou non avec une politique du gouvernement, vous ne répondrez probablement pas aussi franchement si la vraie réponse est que vous n'êtes pas d'accord. Est-ce une supposition juste?

• (1655)

Coleen Volk: Je pense qu'il est préférable que les conseils que l'on donne au gouvernement demeurent des informations privilégiées.

Garnett Genuis: Vous donnez des conseils au gouvernement, et vous n'êtes pas ici pour exprimer votre désaccord avec lui, même si cela ne correspond pas aux conseils que vous lui avez donnés. Est-ce exact?

Coleen Volk: Si nos conseils ont été fournis à titre confidentiel, et c'est habituellement le cas, alors la réponse est oui.

Garnett Genuis: C'est de bonne guerre. Je pense que c'est tout à fait compréhensible. Je voulais simplement bien situer le contexte.

Pour faire suite aux questions de ma collègue, Mme Falk, sur la décision de créer Maisons Canada, une bureaucratie distincte, vous avez mentionné la position du premier ministre à cet égard. Est-il également exact de souligner que toutes les choses qui figurent théoriquement dans le mandat de Maisons Canada faisaient et font toujours partie du mandat de la SCHL?

Coleen Volk: La SCHL a un mandat législatif très vaste, alors oui, il y a beaucoup de choses que l'on aurait pu faire dans ce cadre. On ne les faisait pas toutes activement à l'époque, mais oui, notre mandat est très vaste.

Garnett Genuis: La SCHL ne faisait pas tout ce qu'elle aurait pu faire. Bien sûr, c'est un peu inévitable, mais la SCHL avait dans son mandat actuel les choses qui font également partie du mandat de Maisons Canada.

Vous avez indiqué que le premier ministre était d'avis que la création d'une bureaucratie supplémentaire en parallèle avec la SCHL permettrait en quelque sorte de mieux cibler les efforts. Par contre, compte tenu de son mandat législatif, la SCHL aurait pu mener ces mêmes activités et créer une division spécialisée chargée de leur mise en œuvre. Est-ce exact?

Coleen Volk: Notre mandat législatif est très vaste. Notre mandat opérationnel n'était pas si vaste pour inclure certaines choses dont s'occupe Maisons Canada, mais notre mandat législatif est vaste.

Garnett Genuis: Vous auriez eu la capacité, et vous continuez d'avoir la capacité, de faire les choses dont Maisons Canada est chargé.

Vous avez également souligné qu'il y a un certain... Lorsque l'on parle de logements abordables et de logements du marché, la distinction peut être un peu floue. Tout le monde veut pouvoir s'acheter une maison. Il y a des gens qui auraient manifestement de la difficulté sans soutien, et il y a des gens qui sont certainement en mesure de financer cet achat par leurs propres moyens, mais il y a beaucoup de gens entre les deux qui bénéficient de mesures favorisant l'accessibilité au logement, même s'ils ne bénéficient pas de ce que l'on qualifierait carrément de logement abordable. Est-ce exact?

Coleen Volk: Il y a des domaines dans lesquels Maisons Canada pourrait avoir un rôle à jouer, et la SCHL pourrait aussi avoir un rôle à jouer dans le même projet, si c'est ce que vous voulez dire.

Je précise que la loi nous autorisait à faire ces choses, mais je ne dirais pas qu'elles faisaient partie de notre mandat opérationnel ou que l'on avait la capacité immédiate de les faire. Faire certaines des choses dont Maisons Canada va s'occuper nous aurait aussi obligés à mettre des moyens supplémentaires en place pour les mener à bien.

Garnett Genuis: C'est exact, mais vous aviez le mandat législatif pour le faire. Le gouvernement aurait pu choisir d'utiliser des ressources existantes pour faire ces choses, mais il en a décidé autrement.

Vous avez dit que le premier ministre était d'avis qu'il fallait créer une organisation distincte et spécialisée. Pourrais-je vous demander si vous aviez le même point de vue que le premier ministre à cet égard, ou serait-il préférable d'éviter de poser cette question aussi directement?

Coleen Volk: Je pense avoir entendu très clairement ce que le premier ministre croit, à savoir que la société d'État est une créature du gouvernement et qu'elle doit agir conformément à la volonté de ce dernier. C'est notre rôle, et c'est ce que l'on fait.

Garnett Genuis: C'est de bonne guerre. Madame, je vous remercie de la précision de vos réponses.

[Français]

Le président: Madame Desrochers, vous avez la parole pour cinq minutes.

• (1700)

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

Madame Volk et monsieur Laberge, je vous remercie d'être avec nous cet après-midi. Je vous remercie beaucoup de tout le travail que vous et vos équipes faites sur le terrain. Nous vous en sommes vraiment reconnaissants.

La semaine dernière, vous avez publié de nouvelles données en lien avec le possible impact de la réduction des frais d'aménagement sur les mises en chantier dans différentes parties du pays. Au regard de tout ce que nous venons de dire et de toutes les mises en garde entourant les bonnes données à mesurer — je vais y revenir après —, pourriez-vous me parler un peu plus de cette recherche, des conclusions et de l'impact que ça pourrait avoir?

Mathieu Laberge: Absolument.

Il s'agit du deuxième cycle de mise à jour des données sur les frais d'aménagement que la SCHL a commencé à faire en décembre. Chaque fois que nous faisons une mise à jour, nous essayons de donner une nouvelle perspective, puisque ce sont des nouvelles données.

En décembre, nous avons strictement utilisé le potentiel d'étalonnage ou de comparaison. Cette fois-ci, nous avons essayé d'évaluer différents scénarios de réduction ou même d'élimination des frais d'aménagement. Nous avons remarqué que ça n'a pas le même impact dans toutes les villes. Là où les frais d'aménagement sont particulièrement élevés et où les conditions financières sont particulièrement serrées, une réduction significative ou une élimination des frais d'aménagement aurait un impact important sur la viabilité des projets. On parle des villes comme Toronto ou Vancouver, où il y aurait une hausse des projets viables d'environ 10 % et une augmentation significative de mises en chantier. Par exemple, si les frais d'aménagement étaient éliminés à Toronto, le tiers ou la moitié du déficit lié à l'offre serait comblé dans ce marché présentement, tel que nous l'avons estimé dans notre rapport de juin 2025.

Caroline Desrochers: Merci de votre réponse.

[Traduction]

Restons encore un instant sur les mises en chantier.

Cette question a été abordée aujourd'hui, et elle l'avait déjà été lors de précédentes réunions du Comité. Si les mises en chantier ne constituent pas un indicateur pertinent, pourquoi continue-t-on de les utiliser? Existe-t-il un plan visant à abandonner progressivement cet indicateur? Je dirais que cela suscite beaucoup d'inquiétude.

Coleen Volk: C'est en fait un excellent indicateur. On considère les mises en chantier comme un indicateur valable, mais elles ne constituent pas un bon indicateur de l'humeur du marché.

Ce qui se passe en ce moment, c'est que les gens utilisent les mises en chantier comme un indicateur de l'humeur et disent qu'il n'y a pas lieu de s'inquiéter parce que le nombre de mises en chantier est élevé. Ce n'est pas tout à fait la réalité. La réalité, c'est que le nombre de mises en chantier est élevé aujourd'hui parce que l'humeur était bonne il y a quelques années.

Cependant, les mises en chantier demeurent une mesure très importante. Il y a une forte corrélation avec le nombre de projets achevés. On a un historique de données et une courbe de tendance très importante et factuelle sur plusieurs années, mais la situation dans laquelle on se trouve aujourd'hui est très différente de celle des décennies précédentes. Il y a une baisse très particulière de l'humeur du marché qui n'y est pas reflétée, et qui nécessite donc un indicateur différent.

Caroline Desrochers: Merci.

On a parlé du lien entre la SCHL et Maisons Canada. Pouvez-vous nous donner un exemple? Je connais très bien la collaboration qui existe parce que je la constate tous les jours, mais pouvez-vous nous donner un exemple de projet dans lequel...? À quoi ressemble cette collaboration lorsqu'il y a des logements mixtes et un programme — par exemple, le PPCA — avec certains des...?

Je vous cède la parole.

Coleen Volk: Bien sûr.

Voici un scénario hypothétique. Un promoteur nous soumettrait un projet dans le cadre du Programme de prêts pour la construction d'appartements, le PPCA, qui fixe des objectifs en matière d'abordabilité. Pour pouvoir bénéficier de ce programme, le promoteur doit s'engager à proposer un certain pourcentage de loyers abordables, et cela pourrait fonctionner; on pourrait conclure un accord avec lui dans le cadre du PPCA. Cependant, avec l'aide de Maisons Canada, il pourrait atteindre un niveau d'abordabilité plus élevé. Maisons Canada pourrait fournir des subventions supplémentaires ou proposer d'autres solutions pour améliorer la rentabilité financière de l'accord, auquel cas on peut obtenir une plus grande abordabilité pour le même projet.

On travaillerait en partenariat. On participerait tous les deux au projet. Ce n'est pas du double emploi. Il n'y a pas deux structures administratives parallèles ni rien de ce genre. On travaillerait ensemble pour conclure l'accord et obtenir de meilleurs résultats que si la SCHL avait agi seule dans le cadre du PPCA.

• (1705)

Caroline Desrochers: Me reste-t-il...? Oh, une seconde.

Eh bien, merci.

[Français]

Le président: Merci, madame Desrochers.

[Traduction]

C'est maintenant le tour de M. Seeback pour cinq minutes.

Kyle Seeback (Dufferin—Caledon, PCC): Merci beaucoup, monsieur le président.

Vous parlez de l'humeur du marché. Examinez-vous d'autres variables, comme les défauts de paiement hypothécaires, le pouvoir de vente, l'augmentation de l'endettement des ménages, l'augmentation de la marge de crédit hypothécaire et toutes ces choses? Si vous examiniez ces choses dans leur état actuel, diriez-vous que

l'humeur est favorable à ceux qui veulent acheter une maison, ou est-elle plutôt défavorable?

Coleen Volk: Je vais céder la parole à M. Laberge pour les aspects plus techniques, mais je vais d'abord vous donner une réponse générale.

Pour nous, le principal indicateur de l'humeur du marché immobilier résidentiel est le chômage. Plus le taux de chômage est élevé, moins les gens sont enclins à acheter une maison. Il y a également une corrélation avec les arriérés chez les propriétaires. Voilà la réponse générale.

M. Laberge peut probablement vous donner une réponse plus complète.

Kyle Seeback: J'ai lu que, de façon anecdotique, le nombre de paiements manqués, de saisies et d'utilisations du pouvoir de vente est en hausse. Je suppose que ce sont des facteurs que vous intégrez à l'ordinateur géant ou à l'IA que vous utilisez pour évaluer l'humeur.

Mathieu Laberge: Il y a trois façons de mesurer l'humeur. Il n'y a pas de mesure parfaite. Tout repose sur des indices, pour ainsi dire.

Les variables que vous avez mentionnées font partie de celles dont on examine l'évolution. Par exemple, les arriérés ont légèrement augmenté. C'est propre à certains centres. Pensez au Sud-Ouest de l'Ontario, à Toronto et — un peu — à Vancouver. Il est important de nuancer ce constat en tenant compte du niveau de départ. Il était très bas. C'est le type d'analyse que l'on mène actuellement. C'est l'une des approches.

Cela alimente également — vous avez raison — les modèles, et l'on en a beaucoup. Je n'entrerai pas dans les détails techniques, mais ils constituent une autre approche.

Je pense que le meilleur moyen de cerner l'humeur du marché est de passer par notre réseau d'analystes sur le terrain, qui parlent aux promoteurs dans chaque grande ville et leur demandent comment se porte leur entreprise, ce qu'ils font en ce moment et ce qu'ils prévoient pour l'avenir.

Kyle Seeback: Je comprends cet aspect. J'ai des conversations avec des constructeurs de ma circonscription, et je vois comment ils entrevoient les prochaines années.

Pensez-vous que la situation actuelle, marquée par des paiements manqués, une hausse des saisies immobilières et d'autres facteurs, contribue à freiner l'envie d'acheter une nouvelle maison? Y a-t-il eu une période comparable au cours des 20 dernières années au Canada où les chiffres étaient semblables?

Mathieu Laberge: C'est une bonne question.

Vous savez, on ne peut pas faire de bonne comparaison avec d'autres périodes, parce que l'on sort de conditions économiques très particulières.

Pour revenir à ce que vous disiez, oui, il faut tenir compte des arriérés, des paiements manqués et de toutes ces choses qui découlent de décisions prises il y a un certain temps. Il ne s'agit pas de l'humeur du marché concernant la construction. C'est l'humeur du marché parmi les propriétaires actuels. Cela pourrait avoir une incidence en aval, mais cela ne reflète pas l'humeur actuelle.

Kyle Seeback: Si cela devait avoir un effet en aval, serait-il positif ou négatif? Il me semble qu'il serait négatif.

Mathieu Laberge: Cela dépend de l'indicateur que l'on examine.

Vous avez parlé de l'endettement des ménages. Il est élevé au Canada depuis plusieurs années, mais il y a toujours des cycles dans le marché immobilier. Il faut tenir compte de la conjoncture économique dans son ensemble.

Pour revenir à ce que disait Mme Volk, le chômage demeure un facteur clé qui indique ce qui pourrait se produire.

Kyle Seeback: Il me semble qu'il serait fascinant de voir vos modèles et leur fonctionnement.

Je sais que l'on va manquer de temps.

Rapidement, vous arrive-t-il d'examiner les obstacles à la construction de logements à tous les niveaux et de les évaluer? Par exemple, j'entends souvent dire que c'est au niveau municipal qu'il y a le plus d'obstacles. *The Globe and Mail* vient de publier un article très intéressant sur l'immeuble de la nation Squamish près de Vancouver. En l'absence d'entrave provenant des administrations municipales, elle a réalisé un énorme projet immobilier en quatre ans.

Examinez-vous ces obstacles, les évaluez-vous et les comparez-vous aux mesures prises par le gouvernement fédéral pour essayer d'y remédier? Si oui, quel est votre...?

• (1710)

Mathieu Laberge: Franchement, je serais ravi de vous présenter nos modèles.

En ce qui concerne les obstacles... Il y a deux ou trois ans, nous avons analysé les enquêtes liées à la réglementation municipale sur l'utilisation des terres. Nous venons aussi de réaliser une nouvelle analyse de ces enquêtes; les résultats ont été publiés il y a quelques semaines. Ces résultats montrent qu'une augmentation de 10 % du fardeau réglementaire entraîne une hausse de 14 % des prix des habitations. Il va sans dire que ces facteurs réduisent la demande et ralentissent l'activité sur le marché.

Pour aller un peu plus loin, oui, la réglementation municipale compte parmi... Les délais de délivrance de permis, les lourdeurs administratives... Bien entendu, tous ces éléments entrent en ligne de compte.

Kyle Seeback: Les évaluez-vous?

Mathieu Laberge: Oui.

Le président: Merci, monsieur Seeback.

Vous avez dépassé le temps imparti, mais votre échange était intéressant.

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

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

Durant votre déclaration préliminaire, vous avez parlé du Fonds pour accélérer la construction de logements, qui a été créé par le gouvernement fédéral. Il y a quelques mois, le gouvernement fédéral et le gouvernement de l'Ontario ont noué un partenariat visant à accomplir la même chose.

Quelle est la différence entre ces deux programmes? Lequel des deux est le plus efficace?

Coleen Volk: Les deux sont efficaces, mais ils sont différents.

Le Fonds pour accélérer la construction de logements est un programme qui a été mis en place il y a plusieurs années. En gros, les municipalités qui s'engagent à modifier leurs procédures afin d'accélérer la construction de logements reçoivent, en contrepartie, de l'argent à utiliser pour accroître leur parc de logements. Elles sont récompensées. C'est un programme incitatif. Les municipalités qui prennent des mesures conçues pour accélérer la construction de logements sont récompensées. Ces mesures comprennent les changements de zonage facilitant la mise en chantier de logements du chaînon manquant, ainsi que la simplification du processus de demande de permis.

Les ententes conclues sont différentes et uniques. Chaque municipalité s'est engagée à prendre des mesures très précises qu'elle peut mettre en place. Les ententes ont été négociées avec le gouvernement fédéral et elles prévoient des allocations, ou des paiements. Les ententes s'échelonnent sur plusieurs années. À mesure que les municipalités remplissent leurs engagements, elles reçoivent des récompenses pécuniaires.

De nombreux changements apportés ont accéléré la construction de logements. Aujourd'hui, nous commençons à voir le nombre de logements augmenter concrètement grâce au programme. Les premières années ont servi à accélérer les projets. Puisque la construction prend du temps, les nouveaux logements n'apparaissent que plus tard dans le cours du programme. Maintenant, nous sommes rendus à l'étape du programme où l'offre de logements commence à s'accroître. Les résultats sont très bons.

Le partenariat noué entre le gouvernement fédéral et le gouvernement de l'Ontario vise spécifiquement les redevances d'aménagement. Dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements, les redevances d'aménagement peuvent faire partie de l'entente. Le partenariat, lui, s'attaque aux redevances d'aménagement en particulier. Le gouvernement fédéral s'engage à offrir un soutien établi en fonction du pourcentage de réduction des redevances d'aménagement. C'est beaucoup plus ciblé.

Sauf erreur, ce programme est géré par LICC, et non par la SCHL, contrairement au Fonds pour accélérer la construction de logements. D'après ce que je comprends, ce partenariat vise spécifiquement les redevances d'aménagement.

Gurbux Saini: Merci.

L'énoncé économique publié il y a un mois prévoit un investissement de 6 milliards de dollars dans la formation et l'embauche de travailleurs de métiers désignés Sceau rouge.

Selon vous, quels seront les effets à long terme de cet investissement? Pensez-vous que ce programme soit le bon?

Coleen Volk: [*Inaudible*] travailleurs de métiers désignés Sceau rouge. Puisque cette question ne relève pas de notre domaine de compétence, je ne crois pas que nous ayons d'avis là-dessus. Je suis désolée.

Gurbux Saini: Les redevances d'aménagement sont un enjeu important. Je représente l'une des circonscriptions de Vancouver. D'après ce que j'entends, chaque logement coûte entre 80 000 et 90 000 \$ de redevances d'aménagement. La situation est semblable à Toronto.

Existe-t-il une solution définitive à ce problème, qu'elle soit mise en œuvre par le gouvernement fédéral ou par le gouvernement provincial? Qui devrait s'occuper des infrastructures?

Depuis les 40 ou 50 dernières années, ce problème n'a cessé de prendre de l'ampleur.

• (1715)

Coleen Volk: Il existe de nombreuses solutions au problème des redevances d'aménagement. Il est parfaitement vrai que si la municipalité réduit les redevances d'aménagement, elle doit trouver une autre source de revenus pour les infrastructures dont elle dépend. Cela dit, ces revenus peuvent provenir d'ailleurs. Nous n'avons pas réalisé de recherche à ce sujet; nous ne sommes donc pas en mesure de donner un avis fondé sur des données empiriques quant à la meilleure solution. Je sais que les municipalités pourraient... Ce qu'elles ont le pouvoir de faire, c'est d'augmenter les impôts fonciers, mais cette solution est plutôt mal vue à l'échelle municipale.

Dans certaines régions, les municipalités émettent des titres de créance. Il y a des pays où le gouvernement fédéral, les gouvernements étatiques ou les gouvernements provinciaux ont recours à ce type de mécanisme, mais nous n'avons pas mené de recherches empiriques qui nous permettraient de dire quelle solution serait la mieux adaptée au contexte canadien.

Gurbux Saini: D'accord...

Le président: Il vous reste trois secondes, monsieur Saini.

Gurbux Saini: Trois secondes... J'ai terminé, merci.

Le président: Merci beaucoup de respecter le temps imparti.

[Français]

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

Andréanne Larouche: Merci beaucoup, monsieur le président.

Ce sera probablement mon dernier tour de questions.

Monsieur Laberge et madame Volk, je vais revenir sur la question de l'abordabilité.

La SCHL considère souvent qu'un logement est abordable lorsqu'il est offert sous le prix courant. Par contre, dans plusieurs régions du Québec et du Canada, même un logement légèrement sous le prix courant demeure inaccessible pour les aînés et les familles. Pour de nombreux ménages, estimez-vous que la définition actuelle de l'abordabilité reflète réellement leur capacité de payer?

[Traduction]

Coleen Volk: Quand Maisons Canada a été mise sur pied, je pense que le seuil utilisé était de 30 % du revenu. Selon sa définition, un logement est considéré comme abordable lorsqu'un ménage y consacre moins de 30 % de son revenu. Il ne faut pas dépasser 30 %.

Pour notre part, nous avons tendance à faire preuve de plus de souplesse dans nos programmes. Dans le passé, la notion d'abordabilité avait une signification très claire; dans le contexte actuel, elle a plusieurs significations différentes. Avant, le terme « logement abordable » renvoyait au concept de logement social ou de logement subventionné. Aujourd'hui, l'abordabilité est un enjeu qui touche les familles à revenu moyen. Sa portée est devenue beaucoup plus large qu'elle ne l'était autrefois.

Selon le type de marché et le type de problème visés par les programmes, il est parfois souhaitable de faire preuve de souplesse quant aux définitions utilisées. Lorsque le gouvernement a annoncé la création de Maisons Canada, c'est la définition qu'il a dit vouloir employer.

[Français]

Andréanne Larouche: Il s'agit de la fameuse question liée aux 30 % du revenu qui sont consacrés au logement, et certains paient plus. C'est davantage lié au revenu des ménages qu'au prix courant. On voit que la question de l'abordabilité a été mentionnée à ce comité.

En terminant, l'Association canadienne des constructeurs d'habitations a déclaré ceci:

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

Parmi les éléments mentionnés par cette association, quel est le plus grand responsable de la hausse des coûts?

Mathieu Laberge: Si on regarde le coût de construction dans son ensemble, on voit que la réglementation, les délais réglementaires et la taxation jouent un rôle, mais il y a aussi eu une augmentation des coûts des matériaux particulièrement importante pour les plus petites unités.

[Traduction]

Le président: Monsieur Aitchison, vous disposez de cinq minutes.

Scott Aitchison: Je suis ravi d'avoir un deuxième tour. Merci.

Je vais le dire d'entrée de jeu: j'ai déjà déclaré publiquement que je ne comprenais pas pourquoi le gouvernement avait senti le besoin de créer une quatrième agence fédérale du logement. Cela dit, ce n'est pas votre problème.

L'un des sujets dont nous avons un peu parlé au Comité, c'est la notion de cibles. Quand la Stratégie nationale sur le logement a été mise en place en 2017, une grande partie de la responsabilité a été confiée à la SCHL. Pourtant, à ce moment-là, la Société ne gérait plus vraiment de programmes — même si à l'époque de sa création, à la fin des années 1940, sa mission consistait à construire des habitations.

Ce que je trouve intéressant, cependant, ce sont les activités de recherche que mène la SCHL. Elle est très compétente en la matière. À partir de ses recherches, la SCHL a conclu que pour retrouver un semblant d'abordabilité, il fallait construire entre 430 000 et 480 000 logements par année au cours des prochaines années.

La mission de Maisons Canada n'est assortie d'aucune cible. À partir de vos recherches, pourriez-vous... Au Canada, 95 % des habitations sont des logements du marché, mais les activités de Maisons Canada sont axées sur les logements hors marché. Voici ma question: quelle devrait être sa cible? Quelle cible devrait être fixée afin que Maisons Canada contribue à l'atteinte de l'objectif global?

• (1720)

Coleen Volk: C'est une très bonne question, mais je ne crois pas être en mesure de vous donner une très bonne réponse. Je dirais que ce sera au gouvernement de définir la cible, mais elle dépendra largement des fonds qu'il y consacra.

Le contexte...

Scott Aitchison: Un instant, s'il vous plaît. Je m'excuse de vous interrompre, madame Volk.

Dépendra-t-elle des fonds qui y seront consacrés ou des besoins actuels?

La SCHL a fixé l'objectif du nombre de logements à construire au cours des prochaines années en fonction des besoins, et non en fonction des fonds à sa disposition.

La cible ne devrait-elle pas être fondée sur les besoins?

Coleen Volk: Je comprends ce que vous dites.

Si l'on déterminait les besoins — si on les chiffrait — et si l'on s'attendait à ce que Maisons Canada les satisfasse entièrement, alors il faudrait que le gouvernement alloue suffisamment de fonds à Maisons Canada pour assouvir l'ensemble des besoins.

Scott Aitchison: Autrement dit, nous ne connaissons pas la réponse. Nous ne savons pas si les fonds sont suffisants ni combien...

J'ai une autre question: la SCHL, votre service de la recherche, l'équipe de Maisons Canada et peut-être aussi le ministère de Logement, des Infrastructures et des Collectivités ont-ils discuté de la possibilité de réaliser une analyse en vue de fixer la cible?

Coleen Volk: Je ne sais pas si M. Laberge a participé à des discussions à ce sujet.

Je ne suis pas certaine que nous serions appelés à participer à de telles discussions. Elles se dérouleraient sans doute entre le ministre, Maisons Canada et LICC, le ministère responsable du portefeuille. Je ne sais pas si nous serions invités à y prendre part.

Scott Aitchison: Ne parleraient-ils pas à votre... Je présume que personne ne mène autant de recherches sur le logement au Canada que la SCHL.

Coleen Volk: Je pense que vous avez raison.

Scott Aitchison: Vous m'apparaissez comme l'organisme idéal à qui s'adresser pour effectuer les recherches nécessaires à la définition d'une cible appropriée pour la construction de logements hors marché au Canada.

Coleen Volk: Je ne suis pas au courant de discussions...

Scott Aitchison: Je vous ajoute peut-être du travail.

Mathieu Laberge: Le défi, c'est que la majorité des recherches effectuées par mon équipe portent sur les logements du marché. Nous ne participons pas à l'évaluation ni à l'élaboration des politiques. Nous n'avons pas eu de discussions à ce sujet.

Scott Aitchison: Votre équipe a-t-elle analysé... Selon ce que je comprends, si les logements du marché représentent 95 % du parc de logements au Canada, cela signifie, d'après un calcul bien simple, que 5 % des logements sont hors marché. S'il manque un certain pourcentage dans la catégorie des logements du marché, quel pourcentage manque-t-il dans la catégorie des logements hors marché?

Il doit y avoir des analyses qui nous fournissent toutes les données pertinentes. Le gouvernement a doté Maisons Canada d'une enveloppe de 11 milliards de dollars. Je suis un peu inquiet qu'aucune analyse n'ait été réalisée pour démontrer que ce chiffre est approprié.

Mathieu Laberge: Les éléments moteurs des secteurs du logement du marché et du logement hors marché sont très différents. Ce sont des vases communicants. L'augmentation de l'offre de logements hors marché pourrait avoir pour conséquence de dissuader les gens de se tourner vers les logements du marché. Nous n'avons pas examiné cette éventualité. L'équilibre est précaire.

En revanche, nous avons examiné la capacité potentielle de construction du Canada selon ses ressources actuelles. Nous avons publié un article à ce sujet.

Scott Aitchison: On peut dire qu'il faut plus de logements abordables au Canada, mais n'est-il pas aussi juste de dire qu'il faut également que toutes les habitations soient plus abordables?

Mathieu Laberge: À notre avis... Il faut un large éventail d'options pour tous les ménages au Canada. Le logement n'est pas... Le fait d'isoler le logement du contexte général élimine certains compromis envisageables. D'un côté, je pourrais préférer avoir une grande maison située sur un grand terrain loin du centre-ville et devoir faire la navette tous les jours; de l'autre, je pourrais trouver plus important d'habiter près de mon lieu de travail afin d'éviter les déplacements, même si mon logement était alors beaucoup plus petit. Ces compromis sont très importants.

Scott Aitchison: Mon temps de parole est écoulé, mais je veux approfondir cette question.

Merci.

Le président: Merci, monsieur Aitchison.

[Français]

Nous allons maintenant conclure avec Mme Desrochers pour cinq minutes.

[Traduction]

Caroline Desrochers: Merci beaucoup, monsieur le président.

Pouvons-nous poursuivre la discussion à ce sujet? On parle sans cesse de la proportion de 95 % par rapport à 5 %. On sait qu'un des objectifs de Maisons Canada... Des cibles seront fixées une fois que l'agence sera constituée en société d'État. Après le vote sur le projet de loi C-20, je suis certaine que les cibles seront intégrées au plan ministériel qui sera présenté.

Pouvons-nous parler de l'objectif de doubler la construction de logements abordables? L'augmentation de l'offre contribuera-t-elle à réduire la pression des coûts du logement, même pour les logements du marché?

• (1725)

Mathieu Laberge: Il y a deux moyens par lesquels l'augmentation de l'offre peut contribuer à pallier les problèmes d'abordabilité. Le premier est ce qu'on appelle le filtrage. Grosso modo, il s'agit d'accroître l'offre afin que les ménages puissent monter dans l'échelle du logement, libérant ainsi des logements plus abordables. Il est vraiment important d'offrir une vaste gamme de types de logements différents afin que les gens puissent passer facilement d'une habitation à l'autre et afin que des logements plus abordables soient libérés. C'est un long processus, mais nous commençons à en voir les effets à l'échelon supérieur du marché locatif. Normalement, c'est à ce niveau-là que le filtrage commence. Toutefois, il faut plusieurs années pour qu'il se concrétise dans l'ensemble du continuum de l'offre de logements.

L'autre élément, c'est que l'augmentation de l'offre permet à la hausse des revenus de suivre la montée des prix. Souvent, on oublie que l'abordabilité est liée non seulement aux prix, mais aussi aux revenus nécessaires pour payer. Si l'on fait en sorte que les prix des habitations continuent d'augmenter plus lentement que les revenus, ou si l'on fait progresser les revenus plus rapidement que les prix des logements, alors les deux finissent par se rattraper, et l'abordabilité s'améliore naturellement au fil du temps. C'est là un autre effet de l'augmentation de l'offre.

[Français]

Caroline Desrochers: Selon les données que vous avez, est-ce qu'on peut dire qu'on s'en va dans cette direction? Je sais qu'il est peut-être un peu tôt pour dire si c'est le cas ou non, mais selon les données, le coût du loyer commence à diminuer un peu et les salaires commencent à augmenter. Pour ce qui est du taux d'emploi et du taux de chômage, ils sont assez stables.

Mathieu Laberge: On voit assurément que l'adéquation du prix et des conditions du marché est plus relâchée qu'elle ne l'était il y a quelques années. On milite en faveur d'une plus grande fluidité sur les marchés et d'une augmentation moins rapide des loyers et du prix des logements. On voit aussi qu'il y a effectivement un certain rattrapage sur le plan des revenus. Ce que nous voyons, dans notre recherche, c'est qu'on a la capacité d'augmenter encore plus l'offre de logements, avec les ressources qu'il y a présentement. Il n'y a jamais eu autant de travailleurs dans l'industrie de la construction que dans les dernières années. Si on applique la productivité passée à ce nombre de travailleurs, on pourrait atteindre des niveaux beaucoup plus élevés pour ce qui est des mises en chantier. Toutefois, ça va requérir des changements structurels, par exemple sur le plan de la productivité ou de la consolidation de l'industrie. Ça ferait qu'il y aurait du capital suffisant dans l'industrie pour investir dans les nouvelles technologies.

Caroline Desrochers: Croyez-vous que l'utilisation des méthodes modernes de construction pourrait être intéressante?

Mathieu Laberge: Il s'agit d'une possibilité parmi d'autres, oui.

Des promoteurs nous ont dit que, même des petits changements relativement à l'utilisation de la technologie, par exemple pour mieux suivre les ressources et s'assurer qu'elles sont optimisées, mènent à des économies assez importantes, de l'ordre de 10 %.

Tantôt, on a parlé de la réglementation. Par exemple, la modélisation des données du bâtiment, une technologie adoptée en Angleterre depuis la fin de la période pandémique, a fait qu'il y a eu une importante réduction des besoins administratifs. Il y a donc un ensemble de mesures qui sont possibles à cet égard.

Caroline Desrochers: En gros, la politique visant à accroître l'offre de logements abordables est une bonne nouvelle pour le marché. Est-ce exact?

Mathieu Laberge: En ce moment, toute offre de logement supplémentaire est importante. Il est important de garder une diversité de logements pour l'ensemble des ménages. Les questions du logement abordable, du logement de type intermédiaire et des marchés sont importantes.

Caroline Desrochers: Je vais utiliser le reste de mon temps de parole pour remercier les témoins de s'être déplacés aujourd'hui. Je les remercie également de leur important travail. Je vois l'importance de leur travail chaque jour, quand je rencontre des promoteurs, des locataires et des organisations à but non lucratif.

Merci.

[Traduction]

Le président: Merci, madame Desrochers.

Je crois que le Comité souhaite lever la séance, mais avant, je vous rappelle que le Comité se réunira jeudi, à la même heure, pour poursuivre son étude sur les mises en chantier, ainsi que pour parler de l'itinérance et de la flamme du centenaire.

Sur ce, je vous remercie toutes et tous de votre présence.

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>