



CHAMBRE DES COMMUNES  
HOUSE OF COMMONS  
CANADA

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

---

# Comité permanent du commerce international

TÉMOIGNAGES

**NUMÉRO 069**

Le lundi 5 juin 2023

---

Présidente : L'honorable Judy A. Sgro





## Comité permanent du commerce international

Le lundi 5 juin 2023

• (1105)

[Traduction]

**Le vice-président (M. Kyle Seeback (Dufferin—Caledon, PCC)):** La séance est ouverte.

Soyez les bienvenus à la 69<sup>e</sup> réunion du Comité permanent du commerce international. Cette réunion adopte une formule hybride, conformément à l'ordre de la Chambre du 23 juin 2022: des membres sont présents dans la pièce, tandis que d'autres participent à distance au moyen de l'application Zoom.

Voici quelques points à retenir.

S'il vous plaît, veuillez attendre que je vous aie accordé le droit de parole avant de l'exercer. Pensez aux interprètes: parlez clairement et lentement. Les participants en virtuel, veuillez cliquer sur l'icône représentant un microphone pour activer votre appareil. Entre vos prises de parole, veuillez le désactiver, pour éviter les retours de son. Sur Zoom, pour la langue d'interprétation, vous avez le choix, dans le bas de votre écran, entre « parquet », « anglais » ou « français ». Sur Zoom encore, pour signaler à la présidence que vous souhaitez prendre la parole, servez-vous de la fonction « lever la main ». L'ordre de prise de parole sera géré par la greffière.

Il est interdit de prendre des photos dans la pièce ou de faire des captures d'écran sur Zoom. Enfin, en cas de difficultés techniques, prière de me prévenir.

Avant de commencer, nous devons régler une question de régie interne. Vous devriez tous avoir reçu de la greffière une copie du projet de budget de l'étude de la taxe sur les logements sous-utilisés des collectivités frontalières du Canada.

Plaît-il au Comité d'adopter le budget de 12 750 \$?

(La motion est adoptée.)

**Le vice-président (M. Kyle Seeback):** Excellent!

Conformément au paragraphe 108(2) du Règlement et à la motion adoptée par le Comité le lundi 29 mai 2023, le Comité entreprend l'étude des répercussions, sur les collectivités frontalières du Canada, de la taxe sur les logements sous-utilisés.

Aujourd'hui, nous accueillons l'avocat Richard Halinda et, par vidéoconférence, M. Thomas Davidoff, professeur agrégé à l'école de gestion Sauder de l'université de Colombie-Britannique.

Soyez les bienvenus. Merci de nous accorder votre précieux temps.

Entendons d'abord les déclarations préliminaires que nous ferons suivre d'une période de questions.

Monsieur Halinda, je vous invite à commencer. Vous disposez d'environ cinq minutes.

**M. Richard Halinda (avocat, à titre personnel):** Merci, monsieur le président.

Je suis privilégié de comparaître devant votre comité. J'espère bien vous aider à comprendre cette taxe et ce que nous devons faire à son sujet.

Je suis avocat à Niagara, où je suis né. J'exerce depuis 40 ans.

Une bonne partie de ma clientèle est constituée de citoyens américains qui ont de petites maisons de campagne en Ontario — dans toute la province, mais surtout dans la région de Niagara. La plupart sont de la classe moyenne. Ils se la transmettent d'une génération à la suivante. Mes services englobent l'achat et la vente de ces maisons à la génération suivante. Je m'occupe également de leurs déclarations de revenus au Canada, ce qui fait que j'ai depuis longtemps des relations de travail avec l'Agence du revenu du Canada — ça, c'est garanti.

Niagara est contiguë aux municipalités de Buffalo et de Niagara Falls, dans l'État de New York. Au fond, nous formons vraiment une seule et même communauté, traversée par un cours d'eau. C'est ce que nous sommes. Cette rivière se trouve à être la Niagara. Beaucoup d'entre nous séjournent des deux côtés de la frontière.

D'après ce que je comprends, l'objet de la Loi sur la taxe sur les logements sous-utilisés était de réagir à la crise assez récente du marché du logement pour les Canadiens des gros centres urbains et de taxer les non-Canadiens qui y ont immobilisé leur argent dans des immeubles résidentiels qui dorment, vides, sous-utilisés. Son objectif est noble. Je l'appuie sans réserve. Il mérite d'être réalisé, mais seulement dans les bonnes circonstances.

La taxe est absurde si elle frappe des immeubles à usage d'habitation, des « chalets », comme nous le disons, achetés il y a longtemps et utilisés pendant nombre d'années à cette fin. Plus précisément, notre région, le sud de Niagara — Fort Erie, Crystal Beach, Port Colborne, Wainfleet et, en fait, toute la rive nord du lac Érié, du pont Peace au pont Ambassador, à Windsor — est, depuis plus de 100 ans, pays de chalets pour les Américains. Beaucoup de familles en possèdent depuis trois générations. Ce ne sont pas des placements passifs au Canada. Elles y passent leurs étés, habituellement du 24 mai à la fête du Travail. Elles font partie de nos communautés locales, y compris de nos organismes sportifs, clubs et paroisses que, pour un certain nombre d'entre eux, elles ont fondés seules ou avec d'autres et elles ont été d'importants appuis pour nos entreprises et manifestations culturelles locales. Les membres du Comité qui vivent dans des régions semblables sauront bien qui sont ces estivants et reconnaîtront leur importance pour nos communautés.

De par cette loi, le propriétaire non canadien est tenu de produire une déclaration de taxe sur son logement sous-utilisé, qui diffère de la déclaration T1 que nous produisons. Il doit d'abord obtenir à cette fin un numéro d'identification aux fins de l'impôt fédéral. Il est tenu de produire la déclaration et, s'il n'est pas exonéré de la taxe, qui équivaut à 1 % de la valeur de la propriété, de l'acquitter. Beaucoup de nos estivants, qui sont citoyens américains, l'ont trouvé de mauvais goût. Ils croient que la communauté — son élément canadien — les a laissés tomber. Nous avons assisté à un exode consécutif à la vente de leurs chalets.

On nous a dit que la loi et les règlements sous son régime exempteraient les chalets et les propriétés récréatives, ce qui s'est révélé faux. On a aménagé, sous le régime de cette loi, une série d'exonérations, mais leur mise en œuvre cause trop d'injustices.

Je pourrais en parler pendant deux ou trois heures. Je ne disposais que de cinq minutes, dont j'ai déjà employé une bonne partie. J'en discuterai volontiers en réponse à vos questions. Cependant, je précise simplement que, d'après moi, l'exonération fiscale devrait se fonder sur l'usage — comme on le voulait à l'origine — plutôt que sur l'emplacement. Ainsi tel estivant est ici exonéré, et un voisin, de la même rue, ne l'est pas. C'est une de ces injustices dont je pourrais vous parler plus longuement.

La loi et ses règlements ont créé injustices et discriminations aux dépens de nos estivants américains. J'ai offert gracieusement mon temps au gouvernement pour produire, avec des décideurs ou des rédacteurs juridiques, d'autres règlements correcteurs sous son régime. J'ai même communiqué un échantillon de projet d'articles à cette fin. En février, j'ai écrit à ce sujet à l'honorable vice-première ministre et j'attends sa réponse ou celle de ses adjoints. Je suis disposé à travailler à ce dossier avec tous ceux qui le voudront bien.

• (1110)

Ces problèmes ne touchent pas seulement Niagara, mais, également, d'innombrables secteurs riverains, lacs et cours d'eau, partout dans notre pays. La question touche les collectivités frontalières, mais sans s'y limiter.

Le gouvernement a prolongé du 31 octobre au 30 avril le délai accordé pour la déclaration 2022 de la taxe sur les logements sous-utilisés et son versement. Comme, d'ici là, ces modifications réglementaires doivent être en vigueur, on ne peut s'empêcher d'être habité par un sentiment d'urgence. Nos estivants méritent d'être traités avec plus de justice. Nous n'en attendrions pas moins pour nos Ca-

nadiens qui hivernent aux États-Unis et nous ne voudrions pas qu'on leur rende fiscalement la pareille.

Je sais qu'il en a été question. Le membre du Congrès Higgins est censé vous parler cet après-midi et je suis sûr qu'il abordera le sujet. Je n'en dirai pas plus. J'aiderai volontiers votre comité dans ses études ultérieures et ses délibérations sur la question. Je peux vous communiquer de la documentation écrite.

Mais, essentiellement, cette taxe sur les chalets ne contribuera en rien à la résolution de la crise du logement que cette loi était censée combattre.

**Le vice-président (M. Kyle Seeback):** Je dois vous interrompre. Je vous ai accordé un peu plus de temps, parce que, dans la première heure, nous n'entendons que deux témoins, mais il faut maintenant passer au prochain.

Allez-y, monsieur Davidoff.

**M. Thomas Davidoff (professeur agrégé, Sauder School of Business, University of British Columbia, à titre personnel):** Bonjour. Ici Thomas Davidoff. Je suis économiste spécialiste du logement à l'Université de Colombie-Britannique.

Je focaliserai mes observations sur les points suivants: d'abord, les marchés des habitations chères aux États-Unis ont toujours eu, globalement, des taux supérieurs d'impôt foncier, et les propriétaires canadiens de propriétés de vacances étaient grevés de taux moyens supérieurs à ceux que payaient certains Américains. Ensuite, les taxes frappant les résidences secondaires sont une forme raisonnable de taxation. Enfin, il y a peu à dire en faveur de l'imposition de taxes ou de quotas différents selon la nationalité, puisqu'il existe de bonnes solutions de rechange.

Sur le premier point, les États-Unis viennent seulement de mettre fin aux déductions de l'impôt fédéral sur le revenu pour les impôts fonciers locaux. Un Américain dont le taux combiné, fédéral et de l'État, était de 40 % et qui avait droit à des déductions détaillées suffisantes, bénéficiait d'un allègement fiscal de 40 % sur ses impôts fonciers grâce à la déductibilité. J'ai bénéficié d'importantes déductions de cette nature quand j'enseignais à l'Université de Californie à Berkeley et que j'étais propriétaire d'une maison à Oakland. Bien sûr, un Canadien propriétaire aux États-Unis n'aurait pu en profiter, faute d'être un contribuable américain.

Malgré la fin récente de ce traitement différentiel, je ne crois pas qu'un souci d'équité pour les propriétaires canadiens de biens aux États-Unis y ait été pour grand-chose. De fait, je soupçonne que ça n'a absolument rien eu à y voir. Je possède la double citoyenneté, américaine et canadienne, j'en suis fier, mais, en l'occurrence, je ne crois pas que les différences injustes entre les taux d'impôts fonciers auxquels sont soumis les Américains et les Canadiens doivent avoir quelque importance.

Sur le deuxième point, les villes canadiennes où la vie est chère, Vancouver notamment, que j'habite actuellement — merci de m'avoir autorisé à témoigner en visio — présentent des combinaisons très loin d'être optimales d'impôt foncier et d'impôt sur le revenu. Notre fiscalité, grosso modo, nous commande deux choses. D'abord: Ton pain point ne gagnera par le travail — les taux d'imposition du revenu et des taxes de vente sont élevés. Ensuite: Biens immobiliers tu acquerras — par rapport à ceux des États-Unis, les taux d'imposition des propriétés résidentielles sont ici très faibles.

Voilà pour le code fiscal. Par contre, notre réglementation prescrit de ne pas construire des logements abordables. À la place, nous réservons la plus grande partie de nos terrains à des maisons unifamiliales, qui sont très inabordable pour une majorité écrasante de la distribution des revenus à Vancouver et à Toronto. Bien sûr et à juste titre, l'aménagement des terrains est très difficile.

Que donne cette combinaison de fiscalité et de réglementation? Nous avons invité les riches d'ici et de l'étranger à acquérir des biens immobiliers au Canada et nous avons alimenté une demande massive d'investissement dans le logement, ce qui fait augmenter les prix. Ce n'est pas la seule cause de la cherté excessive du logement au Canada, mais ça n'arrange rien.

Voici un fait découvert à la faveur de travaux de recherche de mes étudiants Paul Boniface Akaabre et Craig Jones. J'ai ajouté des renvois à deux articles utiles.

En 2018, dans l'agglomération de Vancouver, la valeur médiane des logements de la tranche supérieure de 5 % était de 3,7 millions de dollars, mais le propriétaire médian de ces logements payait seulement 15 800 \$ d'impôt sur le revenu. L'acquisition d'un tel logement avec un revenu imposable gagné au Canada, et un premier versement de 20 %, exigerait qu'on paie annuellement des centaines de milliers de dollars en impôt sur le revenu. Dans cette agglomération, la relation entre le revenu gagné au Canada et la valeur de la propriété est très ténue.

Plutôt que des impôts fonciers modérés, des taxes de vente élevées et de lourds impôts sur les revenus, nous devrions avoir l'inverse: revenus et ventes faiblement ponctionnés, lourds impôts fonciers. Comme vous le savez, il est politiquement malavisé de réclamer l'augmentation des impôts fonciers, alors ce n'est pas au programme. Mais il est tout à fait raisonnable de se donner une politique passable en exigeant des propriétaires fonciers qui ne paient pas ici d'impôt sur le revenu de payer plus d'impôt foncier. À Vancouver et en Colombie-Britannique, les taxes sur les logements vides ont beaucoup rapporté à la province et semblent avoir retourné beaucoup de logements — par milliers et même dizaines de milliers — à leur usage résidentiel primitif.

Taxer les logements vides de propriétaires étrangers est une possibilité, mais on pourrait aussi les grever simplement, à la place, d'une taxe minimale, fondée sur la valeur de la propriété. Dans l'agglomération de Vancouver seulement, une taxe minimale très raisonnable de 1 % de la valeur de la propriété rapporterait quelque 2 milliards de dollars par année.

Qu'est-ce que ça signifie? Que le propriétaire d'un logement d'un million de dollars est tenu de verser 20 000 \$ d'impôt sur le revenu. S'il verse plutôt 10 000 \$, alors, selon la nouvelle taxe proposée, il devrait déboursier 10 000 \$ de plus, ce qui rapporterait 2 milliards de dollars par année, dans le Grand Vancouver, et à peu près autant dans l'agglomération de Toronto, qui est plus grande, mais où les revenus et la valeur des propriétés sont plus étroitement corrélés.

En décrétant des exemptions pour les impôts versés sur les revenus ou pour les revenus déclarés de location et en accordant des exemptions à long terme aux résidences principales de personnes âgées, on préviendrait tous les problèmes éthiques et commerciaux découlant de taxes et d'interdictions fondées sur la nationalité.

• (1115)

Merci.

**Le vice-président (M. Kyle Seeback):** Vous obtenez la médaille d'or pour le respect du temps. Il vous restait quatre secondes. Votre exposé était excellent. Vous avez soulevé de très bons points.

Nous allons passer à notre première série de questions. Je vais donner la parole à M. Baldinelli pour six minutes.

**M. Tony Baldinelli (Niagara Falls, PCC):** Merci, monsieur le président.

Je remercie nos témoins d'être parmi nous ce matin.

Je vais d'abord m'adresser à M. Halinda.

L'étude d'aujourd'hui porte sur les répercussions de la taxe sur les logements sous-utilisés sur les collectivités frontalières du Canada.

Monsieur Halinda, vous avez parlé brièvement du caractère unique de notre communauté et des relations au sein de cette communauté. Je dis toujours que c'est une communauté binationale. Les Américains y bâtissent des chalets depuis les années 1800. Je crois que le parc d'attractions de Crystal Beach a été aménagé en 1888, et le terrain de golf Cherry Hill, qui a accueilli l'Omnium canadien en 1972, a été conçu et aménagé en 1922 par neuf Américains qui habitaient dans des chalets là-bas.

Je me demande si vous pouviez nous parler brièvement du caractère unique de notre communauté.

**M. Richard Halinda:** Merci.

Oui, c'est une communauté unique. Il y a de nombreux endroits le long du lac — je connais bien le lac Érié parce que j'y ai grandi —, sur la rive nord du lac, où un grand nombre d'Américains ont acheté des propriétés à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. En fait, ils ont ouvert des lotissements où des chalets ont été construits. À cette époque, le pont Peace n'existait pas, alors ils devaient utiliser le traversier. Ce traversier partait de Buffalo pour se rendre au petit village de Crystal Beach, un petit hameau. C'est là qu'en 1888, vous avez raison, le parc d'attractions de Crystal Beach a été aménagé; l'un des premiers dans la région. Toute la région est devenue un centre de villégiature estivale.

Il y a des centaines et des centaines de chalets qui ont été construits là-bas, tous par des Américains, de 1888 à la fin de la Première Guerre mondiale et par la suite, alors les Américains font partie de la collectivité. Ils y vivent.

J'ai grandi à Port Colborne, comme je l'ai dit, je pense. Je le savais lorsque c'était la fin de semaine du 24 mai parce que notre pasteur disait, depuis sa chaire, une chose qu'il disait une fois par année: « Je souhaite la bienvenue à nos résidents d'été. » Il ne disait pas « Je souhaite la bienvenue aux étrangers. », « Je souhaite la bienvenue aux non-citoyens. » ou « Je souhaite la bienvenue aux Américains. » Ils étaient les « résidents d'été ». C'est ainsi que mes parents les appelaient, et c'est ainsi que nous les appelions. Ils étaient les résidents de notre collectivité.

Si vous ne vivez pas dans une ville frontalière, il est peut-être difficile d'imaginer que deux pays différents puissent vivre ensemble comme un seul pays, mais c'est comme ça que j'ai grandi, et c'est encore comme ça aujourd'hui.

• (1120)

**M. Tony Baldinelli:** Je suis d'accord avec vous, et c'est ainsi que j'ai grandi moi aussi. Ma femme est allée à l'école des sciences infirmières à Dyouville. Mon frère a inscrit ses deux garçons dans une école secondaire de Buffalo. Même s'il habite à deux minutes de chez moi, il les envoie à l'école secondaire à Buffalo. Ce n'est pas une frontière internationale. C'est une rivière qui sépare deux amis, disons.

Le gouvernement a dit qu'il a consulté les intervenants avant de mettre en oeuvre la taxe sur les logements sous-utilisés. Quand avez-vous été mis au courant pour la première fois, et est-ce que vous ou les résidents que vous représentez avez eu votre mot à dire dans les discussions avec les intervenants?

**M. Richard Halinda:** Ni moi ni aucune des personnes que je connais n'avons été mis au courant.

J'en ai pris connaissance parce que, lorsqu'une nouvelle loi est mise en place, l'Association du Barreau canadien nous en avise. J'ai obtenu une copie de la Loi sur la taxe sur les logements sous-utilisés et je l'ai lue. C'est à ce moment-là que j'en ai vraiment pris connaissance. C'est une loi très difficile à lire, comme la plupart des lois fiscales. Je travaille dans le domaine de la fiscalité, alors je sais que ces lois sont difficiles à rédiger et encore plus difficiles à lire, mais j'avais de réelles préoccupations à l'égard de cette loi. En mars 2022, j'ai donc tenté d'en apprendre davantage au sujet de cette mesure législative et d'en faire corriger les lacunes, car j'étais d'avis qu'elle posait des problèmes. Je travaille là-dessus depuis plus d'un an.

**M. Tony Baldinelli:** Je vous remercie.

J'avais la même... Un résident américain a communiqué avec moi en février 2022, j'ai écrit au gouvernement en mars 2022, j'ai soulevé la question lors des discussions sur le budget à la Chambre des communes en avril, puis nous avons tenu des consultations pendant l'été 2022 avec des résidents américains, cherchant tous à obtenir des précisions sur les règles. Nous sommes ici un an plus tard, et nous cherchons toujours à obtenir des précisions sur certaines règles.

Vous dites qu'on pourrait modifier rapidement la réglementation pour répondre à certaines des préoccupations. Pourriez-vous transmettre au Comité ces modifications réglementaires et décrire rapidement certaines d'entre elles qui, selon vous, permettraient de répondre à ces préoccupations?

**M. Richard Halinda:** En résumé, il y a deux ou trois modifications que nous pourrions apporter très facilement.

La réglementation établit des zones rurales et urbaines. Ces zones ne sont pas établies en fonction des endroits où se trouvent les chalets. Elles sont fondées sur les cartes du recensement du gouvernement du Canada qui définissent les régions urbaines et rurales. Si votre chalet se trouve dans une zone rurale et que vous y habitez 28 jours par année, vous êtes exempté de la taxe. Vous devez quand même produire une déclaration, mais vous êtes exempté de la taxe. C'est logique parce que vous utilisez votre chalet. Il n'est pas sous-utilisé. Cependant, si votre chalet se trouve dans une zone urbaine, vous ne pouvez pas bénéficier de l'exemption, même si vous habi-

tez dans votre chalet durant 128 jours par année, ce qui n'a aucun sens.

Pour revenir à Crystal Beach, il s'agit d'une petite collectivité de 8 500 habitants, et tous ces chalets construits autour du parc d'attractions — le parc n'existe plus, mais la plage est toujours là, une belle plage — ne sont pas exemptés de la taxe, car, selon la carte du recensement, ils se trouvent dans une zone urbaine.

Pourquoi?

Si les gens utilisent leur chalet, pourquoi ne peuvent-ils pas bénéficier de l'exemption? Que votre chalet se trouve dans une zone rurale ou urbaine, cela ne devrait pas avoir d'importance. Si vous l'utilisez, vous l'utilisez. Il n'est pas sous-utilisé et il n'est pas vacant. Voilà la première...

**M. Tony Baldinelli:** Je vous remercie.

Pouvez-vous déposer auprès du Comité les modifications réglementaires que vous souhaitez ainsi que la lettre que vous avez écrite récemment à la vice-première ministre?

**M. Richard Halinda:** Avec plaisir.

**M. Tony Baldinelli:** Merci.

**Le vice-président (M. Kyle Seeback):** C'est très bien.

Vos six minutes sont écoulées.

La parole est maintenant à M. Virani pour six minutes également.

**M. Arif Virani (Parkdale—High Park, Lib.):** Merci beaucoup.

Je vous remercie, monsieur Halinda et monsieur Davidoff, pour vos témoignages.

Monsieur Davidoff, j'aimerais d'abord m'adresser à vous.

Le fondement de la taxe sur les logements sous-utilisés est lié à l'abordabilité du logement et au fait que cette abordabilité repose sur de nombreux éléments, comme vous l'avez souligné. Il y a notamment les gens qui investissent de l'argent dans des propriétés canadiennes et qui ne les utilisent pas, ce qui prive les Canadiens de la possibilité d'acheter ces propriétés. Cela les rend plus coûteuses à l'achat ou prive même parfois les Canadiens de la possibilité de les louer.

Ai-je raison sur cet aspect, monsieur Davidoff?

• (1125)

**M. Thomas Davidoff:** Je ne peux pas vous dire qu'elle était la raison du gouvernement. Je suis certain qu'elle était liée à une préoccupation au sujet de l'abordabilité du logement. Bien entendu, les maisons qui ne sont pas utilisées comme résidences principales, que ce soit par des non-Canadiens ou par des Canadiens qui ont les moyens de s'acheter une deuxième maison, ne sont pas abordables pour les gens qui travaillent pour gagner leur vie dans un marché donné et qui veulent vivre dans une maison.

**M. Arif Virani:** Vous parlez de Vancouver, et je représente des électeurs de Toronto, mais le phénomène ne se limite pas à Vancouver ou à Toronto. Est-ce exact? L'escalade des prix de l'immobilier touche tous les Canadiens.

**M. Thomas Davidoff:** Je crois que c'est tout à fait exact. Les gens sont mobiles, comme vous le savez, et les immigrants sont particulièrement mobiles par nature. D'ici peu, tous les éléments — les commodités, les salaires et le coût de la vie — devront être égaux d'une ville canadienne à une autre. Il ne peut pas être plus avantageux de vivre à Moose Jaw qu'à Vancouver, sinon tout le monde déménagerait de Vancouver à Moose Jaw. Les problèmes dans une collectivité canadienne finiront par être les mêmes dans toutes les collectivités canadiennes.

**M. Arif Virani:** Il a été question jusqu'à maintenant des consultations qui ont eu lieu, etc., mais en ce qui concerne la taxe elle-même, certains efforts sont déployés pour veiller à ce que les gens qui utilisent leurs propriétés, contrairement à ceux qui les laissent vacantes, soient exemptés. Pouvez-vous nous parler un peu de certaines des exemptions qui ont été accordées?

Je vais en mentionner deux. Je crois comprendre que si votre propriété n'est pas accessible à l'année... Disons qu'il ne s'agit que d'une propriété d'été et qu'elle ne peut pas être utilisée à l'année. Ce n'est pas le genre de propriété qu'un Canadien pourrait vouloir acheter pour y vivre toute l'année. Par conséquent, elle n'est pas assujettie à cette taxe. Si vous le pouvez, confirmez-moi si j'ai bien compris.

Deuxièmement, en ce qui concerne l'échange que nous avons eu avec M. Halinda, pouvez-vous nous parler un peu de la question de l'utilisation d'une propriété pendant 28 jours, à condition qu'elle se trouve dans une zone admissible? Comment cette exemption s'applique-t-elle dans la pratique?

**M. Thomas Davidoff:** La question s'adresse-t-elle à moi ou à M. Halinda?

**M. Arif Virani:** Elle s'adresse d'abord à vous, puis je demanderai à M. Halinda d'y répondre également.

**M. Thomas Davidoff:** Je vais m'en remettre à M. Halinda pour ce qui est de son application dans la pratique.

**M. Arif Virani:** Pouvez-vous donner des précisions? Est-ce que ma compréhension est exacte en ce qui concerne les propriétés saisonnières qui ne sont utilisées qu'en été, par exemple? S'il ne s'agit pas d'un chalet habitable à l'année — il n'y a pas de chauffage —, il n'est pas assujettit à ce genre de taxe. Est-ce exact?

**M. Thomas Davidoff:** C'est ce que j'ai compris, mais je ne me suis pas penché sur l'application en tant que telle. Je n'en connais pas les détails.

**M. Arif Virani:** D'accord.

Monsieur Halinda, pouvez-vous répondre également? Si je comprends bien, selon vous, il est bien que nous ayons une exigence d'utilisation de 28 jours, mais ce qui vous préoccupe, c'est la façon dont une zone admissible est définie. Vous dites que, selon vous, la carte du recensement, dont nous nous servons comme critère, ratisse trop large.

**M. Richard Halinda:** Oui.

**M. Arif Virani:** Comment proposez-vous que nous redéfinissions une zone admissible?

[Français]

**M. Simon-Pierre Savard-Tremblay (Saint-Hyacinthe—Bagot, BQ):** Monsieur le président, l'interprétation a été interrompue.

[Traduction]

**Le vice-président (M. Kyle Seeback):** Peut-on vérifier l'interprétation?

L'interprétation fonctionne-t-elle maintenant? Oui. C'est excellent.

Je vais vous donner 20 ou 30 secondes de plus. Veuillez répéter la question.

**M. Arif Virani:** Je vais répéter la question.

Je comprends que, ce qui vous préoccupe, c'est qu'il y a une exemption reliée à une période d'utilisation de 28 jours. Si vous utilisez votre propriété pendant 28 jours ou plus, c'est très bien, mais cette exemption ne s'applique que dans certaines zones admissibles. Pour ce qui est de la façon dont on définit une zone admissible, qu'il s'agisse d'une zone rurale ou urbaine, on a ratisé un peu trop large en se fondant sur la carte du recensement, que nous utilisons comme critère.

C'est ce que je comprends. Est-ce exact?

Deuxièmement, comment proposez-vous que nous redéfinissions une zone admissible aux fins de cette exemption?

**M. Richard Halinda:** Oui, cette exemption reliée à une période d'utilisation de 28 jours s'applique uniquement dans les zones rurales. Elle ne s'applique pas dans les zones urbaines. À mon sens, si vous utilisez votre propriété, vous l'utilisez. L'un des changements que j'ai proposés consistait à éliminer cette distinction entre les zones rurales et les zones urbaines. Pourquoi cette distinction est-elle nécessaire?

**M. Arif Virani:** Seriez-vous d'accord pour dire qu'il y a des problèmes aigus de logement et de coûts dans les centres urbains au Canada?

**M. Richard Halinda:** Oui, dans les centres urbains, tout à fait.

Je connais un peu Toronto, mais j'ignore combien il y a de chalets à Toronto.

**M. Arif Virani:** S'il n'y avait pas de distinction entre les zones rurales et les zones urbaines, est-ce que cette exemption reliée à une période d'utilisation de 28 jours s'appliquerait à des condos du centre-ville de Toronto, de Montréal, de Calgary ou de Vancouver?

**M. Richard Halinda:** Je vois où vous voulez en venir, alors il faut absolument faire quelque chose à ce sujet. Encore une fois, si l'on tient compte du type de logement, il serait possible de régler ce problème, je pense.

• (1130)

**M. Arif Virani:** Pour faire suite à ce que M. Baldinelli a dit, je pense qu'il serait certes utile, dans le cadre de nos délibérations, d'obtenir par écrit les changements que vous proposez.

Je vais m'arrêter là. Merci.

[Français]

**Le vice-président (M. Kyle Seeback):** Monsieur Savard-Tremblay, vous avez la parole pour six minutes.

**M. Simon-Pierre Savard-Tremblay:** Merci, monsieur le président.

Je salue mes collègues et je remercie l'ensemble des témoins de leurs présentations.

Monsieur Halinda, ma première question sera un peu dans la même veine que celle que M. Virani vous a posée.

La définition d'un chalet devrait être centrée davantage sur le bâtiment que sur la distinction entre les milieux rural et urbain. Je pense que c'est un peu la porte que vous étiez en train d'ouvrir à la fin de votre intervention. Quand on pense à un chalet, on pense immédiatement à une collectivité rurale. Je ne sais pas si vous avez des chiffres là-dessus, mais j'imagine que l'immense majorité des bâtiments qu'on appelle des chalets et qui sont visés par la taxe se trouvent en milieu rural.

[Traduction]

**M. Richard Halinda:** Je n'ai pas de données sur le nombre de chalets qui se trouvent dans les régions rurales par rapport aux régions urbaines. Je n'ai pas cette information.

Je m'occupe des déclarations de tous mes clients américains relatives à cette taxe, alors je connais bien cet enjeu. Je peux vous dire, d'après mon expérience, que de nombreuses personnes dans les zones urbaines sont touchées par cette situation. Elles doivent payer cette taxe, alors que si leurs chalets se trouvaient un demi mille ou un coin de rue plus loin, elles n'auraient pas à la payer. C'est là que réside l'iniquité, à mon avis.

Je n'ai pas les chiffres, mais nous pourrions certes vous les faire parvenir si vous le souhaitez.

J'espère que cela répond à votre question.

[Français]

**M. Simon-Pierre Savard-Tremblay:** Oui, absolument. Je crois que c'est probablement dans la définition des bâtiments que va se trouver le nœud du problème. Il existe des résidences secondaires et, comme M. Virani le disait, un condo au centre-ville qui est une résidence secondaire pourrait être considéré comme un chalet, alors que le mot « chalet », la plupart du temps, renvoie à une propriété dans une collectivité rurale.

Y a-t-il des mécanismes réels de vérification de ces fameux 28 jours dont vous parlez, ou est-ce qu'on se base uniquement sur la déclaration du propriétaire?

[Traduction]

**M. Richard Halinda:** C'est une très bonne question.

J'ai souvent communiqué avec l'ARC au cours des derniers mois pour essayer de savoir comment elle va interpréter ces exemptions, car la déclaration est compliquée, il y a des cases à cocher. J'ai parlé à des personnes très compétentes à l'ARC. Essentiellement, on m'a dit que les politiques seront élaborées au fur et à mesure, alors il est difficile pour un conseiller de dire à quelqu'un quoi inscrire ou ne pas inscrire sur les formulaires.

Je suis désolé, mais j'ai perdu le fil de ma pensée en ce qui a trait à votre question.

[Français]

**M. Simon-Pierre Savard-Tremblay:** En fait, je vous demandais s'il y avait des mécanismes de vérification adéquats de la déclaration d'occupation en lien avec les fameux 28 jours, ou si on se contentait de la déclaration du propriétaire.

[Traduction]

**M. Richard Halinda:** Non, il n'existe pas de mécanisme de vérification. Je ne sais pas s'il y aura une vérification... Lorsque les

gens traversent la frontière, est-ce que l'Agence des services frontaliers du Canada va transmettre ces données?

Essentiellement, aucune preuve n'est demandée dans la déclaration. On demande simplement: « Convenez-vous que vous avez été présents pendant 28 jours? »

Toutes les déclarations peuvent faire l'objet d'une vérification. Je ne sais pas si l'ARC va vérifier les un ou deux millions de déclarations qu'elle va recevoir. Je l'ignore. Il faudrait que je m'adresse à l'ARC pour savoir ce qu'elle va faire à cet égard.

[Français]

**M. Simon-Pierre Savard-Tremblay:** J'imagine quand même que, si on constate que le citoyen en question n'a pas traversé la frontière pour un minimum de 28 jours dans l'année, mais qu'il déclare avoir occupé sa propriété pendant 28 jours, on pourra conclure qu'il y a une fraude quelque part.

[Traduction]

**M. Richard Halinda:** Je pense qu'un suivi pourrait être effectué à ce sujet, en effet. J'ai dit à mes clients de veiller à dire la vérité. Si vous n'utilisez pas votre propriété pendant 28 jours, ne demandez pas cette exemption — un point c'est tout.

[Français]

**M. Simon-Pierre Savard-Tremblay:** Merci.

Monsieur Davidoff, je lisais un petit peu votre parcours. Vous êtes économiste, si je ne m'abuse. Corrigez-moi si je me trompe.

Vous avez déclaré à un moment donné que, pour pallier la crise du logement, on devait augmenter les taxes foncières à Vancouver, que vous avez citée en exemple dans votre présentation. J'imagine que cette ville n'est pas un cas unique. Que faut-il surtout surveiller avant la mise en place de votre proposition? Devrait-on considérer la taille d'une ville ou son taux d'occupation pour que votre recommandation concernant Vancouver puisse s'appliquer à d'autres municipalités? Que devons-nous surveiller comme points communs ou comme différences?

● (1135)

**M. Thomas Davidoff:** Merci de la question.

[Traduction]

En ce qui concerne les impôts fonciers, il y a deux enjeux relativement aux endroits où les impôts fonciers doivent être élevés. On ne veut pas des impôts liés à la propriété. On ne veut pas des impôts auxquels les gens peuvent se soustraire.

Dans des marchés où des maisons ne seront tout simplement pas construites si les impôts fonciers sont trop élevés, mais où il y aura beaucoup de construction si les impôts fonciers sont bas, c'est là où les impôts fonciers devraient être peu élevés. Bien sûr, à Vancouver et à Toronto, la construction de maisons est en effervescence. Les villes sont débordées par les demandes de permis et le zonage limite la construction, de sorte que des impôts fonciers élevés n'ont pas vraiment d'effets négatifs.

Dans une région rurale, disons près de Niagara, mais pas dans un endroit recherché, au bord de l'eau, les maisons vont... Personne n'est pressé d'y construire des maisons. Une taxe pourrait décourager la construction. Par conséquent, dans les zones urbaines où il est difficile de construire et où, bien sûr, l'abordabilité est un problème, c'est là qu'il faut des impôts fonciers élevés, compensés par de faibles impôts sur le revenu.



Pour ce qui est de l'appliquer de façon générale, je ne sais pas combien coûtent ces chalets. Si on envisage quelques milliers de dollars par année, tout au plus, pour une résidence à l'étranger, je ne trouve pas cela catastrophique.

**Le vice-président (M. Kyle Seeback):** La parole est maintenant au prochain intervenant, M. Cannings, pour six minutes.

**M. Richard Cannings (Okanagan-Sud—Kootenay-Ouest, NPD):** Je vous remercie.

Je remercie les deux témoins qui sont avec nous aujourd'hui. Je vais commencer par M. Davidoff, mais je tiens d'abord à dire que je représente un secteur de la vallée de l'Okanagan et de Kootenay, en Colombie-Britannique. À l'instar de Niagara, nous sommes situés à la frontière. Nous accueillons beaucoup de visiteurs chaque année, et nous avons vraiment un volet touristique considérable. Aussi, nos deux régions produisent du bon vin. Voilà ce que je veux dire à M. Baldinelli.

Ce qui nous distingue, du moins selon mon expérience, c'est que nous n'avons pas de résidents américains qui déménagent dans des chalets de l'Okanagan pendant l'été. Lorsque j'étais jeune, il y a de nombreuses années, une foule d'habitants de l'État de Washington venaient faire du tourisme dans l'Okanagan. La plupart des maisons qui appartiennent désormais à des propriétaires saisonniers dans ma région sont détenues par des gens de Calgary ou de Vancouver. Ce ne sont pas des chalets. Il s'agit de propriétés très coûteuses.

Je vivais auparavant dans une petite localité du nom de Naramata. Ces dernières années, l'effectif scolaire de Naramata est passé de 250 à 60 enfants, puisque la plupart des maisons du centre-ville n'appartiennent plus à des résidents. Elles sont la propriété de gens de Vancouver et de Calgary, et sont louées sur Airbnb.

Cela dit, j'aimerais poser une question à M. Davidoff au sujet des exemples de taxe sur la spéculation en Colombie-Britannique. Comment a-t-elle été mise en oeuvre? Elle s'applique à des zones urbaines données. Elle n'est pas établie au moyen d'un recensement, mais plutôt par un règlement qui dresse la liste des endroits.

Pourriez-vous nous parler de cette taxe sur la spéculation? Quel résultat a-t-elle donné, et comment a-t-elle été mise en oeuvre?

**M. Thomas Davidoff:** La taxe sur la spéculation et l'inoccupation est essentiellement une taxe qui s'applique aux logements vacants et qui s'attaque à d'autres problèmes en haussant les taux pour les gens de l'étranger. Si vous gagnez un revenu principalement à l'étranger, une taxe supplémentaire s'applique, mais il s'agit essentiellement d'une taxe sur les immeubles vides. Comme vous le dites, elle cible les marchés qui ont du mal à maintenir des prix abordables. Il y a bien sûr eu des discussions sur des endroits comme l'Okanagan, qui coûtent cher aux gens qui essaient de gagner leur vie, mais où le tourisme est aussi un volet important de l'économie. Il y a un équilibre à établir dans l'application d'une taxe sur les résidences de vacances, car il ne faut pas tuer l'industrie touristique tout en veillant à ce qu'il y ait des logements abordables pour les habitants de la région.

Selon les données de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ou SCHL, grâce à la taxe sur la spéculation et l'inoccupation et aux immeubles vides à Vancouver et dans la province, entre 10 000 et 15 000 maisons de vacances, temporaires ou inoccupées sont retournées sur le marché locatif. C'est ce qu'ils croient. Voilà qui est utile. Pour une grande collectivité, c'est comme si une année de construction était destinée à l'occupation locale. D'un autre côté, la taxe génère bien sûr beaucoup de revenus.

• (1140)

**M. Richard Cannings:** Je n'ai pas précisé que le marché locatif dans l'ensemble de ma circonscription est extrêmement tendu, ce qui est notamment attribuable au nombre relativement élevé de logements qui appartiennent à des gens d'ailleurs et qui sont loués sur Airbnb. C'est ainsi, peu importe la taille de la collectivité dans ma circonscription. C'est un gros problème.

Je vais maintenant m'adresser à M. Halinda. J'aimerais simplement mieux comprendre la situation dans la région de Niagara.

De quels types de logements s'agit-il? Est-il question de maisons coûteuses? Sont-elles affichées sur Airbnb pendant l'absence des gens au-delà de la période de 28 jours? Que je sache, les gens qui possèdent des résidences de vacances dans ma circonscription n'y passent pas 28 jours. Ils peuvent venir trois ou quatre semaines... Je suppose que 4 semaines donnent 28 jours. Mon voisin vient de l'Alberta, et je ne le vois que quelques semaines chaque été.

**M. Richard Halinda:** Je suis ravi de répondre à la question.

Notre situation est différente. Tout d'abord, nous avons toutes sortes de maisons, de la toute petite... je ne veux pas parler de « cabane », mais de l'habitation très modeste à la grande maison. Cela ne fait aucun doute. Nous avons de tout entre ces deux extrêmes, mais les propriétés qui appartiennent aux Américains sont des résidences d'été. Ce sont des estivants qui mettent leurs orteils dans le sable. Des Canadiens ont acheté des propriétés le long du lac, surtout depuis la COVID, et un certain nombre d'entre eux ne souhaitent pas marcher dans le sable. Ils s'intéressent à l'argent, et ces endroits ont été transformés en Airbnb. Nous avons eu un véritable problème à cet égard dans notre région, comme dans beaucoup de collectivités au pays. La Ville de Fort Erie a adopté des règlements à ce sujet puisque ces Airbnb ont troublé la quiétude des secteurs tranquilles de chalets résidentiels.

Il y a très peu d'Américains — je ne crois pas en connaître un seul — qui louent sur Airbnb. Je sais toutefois que les Canadiens là-bas ont acheté des maisons comme deuxième et troisième propriété non pas pour y vivre, mais pour générer des revenus.

Je ne sais pas si j'ai répondu à votre question.

**Le vice-président (M. Kyle Seeback):** C'est la fin de l'intervention, puisqu'exactement six minutes se sont écoulées.

**M. Richard Cannings:** Je vous remercie. Mon temps est écoulé.

**Le vice-président (M. Kyle Seeback):** Nous allons maintenant écouter M. Carrie, qui a cinq minutes.

**M. Colin Carrie (Oshawa, PCC):** Je vous remercie, monsieur le président.

J'aimerais commencer par M. Halinda.

Je viens d'Oshawa, mais mes cousins vivaient à St. Catharines. Nous y allions constamment et faisons la navette. Je connais Niagara. Sa population est assez importante pour la région — je crois qu'elle atteint environ 400 000 habitants —, alors que la zone de villégiature ne compte peut-être que 30 000 habitants. Lorsque le gouvernement examine le recensement, il englobe tout le monde.

Ce qui me plaît vraiment, c'est que vous nous donnez des idées de solution. L'une portait sur le fossé entre les régions urbaines et rurales. Comment le gouvernement devrait-il catégoriser ces régions pour qu'elles ne soient pas incluses dans le recensement? En avez-vous une idée?

**M. Richard Halinda:** En fait, j'ai rédigé un document à l'intention de la vice-première ministre, et je vais m'assurer de vous le faire parvenir. La solution est très simple, et permet de régler le problème au moyen de la réglementation en place.

**M. Colin Carrie:** Pour faire suite à vos propos, le ministère des Finances a bel et bien affirmé avoir consulté des intervenants à l'automne 2021. Savez-vous si des personnes que vous représentez ont eu l'occasion de donner leur avis à ce sujet, ou l'avez-vous fait personnellement? Le gouvernement a-t-il fait l'effort de présenter son projet et de consulter les intervenants?

**M. Richard Halinda:** Je ne connais personne qui a été consulté. Je sais que ce n'est pas mon cas — pas que je doive être consulté —, mais je ne suis au courant d'aucun processus de consultation.

**M. Colin Carrie:** Vous avez dit dans votre déclaration préliminaire, je crois, avoir été en communication avec la ministre en février, si ma mémoire est bonne.

Avez-vous porté ce problème à l'attention de qui que ce soit au gouvernement fédéral avant cette date? Depuis combien de temps communiquez-vous avec le fédéral à ce sujet?

**M. Richard Halinda:** Ma première discussion remonte au mois de mars de l'année dernière.

**M. Colin Carrie:** C'était en mars. C'est bien.

**M. Richard Halinda:** J'ai eu l'occasion de rencontrer M. Baldinelli cet été. L'affaire a déclenché tout un tollé dans notre région chez les propriétaires de chalets qui voulaient obtenir de l'information.

Bien sûr, tout le monde a été redirigé vers la ligne d'aide téléphonique. Ce service peut être utile pour certains volets, mais pas pour bien des choses. Les gens passent deux heures ou plus au téléphone — moi aussi — avant de pouvoir parler à qui que ce soit, après quoi nous échangeons avec un travailleur subalterne. En toute honnêteté, ces personnes n'ont même pas l'information nécessaire pour répondre à la question. Beaucoup de ces appels sont restés sans réponse puisque personne n'a pu y donner suite.

Nous nous efforçons d'obtenir des réponses. Je travaille sans relâche avec l'Agence du revenu du Canada à cet égard.

• (1145)

**M. Colin Carrie:** Je trouve que c'est un peu préoccupant. Vous avez dit qu'en février 2023, vous étiez en communication avec la ministre, mais que vous travaillez sur ce dossier depuis plus d'un an.

Avez-vous reçu une réponse écrite? Dites-vous que son bureau ne vous a même pas encore répondu?

**M. Richard Halinda:** Je n'ai reçu aucune réponse.

**M. Colin Carrie:** C'est bel et bien préoccupant, parce qu'il semble y avoir une solution réglementaire que nous pourrions mettre en place et qui réduirait vraiment le niveau de stress pour tout le monde. Nous verrons si nous pouvons vous aider à cet égard.

L'une de mes préoccupations... Je possède un chalet, et j'ai des voisins américains. Ce sont d'excellents voisins. Je suis toutefois inquiet. À Oshawa, beaucoup de gens se rendent aux États-Unis par avion, et je crains les représailles.

Étant donné que vous participez à ces conversations, avez-vous entendu dire que les Américains pourraient prendre des mesures réciproques contre les Canadiens?

**M. Richard Halinda:** Tout à fait. Encore une fois, ce n'est pas ce qu'ils souhaitent.

Vous allez entendre le témoignage du membre du Congrès Higgins cet après-midi. Je pense qu'il est inscrit à l'ordre du jour. Je suis persuadé qu'il va vous en parler puisqu'il a soumis son projet au Congrès. Il l'a présenté à de nombreuses réunions dans l'État de New York, où il est membre du Congrès, en particulier dans la région de Buffalo. Il dit: « Écoutez, nous ne voulons pas faire de représailles, mais nous voulons être traités équitablement », mais cette loi n'a pas été...

Le problème, c'est que la loi ratisse trop large. Il y a donc beaucoup de dommages collatéraux qui, à mon avis, n'ont jamais été voulus. Nous pouvons régler le problème au moyen de la réglementation, et nous devons le faire. C'est la bonne solution.

**M. Colin Carrie:** Je suis d'accord avec vous. Je ne pense pas que ce soit intentionnel, mais nous ne voulons certainement pas avoir de mauvaises relations avec nos meilleurs voisins.

**Le vice-président (M. Kyle Seeback):** Il vous reste 30 secondes, monsieur Carrie.

**M. Colin Carrie:** D'accord. Je vais poser une petite question.

Monsieur Davidoff, vous avez parlé de la différence entre l'impôt sur le revenu gagné et l'impôt foncier.

Dans la région du Grand Toronto, je sais qu'il y a parfois des aînés très âgés qui possèdent leur maison depuis fort longtemps, mais dont la valeur a explosé. Je connais aussi des gens d'autres pays dont le chalet est peut-être un condo à Toronto. La fin de semaine, au lieu de se rendre dans une région rurale, ils viennent à Toronto où ils possèdent un petit condo — ils vivent dans une région rurale, mais ils aiment les arts et le divertissement de la ville.

En ce qui concerne vos recommandations, auriez-vous un...?

J'ai largement dépassé le temps qui m'était alloué.

**Le vice-président (M. Kyle Seeback):** Vous l'avez dépassé de 20 secondes.

**M. Colin Carrie:** Quoi qu'il en soit, il y a peut-être là matière à réflexion, monsieur Davidoff.

**Le vice-président (M. Kyle Seeback):** Nous allons maintenant devoir passer à M. Sheehan.

**M. Terry Sheehan (Sault Ste. Marie, Lib.):** Merci beaucoup, monsieur le président.

Je remercie nos témoins.

Je suis le député de Sault Ste. Marie, une municipalité frontalière. Mais avant d'être ici, j'ai eu quatre mandats au conseil municipal. À l'époque, lorsque des non-Canadiens achetaient des propriétés dans la région, la préoccupation n'était pas la disponibilité des logements. À vrai dire, c'était plutôt la Société d'évaluation foncière des municipalités, ou SÉFM, qui, comme vous le savez sans doute, est l'organe provincial qui évalue les propriétés.

À l'époque, des évaluateurs se déplaçaient pour examiner la propriété et établir l'évaluation. La SÉFM a complètement changé de procédure. Elle a réduit ses effectifs et est passée à un modèle où elle examine le prix de vente des différentes propriétés et leur valeur, puis fait la moyenne. Cette méthode faisait monter les taxes parce que le conseil local fixait ensuite son taux par mille en fonction de la valeur estimée de ces propriétés qui grimpaient.

Aujourd'hui, le marché de l'habitation est en plein essor. Mon fils a envisagé d'acheter un bungalow il y a environ un an et demi et, du jour au lendemain, un acheteur a fait une offre de 85 000 \$ supérieure à la sienne. Le marché est en ébullition partout au Canada. Ce n'est pas propre à Sault Ste. Marie. Je pense que nous nous attardons aux collectivités frontalières, mais en réalité, le Canada est une communauté frontalière avec les États-Unis. Il y a 90 % de notre population qui vit à moins de 100 milles de la frontière américaine.

Je vais adresser ma première question à M. Davidoff. Je voulais aborder les différentes exemptions qui sont prévues. Si vous voulez parler des exemptions et de la taxe actuellement applicable, l'objectif est que le logement soit plus abordable pour les Canadiens. Est-il atteint? Je vais commencer par M. Davidoff.

Ma question comporte deux volets. En deuxième lieu, j'aimerais vraiment que vous nous expliquiez plus en détail les exemptions. Nous avons parlé des différences entre les régions rurales et urbaines, mais qu'y a-t-il d'autre?

• (1150)

**M. Thomas Davidoff:** Je peux parler des exemptions si vous me les faites parvenir. Je n'ai tout simplement pas de connaissances administratives poussées à ce chapitre. J'ai été invité à témoigner vendredi. Je ne peux pas vous les énumérer. Je serai toutefois ravi de répondre à la liste que votre comité aura établie.

Je peux toutefois parler de l'incidence sur l'abordabilité de notre régime fiscal actuel, d'une part, et, d'autre part, de ce que nous avons observé en Colombie-Britannique.

Il ne fait aucun doute que, comparativement à l'absence de mesure, les taxes sur la spéculation et l'inoccupation ont amélioré l'abordabilité. Ils ont généré des recettes pour la province, ce qui réduit le fardeau fiscal ou améliore les avantages fiscaux des résidents provinciaux, en plus d'avoir ajouté des maisons au parc de logements. Il y a peut-être eu des effets négatifs sur le tourisme, mais je n'en ai pas vu la preuve. Voilà en quoi consistent les répercussions sur l'abordabilité.

Pour ce qui est des exemptions, je répéterai simplement ce que j'ai dit. Il y a possiblement un compromis à faire entre le tourisme et l'abordabilité du logement, et il reste à déterminer où tracer la ligne. Il faut fixer la limite quelque part, à moins de prévoir des exemptions partielles de sorte que le taux diminue à mesure que nous nous enfonçons en région rurale.

Vous allez probablement tracer des lignes, qui seront fondées sur des données probantes, mais qui demeureront arbitraires. Pour chaque ligne, il y aura une inégalité horizontale entre les gens d'un côté de la ligne en région rurale qui n'est pas assujettie à la taxe, ou bien qui obtient l'exemption de 28 jours. En revanche, pour une personne qui vit dans la zone prétendument urbaine, le logement temporaire n'est naturellement pas le bienvenu, de sorte qu'elle ne bénéficie pas de l'exemption de 28 jours.

**M. Terry Sheehan:** Je vous remercie.

Je suppose que ma question s'adresse à M. Halinda.

Vous avez parlé de vos clients. En moyenne, quelle est la durée de leurs séjours au Canada? Combien de clients américains avez-vous, et combien de temps restent-ils, selon vous?

**M. Richard Halinda:** Vous demandez des renseignements confidentiels.

Je plaisante.

Combien de clients ai-je? J'en ai des centaines. Quelle est la durée de leurs séjours? Bon nombre d'entre eux restent du 24 mai à la fête du Travail. Ils passent tout l'été ici. Ils viennent avec leur famille, leurs enfants, leurs grands-parents. Je peux vous dire que j'ai des centaines de clients américains qui n'ont jamais passé un 4 juillet aux États-Unis, sauf pendant les deux années de la COVID-19 où ils n'ont pas été autorisés à traverser la frontière. Voilà à quel point ces gens sont importants et enracinés au sein de notre collectivité. Même pendant leurs vacances, ils restent ici au Canada plutôt que de retourner aux États-Unis.

Ils passent beaucoup de temps ici. Comme je l'ai dit, ils n'ont pas acheté ces propriétés pour toucher un revenu passif ou pour placer de l'argent. Ils sont venus utiliser leur maison, y élever leurs enfants et leurs petits-enfants. Ils font vraiment partie intégrante de notre collectivité. Je ne saurais trop insister là-dessus, et c'est pourquoi cette loi... Encore une fois, vous avez ratissé trop large, mais ce volet peut être corrigé. Nous devons régler le problème.

**Le vice-président (M. Kyle Seeback):** Je dois vous interrompre. Nous avons maintenant dépassé le temps alloué.

Nous allons écouter M. Savard-Tremblay, qui a deux minutes et demie.

[Français]

**M. Simon-Pierre Savard-Tremblay:** Merci, monsieur le président.

Monsieur Halinda, je crois qu'un des problèmes en lien avec ce type de mesure est le manque de consultation et de transparence dans la prise de décisions politiques. Vous avez dit avoir eu des échanges avec le gouvernement à ce sujet.

Dans le budget de 2021, on annonçait la mise en place d'une éventuelle taxe foncière de ce type, et les consultations se sont étendues sur quatre mois. Y avez-vous participé?

• (1155)

[Traduction]

**M. Richard Halinda:** Je ne suis au courant d'aucune consultation, et je n'y ai pas encore participé. Les seules fois où j'ai eu des échanges étaient lorsque j'ai appelé une personne.

[Français]

**M. Simon-Pierre Savard-Tremblay:** Si je comprends bien, vous n'avez pas participé aux consultations qui ont eu lieu du 6 août au 2 décembre 2021. Vous n'étiez pas du tout au courant de la tenue de celles-ci. On ne vous avait pas sollicité ou consulté, et ce, malgré votre expertise dans ce domaine. Est-ce exact?

[Traduction]

**M. Richard Halinda:** Non, je n'ai pas été sollicité.

[Français]

**M. Simon-Pierre Savard-Tremblay:** C'est parfait, je vous remercie.

C'est terrible, mais il ne reste qu'une minute à ce qui est probablement mon dernier tour de parole. Aimerez-vous ajouter quoi que ce soit?

[Traduction]

**M. Richard Halinda:** Je serais très heureux de travailler avec le Comité. J'ai consacré beaucoup de temps à ce dossier. J'ai parlé à plusieurs personnes qui occupent des postes de direction à l'ARC. Je travaille dans le domaine fiscal. Je sais ce que le gouvernement essaie de faire. Encore une fois, cette mesure législative poursuit une noble cause, que j'appuie. Par contre, sa mise en œuvre entraîne des dommages collatéraux inutiles. Nous ne pouvons pas laisser les choses en l'état. Je suis enthousiaste à l'idée de me pencher avec vous tous sur cette question.

Je suis heureux de voir que vous consacrez du temps à cette question, car je commençais à être frustré. Je me demandais si quelqu'un allait finir par écouter. Je félicite chacun d'entre vous de prendre à bras le corps ce problème. Je vais contribuer à votre travail de toutes les manières possibles.

**Le vice-président (M. Kyle Seeback):** Comme le dirait le Dr Frasier Crane: « Je vous écoute. »

Nous passons à M. Cannings pour deux minutes et demie.

**M. Richard Cannings:** Merci.

Je vais m'adresser à M. Davidoff. Je voudrais revenir encore une fois sur la taxe sur la spéculation et les logements vacants en Colombie-Britannique. Je me demande si le modèle d'application de cette taxe, qui consiste à viser certaines régions urbaines en particulier, fonctionnerait pour la taxe sur les logements sous-utilisés à l'échelle du Canada.

Comment cette taxe est-elle mise en œuvre en Colombie-Britannique? Je sais que l'an prochain, d'autres régions y seront assujetties, notamment le sud de l'île de Vancouver. C'est un mode de gestion adaptatif, il me semble.

Comment ce modèle pourrait-il être utilisé pour la taxe fédérale? Ce modèle de gestion pourrait-il être envisagé?

**M. Thomas Davidoff:** À mon avis, il serait tout à fait possible d'utiliser ce modèle. Comme je l'ai mentionné, il y a beaucoup d'avenues possibles. Le principal problème, c'est que de façon générale au Canada, en particulier dans les marchés des maisons de grande valeur — qui sont faciles à distinguer —, les propriétés foncières sont sous-taxées par rapport au revenu des travailleurs et à l'achat et à la vente de biens et de services, qui eux, sont surtaxés. C'est un grand problème qui influe sur l'abordabilité des logements.

En Colombie-Britannique, on fait partie de la zone ou pas. Il n'y a pas de milieu. Soit vous êtes assujetti à la taxe sur la spéculation et les logements vacants, soit vous ne l'êtes pas. Comme vous l'avez mentionné, Kelowna était un cas controversé. Je n'ai pas entendu parler de gros problèmes qui auraient frappé l'industrie touristique. Vous en savez probablement plus que moi, mais je ne connais pas d'études qui montrent que la taxe sur la spéculation et les logements vacants de la Colombie-Britannique ait eu des effets délétères sur l'industrie du tourisme là-bas.

Il y a bien sûr un compromis à faire parce qu'à bien des endroits, l'économie locale est freinée, comme vous le dites, parce que les résidents des régions en question ne parviennent pas à trouver du travail. Même à l'île Salt Spring, où je suis allée avec mon épouse, il est extrêmement difficile pour les résidents de trouver du travail,

même si cette communauté est entièrement composée de vacanciers.

Je ne connais tout simplement pas d'endroits inclus qui ont connu des problèmes. Est-il déjà arrivé que le tourisme ait soudainement disparu après que des endroits ont été inclus? Il faudrait que tout le monde s'en aille. Un point important, c'est que oui, c'est triste pour les Américains, mais que va-t-il se passer? Les maisons ne deviendront pas vacantes. Leur valeur pourrait baisser, mais il n'y aura probablement pas de problèmes de vacance.

Les véritables préoccupations sur le plan économique seraient les logements vacants et la mort du tourisme. Cela pourrait arriver dans des endroits peu touristiques qui comptent beaucoup d'Américains. Par conséquent, très peu d'endroits seraient touchés.

**Le vice-président (M. Kyle Seeback):** Le temps est écoulé.

Le membre du Congrès est en ligne. Pour respecter les limites de temps, nous allons réduire la série de questions à trois minutes.

Nous passons à Mme Gladu pour trois minutes, suivie de Mme Dhillon pour trois minutes.

**Mme Marilyn Gladu (Sarnia—Lambton, PCC):** Merci, monsieur le président.

Merci aux témoins de leur présence aujourd'hui.

Ma circonscription est Sarnia—Lambton. C'est une région frontalière qui compte de magnifiques communautés où des Américains possèdent des chalets, notamment Brights Grove, Port Lambton, Sombra et Ipperwash.

Même si l'intention qui sous-tend ce règlement est noble — nous essayons de régler la crise d'abordabilité du logement qui sévit depuis 2015 —, sa mise en œuvre pose problème. Je soulèverais deux choses. La première solution que je peux voir serait d'instaurer des droits acquis. Ces personnes qui possèdent depuis des années et des années des propriétés qui se transmettent de génération en génération devraient vraiment avoir des droits acquis. Ensuite, quiconque est considéré comme exempté ne devrait pas avoir à produire de déclaration, car les coûts pour le faire s'élèvent à 800 \$ et que ce processus est très laborieux.

Monsieur Halinda, êtes-vous d'accord avec cela?

● (1200)

**M. Richard Halinda:** Je suis tout à fait d'accord avec ce que vous dites. J'ai d'ailleurs formulé cette suggestion lors des discussions que j'ai eues sur le sujet.

La crise du logement est une réalité relativement nouvelle, mais ces gens sont propriétaires de leur maison depuis des décennies. Elles n'ont pas causé le problème de logement. Alors, pourquoi s'en prendre à elles?

**Mme Marilyn Gladu:** C'est très vrai.

Monsieur Davidoff, qu'en pensez-vous?

**M. Thomas Davidoff:** Je m'inscris en faux contre la catégorie que vous avez mentionnée, soit les propriétés qui se transmettent de génération en génération.

Aujourd'hui, bon nombre de personnes n'ont pas les moyens de se payer un logement. C'est un problème sérieux. En ce moment, dans les communautés de vacanciers, évidemment, des préoccupations peuvent être soulevées, mais une personne qui a hérité de son père d'une charmante demeure près d'un lac, qui lui, en avait hérité de son grand-père n'attire pas particulièrement la sympathie. Habituellement, lorsque nous pensons aux gens qui ont besoin d'aide gouvernementale, nous pensons surtout aux personnes qui sont au bas de l'échelle des revenus et qui sont désavantagées.

Pardonnez-moi de le souligner, mais les propriétés qui se transmettent d'une génération à l'autre n'attirent pas ma sympathie. Je dirais plutôt à ces gens: « Désolé, mais vous devez payer 1 000 \$ à 1 500 \$ par année en taxe sur la maison dont vous avez héritée sans payer un sou. » Ce n'est pas la fin du monde.

**Mme Marilyn Gladu:** Oui. Vous avez également parlé d'augmenter la taxe imposée aux privilégiés qui possèdent une maison de grande valeur et d'affecter les revenus ainsi dégagés à la construction de logements abordables.

Avez-vous pensé à d'autres solutions qui devraient être mises en place pour créer des logements abordables dans des endroits comme Vancouver?

**M. Thomas Davidoff:** Bien sûr. La taxation est un problème. L'autre problème majeur est, évidemment, la réglementation.

Environ 70 % ou 80 % des zones résidentielles au Canada sont réservées aux maisons unifamiliales. Près de Toronto, probablement de plus en plus à Ottawa, à Montréal, et évidemment à Vancouver et à Victoria — dans plusieurs centres urbains au Canada —, une résidence unifamiliale est un luxe inabordable pour 90 % à 95 % des ménages. L'achat d'une maison de 2 millions de dollars n'est possible que pour ceux qui engrangent des centaines de milliers de dollars de revenus par année, ce qui n'est pas le cas de la majorité des travailleurs.

Je ne sais pas pourquoi le gouvernement fédéral favorise les maisons unifamiliales pour le zonage résidentiel. Le financement fédéral versé aux administrations municipales et aux provinces qui encouragent ce type de projets devrait être éliminé ou restreint. Ce n'est pas ce que veut le marché. Évidemment, la construction de maisons unifamiliales ne devrait pas être interdite, mais il est insensé d'interdire les habitations multifamiliales. Voilà probablement le principal problème.

**Le vice-président (M. Kyle Seeback):** Votre temps est écoulé.

Nous passons à Mme Dhillon pour trois minutes.

**Mme Anju Dhillon (Dorval—Lachine—LaSalle, Lib.):** Merci, monsieur le président.

Je vais commencer par M. Davidoff.

Il y a une foule d'exemptions à la taxe sur les logements sous-utilisés. Pourriez-vous nous expliquer quelles sont les répercussions de cette taxe sur les Canadiens et les familles canadiennes qui veulent acheter une maison à un prix raisonnable sur le marché?

Merci.

**M. Thomas Davidoff:** Il y aura deux répercussions sur l'abordabilité, mais elles ne sont pas énormes.

Le problème des propriétés détenues et peu utilisées par des personnes résidant à l'étranger a été réglé à Toronto et à plus forte raison à Vancouver. Évidemment, les acheteurs étrangers ont été ban-

nis. Les exemptions ne sont pas des solutions aux problèmes d'abordabilité, mais elles ont deux effets importants.

Le premier point est le revenu. Lorsque le gouvernement taxe et que les Américains ou les ressortissants d'autres pays paient ces taxes, c'est de l'argent gratuit pour le Canada, sauf si, évidemment, en raison de la réciprocité sur le plan fiscal dont vous avez parlé, le gouvernement des États-Unis adopte des mesures punitives de rétorsion. Comme je l'ai mentionné — je pense que c'est important —, des mesures de rétorsion ont déjà fait en sorte que les Canadiens ne soient pas admissibles aux déductions d'impôt foncier dans leur déclaration de revenus. Je pense que ce serait stupide de la part des États-Unis d'exercer des représailles sur ce plan.

Le deuxième point, c'est que les propriétés sont restituées à l'occupation par les résidents attirés lorsque les occupants des maisons de villégiature partent. Les maisons de villégiature sont les bienvenues dans certains districts où les communautés dépendent des vacanciers, mais d'autres communautés veulent idéalement que les maisons soient occupées par des personnes qui contribuent à l'assiette fiscale. C'est une question d'efficacité et d'équité.

• (1205)

**Mme Anju Dhillon:** Je voudrais aussi revenir sur les propriétés et les localités saisonnières visées par des exemptions, dont nous avons parlé. Les propriétaires résidentiels sont-ils nombreux à ne pas tomber sous ces exemptions?

**M. Thomas Davidoff:** Je n'ai pas fait d'estimations sur le nombre de propriétés qui seraient assujetties à la taxe. Je n'ai tout simplement pas ces chiffres. Je ne sais pas non plus si ce serait facile de les obtenir, mais c'est une bonne question.

**Mme Anju Dhillon:** Savez-vous à quels endroits aux États-Unis la taxe sur les logements vacants est prélevée?

**M. Thomas Davidoff:** De mémoire, je crois que la Floride a des taux préférentiels, et peut-être Hawaï. Il y a peut-être des taux préférentiels pour les États-Unis.

J'insiste encore sur le fait que les Américains bien nantis ont profité pendant plusieurs années de réductions de l'impôt foncier ou de l'impôt sur le revenu au niveau de l'État ou de la municipalité, contrairement aux contribuables étrangers non américains. C'est un taux préférentiel élevé. À Oakland, sauf erreur, je payais 10 000 \$ par année en taxes foncières. En vertu des règles fiscales en Californie et au fédéral, près de 50 % de ce montant était déductible. Je recevais un avantage de 5 000 \$ auquel les Canadiens qui essaient d'acheter une propriété n'avaient pas droit.

**Le vice-président (M. Kyle Seeback):** C'est tout le temps dont nous disposons aujourd'hui.

Je voudrais remercier les témoins de leur présentation très intéressante. Je vous inviterais à soumettre des mémoires, dont nous tiendrons compte lorsque nous rédigerons l'ébauche de notre rapport. Les questions que vous avez soulevées étaient toutes pertinentes et importantes.

Nous allons suspendre la séance un instant pour accueillir le prochain témoin, M. Higgins, membre du Congrès des États-Unis du 26<sup>e</sup> district pour New York.

Nous serons de retour dans quelques minutes.

• (1205) \_\_\_\_\_ (Pause) \_\_\_\_\_

• (1205)

**Le vice-président (M. Kyle Seeback):** Nous reprenons la séance.

Je souhaite la bienvenue à M. Higgins, membre du Congrès des États-Unis. C'est un plaisir de vous revoir. J'étais à Washington D.C., il y a une ou deux semaines, où nous avons eu la chance de discuter de différents dossiers et de l'amitié entre le Canada et les États-Unis.

M. Higgins siège au Comité des voies et moyens de la Chambre des représentants, où il fait aussi partie des sous-comités de la santé, du commerce et de la sécurité sociale, ainsi que du Comité du budget. Il est coprésident du caucus des États frontaliers du nord, où il défend les politiques fédérales qui reconnaissent les besoins uniques des collectivités frontalières.

Monsieur Higgins, nous accordons normalement cinq minutes pour les déclarations liminaires, mais je suis tout à fait disposé à vous donner toute la latitude dont vous aurez besoin pour votre déclaration. Vous avez la parole.

• (1210)

**M. Brian Higgins (membre du Congrès, NY-26, Chambre des représentants des États-Unis d'Amérique):** Merci beaucoup.

Je suis très heureux que le Comité permanent du commerce international de la Chambre des communes ait convoqué cette réunion aussi rapidement après la réunion tenue à mon bureau, à Washington D.C.

Je veux que vous sachiez que j'ai participé aujourd'hui à la cérémonie d'inauguration du nouveau stade des Bills de Buffalo de la National Football League, ou NFL. C'est un projet de 1,5 milliard de dollars, mais le propriétaire des Bills et le commissaire de la NFL ont remercié les Canadiens pour la base importante de partisans qui achètent des billets pour aller voir les Bills.

Il voulait souligner que Buffalo est un marché relativement petit et qu'il est très difficile d'assurer la viabilité d'une concession de la NFL. Quoi qu'il en soit, nos amis et partisans des Bills au Canada font partie de ceux qui ont rendu possible cette journée ainsi que la construction d'un nouveau stade qui sera le domicile des Bills à Buffalo pendant les 30 prochaines années. Nous tenons donc à vous remercier de votre amitié et de votre récente contribution à la santé de l'économie à Buffalo et dans l'ouest de l'État de New York.

Je voudrais remercier tout spécialement M. Tony Baldinelli d'avoir présenté une motion proposant la tenue de cette étude et de la réunion d'aujourd'hui. Je remercie le représentant de Niagara Falls pour son amitié et son partenariat continus.

Comme vous le savez, la relation entre le Canada et les États-Unis est unique. Je vais vous exposer la situation rapidement, car elle est bien connue. Elle porte sur Buffalo, l'ouest de l'État de New York et le sud de l'Ontario, plus précisément la région de Niagara. Je parle de Bay Beach, de Crystal Beach, de Thunder Bay, de Sherkston et de toutes ces localités où les chalets foisonnent depuis toujours.

J'ai grandi et passé mes étés le long des rives canadiennes du lac Érié. J'ai joué au hockey sur glace à Fort Erie, en Ontario, à un endroit appelé « The Barn », qui n'existe plus aujourd'hui. Il était très facile de traverser la frontière à l'époque. Cette facilité de déplacement,

qui s'est accrue depuis, s'est avérée avantageuse sur le plan économique et a influé positivement sur la qualité de vie des gens de la région de Niagara dans le sud de l'Ontario et dans l'ouest de l'État de New York.

J'en viens maintenant à la proposition budgétaire de 2021, que vous connaissez, qui visait à créer une taxe sur les propriétés vacantes et sous-utilisées appartenant à des étrangers. J'ai vu cette taxe comme un moyen de régler un problème associé davantage à Toronto et à Vancouver, où des intérêts internationaux achetaient de grands ensembles de propriétés et les laissaient vacantes pendant de longues périodes pour se livrer parfois à de la spéculation immobilière. À Toronto, à Vancouver et à la grandeur du Canada, ces acheteurs étrangers ont retiré des logements du marché pendant une certaine période, ce qui a entraîné des problèmes du côté de la demande au point de provoquer une hausse des prix des logements pour les Canadiens.

Le hic, c'est que cette taxe s'appliquait aussi à la région de Niagara. Comme je l'ai dit, les chalets sont habituellement de petites habitations situées à proximité d'une plage ou d'un parc et utilisées de façon saisonnière. Ce ne sont pas des logements sous-utilisés. Ces habitations ont été construites uniquement pour une utilisation saisonnière.

Nous avons parlé avec plus de 400 résidents du district qui possèdent une propriété, souvent depuis 30 à 40 ans, dans la région de Niagara du côté canadien. Dans plusieurs cas, ces propriétés se sont transmises de génération en génération.

J'ai exposé le problème aux députés qui sont venus me rencontrer à mon bureau de Washington. Je leur suis très reconnaissant d'avoir fait le suivi. Je vous demanderais d'étudier la possibilité d'établir une exemption pour les propriétés considérées comme des chalets situées près d'un lac ou d'un parc, dont l'utilisation est saisonnière, car, comme je l'ai dit, ces propriétés sont utilisées pendant toute la saison des vacances. Les Américains partent habituellement pour le Canada le jour du Souvenir, qui est pour nous le début non officiel de l'été, et séjournent à leur chalet au Canada jusqu'à la fête du Travail. Ces gens sont désormais imposés à 1 % en raison de la taxe sur les logements vacants et sous-utilisés.

• (1215)

C'est le but de ma comparution devant vous aujourd'hui.

Encore une fois, je suis très reconnaissant des liens historiques de longue date qui unissent les États-Unis et le Canada sur le plan économique et de la qualité de vie. Je me souviens avec émotion que le 11 septembre 2001, lorsque l'espace américain a été fermé, 38 avions de passagers ont été contraints d'atterrir dans une petite ville du nom de Gander, à Terre-Neuve, où ils sont restés pendant des semaines et, dans de nombreux cas, des mois. Ces gens ont été traités comme des amis et des membres de la famille, et je pense que c'est typique de la relation qui s'est établie entre les États-Unis et le Canada.

Sur ce, je me ferai un plaisir de répondre à vos questions et de fournir tous les renseignements complémentaires dont vous pourriez avoir besoin concernant nos efforts pour demander un réexamen de la taxe sur les biens immobiliers vacants et sous-utilisés.

**Le vice-président (M. Kyle Seeback):** Je vous remercie, monsieur le membre du Congrès.

Nous allons passer à notre série de questions.

Le premier intervenant sera M. Baldinelli pour six minutes.

**M. Tony Baldinelli:** Merci, représentant Higgins, de vous joindre à nous cet après-midi. Je vous remercie de tout ce que vous faites pour promouvoir la région binationale et les liens étroits qui unissent nos pays et les habitants de nos communautés. Comme je l'ai dit précédemment, il ne s'agit pas d'une frontière internationale pour ceux qui vivent dans la région. Il s'agit simplement d'une rivière qui sépare des amis et des familles. Je vous remercie de tout ce que vous avez fait.

Nous avons eu le plaisir de nous rencontrer il y a plusieurs mois à votre bureau de Buffalo et récemment à Washington pour discuter de plusieurs questions binationales et, bien sûr, la question de la taxe sur les logements sous-utilisés a été soulevée. Pour la gouverne du Comité et pour avoir un peu de contexte, quand en avez-vous eu connaissance pour la première fois? Quand avez-vous commencé à avoir des contacts? Combien de contacts avez-vous eus?

Quels ont été vos efforts, en collaboration avec vos collègues américains, pour informer le Canada de vos préoccupations?

**M. Brian Higgins:** Merci, député Baldinelli.

Comme vous le savez, on a commencé à communiquer avec les gens lorsque le projet de loi initial a été proposé. Encore une fois, il était explicite dans ce qu'il tentait d'atténuer ou de résoudre, à savoir, encore une fois, l'achat par des intérêts internationaux de vastes étendues de propriétés dans de grands centres urbains et l'augmentation du coût de ces propriétés. Le projet de loi a évolué. Il a commencé à définir les autres propriétés qui seraient incluses, et il s'est de plus en plus rapproché du sud de l'Ontario et de la région de Niagara.

C'était vers le milieu de l'année dernière, et nous avons fait des efforts par l'intermédiaire des bureaux des ambassadeurs, à la fois l'ambassadeur des États-Unis au Canada et l'ambassadeur du Canada aux États-Unis, pour signaler qu'il s'agissait d'une préoccupation et que nous devions surveiller la situation. Nous avons commencé à faire la distinction entre un chalet saisonnier et de grands immeubles d'habitations achetés à des fins différentes.

Oui, c'était au milieu de l'année dernière.

**M. Tony Baldinelli:** Je vous remercie.

J'ai trouvé intéressant, lorsque je me suis renseigné sur certains des efforts que vous avez déployés, que vous ayez entrepris un sondage en ligne auprès des résidents qui communiquaient avec votre bureau et que vous ayez évoqué certaines notions concernant les relations de longue date que ces résidents ont entretenues. Je crois que plus de 160 personnes ont répondu, et près de 30 % d'entre elles possèdent leur propriété canadienne depuis plus de 50 ans, tandis que près de 40 % possèdent leur maison canadienne depuis 20 à 49 ans.

Pour revenir à la relation qui existe, les gens viennent, et pas seulement pour une période de vacances limitée, parce que nous sommes si proches. Les gens peuvent séjourner à Crystal Beach, par exemple, et aller travailler le matin à Buffalo ou dans l'ouest de l'État de New York, de sorte qu'ils entretiennent des liens de longue date.

J'ai parlé plus tôt du terrain de golf de Cherry Hill, qui a été créé en 1922 par neuf Américains. J'ai parlé de la seule église catholique romaine, l'église St. George's, qui a célébré son 100<sup>e</sup> anniversaire

et, durant l'été, la congrégation s'agrandit en raison de la présence de visiteurs américains.

Les gens ne comprennent pas que lorsque le gouvernement tente d'adopter une politique globale avec un large éventail de mesures, il passe parfois à côté des subtilités et des exceptions qui doivent être apportées. Je me demande si vous pouvez commenter ce point.

• (1220)

**M. Brian Higgins:** Monsieur Baldinelli, je pense que vous avez mieux décrit la situation que j'aurais pu le faire.

Je connais l'église St. George's parce que j'avais l'habitude d'y aller lorsque je passais mes étés au Canada à Bay Beach et à Crystal Beach. Encore une fois, comme vous le soulignez, c'est un mode de vie. Je me souviens que, depuis mon plus jeune âge jusqu'à l'âge adulte, je passais mes étés à Bay Beach et à Crystal Beach. Nous avons toujours été accueillis comme des amis et des voisins, et nous le sommes toujours. Lorsque des personnes vivent au Canada sur une base saisonnière, nous avons l'impression qu'elles apportent une contribution nette à l'économie, et nous accueillons nos amis canadiens dans l'ouest de l'État de New York de la même manière.

Il y a un village de ski à 60 milles au sud de Buffalo appelé Ellicottville, et beaucoup de citoyens canadiens y possèdent des condominiums. Pour s'en convaincre, il suffit de constater qu'en décembre, janvier, février et mars, la moitié des véhicules dans la ville d'Ellicottville portent des plaques d'immatriculation de l'Ontario.

Je pense que c'est le grand avantage, tant pour les Canadiens que pour les Américains, de vivre dans une communauté frontalière. Je pense qu'il est dans l'intérêt des deux pays de promouvoir cela. Il existe 120 points d'entrée terrestres. Le deuxième plus grand point de passage entre les États-Unis et le Canada est le Peace Bridge, qui relie Buffalo à Fort Erie, dans le sud de l'Ontario, et traverse toute la province de l'Ontario. Il y a beaucoup d'intérêts communs, beaucoup d'histoire commune et beaucoup de culture commune, et nous voulons les préserver et les renforcer à l'avenir.

Je parlais aujourd'hui à certains de mes collègues du fait que nous sommes entourés d'amis et de poissons, et non d'hostilité ou d'instabilité. Nous sommes des partenaires commerciaux, nous sommes amis. Nos économies sont profondément intégrées. Je pense que ce que nous avons appris pendant la pandémie de 36 mois... Mon gouvernement fédéral n'a pas bien géré ce problème. Mon gouvernement fédéral n'a pas bien géré cette question, et les États-Unis et le Canada, les gouvernements fédéraux, auraient dû travailler plus étroitement et coordonner les stratégies et les politiques de communication relatives à la COVID. Je pense que nous devrions tirer des leçons et resserrer nos liens.

**Le vice-président (M. Kyle Seeback):** C'est merveilleux. Le temps est écoulé.

Je vais maintenant céder la parole à M. Virani pour six minutes.

**M. Arif Virani:** Représentant Higgins, je suis heureux de vous voir si peu de temps après vous avoir vu à Washington. Je vous remercie de votre hospitalité. J'étais assis sur l'un des canapés de votre bureau très récemment. Je me souviens que vous nous avez beaucoup parlé des relations entre le Canada et les États-Unis. Je ne me souviens pas que vous les ayez décrites comme « des amis et des poissons » — j'aurais ajouté « de la neige et des sports » —, mais c'est une description assez juste.

Représentant Higgins, encore une fois, permettez-moi de me faire l'écho de ce qu'a dit M. Baldinelli en ce qui concerne votre propre leadership dans les relations canado-américaines, votre propre hospitalité à notre égard et votre tentative de faire progresser constamment ce qui est une relation importante et qui a été historiquement importante en veillant à ce que nous fassions face à tous les obstacles ou défis, mais aussi à ce que nous passions au niveau supérieur.

Ce que je dirais, c'est que nous savons qu'il y a évidemment un intérêt de nation à nation. Il y a le Canada et votre État. Il y a même le Canada et votre district. Nous connaissons certains de ces liens étroits. J'étais d'ailleurs en train de refaire des recherches sur les liens étroits que nous avons avec le 26<sup>e</sup> district, que vous représentez et où 6 200 personnes sont employées par 163 entreprises canadiennes. Votre district exporte 1,1 milliard de dollars dans notre pays et reçoit 484 millions de dollars de notre pays. C'est tout à fait stupéfiant.

Ce que nous essayons de faire, j'imagine, représentant Higgins, c'est de trouver comment calibrer cela le mieux possible. Je voulais juste vous demander... Je fais partie du comité du commerce, évidemment, et je travaille avec la ministre Ng; je suis son secrétaire parlementaire. Nous avons discuté brièvement dans votre bureau. Nous essayons simplement de mettre les choses au clair pour répondre à ce que vous avez qualifié de raisonnement juste, mais qui n'a pas d'incidence disproportionnée sur les résidents importants que vous représentez ou sur les personnes qui viennent faire des achats dans des endroits comme la circonscription de M. Baldinelli.

Je comprends maintenant, représentant Higgins, que si l'emplacement, disons... Nous avons beaucoup parlé de Crystal Beach. Si le site de Crystal Beach n'est pas ouvert toute l'année, la propriété n'est pas soumise à cette taxe. C'est ce que j'ai compris. Je crois également savoir que si l'emplacement de Crystal Beach est hypothétiquement utilisé par un résident de l'ouest de l'État de New York qui étudie à l'Université Brock à St. Catharines, il n'est pas non plus assujéti à cette taxe.

Ai-je bien compris, monsieur Higgins?

• (1225)

**M. Brian Higgins:** Si j'ai bien compris, toutes les communautés de chalets qui possèdent des chalets ou des maisons appartenant à des Américains sont assujétiées à cette taxe.

**M. Arif Virani:** Nous avons ici des renseignements sur certaines des exemptions. Nous pouvons nous assurer de vous les faire parvenir, mais certaines exemptions sont basées sur l'utilisateur, le moment où il l'utilise, le type d'occupant, etc. Un lieu qui n'est pas utilisé toute l'année — qui ne peut pas être préparé pour l'hiver, par exemple — n'est pas soumis à la taxe telle qu'elle est actuellement prévue. Deuxièmement, un lieu qui n'est pas nécessairement utilisé par le couple propriétaire, mais par leur enfant qui étudie au Canada, ne serait pas non plus soumis à la taxe.

Nous avons discuté, dans l'heure qui a précédé votre intervention, représentant Higgins, de la manière dont vous définissez ce clivage entre les zones urbaines et rurales. Vous avez mis le doigt dessus en disant qu'il y a de graves problèmes dans des endroits comme Toronto et Vancouver. Je vous dirais que ce clivage s'étend en fait un peu au-delà de Toronto et de Vancouver. Il s'applique à de nombreux grands centres urbains comme Calgary, Montréal, Halifax, etc.

Il semble que Crystal Beach et d'autres régions se retrouvent dans ce que nous définirions comme une zone « urbaine ». Est-ce la tension que vous relevez? Est-ce la façon dont nous définissons ce qui est urbain par rapport à ce qui est rural?

Nous ressentons une forte nécessité de cibler les propriétés urbaines qui font grimper les prix de location et d'achat dans les centres urbains. Pouvez-vous me donner votre avis sur cette définition des zones urbaines et rurales telle qu'elle est contenue dans le règlement jusqu'à présent?

**M. Brian Higgins:** D'après mon expérience aux États-Unis — mon expérience dans l'Ouest de l'État de New York —, je ne qualifierais pas des endroits comme Bay Beach et Crystal Beach, Thunder Bay ou Sherkston de zones rurales. Je pense que j'ai été conditionné à les considérer comme des communautés de chalets. Elles sont interreliées. Elles sont généralement près de l'eau. Ces maisons ont été construites pour être des résidences saisonnières.

Les chalets sont, de nature, une destination de vacances utilisée sur une base saisonnière. D'après ma propre expérience, je ne ferais pas nécessairement la distinction entre Toronto et, disons, Crystal Beach, en Ontario, en tant que zone urbaine ou rurale.

À mon avis, c'est très différent. Il s'agit peut-être de sa propre catégorie de communautés de chalets, car historiquement, c'est ce que les Américains considèrent comme des endroits tels que Crystal Beach, Bay Beach, etc.

**M. Arif Virani:** Me permettez-vous de vous poser une autre question, représentant Higgins?

En ce moment, le règlement dans sa forme actuelle renferme certaines exemptions, mais elles ne s'appliquent pas, ce qui signifie que vous êtes assujéti à la taxe si vous possédez plusieurs propriétés. Je suppose que vous ne voyez pas d'inconvénient à ce que les propriétaires de plusieurs biens soient soumis à cette taxe. Vous parlez plutôt de ces couples qui possèdent une propriété au Canada dans l'un de ces endroits plus éloignés, qu'ils utilisent en fait.

Est-ce exact? Mes déclarations sont-elles justes?

**M. Brian Higgins:** Les personnes que nous avons entendues sont des citoyens américains qui, depuis des générations, se rendent au Canada. La question de la multipropriété ne se pose pas. Nous défendons principalement les intérêts des personnes qui se voient imposer une nouvelle taxe en raison de cette propriété vacante et sous-utilisée...

Ce n'est pas pour un investisseur qui achèterait un grand nombre de propriétés. Il s'adresse aux particuliers qui possèdent un chalet et l'utilisent eux-mêmes, ainsi qu'à ceux qui ont eu des chalets dans leur famille et les ont transmis aux générations futures. Il y a là une grande tradition.

Il s'adresse principalement aux propriétaires de chalets dans les régions dont nous avons parlé.

**Le vice-président (M. Kyle Seeback):** Je vous remercie.

Nous allons maintenant poursuivre avec M. Savard-Tremblay.

Représentant Higgins, pour être clair, le bouton de la traduction sur votre Zoom est en bas. Je présume que M. Savard-Tremblay s'exprimera en français.



• (1230)

[Français]

**M. Simon-Pierre Savard-Tremblay:** Effectivement, monsieur le président.

[Traduction]

**Le vice-président (M. Kyle Seeback):** Sur le globe sur Zoom, vous pourrez lire « traduction ».

**M. Brian Higgins:** Je l'ai.

Allez-y, monsieur.

[Français]

**M. Simon-Pierre Savard-Tremblay:** Monsieur le représentant, cela me fait plaisir de vous retrouver. Nous nous voyons souvent à votre bureau de Washington. Nous nous sommes vus deux fois au cours du dernier mois, parce que j'ai participé à deux missions à Washington, qui ont eu lieu à une semaine d'intervalle. Je pense que je suis à la veille d'acheter un chalet dans la région de Washington, parce que j'y vais souvent et que cela faciliterait mes déplacements.

Nous connaissons votre attachement pour les relations entre le Canada et les États-Unis. Vous avez adressé une lettre au représentant américain au Commerce, dans laquelle vous mentionniez que la taxe ne respectait pas les règles de l'Accord Canada—États-Unis—Mexique. Or nous savons que cet accord est probablement le principal dôme qui unit les deux pays, les deux États.

Pourriez-vous nous en dire plus à ce propos? Le Bloc Québécois avait creusé la question et, même si nous étions d'accord sur le principe, l'empiètement sur un champ de compétence des provinces nous agaçait un petit peu. Il s'agit ici d'un autre domaine, mais il semblerait que cela achopperait aussi sur le plan du droit commercial international. Est-ce exact?

[Traduction]

**M. Brian Higgins:** Oui, il s'agit de l'accord de libre-échange entre le Canada, les États-Unis et le Mexique. Il existe une disposition relative à la non-discrimination à l'égard des membres en matière de fiscalité. C'est ce que j'ai cité dans une lettre adressée à la représentante au Commerce des États-Unis, Katherine Tai, mais aussi dans le cadre du Comité des voies et moyens de la Chambre des représentants, dont je fais partie, y compris le Sous-comité du commerce.

[Français]

**M. Simon-Pierre Savard-Tremblay:** Bien sûr, c'est votre démarche. Avez-vous la certitude que, sur le plan juridique, la taxe entre en contradiction avec la clause de non-discrimination? N'y a-t-il aucun doute à cet égard?

[Traduction]

**M. Brian Higgins:** Nous demandons que la représentante au Commerce entame une consultation avec nos homologues canadiens afin de déterminer si cela constituerait ou non une violation de cette disposition de l'accord commercial.

[Français]

**M. Simon-Pierre Savard-Tremblay:** C'est parfait, je vous remercie.

Autrement dit, vous nous mettez la puce à l'oreille, afin que nous fassions la lumière là-dessus et que nous creusions la question de fond en comble avant d'en arriver à un litige ou à un différend. À votre connaissance, des discussions formelles ont-elles été tenues

avant que vous nous rencontriez? À votre connaissance, les deux gouvernements se sont-ils parlé avant que nous entamions notre étude?

[Traduction]

**M. Brian Higgins:** Je ne crois pas qu'ils aient encore procédé à une consultation formelle. Cela ne veut pas dire qu'ils ne le feront pas. Nous avons également communiqué avec le secrétaire d'État américain. Comme pour toute chose, il y a un différend, qu'il soit grave ou mineur, entre deux pays, en particulier entre deux pays de cette nature. Il est souhaitable de résoudre ces problèmes par la voie diplomatique. Le gouvernement fédéral canadien est structuré d'une manière très similaire à la nôtre. Comme la plupart des problèmes entre gouvernements dans un contexte international, ils peuvent être résolus en communiquant clairement sur la nature du problème et sur ce qui serait mutuellement bénéfique.

[Français]

**M. Simon-Pierre Savard-Tremblay:** Vous dites étudier la possibilité de mettre en place une politique pour les citoyens canadiens qui possèdent des biens immobiliers aux États-Unis. Est-ce juste de dire que, en guise de réponse, vous prôniez l'adoption d'une politique similaire, voire identique à celle en vigueur au Canada?

[Traduction]

**M. Brian Higgins:** Non. J'ai fait référence à ce que j'ai qualifié de nivellement par le bas. Ce n'est pas dans l'intérêt des citoyens canadiens et américains.

C'est pourquoi j'ai insisté sur la nécessité d'essayer de résoudre ce problème par la voie diplomatique. Nous ne voulons pas en arriver là. J'ai soulevé cette question pour souligner qu'il y a des avantages mutuels à ce que des citoyens canadiens possèdent une propriété aux États-Unis. Ellicottville, dans l'État de New York, offre un environnement naturel magnifique, un domaine skiable. Pendant les mois d'été, Bay Beach et Crystal Beach, en Ontario, offrent un environnement naturel magnifique, à proximité de plages et de lacs. C'est la raison pour laquelle j'ai soulevé cette question. Il s'agissait de souligner l'importance de résoudre ces questions de manière diplomatique.

• (1235)

[Français]

**M. Simon-Pierre Savard-Tremblay:** D'accord, merci. Il ne reste que 30 secondes à mon temps de parole, mais j'aimerais vous poser une dernière question: selon vos collègues et vous, combien d'États sont touchés par le problème dont nous discutons aujourd'hui?

[Traduction]

**M. Brian Higgins:** Pas suffisamment. Nous avons envoyé des lettres bipartites de la Chambre provenant des Républicains et des Démocrates qui représentent les communautés frontalières. Je tiens à signaler qu'il y en a eu un certain nombre, entre 12 et 20 par communication. Comme je l'ai mentionné, le Peace Bridge qui relie Buffalo au sud de l'Ontario est le deuxième plus grand passage frontalier, de sorte que les communautés frontalières de Buffalo et de Niagara Falls sont touchées de manière disproportionnée par ce problème.

D'autres sont en fait concernés par le projet de loi et ont signé. Étant donné la taille des communautés qu'ils représentent le long de la frontière, je suppose que cela influencera leur niveau de participation.

**Le vice-président (M. Kyle Seeback):** Je vous remercie.

Nous allons maintenant céder la parole à M. Cannings pour six minutes.

**M. Richard Cannings:** Merci, représentant Higgins, d'être parmi nous aujourd'hui.

Je vais poursuivre dans le même ordre d'idées car je représente un district, Okanagan-Sud—Kootenay-Ouest, situé dans le Sud de la Colombie-Britannique, le long de la frontière. Elle ressemble à bien des égards à celle de Niagara, sauf qu'il n'y a pas de grand centre urbain directement de l'autre côté de la frontière. Nous sommes probablement à quatre ou cinq heures de Seattle.

Le trafic transfrontalier en provenance de Washington pour le tourisme est relativement faible. Je pense qu'il y en avait plus il y a 50 ans, proportionnellement, mais aujourd'hui, je pense que nous avons plus d'Australiens qui visitent la région de l'Okanagan que d'Américains qui viennent en tant que touristes. Je n'ai jamais entendu parler d'un Américain qui possède une maison de vacances dans ma circonscription, à l'exception d'un fondateur d'une grande entreprise technologique établie à Seattle, que je ne nommerai pas et qui possède une magnifique maison dans ma circonscription. Toutefois, ce n'est certainement pas un chalet.

Je suppose que ma question est la suivante: Quelle est l'étendue...? Il semble qu'il s'agisse en quelque sorte d'une situation propre à la rive nord du lac Érié. M. Savard-Tremblay vient de vous demander combien de vos collègues ont connu cette situation ou y ont été confrontés. Nous avons une taxe sur les logements vacants en Colombie-Britannique, et elle est fixée dans certaines zones. Nous prenons des zones qui ont de réels problèmes de coût et de disponibilité du logement, et nous les délimitons, de sorte que certaines municipalités sont assujetties à cette taxe et d'autres non. Je me demande simplement si ce type d'exceptions... Ce n'est pas seulement entre les zones urbaines et rurales. Il s'agit de certaines zones.

Je me demande simplement si ce type d'approche pourrait résoudre le problème si nous découvrons qu'il est vraiment concentré dans votre région. Vous semblez être perdants dans cette affaire.

**M. Brian Higgins:** Je dirais qu'un chalet est pleinement utilisé de façon saisonnière, et les Canadiens aiment venir à Ellicottville, dans l'État de New York, sur une base saisonnière. Je pense que c'est un avantage mutuel pour les deux pays. Toutes les collectivités situées le long de la frontière nord des États-Unis avec le Canada, qui s'étend sur 5 500 milles, comme vous le savez, et qui compte 120 points d'entrée terrestres... Il y aura des caractéristiques uniques, et je pense que la caractéristique unique de la situation qui me préoccupe, encore une fois, est mutuellement avantageuse pour les États-Unis et le Canada.

Lorsque je dis que je passe mes étés sur les rives canadiennes du lac Érié, je parle de pratiquement tous les étés, de l'enfance à l'âge adulte. Je ne suis pas le seul. C'est très courant à Buffalo et dans l'Ouest de l'État de New York.

Notre capacité d'attirer des transporteurs aériens à bas prix à l'aéroport international de Buffalo Niagara découle en grande partie du fait que 30 % des voyageurs qui passent par cet aéroport sont des Canadiens. Les Canadiens dépensent 15 millions de dollars en soins de santé dans ma collectivité. Cela a une grande incidence sur notre secteur du commerce de détail, nos établissements d'enseignement supérieur et nos organismes culturels. C'est une qualité de vie que

les Canadiens et les Américains partagent, à mon avis, puisque ces communautés de villégiature ont été bâties au fil de nombreuses années et que les propriétés sont transmises de génération en génération.

• (1240)

**M. Richard Cannings:** D'accord. Il me reste environ une minute et je vais poursuivre dans la même veine.

Je pense qu'une des différences, encore une fois, entre la situation qui prévaut dans ma circonscription et celle de votre district, c'est que de mon côté, la tendance va dans le sens inverse. Il y a des centaines et des centaines de maisons auparavant habitées par des familles d'ici, dont les enfants fréquentaient l'école dans ma circonscription, qui appartiennent maintenant à des gens qui ne vivent pas ici. Ils viennent ici l'été. Cela vide la collectivité.

Je dirais que ce ne sont pas des Américains, mais des gens de Vancouver, de Calgary, etc. Il y a quelques Américains, comme je l'ai dit. Il n'en demeure pas moins que c'est la situation à laquelle nous sommes confrontés dans ma circonscription. En Colombie-Britannique, comme je l'ai indiqué, nous avons une taxe qui règle partiellement ce problème.

Cette situation semble très différente de la vôtre, qui concerne les communautés historiques de chalets transmis de génération en génération. Le problème, dans ma circonscription, c'est que des maisons — je dis bien des maisons — qui étaient des résidences familiales sont devenues des résidences d'été.

**Le vice-président (M. Kyle Seeback):** Monsieur Cannings, votre temps est malheureusement écoulé.

Nous passons maintenant à la prochaine série de questions.

Monsieur Carrie, vous avez cinq minutes.

**M. Colin Carrie:** Merci beaucoup, monsieur le président.

Monsieur le représentant Higgins, je tiens d'abord à vous remercier du travail que vous avez accompli au fil des ans au sein du Caucus de la frontière Nord et de vos efforts durant la pandémie de COVID-19. Toutefois, je crois comprendre qu'il y a une importante controverse internationale quant à savoir si vous êtes meilleur joueur de hockey que Tony Baldinelli. Je pense qu'il y a certaines choses qu'on ne peut régler par voie diplomatique. Cette question devra peut-être être réglée sur la patinoire.

Je sais que vous avez été cité, en mai 2022, dans un article sur la question dans *Inside U.S. Trade*. Vous vous êtes donc attaqué à ce dossier presque immédiatement pour vos électeurs. Vous avez dit qu'ils étaient plus de 400.

Je crois savoir que le 5 mai 2022, la représentante américaine au Commerce a discuté de la taxe sur les logements sous-utilisés avec la ministre du Commerce international, de la Promotion des exportations, de la Petite Entreprise et du Développement économique du Canada. Connaissez-vous l'issue de cette discussion? Avez-vous entendu des échos de votre côté? Cela a eu lieu il y a plus d'un an.

**M. Brian Higgins:** Il n'y a là rien de concluant. Je considère que c'est le début d'une discussion ouverte et continue.

Dans de tels dossiers, comme vous le savez, il faut parfois plusieurs réunions ou rencontres, d'abord pour comprendre le problème, puis pour trouver une solution qui ne nuirait pas à nos amis canadiens tout en favorisant la prospérité continue de ces communautés de chalets à propriété américaine.

**M. Colin Carrie:** Savez-vous si la réunion a mené à des informations utiles au public? Je me demande si, à votre connaissance, d'autres réunions sont prévues, si vous êtes au courant des discussions, ou encore si vous y avez participé, peut-être.

Monsieur Baldinelli, avez-vous entendu quelque chose à ce sujet?

**M. Brian Higgins:** De mon côté, je peux certainement vérifier s'il y a eu un suivi et des échanges dans la foulée de ces réunions.

Une partie de mon travail — et du vôtre, comme vous le savez, en tant que députés canadiens — ressemble beaucoup au journalisme. C'est une question de fréquence.

Dans bien des cas, il est très difficile de changer les politiques actuelles, de sorte qu'il faut trouver des façons de faire connaître les enjeux. Il y a diverses façons d'y arriver. J'ai essayé de le faire dans le contexte du pouvoir législatif, dans mon travail en tant que membre du Ways and Means Committee de la Chambre des représentants, mais aussi dans mes interactions avec la représentante au Commerce, le secrétaire d'État et l'ambassadeur concerné.

Je dirais que c'est une discussion continue. Lorsque la taxe a été mise en place, il a fallu en interpréter la signification. La taxe reflétait-elle l'intention du Parlement? La situation a-t-elle évolué? C'est à ce moment-là que c'est devenu une question plus préoccupante pour moi et mes électeurs, qui sont nombreux à posséder un chalet au Canada.

• (1245)

**M. Colin Carrie:** À l'automne 2021, le ministère des Finances a affirmé avoir consulté les parties concernées.

Je me demandais simplement si, à votre connaissance, certaines des personnes que vous représentez ont été consultées. Si oui, pourriez-vous nous dire combien?

Un autre témoin a indiqué qu'il n'était pas au courant de telles consultations. Je me demande simplement si, avant que cela soit mis en place, vous saviez qu'il y avait des consultations.

**M. Brian Higgins:** Non, je ne le savais pas. Je suppose que ce n'est pas une chose à laquelle on s'attend, car vous imposez ou créez une nouvelle politique fiscale. Le gouvernement canadien est principalement préoccupé par ses propres citoyens, comme le font les États-Unis lorsqu'ils prennent des mesures. Cette situation est unique, car elle touche une collectivité frontalière que je représente.

J'ignore si le gouvernement fédéral canadien a consulté ses homologues américains.

**M. Colin Carrie:** Ma collègue, Mme Gladu, a une petite question pour vous.

**Mme Marilyn Gladu:** Merci, monsieur Higgins, d'être ici.

Je suis d'accord pour dire que nous vous sommes très reconnaissants d'être ici pour travailler avec nous. Personne ne veut d'un nivellement vers le bas qui aurait pour effet d'augmenter les taxes des Canadiens ou des Américains.

Pour ce qui est de déterminer les exemptions possibles, pourriez-vous donner au Comité une définition de ceux qui, selon vous, devraient être exemptés afin que ce soit équitable?

Deuxièmement, j'estime que ceux qui sont exemptés ne devraient pas être tenus de produire une déclaration de revenus. Êtes-vous d'accord?

**M. Brian Higgins:** Je suis d'accord pour dire que... J'utilise Toronto et Vancouver comme exemples de régions densément développées, et un député qui a pris la parole plus tôt a indiqué qu'il y a d'autres régions plus densément développées. Je comprends cela.

Un chalet, pour moi, c'est une petite maison située près d'un lac ou d'une plage et qui est utilisée de façon saisonnière. Je pense...

**Le vice-président (M. Kyle Seeback):** Je dois vous interrompre. Nous avons déjà dépassé le temps imparti par près de 30 secondes. Vous pourrez peut-être continuer votre réponse au prochain tour.

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

**M. Terry Sheehan:** Merci beaucoup, monsieur le représentant Higgins.

Nous nous sommes rencontrés il y a quelques années. J'étais à Washington, où nous avons assisté ensemble à une séance du groupe de travail sur les travaux publics. Nous avons eu l'occasion de discuter... Je viens de Sault Ste. Marie. Vous connaissiez évidemment mon bon ami, Teddy Nolan, qui a été entraîneur de l'année à Buffalo. Avant d'aller plus loin, je voulais aussi... Nous avons aussi discuté des droits de douane imposés au titre de l'article 232. Je tenais à le souligner et à vous remercier très sincèrement de vous y être opposés. Si je me souviens bien, vous aviez alors parlé de « tarifs malavisés imposés à nos voisins du Nord », et je vous en suis vraiment très reconnaissant.

Je suis à Sault Ste. Marie. Nous avons une ville jumelle, Sault Ste. Marie, au Michigan. Une question du jeu-questionnaire Jeopardy était: « Quel est le troisième plus ancien établissement permanent en Amérique? ». La réponse, c'est Sault Ste. Marie. La seule différence est la taille: la ville canadienne est plus grande que la ville américaine. Donc, il y a des gens qui possèdent des propriétés de chaque côté de la frontière.

Monsieur Higgins, je veux m'assurer que votre déclaration ne contient aucune ambiguïté pour nos analystes qui doivent la consigner. Un autre témoin — qui s'acquitte manifestement très bien de son travail de représentation, à mon avis — a indiqué qu'il devrait y avoir une exemption pour les régions rurales et urbaines, ce qui reviendrait à donner carte blanche pour l'achat d'une maison à Toronto, Vancouver et Montréal.

Dans votre témoignage, vous sembliez vous concentrer sur les régions rurales. Premièrement, j'aimerais que vous confirmiez que c'est de cela que vous parlez, et non d'exemptions pour les grands centres urbains au Canada. En outre, il y a actuellement une exemption de 28 jours, et c'est de ces 28 jours que l'autre témoin parlait. On parle de gens qui viennent ici pour 28 jours, qui vont dans des régions rurales et qui sont exemptés de cette taxe.

J'aimerais avoir vos commentaires sur mes questions, sur la différence entre les régions rurales et les régions urbaines, et sur l'exemption de 28 jours.

• (1250)

**M. Brian Higgins:** Je ne suis pas au courant de l'exemption de 28 jours, car comme je l'ai mentionné, les gens qui se sont manifestés vont habituellement à leur chalet du Jour du Souvenir, fin mai, jusqu'au début septembre. Beaucoup de ces personnes sont assujetties à cette taxe.

Vous faites une distinction entre les régions urbaines et rurales. Je comprends cela. Pour moi, c'est une communauté de propriétaires de chalets. La très grande majorité des maisons et des bâtiments sont utilisés sur une base saisonnière. L'objectif serait d'exempter ces gens afin qu'ils puissent continuer à profiter de leur chalet sur une base saisonnière, ce qui représente beaucoup plus de 28 jours.

**M. Terry Sheehan:** Je ne connais pas la situation du logement dans l'État de New York. Y a-t-il aussi une pénurie de logements? Pouvez-vous parler de... Je sais que vous avez été coprésident du Caucus sur la frontière Nord; vous l'êtes peut-être encore. Y a-t-il pénurie de logements dans la partie nord des États-Unis?

**M. Brian Higgins:** Il y a ce qu'on appellerait une « pénurie de logements abordables ». Il y a beaucoup de logements, mais une grande partie des logements n'est pas accessible aux personnes à revenu modeste. C'est un problème persistant dans l'État de New York, mais aussi à l'échelle des États-Unis en général. Dans certaines régions urbaines, comme San Francisco, il y a beaucoup de problèmes qui découlent du manque de logements abordables, notamment l'itinérance et d'autres problèmes connexes.

Il serait juste de dire qu'il nous faudrait plus de logements abordables, non seulement à Buffalo et dans l'État de New York, mais partout au pays.

**M. Terry Sheehan:** Par curiosité, quelles stratégies utilisez-vous? Nous examinons aussi diverses solutions. Quelles mesures ont donné de bons résultats dans l'État de New York pour s'attaquer au problème de pénurie de logements abordables?

**M. Brian Higgins:** Il y a des mesures comme les crédits d'impôt pour le logement abordable et des incitatifs fiscaux aux promoteurs pour favoriser la construction dans des secteurs non traditionnels. C'est une des stratégies que nous avons utilisées.

Ces mesures ont-elles eu du succès? Oui. Ont-elles connu le succès espéré? Non.

**Le vice-président (M. Kyle Seeback):** Le temps est écoulé. Nous passons à M. Savard-Tremblay, pour deux minutes et demie.

[Français]

**M. Simon-Pierre Savard-Tremblay:** Merci, monsieur le président.

Monsieur Higgins, malgré les imperfections de la taxe, je pense que tout le monde s'entend pour dire que le problème de la spéculation immobilière et le fléau de la crise du logement qui en résulte, auxquels cette taxe tente de répondre, sont réels et fondés.

Or, je sais qu'il y a également une crise du logement aux États-Unis. J'aimerais donc avoir des éclaircissements, étant donné que nous sommes en train de réfléchir aux modalités de cette taxe. Du côté américain, comment lutte-t-on contre la spéculation et la crise du logement?

[Traduction]

**M. Brian Higgins:** Au Canada?

[Français]

**M. Simon-Pierre Savard-Tremblay:** Non, aux États-Unis. Ce que vous allez nous dire va peut-être inspirer le Comité.

[Traduction]

**M. Brian Higgins:** Comme je l'ai mentionné, le crédit d'impôt pour les édifices historiques et le crédit d'impôt pour le logement

abordable sont des incitatifs fondés sur le marché offerts aux promoteurs pour favoriser la mise en œuvre de projets visant à rendre le logement accessible aux personnes à revenu modeste.

Comme vous le savez, les promoteurs spéculent non pas sur la valeur actuelle de la propriété, mais sur sa valeur future. À mon avis, cela crée des problèmes aux États-Unis et, de toute évidence, au Canada aussi. Je pense que c'est ce qui a mené à l'adoption, en 2021, de la taxe sur les logements vacants et sous-utilisés.

Prenons l'exemple de ma collectivité, Buffalo. Dans l'ouest de l'État de New York, le quartier qui connaît la croissance la plus rapide est le centre-ville de Buffalo. Pourquoi? C'est grâce au crédit d'impôt pour les édifices historiques. Nous avons beaucoup d'édifices historiques qui ont été construits il y a 130 ans, mais qui sont restés vacants pendant de nombreuses années en raison de l'évolution de l'économie. Le crédit d'impôt pour les édifices historiques est une mesure incitative offerte aux promoteurs pour entreprendre des projets et peut représenter, dans certains cas, jusqu'à 30 à 40 % de la valeur d'un projet.

Supposons, à titre d'exemple, qu'un promoteur souhaite entreprendre un projet de 10 millions de dollars au centre-ville de Buffalo, mais que le caractère historique de l'édifice rend très coûteuse la conversion d'espaces à bureaux en espaces résidentiels. Pour un projet de 10 millions de dollars, le crédit d'impôt pour les édifices historiques permettrait d'économiser 3 millions de dollars, de sorte que cela deviendrait un projet de 7 millions de dollars.

Si nous offrons ce crédit d'impôt, c'est que sans ce crédit d'impôt, le projet n'aurait pas été réalisé en raison des coûts prohibitifs. Il s'agit d'un investissement judicieux à la fois avantageux pour le promoteur et pour les gens qui, à terme, vivront dans cet édifice.

• (1255)

**Le vice-président (M. Kyle Seeback):** Le temps est écoulé.

Nous passons à M. Cannings, pour deux minutes et demie.

**M. Richard Cannings:** Merci.

Je vais laisser M. Higgins répondre à la question sur laquelle je me suis longuement attardé plus tôt à la fin de mon temps de parole.

Est-ce un problème propre à la rive du lac Érié? Certains de vos collègues, comme M. Rick Larsen, évoquent-ils des situations semblables? Je me demande comment nous pouvons parvenir à une solution. La définition de chalet comme étant une petite maison utilisée sur une base saisonnière me dérange un peu, parce que... Eh bien, je pourrai y revenir plus tard.

Pouvez-vous nous dire dans quelle mesure cette situation est fréquente?

**M. Brian Higgins:** Je pense que cela dépend de la région géographique. Je pense que certaines régions sont plus touchées que d'autres.

Dans ce cas-ci, vous parlez de régions urbaines et rurales et de ce qui les distingue. Buffalo est un centre urbain. Niagara Falls, dans l'État de New York, est un centre urbain. C'est une des raisons pour lesquelles je pense que le Canada — en particulier les plages dont j'ai parlé — est un endroit attrayant. Les gens peuvent passer leurs vacances dans leur chalet là-bas durant les mois d'été.

Je dirais, lorsqu'on regarde les 120 points d'entrée terrestres, qu'il y a probablement des similitudes avec Buffalo et la région de Niagara, dans le Sud de l'Ontario, mais il y a probablement des différences aussi. Je pense que le genre de structure... Quand on le voit, on le sait. En général, les chalets n'ont pas de sous-sol. Ils n'ont pas toutes ces choses qui rendent une maison convenable ou habitable à l'année. Je pense que les chalets sont particulièrement uniques.

Lorsqu'on traverse des endroits comme Bay Beach ou Crystal Beach en voiture, on voit à quel point ces bâtiments sont uniques.

**M. Richard Cannings:** Comment définiriez-vous le terme « petit » du point de vue juridique si vous deviez rédiger un amendement pour ce projet de loi? C'est ce qui me préoccupe avec ces descriptions.

**Le vice-président (M. Kyle Seeback):** Il reste environ 20 secondes, monsieur Higgins. Si vous le voulez bien, je vous proposerais de nous envoyer votre proposition par écrit.

Étant donné l'heure, chers collègues, je suggère de donner trois minutes aux conservateurs et aux libéraux pour le dernier tour de questions.

Vous disposez de trois minutes, madame Gladu.

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

J'aimerais poursuivre dans la même veine que mes collègues. Je représente la circonscription de Sarnia—Lambton, qui longe également la frontière. On y retrouve beaucoup de chalets. Un peu partout dans la province et au pays, il y a des chalets de ski, des camps de pêche, des camps de chasse à l'original et toutes sortes d'autres types de propriétés appartenant à des Américains qui s'en servent de façon sporadique.

Votre exemple soulève les difficultés que j'ai observées dans la manière dont les règlements ont été mis en œuvre, monsieur Higgins. Crystal Beach est définie comme une communauté urbaine, alors l'exemption de 28 jours ne s'y applique pas. Je crois qu'il faudrait clarifier les choses et veiller à nous débarrasser de la définition urbaine versus rurale, qui ne semble pas correspondre à la réalité. Nous devons également nous pencher sur les mesures qui sont censées améliorer la situation du logement abordable et exclure toutes celles qui n'ont aucune incidence à cet égard. J'estime que c'est le cas de nombreuses mesures dans votre région.

Savez-vous s'il existe des taxes semblables aux États-Unis?

• (1300)

**M. Brian Higgins:** Il n'y a pas de taxe fédérale, non... D'autres régions disposent d'une autorité fiscale, que ce soit un comté en Floride ou un État. Il peut certainement y avoir des taxes. C'est peut-être là que la situation diffère. Il n'y a pas de taxe fédérale sur les propriétés appartenant à des Canadiens, par exemple, alors je ne connais pas bien le concept.

**Mme Marilyn Gladu:** Si la situation ne se règle pas bientôt, quand pensez-vous que les Américains soulèveront la chose dans le cadre de l'ACEUM?

**M. Brian Higgins:** Je l'ignore. Je vous exhorterais à la régler dès que possible, mais il y a différents points de vue, dont celui-ci. Mon objectif consisterait simplement à continuer de soulever des préoccupations à ce sujet.

Nous sommes tous des acteurs économiques. Nous agissons lorsque nous sommes confiants, pas l'inverse. Le plus grand incitatif à voyager est la facilité du déplacement. Je crois que les voyages

entre les États-Unis et le Canada sont devenus beaucoup plus difficiles des deux côtés de la frontière, du moins aux points d'entrée terrestres. Je crains qu'avec le temps, les citoyens n'adaptent leur comportement économique pour éviter de traverser la frontière à ces points d'entrée terrestres. Je ne crois pas que cela soit bon pour le Canada ou les États-Unis.

C'est le genre de choses qui, dans l'ensemble, influencera la décision des citoyens de voyager ou non. Nous avons parlé de vos terrains de golf...

**Le vice-président (M. Kyle Seeback):** Je dois à nouveau vous interrompre. Nous avons dépassé le temps d'environ 30 secondes.

Nous allons conclure la période de questions avec M. Arya, qui disposera de trois minutes.

**M. Chandra Arya (Nepean, Lib.):** Merci, monsieur le président.

Monsieur Higgins, je vous remercie chaleureusement de comparaître devant notre comité. Le Canada et les États-Unis entretiennent une relation depuis longtemps et représentent le plus grand partenariat commercial dans le monde. Nos politiques divergent parfois quelque peu, mais nous parvenons toujours à régler nos différends du point de vue juridique avec les outils à notre disposition.

J'ai une brève question à vous poser. Si je ne m'abuse, vous avez écrit à la représentante commerciale des États-Unis et lui avez dit que cette taxe allait à l'encontre de l'accord conclu entre le Canada, les États-Unis et le Mexique. A-t-elle confirmé la chose? Pense-t-elle tout comme vous qu'elle va à l'encontre de l'ACEUM?

**M. Brian Higgins:** Je suis membre du Comité des voies et moyens de la Chambre des représentants et du sous-comité du commerce. J'ai participé à l'élaboration de l'accord commercial. J'estime — et j'en ai parlé avec beaucoup d'entre vous — que nous aurions dû avoir une approche binationale dans le cadre de cet accord trinational. Le Canada compte 38 millions d'habitants. Votre économie dépasse quelque peu les 2 billions de dollars. Les États-Unis comptent 330 millions d'habitants. Notre économie s'élève à 24 billions de dollars. Les Canadiens accordent la même importance que les Américains aux droits des travailleurs, à l'environnement, etc. Nous nous ressemblons beaucoup à cet égard.

L'objectif des accords de libre-échange consiste à rehausser le niveau de vie des parties concernées. Le niveau de vie des États-Unis est très semblable à celui du Canada. Le Mexique, lui, a...

**M. Chandra Arya:** Je vous prie de m'excuser, mais je crois qu'il me reste moins d'une minute.

**M. Brian Higgins:** Pardonnez-moi. Allez-y.

**M. Chandra Arya:** Si je ne m'abuse, vous avez publié un article dans le *Inside U.S. Trade* en mai 2022 dans lequel vous écriviez que la TLSU enfreint la convention canado-américaine sur les taxes sur le revenu et sur le capital de 1984. Je parle du traité fiscal. Le gouvernement américain vous a-t-il fait part de son avis sur la question?

**M. Brian Higgins:** Vous parlez du traité fiscal de 1984...? Est-ce bien cela, monsieur?

**M. Chandra Arya:** Oui.

• (1305)

**M. Brian Higgins:** Je n'ai pas dit cela, non.

**M. Chandra Arya:** D'accord, alors je me trompe en disant que vous avez écrit un article à ce sujet.

Rapidement, je vous ai entendu dire — et je paraphrase — que vous n'êtes pas contre l'idée d'imposer cette taxe à ceux qui détiennent de multiples propriétés dans une zone urbaine typique. Est-ce exact?

**M. Brian Higgins:** Là où vous avez raison, c'est que je comprends pourquoi le Canada imposerait une taxe sur de vastes étendues de terre en raison du plus grand problème qui en découle. Mon opinion à ce sujet n'est pas vraiment pertinente. La décision vous revient. Je présume que ce que je voudrais, c'est que vous vous questionniez sur les répercussions de la TLSU sur les diverses collectivités. Voulez-vous qu'elles soient affectées par la taxe? Vous parlez de collectivités rurales en dehors des zones urbaines. Moi, je les appelle des collectivités de chalet.

L'intention était-elle de les englober dans cette mesure? Sinon, serait-il possible de la réviser pour exclure certaines propriétés, telles que les propriétés saisonnières que l'on n'avait pas l'intention d'inclure?

**Le vice-président (M. Kyle Seeback):** Merci, je vais devoir vous interrompre ici.

Je vous remercie d'avoir été des nôtres aujourd'hui, monsieur Higgins.

Avec le consentement du Comité, je déclare la séance levée. Merci.

---









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>