



CHAMBRE DES COMMUNES
HOUSE OF COMMONS
CANADA

44^e LÉGISLATURE, 1^{re} SESSION

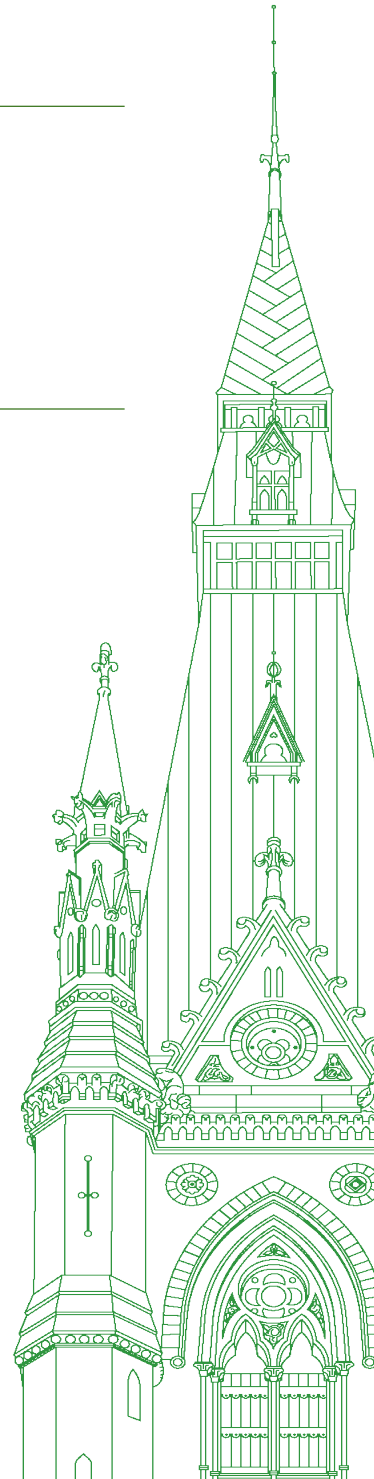
Comité permanent des finances

TÉMOIGNAGES

NUMÉRO 013

Le vendredi 21 janvier 2022

Président : M. Peter Fonseca



Comité permanent des finances

Le vendredi 21 janvier 2022

• (1105)

[Traduction]

Le président (M. Peter Fonseca (Mississauga-Est—Cooksville, Lib.)): La séance est ouverte.

Bienvenue à la 13^e réunion du Comité permanent des finances de la Chambre des communes. Conformément à la motion adoptée le 12 janvier, le Comité se réunit pour examiner l'inflation dans l'économie canadienne actuelle.

Conformément à l'ordre de la Chambre du 25 novembre 2021, la réunion d'aujourd'hui se déroule en format hybride. Les députés assistent à la réunion en personne, dans la salle du comité, et à distance à l'aide de l'application Zoom. Les délibérations seront disponibles sur le site Web de la Chambre des communes. Je vous signale que la webdiffusion montrera toujours la personne qui parle plutôt que l'ensemble du Comité.

La réunion d'aujourd'hui se déroule également sous forme de webinaire. Les webinaires sont destinés aux réunions publiques des comités et ne sont accessibles qu'aux députés, à leur personnel et aux témoins. Les députés sont inscrits d'office comme participants actifs. Toutes les fonctionnalités pour les participants actifs restent les mêmes. Les membres du personnel seront des participants non actifs et ne pourront donc voir la réunion qu'en mode galerie. J'aimerais profiter de cette occasion pour rappeler à tous les participants à la présente réunion que les captures d'écran ou les photos de votre écran ne seront pas autorisées.

Compte tenu de la situation pandémique en cours et à la lumière des recommandations des autorités sanitaires ainsi que de la directive du Bureau de régie interne du 19 octobre 2021, afin de rester en bonne santé et en sécurité, toutes les personnes assistant à la réunion en personne doivent rester à deux mètres les unes des autres et porter un masque non médical lorsqu'elles circulent dans la salle. Il est fortement recommandé de porter le masque en tout temps, y compris lorsque vous êtes assis. Les participants doivent maintenir une bonne hygiène des mains en utilisant le désinfectant pour les mains fourni à l'entrée de la salle. En tant que président, je veillerai à l'application de ces mesures pendant toute la durée de la réunion. Je remercie d'avance les députés de leur coopération.

Pour assurer le bon déroulement de la réunion, j'aimerais énoncer quelques règles à suivre. Les membres et les témoins peuvent s'exprimer dans la langue officielle de leur choix. Des services d'interprétation sont disponibles pour cette réunion. Vous avez le choix au bas de votre écran entre ce qui se dit au parquet, l'anglais ou le français. Si l'interprétation flanche, veuillez me le dire immédiatement. Nous veillerons à ce qu'elle soit correctement rétablie avant de reprendre nos travaux. La fonction « Lever la main » au bas de l'écran peut être utilisée à tout moment si vous souhaitez prendre la parole ou attirer l'attention de la présidence.

Les députés qui sont sur place sont priés de procéder comme ils le feraient normalement si l'ensemble du Comité se réunissait en personne dans la salle du comité. Gardez à l'esprit les directives du Bureau de régie interne concernant l'utilisation des masques et les protocoles sanitaires.

Avant de prendre la parole, veuillez attendre que je vous appelle par votre nom. Si vous êtes en vidéoconférence, cliquez sur l'icône du microphone pour qu'on puisse vous entendre. Pour ceux qui sont dans la salle, votre microphone sera contrôlé comme d'habitude par l'agent des délibérations et de la vérification. Lorsque vous parlez, veuillez parler lentement et clairement. Lorsque vous ne parlez pas, votre micro doit être désactivé. Cela aidera beaucoup nos excellents interprètes à faire leur travail efficacement et en toute sécurité. Je vous rappelle que toutes les observations des membres du Comité et des témoins doivent être formulées par l'intermédiaire de la présidence.

En ce qui concerne la liste des intervenants, le greffier du Comité et moi-même ferons de notre mieux pour maintenir un ordre consolidé pour l'ensemble des membres, qu'ils participent virtuellement ou en personne.

Le Comité a convenu que, pendant ces audiences, le président appliquera la règle selon laquelle la réponse d'un témoin à une question ne doit pas prendre plus de temps que le temps pris pour poser la question. Cela dit, je demande aux membres et aux témoins de se traiter mutuellement avec respect et décour. Si un membre croit que le témoin a dépassé le temps imparti, c'est sa prérogative de l'interrompre ou de poser la question suivante. Afin de respecter le temps alloué aux autres députés pendant la réunion, je demande également aux députés de ne pas dépasser de beaucoup le temps qui leur est alloué pour poser des questions. Même si nous n'interrompons pas un député pendant le temps qui lui est alloué, je tiens à vous informer que notre greffier dispose de deux horloges qui lui permettent de chronométrer les députés et les témoins.

La réunion d'aujourd'hui durera plus longtemps que d'ordinaire. Étant donné que nos témoins n'auront peut-être pas l'occasion de quitter leur « installation » virtuelle, je suspendrai la séance environ à mi-chemin pour nous permettre de faire une pause santé de cinq minutes.

J'aimerais maintenant souhaiter la bienvenue à nos témoins.

De la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la SCHL, nous accueillons Mme Romy Bowers, présidente et première dirigeante, et M. Bob Dugan, économiste en chef. Du Bureau du surintendant des institutions financières, nous accueillons M. Peter Routledge, surintendant.

Pour la déclaration liminaire, nous entendrons la SCHL...

• (1110)

M. Terry Beech (Burnaby-Nord—Seymour, Lib.): Monsieur le président, j'invoque le Règlement.

Le président: Je vous écoute.

M. Terry Beech: J'ai entendu dire que les lignes téléphoniques ne sont pas encore ouvertes pour le personnel. Pouvons-nous vérifier auprès du greffier pour savoir ce qu'il en est?

Le président: Le greffier va vérifier les lignes téléphoniques.

Le greffier du comité (M. Alexandre Roger): Ils vont me répondre dans un instant.

Ils sont en train de travailler là-dessus. Nous aurons peut-être besoin de suspendre la réunion, mais j'informerai le président dès que cela sera nécessaire. L'interruption ne durera pas plus que cinq minutes.

Le président: D'accord. Il faudra cinq minutes avant que les lignes soient rétablies.

Comme je l'ai dit, nous avons également, du Bureau du surintendant des institutions financières, M. Peter Routledge. C'est le surintendant.

Comme je le disais, les présentateurs de la SCHL et du BSIF auront chacun un maximum de cinq minutes pour livrer leur déclaration liminaire.

Nous allons faire une pause de quelques minutes. Nous allons suspendre la séance pour voir si les lignes téléphoniques peuvent être rétablies, puis nous reprendrons nos travaux.

Le greffier: Je ne suis pas certain qu'ils soient prêts à suspendre pour le moment. Ils y travaillent, mais je peux signaler au président quand la suspension sera nécessaire, et nous pourrions interrompre nos travaux à ce moment-là.

Le président: J'avais mal compris. Je pensais que nous devions suspendre la réunion pour qu'ils puissent rétablir les lignes téléphoniques.

Le greffier: Oui, mais je ne suis pas certain qu'ils soient prêts à le faire maintenant.

Ils travaillent sur les lignes téléphoniques, mais je ne sais pas s'ils... C'est à vous de voir. Nous pouvons suspendre la séance jusqu'à ce que les lignes téléphoniques soient rétablies, ou nous pouvons commencer la réunion sans les lignes téléphoniques. Lorsque nous serons prêts, je vous le dirai et nous pourrions suspendre la séance à ce moment-là.

Le président: D'accord. Allons-y avec la déclaration liminaire de la SCHL, pour un maximum de cinq minutes.

Mme Romy Bowers (présidente et première dirigeante, Société canadienne d'hypothèques et de logement): Merci beaucoup, monsieur le président.

Je me joins à vous aujourd'hui depuis Toronto, territoire traditionnel de nombreuses nations, dont les nations des Mississaugas de Credit, des Anishnabés, des Chippewas, des Haudenosaunees et des Wendats, un territoire qui abrite maintenant de nombreux peuples des Premières Nations, des Inuits et des Métis.

[Français]

Je suis ravie d'être ici au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ou SCHL. En tant qu'organisme national

responsable de l'habitation au Canada, nous comptons 75 années d'expertise dans l'ensemble du système du logement.

L'abordabilité du logement est la principale préoccupation de la SCHL, et nous avons mobilisé toutes nos ressources pour nous y attaquer. Nous faisons cela parce que la tendance actuelle à la hausse des prix de l'immobilier est pire qu'à n'importe quelle période des 30 dernières années. Elle n'a pas ralenti malgré l'incertitude économique liée à la pandémie de la COVID-19. En fait, la croissance des prix du logement s'est accélérée au cours des 18 derniers mois.

[Traduction]

De plus, selon notre plus récente Évaluation du marché de l'habitation, le marché national de l'habitation a maintenant atteint un degré élevé de vulnérabilité. L'escalade des prix par rapport aux revenus a rendu plus difficile l'accession à la propriété, mais cela signifie également que les propriétaires sont accablés par des niveaux record de dettes hypothécaires.

Les Canadiens doivent maintenant 1,72 \$ pour chaque dollar de revenu disponible gagné par le ménage. Cela rend les ménages plus vulnérables aux événements qui ont une incidence négative sur leur revenu. Toutefois, il est très important de souligner que l'inaccessibilité du logement n'est pas seulement un problème pour les propriétaires. Le coût élevé de l'immobilier résidentiel a également un effet d'entraînement sur les marchés locatifs, et ceux qui sont les plus touchés sont les populations vulnérables.

Environ 13 % des ménages ont des besoins impérieux en matière de logement. Cela signifie qu'ils consacrent plus de 30 % de leurs revenus au logement ou qu'ils vivent dans un logement inadéquat ou inadapté. Ainsi, chaque nuit, jusqu'à 35 000 personnes au pays pourraient être en situation d'itinérance.

Pourquoi cela se produit-il et que pouvons-nous faire à ce sujet?

Le système canadien du logement est complexe et plusieurs raisons expliquent la forte hausse continue des prix. La SCHL estime toutefois que le principal problème qui sous-tend la crise du logement au Canada est que l'offre ne suit tout simplement pas le rythme de la demande. Le Canada a la croissance démographique la plus rapide de tous les pays du G7 et notre offre de logements ne suit pas le rythme de cette croissance.

La réponse à ce déséquilibre semble assez simple: il faut construire plus de logements. C'est d'ailleurs ce que la SCHL continue de soutenir par l'intermédiaire de la Stratégie nationale sur le logement, mais ce n'est tout simplement pas suffisant, car l'argent ou les investissements n'arriveront pas à eux seuls à résoudre le problème.

Parmi les autres obstacles qui empêchent l'offre de logements de répondre à la demande, citons les processus rigides en matière de développement, les longs délais au niveau municipal ainsi que le syndrome du « pas dans ma cour ». La résolution de la crise du logement requiert la collaboration de tous les ordres de gouvernement, ainsi que des secteurs privé et sans but lucratif.

Travailler ensemble pour surmonter les obstacles qui gênent l'offre est ce dont nous discuterons lors d'un prochain sommet sur l'offre de logements que nous organisons en collaboration avec la Fédération canadienne des municipalités. Nous comptons également publier en juin un rapport approfondi qui s'appuiera sur les dernières données économiques pour évaluer l'offre de logements dont nous aurons besoin au cours des prochaines années.

Je vous remercie, monsieur le président, pour l'étude de cette question très importante par le Comité. L'inabondabilité du logement pose un risque économique important pour notre pays et menace notre vision collective du Canada en tant que pays inclusif où chacun a la chance de s'épanouir et de prospérer.

Maintenant, je serai très heureuse de répondre à toutes vos questions. Je vous remercie.

• (1115)

Le président: Merci, madame Bowers.

Nous allons maintenant entendre M. Peter Routledge, du BSIF, pour un maximum de cinq minutes.

Monsieur Routledge, vous avez la parole.

M. Peter Routledge (surintendant, Bureau du surintendant des institutions financières): Monsieur le président, membres du Comité, bonjour. Je vous remercie de m'avoir invité aujourd'hui.

J'ai l'intention d'être bref, puisque j'imagine que vous aurez certaines questions à me poser.

Je tiens à souligner que je m'adresse à vous depuis le territoire ancestral non cédé de la Première Nation Anishnaabeg. La possibilité qui m'est donnée d'être présent sur ce territoire me remplit de gratitude.

Créé en 1987 en réponse à une période de volatilité du système financier, le Bureau du surintendant des institutions financières a pour objet d'assujettir les institutions financières et les régimes de pension au contrôle réglementaire d'un organisme fédéral et, ce faisant, d'accroître la confiance du public envers le système financier canadien. Nous nous appelons le BSIF et je suis heureux de répondre au nom de cet organisme.

Nous surveillons les institutions financières pour veiller à ce que les administrateurs et les cadres dirigeants assurent la bonne santé financière de leur institution et adoptent des politiques de gestion du risque judicieuses et tournées vers l'avenir. Nous évaluons également les risques systémiques qui pourraient nuire à la solidité des institutions. De fait, les risques qui pèsent sur le financement de l'habitation au Canada imposent cette optique systémique, et je félicite le Comité d'avoir rapidement présenté une motion afin de se pencher sur l'inflation et le financement de l'habitation, deux questions qui sont étroitement liées.

Le problème de l'abordabilité et de la pérennité du logement au Canada touche l'ensemble de la population. Toutefois, le rôle du BSIF consiste plus particulièrement à préserver et à protéger l'accès à du crédit de qualité pour soutenir le marché du logement. Selon nous, pour que ce marché soit sain, il est essentiel de faire en sorte que le système de financement de l'habitation soit stable et qu'il permette aux particuliers d'obtenir de manière fiable du crédit à un prix raisonnable fondé sur le risque.

[Français]

C'est pourquoi, depuis le début de la crise financière mondiale, nous axons nos travaux sur les risques qui menacent le financement de l'habitation. Durant cette période, de concert avec nos vis-à-vis fédéraux, nous avons pris différentes mesures réglementaires qui visaient invariablement à rendre le système plus rigoureux et à limiter toute exubérance improductive, soit plus de 25 mesures tangibles à l'échelle fédérale, selon mes calculs.

Soyez assurés que nous resterons vigilants. En fait, nous essayons constamment de prévoir les risques qui pourraient peser à l'avenir sur le marché du logement, de manière à nous y adapter rapidement.

Voilà donc notre objectif: un système de financement de l'habitation stable qui permet à chacun d'avoir le logement dont il a besoin, à un prix abordable. Pour ce faire, nous veillons à ce que le système de financement de l'habitation et le système financier dans son ensemble bénéficient de mesures de protection suffisantes pour composer avec l'incertitude et la volatilité qui sont indissociables des marchés de biens immobilisés comme celui du logement.

Pour ce qui est du financement de l'habitation, le système prévoit plusieurs mesures de protection, que ce soit sur le plan individuel, sur le plan des institutions ou sur le plan systémique.

C'est avec plaisir que je vous en dirai plus sur notre stratégie à cet égard pendant la période des questions.

Notre stratégie est donc sensée en période de prospérité comme en période de crise. Elle est tout particulièrement constructive quand l'incertitude est plus grande.

Enfin, la très forte augmentation des prix de l'immobilier constatée depuis le début de la reprise post-pandémique est un autre facteur d'incertitude qui pèse sur le système de financement de l'habitation. Cette augmentation justifie d'ailleurs tout à fait que nous discutons des questions qui s'y rattachent aujourd'hui.

Sachez toutefois que nous sommes prêts et disposés à prendre des décisions rapides, en fonction du risque, pour répondre à cette incertitude et nous permettre d'atteindre nos objectifs plus larges.

Je me réjouis à l'idée de contribuer à l'étude menée par le Comité et de répondre maintenant aux questions de ses membres.

Je vous remercie.

• (1120)

[Traduction]

Le président: Merci, monsieur Routledge et madame Bowers.

Chers collègues, nous allons suspendre la séance pour permettre la réparation de nos lignes téléphoniques...

L'hon. Pierre Poilievre (Carleton, PCC): Monsieur le président, j'invoque le Règlement.

Le président: De quoi s'agit-il?

L'hon. Pierre Poilievre: Je suis désolé; j'en ai manqué un bout. À qui sont destinées les lignes téléphoniques?

Le président: Eh bien, nous allons faire réparer nos lignes téléphoniques...

L'hon. Pierre Poilievre: Pour qui?

Le président: Eh bien, nous sommes en train de faire réparer nos lignes téléphoniques...

L'hon. Pierre Poilievre: Pour qui?

Le président: ... monsieur Poilievre.

L'hon. Pierre Poilievre: Pour qui?

Le président: Monsieur le greffier, si vous pouvez travailler sur les lignes téléphoniques, merci...

L'hon. Pierre Poilievre: Pour qui?

Le président: ... nous allons suspendre la séance pour le moment.

Un député: Pour qui?

L'hon. Pierre Poilievre: Pour qui? Pour qui sont les lignes téléphoniques?

Monsieur le président...

Le président: Oui...

L'hon. Pierre Poilievre: ... avez-vous un problème de son? Avez-vous de la difficulté à entendre la question?

Le président: Monsieur Poilievre, nous avons des lignes téléphoniques que nous...

L'hon. Pierre Poilievre: Pour qui?

Le président: Nous avons des lignes téléphoniques...

L'hon. Pierre Poilievre: Pour qui?

Le président: ... pour le Comité.

L'hon. Pierre Poilievre: Pour qui?

Une voix: « À l'intention de qui », en fait.

L'hon. Pierre Poilievre: Qui est sur la ligne?

Le président: Monsieur le greffier...

L'hon. Pierre Poilievre: Monsieur le président, si vous ne pouvez pas assurer la direction de la réunion, je pense que nous pouvons la confier au vice-président.

Le président: Monsieur Poilievre, nous avons suspendu la réunion.

Nous allons rétablir les lignes téléphoniques.

• (1120) _____ (Pause) _____

• (1125)

Le président: Excellent.

Je suis heureux que M. Poilievre en ait fini avec ses insultes.

Nous allons passer aux questions des membres du Comité. Nous allons commencer par une première série de questions de six minutes chacune pour permettre à chaque membre de poser ses questions aux témoins.

Les conservateurs sont les premiers à intervenir.

Monsieur Poilievre, vous avez six minutes.

L'hon. Pierre Poilievre: Madame Romy, votre organisation, la SCHL, a prédit au début de la COVID que les prix des maisons allaient baisser de 9 à 18 %, une prédiction qui était logique étant donné que les revenus ont baissé, que le PIB a baissé et que l'immigration a reculé — tous des éléments qui, selon vous, allaient contribuer à une baisse des prix dans l'immobilier —, et pourtant, les prix ont augmenté de 26 % l'an dernier, une hausse record.

Dans votre déclaration liminaire, vous avez parlé de l'offre. L'offre est un problème de longue date au Canada, mais elle ne peut certainement pas expliquer la flambée soudaine des prix, car, bien entendu, l'offre de logements n'a pas reculé de 26 % l'année dernière. Étant donné que l'achat de logements pour cette période a cu-

mulé 200 milliards de dollars de plus que pour toute autre année des annales modernes, d'où vient tout cet argent supplémentaire?

Mme Romy Bowers: Merci, monsieur le président.

M. Poilievre a tout à fait raison. La pandémie nous fait vivre une crise financière très inhabituelle. Ainsi, on s'attendrait à ce que le prix des maisons baisse pendant une récession, et ce n'est pas ce qui est arrivé. La hausse est due à la nature très particulière de la pandémie. Il faut tenir compte du fait qu'il y a pénurie de logements et qu'il faut beaucoup de temps pour que l'offre puisse être ajustée afin de répondre à la demande dans ce secteur.

Depuis le début de la pandémie, la demande des Canadiens en matière de logement a évolué très rapidement. Comme vous avez sans doute tous pu l'observer ou le lire dans les journaux, l'obligation de passer beaucoup de temps à la maison a incité de nombreux Canadiens à revoir certains de leurs choix en matière de logement. Nous estimons que ce phénomène a contribué à stimuler la demande pendant une période où l'offre était limitée, et...

• (1130)

L'hon. Pierre Poilievre: Merci pour cette réponse.

Cette explication semble logique à première vue, mais elle ne tient pas la route si l'on examine bien les données. En effet, même les prix des condos au centre-ville ont augmenté. Dans un scénario où les gens quittent leurs petits logements pour emménager dans de plus grandes propriétés, on s'attendrait à ce que les prix augmentent pour ses grandes propriétés, mais qu'ils diminuent pour les logements plus petits des centres-villes. Ce n'est pas ce qui s'est produit. Les prix des condos au centre-ville ont plutôt grimpé à un rythme inhabituel.

Nous pourrions discuter toute la journée des facteurs qui expliquent cette hausse des prix. Il n'en demeure pas moins qu'ils ont augmenté et que les gens doivent en faire concrètement les frais. Les sommes consacrées au logement sont ainsi passées de 250 milliards de dollars à 450 milliards de dollars. Selon un rapport publié par la Banque du Canada à l'automne, le total des hypothèques a augmenté de 100 % au bénéfice des investisseurs.

Je voulais donc savoir, non pas pour quelles raisons les prix ont monté, mais d'où est venu l'argent nécessaire pour éponger cette hausse.

Mme Romy Bowers: Merci, monsieur le président.

Pour répondre à cette question, je vous dirais que lors de l'achat d'une résidence, l'argent provient toujours de deux sources. Il peut venir soit du système bancaire par le truchement de prêts, soit des épargnes personnelles. Ce sont donc les deux sources d'où peut provenir l'argent nécessaire.

L'hon. Pierre Poilievre: D'accord, et le système bancaire est bien sûr la source principale comme en témoigne l'explosion du nombre et du montant des hypothèques. L'argent ne peut pas venir des salaires, car ceux-ci ont bien sûr diminué. Il faut qu'il vienne du système bancaire. Où est-ce que les banques ont trouvé ces 200 milliards de dollars supplémentaires pour pouvoir consentir des hypothèques de cinq ans?

Mme Romy Bowers: Merci, monsieur le président.

Pour ce qui est des diminutions salariales, je veux d'abord souligner que la pandémie s'est distinguée du fait qu'elle a touché les gens au bas de l'échelle de répartition des revenus davantage que ceux se situant au haut de cette échelle. Si l'on examine le portefeuille des prêts assurés de la SCHL, on constate que les propriétaires d'habitation étaient plus à l'abri des répercussions de la crise que les autres, ce qui a contribué selon moi à renforcer le marché du logement.

L'hon. Pierre Poilievre: Mais d'où sont venus les 200 milliards de dollars supplémentaires? Le système bancaire a dû trouver cet argent quelque part. D'où provenaient ces fonds?

Mme Romy Bowers: Toutes nos institutions financières se livrent à des opérations de trésorerie très complexes leur permettant de trouver des fonds sur le marché financier.

Pour le financement des hypothèques, il existe de nombreuses sources de fonds. Les dépôts représentent la source principale, mais il y a différents autres instruments permettant de mettre à contribution le marché financier pour trouver les fonds requis.

L'hon. Pierre Poilievre: Oui. Est-ce que les achats d'actifs financiers par la banque centrale auprès des institutions financières leur procurent cet argent supplémentaire qu'elles peuvent prêter par la suite?

Mme Romy Bowers: Comme vous savez, monsieur Poilievre, la SCHL a pris, lors de la dernière crise financière, certaines mesures spéciales...

L'hon. Pierre Poilievre: Je suis désolé, mais je vous parle de la Banque du Canada, pas de la SCHL.

Mme Romy Bowers: Monsieur le président, ceci dit très respectueusement, je crois que la question devrait être posée aux gens de la Banque du Canada.

L'hon. Pierre Poilievre: D'accord. Voici alors une question pour la SCHL. Quelle est la valeur totale des hypothèques pour lesquelles la SCHL offre des garanties, des assurances, des titres et d'autres mesures de protection contre le défaut de paiement? Quel est le montant total sans tenir compte des dédoublements?

Mme Romy Bowers: Comme vous le savez, monsieur le président, la SCHL joue un rôle très important en assurant la stabilité du marché financier...

L'hon. Pierre Poilievre: Juste le montant total, s'il vous plaît.

Mme Romy Bowers: ... grâce à son programme de titrisation.

L'hon. Pierre Poilievre: Je veux juste connaître le montant total.

Mme Romy Bowers: Environ 400 milliards de dollars.

L'hon. Pierre Poilievre: Attendez, est-ce que cela comprend la totalité des mesures de titrisation et d'assurance pour les hypothèques? Absolument tout...?

Mme Romy Bowers: Si vous consultez nos états financiers, vous verrez que notre solde de prêts garantis se situe actuellement aux environs de 400 milliards de dollars.

L'hon. Pierre Poilievre: Ma question ne portait pas uniquement sur les garanties. Je voulais connaître la valeur totale d'absolument toutes les obligations endossées par la SCHL au moyen de garanties, d'assurances et d'autres mesures.

Le président: C'est tout le temps que vous aviez, monsieur Poilievre.

Nous allons maintenant passer du côté des libéraux pour une période de six minutes.

À vous la parole, monsieur Baker.

L'hon. Pierre Poilievre: J'invoque le Règlement.

C'est un enjeu dont nous avons déjà discuté avec vous. Habituellement, nous laissons quelques secondes au témoin pour répondre à une question posée juste avant la fin du temps imparti. Vous avez accepté de le faire pour le NPD...

Le président: Certainement. Je le fais pour tout le monde, mais...

L'hon. Pierre Poilievre: D'accord, nous allons donc lui accorder un peu de temps pour répondre à la question.

Le président: ... j'ai bien écouté notre témoin et je croyais qu'elle avait déjà répondu. Je vous laisse tout de même la parole, madame Bowers. Vous avez environ cinq secondes.

L'hon. Pierre Poilievre: Je voulais juste connaître le montant total, madame Bowers. Merci.

Mme Romy Bowers: Comme je l'ai indiqué, la valeur totale de nos mesures de titrisation, soit la valeur totale des risques que nous assumons, est d'environ 400 milliards de dollars.

L'hon. Pierre Poilievre: Merci.

Le président: Merci.

Nous passons maintenant aux libéraux et à M. Baker pour une période de six minutes.

M. Yvan Baker (Etobicoke-Centre, Lib.): Merci beaucoup, monsieur le président.

Je tiens d'ailleurs à souligner que vous faites un excellent travail dans la conduite de notre séance...

L'hon. Pierre Poilievre: J'invoque le Règlement.

• (1135)

Le président: Nous écoutons votre rappel au Règlement, monsieur Poilievre.

L'hon. Pierre Poilievre: C'est une question que je vous ai posée tout à l'heure. Vous nous avez fait perdre une quinzaine de minutes pour rebrancher les lignes téléphoniques. Pourriez-vous indiquer au Comité qui utilise ces lignes téléphoniques?

Le président: Monsieur Poilievre, nous avons interrompu nos travaux.

Cette intervention ne sera pas prise en compte dans le temps qui vous est alloué, monsieur Baker. Vous disposez de six minutes à partir de maintenant.

L'hon. Pierre Poilievre: J'en reviens à mon rappel au Règlement. J'aimerais seulement que l'on nous indique qui utilise les lignes téléphoniques en question.

Le président: Vous êtes en train d'interrompre un de vos collègues, monsieur Poilievre...

L'hon. Pierre Poilievre: Je pose seulement une brève question.

Le président: Vous pourrez la poser à un autre moment. Nous allons maintenant passer à...

L'hon. Pierre Poilievre: C'est maintenant que je la pose.

Le président: Nous allons poursuivre avec M. Baker. Ce n'est pas un rappel au Règlement.

Monsieur Baker, vous avez la parole.

M. Yvan Baker: Merci pour cette intervention, monsieur le président.

Ce n'est pas le moment de poser des questions à la présidence. C'est le moment d'interroger nos témoins. Je tiens à le rappeler à tous mes collègues.

Je veux remercier les témoins qui sont des nôtres aujourd'hui pour discuter de ce sujet très important.

Madame Bowers, je vais d'abord m'adresser à vous, si vous le permettez. Vous avez indiqué dans vos observations préliminaires que la cause principale de la hausse du prix des logements est l'offre insuffisante. Est-ce bien ce que vous avez dit?

Mme Romy Bowers: C'est exact.

M. Yvan Baker: Je vais vous demander de le répéter uniquement par souci de clarté. Pourriez-vous nous indiquer les causes principales de la hausse actuelle du prix des logements au Canada?

Mme Romy Bowers: Selon notre évaluation, la hausse serait principalement attribuable à un déséquilibre entre la demande et l'offre de logements, un écart qui a pris de l'ampleur au fil des ans. Depuis le début de la pandémie, ce déséquilibre a fait grimper encore davantage le prix des logements.

M. Yvan Baker: Si je ne m'abuse, différentes mesures ont été prises par le gouvernement et la SCHL pour stimuler l'offre de logement. Est-ce exact?

Mme Romy Bowers: C'est exact.

M. Yvan Baker: Pourriez-vous nous parler de ces initiatives?

Mme Romy Bowers: J'aimerais d'abord apporter une précision pour ce qui est de l'offre de logement. Il y a actuellement au Canada quelque 16 millions de logements, et 95 % d'entre eux appartiennent à des intérêts privés. Je veux simplement situer les choses dans leur contexte. Bon nombre des éléments qui influent sur l'offre de logements interviennent à l'échelon local, soit celui des municipalités et des provinces. Cela dit, certaines mesures peuvent être prises à l'échelon fédéral pour stimuler l'offre.

On peut penser notamment à la Stratégie nationale sur le logement qui prévoit différents programmes favorisant une augmentation de l'offre, surtout pour les plus vulnérables au sein de notre société. Il est primordial que la SCHL continue de donner suite aux engagements pris dans le cadre de cette stratégie nationale pour régler les enjeux relatifs à l'offre de logement.

J'estime en outre que la SCHL et le gouvernement fédéral peuvent jouer un rôle crucial en mobilisant les différents intervenants pouvant influencer sur l'offre à l'échelon local. Nous pouvons travailler plus efficacement avec les administrations municipales, provinciales et territoriales, ainsi qu'avec les organismes sans but lucratif, pour que l'offre augmente plus rapidement qu'elle le fait actuellement.

M. Yvan Baker: Madame Bowers, en réponse à ma question, vous avez mentionné la Stratégie nationale sur le logement et ses différentes initiatives visant à régler le problème de l'offre insuffisante. Pouvez-vous nous parler de certaines de ces initiatives?

Mme Romy Bowers: Certainement. Il y a tellement de programmes qui sont offerts qu'il devient difficile de faire un choix.

Peut-être puis-je vous donner l'exemple de l'initiative Financement de la construction de logements locatifs. Il s'agit essentiellement d'un programme de prêts pour les constructeurs d'immeubles à logements multiples. Une analyse de l'évolution de l'offre de logements au Canada au fil des 10 à 15 dernières années nous révèle que les promoteurs ont très peu investi dans le secteur des loge-

ments destinés expressément à la location. Ce programme offre donc du financement à faible coût aux promoteurs désireux de construire des immeubles locatifs, plutôt que des logements en copropriété, par exemple. Un grand nombre de promoteurs se sont prévalus de ce programme. C'est un exemple parmi tant d'autres. Les logements sont offerts à un prix se rapprochant de celui du marché, mais nous estimons primordial d'accroître la taille du parc locatif de notre pays.

Je pourrais vous parler aussi du Fonds national de co-investissement pour le logement. Ce programme est une autre mesure visant à stimuler l'offre en mettant des subventions et du financement à faible coût à la disposition des autres ordres de gouvernement et des organismes sans but lucratif pour la création de logements abordables. Il s'agit dans ce cas d'augmenter l'offre de logements au profit des plus vulnérables.

• (1140)

M. Yvan Baker: Merci beaucoup pour ces deux exemples très intéressants.

Je sais que vous n'avez pas le temps, madame Bowers, de nous parler de toute la gamme des initiatives prévues dans le cadre de la stratégie de logement du gouvernement ainsi que des engagements pris par celui-ci dans ce contexte. Il y en a tout un éventail, comme l'interdiction des investissements étrangers pour l'achat d'une propriété résidentielle à des fins non récréatives au Canada; l'imposition d'une première taxe nationale pour les propriétaires non résidents et non canadiens de logements vacants ou sous-utilisés; la création d'une charte nationale des droits des acheteurs de maisons; ou la mobilisation des instances réglementaires fédérales et provinciales dans le cadre d'un plan d'action national pour mieux protéger les consommateurs. La charte des droits permettrait également d'interdire les offres à l'aveugle, de garantir le droit à l'inspection d'une résidence, d'offrir la transparence quant à l'historique des récents prix de vente d'une maison, de veiller à ce que les banques et les prêteurs offrent le report des paiements hypothécaires en cas de perte d'emploi ou d'épreuves importantes, et de mettre un frein aux rénovictions. Nous investissons en outre 4 milliards de dollars dans un nouveau Fonds pour accélérer la construction de logements en plus d'offrir un programme de location avec option d'achat.

Je tenais à citer ces différentes initiatives, car j'estime important que tous les intéressés, y compris les gens qui nous regardent à la maison, sachent à quoi s'en tenir à l'amorce de nos délibérations.

Madame Bowers, un grand merci de bien vouloir répondre à nos questions aujourd'hui.

Le président: Merci. Vous n'avez plus de temps, monsieur Baker.

Nous allons maintenant passer au Bloc québécois.

Monsieur Ste-Marie, vous avez six minutes.

[Français]

M. Gabriel Ste-Marie (Joliette, BQ): Merci, monsieur le président.

Madame Bowers, monsieur Dugan et monsieur Routledge, bonjour. Je vous remercie de vos présentations et de votre présence pour répondre à nos questions.

Monsieur Routledge, votre bureau effectue des tests de solidité sur le système financier. Évidemment, avec la question actuelle de l'inflation, quand on regarde ce que fait la Réserve fédérale américaine, on peut s'attendre prochainement à une hausse du taux directeur ou même à une succession de hausses de la part de la Banque du Canada.

Avez-vous évalué l'incidence de plusieurs hausses successives possibles du taux directeur, et donc des taux d'intérêt, sur le système financier, le marché immobilier et sur d'autres secteurs de l'économie?

En même temps, pourriez-vous nous indiquer quels autres secteurs risquent d'être plus touchés que d'autres par une telle hausse des taux?

[Traduction]

M. Peter Routledge: Pour répondre directement à la question du député, je dirais que nous réalisons effectivement de tels tests, et ce, depuis de nombreuses années. Cela se faisait déjà longtemps avant mon arrivée au BSIF.

Nous injectons de façon concrète la résilience nécessaire dans le système au moyen de ce que nous appelons le « taux admissible minimal pour les prêts hypothécaires non assurés ». Du côté de la SCHL, Mme Bowers mise sur le même taux admissible pour les emprunteurs assurés. Il s'agit essentiellement pour les institutions financières que nous réglementons d'établir l'admissibilité des emprunteurs en utilisant un taux correspondant à la valeur la plus élevée entre le taux hypothécaire contractuel majoré de 2 % et 5,25 %.

Lorsqu'il est question d'éventuelles hausses des taux d'intérêt, il ne faut pas oublier que, depuis plusieurs années déjà, les banques établissent l'admissibilité de leurs emprunteurs en utilisant un taux nettement supérieur à celui du marché contractuel. Cette marge de sécurité va nous aider à traverser cette période difficile.

[Français]

M. Gabriel Ste-Marie: Merci.

Selon votre analyse, le système financier canadien et le marché de l'immobilier sont donc capables d'absorber la hausse attendue des taux d'intérêt.

Est-ce bien ce que vous me confirmez?

[Traduction]

M. Peter Routledge: En ma qualité de dirigeant d'une instance de réglementation financière comme le BSIF, je dois toujours éviter de me montrer trop confiant quant à la stabilité financière. On souhaite qu'une instance réglementaire garde sans cesse une vue d'ensemble de la situation pour anticiper les risques à venir. Cela dit, la marge de sécurité que nous nous donnons avec les emprunteurs m'inspire une grande confiance.

En outre — et je pourrai y revenir en répondant à d'autres questions —, nous avons accumulé des réserves additionnelles de capitaux de telle sorte que le système puisse continuer à offrir du crédit aux Canadiens si jamais les taux augmentent rapidement et que les ménages commencent à éprouver des difficultés. Nous pourrions donc réagir si l'avenir est plus sombre que ce que nous prévoyons.

[Français]

M. Gabriel Ste-Marie: Je vous remercie de cette réponse.

Toujours en lien avec l'inflation, d'autres secteurs de l'économie pourraient-ils causer présentement une certaine inquiétude quant

aux répercussions de la hausse des taux d'intérêt sur le système financier?

• (1145)

[Traduction]

M. Peter Routledge: Merci de bien vouloir me rappeler que je n'ai pas répondu à cette partie de la question.

Il faut dire que nous nous intéressons d'abord et avant tout aux services financiers. En toute franchise et pour que les choses soient bien claires, je ne consacre pas beaucoup de temps à l'analyse des autres secteurs.

Pour ce qui est des risques que l'inflation fasse fondre les économies des Canadiens qui ont emprunté pour acheter une maison, notre taux admissible minimal nous offre la marge de sécurité nécessaire pour pouvoir les aider, sans compter que les économies des Canadiens sont généralement à la hausse depuis le début de la crise. Ce n'est bien sûr pas le cas de tous les Canadiens, car il existe une certaine disparité à cet égard, mais nous disposons d'un petit cousin additionnel pour absorber une hausse dans le cas des propriétaires de maisons dont les économies ont augmenté au cours des derniers trimestres.

[Français]

M. Gabriel Ste-Marie: D'accord.

Votre bureau a-t-il analysé l'évolution des cours boursiers? Le niveau actuel des cours boursiers peut-il causer une inquiétude quant à la stabilité du système financier? Le niveau de risque en ce qui concerne les cours boursiers est-il présentement élevé? Y a-t-il une grande incertitude? Peut-on s'attendre à une correction au cours des prochains mois ou des prochaines années en ce qui concerne la Bourse?

[Traduction]

M. Peter Routledge: Monsieur le président, j'ai déjà été analyste des marchés boursiers, mais je ne le suis plus.

Le BSIF ne fait pas d'analyse des marchés boursiers. Nous nous posons sans cesse les mêmes questions. Y a-t-il correction du marché? Avons-nous dans notre système les réserves, les capitaux et les liquidités nécessaires pour absorber une telle correction?

Nous déployons d'importants efforts auprès des différentes institutions. Les responsables sont parfois un peu exaspérés par le nombre de mesures de sécurité que nous les obligeons à mettre en place. Nous sommes persuadés que les institutions financières assujetties à notre réglementation sont capables de réagir en cas de volatilité ou d'incertitude du marché. Nous intervenons auprès des têtes dirigeantes des institutions, mais nous consacrons aussi beaucoup de temps à leurs différentes unités administratives, comme celles s'occupant des marchés des capitaux dans le cas des grandes institutions.

[Français]

M. Gabriel Ste-Marie: Je vous remercie beaucoup.

[Traduction]

Le président: Merci, monsieur Ste-Marie. Votre temps de parole est échu.

Au tour maintenant des néo-démocrates. M. Blaikie dispose de six minutes.

M. Daniel Blaikie (Elmwood—Transcona, NPD): Je remercie nos témoins d'être des nôtres aujourd'hui.

Monsieur Routledge, j'ai une question pour vous. Au début de la pandémie, des centaines de milliards de dollars en liquidités ont été injectés dans le système bancaire canadien, ostensiblement pour alléger le fardeau des Canadiens qui avaient perdu leur emploi à cause de la pandémie et qui auraient du mal à rembourser leur hypothèque. Nous sommes nombreux en tant que députés à avoir entendu parler de gens qui avaient l'impression que leur institution financière ne les avait pas appuyés en temps de crise, lorsqu'ils avaient besoin de mesures d'allègement pour leurs paiements hypothécaires.

Je me demandais si votre organisation a une façon de quantifier les liquidités supplémentaires qui ont été offertes aux banques et qui ont servi à aider les Canadiens qui avaient du mal à faire leurs paiements hypothécaires, et de mesurer la somme qui n'a pas été utilisée uniquement à cette fin, c'est-à-dire combien d'argent et de liquidités auraient pu servir aux investissements immobiliers qui sont en partie responsables de la flambée extraordinaire des prix immobiliers pendant la pandémie.

M. Peter Routledge: Monsieur le président, ma réponse comportera deux parties. La première partie, c'est-à-dire comment nous avons évalué les mesures d'allègement offertes par les banques pendant la pandémie, sachez que quelque 750 000 emprunteurs hypothécaires ont bénéficié d'un report des paiements de six mois. C'est un nombre extrêmement élevé. Je reconnais que ce ne sont pas tous les Canadiens qui l'ont demandé, mais ce sont tout de même 750 000.

La deuxième question, à savoir si le crédit a été offert à des gens cherchant à investir dans le marché immobilier et à peut-être acheter une deuxième maison ou encore à acheter une propriété pour la revendre à profit, je vous réponds en toute franchise que oui, les banques ont offert des hypothèques à ces gens. Une étude récente de la Banque du Canada a révélé que les investisseurs représentaient approximativement 22 ou 23 % des acheteurs de maison l'année dernière. La norme historique se rangerait entre 15 et 19 %.

• (1150)

M. Daniel Blaikie: Merci.

Le BSIF a-t-il une méthode pour savoir si les gens qui font une mise de fonds sur une propriété qui n'est pas leur résidence principale ont des capitaux privés, c'est-à-dire qu'ils font valoir le capital des propriétés qu'ils possèdent déjà pour faire cette mise de fonds?

M. Peter Routledge: Monsieur le président, les décisions en matière de souscription, et c'est bien de la souscription, sont prises par les banques, mais nous nous y intéressons. Nous avons un système de réglementation fondé sur des principes. Nous n'imposons pas de règles aux banques, mais nous fixons les principes et les attentes qu'elles sont censées respecter.

Pour ce faire, nous utilisons surtout la ligne directrice B-20, qui établit les principes censés gouverner les banques lorsqu'elles font la souscription des hypothèques résidentielles. Votre question correspond à nos attentes à l'égard des banques en ce qui concerne la souscription de chaque hypothèque, et nous tenons habituellement une rencontre annuelle avec les prêteurs pour savoir comment ils respectent nos attentes.

M. Daniel Blaikie: Au cours des dernières années, mais même cet automne, nous avons pu lire des rapports du directeur parlementaire du budget indiquant qu'au Canada actuellement, 1 % de la population détient et contrôle 25 % de la richesse générée dans l'économie canadienne.

Je vous pose la question parce que j'aimerais savoir votre avis quant au montant de capitaux privés et d'économies importantes que détient un petit groupe bien nanti, qui pourraient être mobilisés afin d'investir de façon massive dans le marché immobilier, en faisant abstraction des liquidités offertes aux banques au début de la pandémie? Je fais référence à la richesse qui existait déjà avant la pandémie. Nous savons que l'inflation ou le prix des biens immobiliers étaient déjà un problème avant la pandémie. Nous avons vu le problème s'intensifier, mais dans quelle mesure d'autres formes de capitaux privés alimentent la flambée incroyable des prix immobiliers que nous observons?

M. Peter Routledge: Monsieur le président, notre responsabilité en tant qu'organisme de réglementation financière prudentielle est de s'assurer qu'il existe des capitaux et d'autres marges de sécurité afin que la qualité du crédit soit élevée et que les Canadiens puissent en disposer au besoin.

Nous n'avons pas comme mandat d'effectuer une étude en profondeur sur les sources de capital. Il existe d'autres organismes au sein du filet de sécurité fédéral qui pourraient s'en charger.

M. Daniel Blaikie: Merci.

Il me reste un peu de temps, monsieur le président, et j'aimerais...

Le président: Il vous reste 50 secondes.

M. Daniel Blaikie: Madame Bowers, pouvez-vous m'indiquer rapidement si vous avez les renseignements que je vais vous demander aujourd'hui, sinon pourriez-vous les transmettre plus tard au Comité? Avant la suppression de la Stratégie nationale sur le logement au milieu des années 1990 par le gouvernement libéral à l'époque, la SCHL participait régulièrement à la construction de nouveaux logements sociaux chaque année. La prévisibilité des crédits faisait en sorte qu'il était plus facile pour les organismes à but non lucratif et les coopératives, ainsi que d'autres joueurs, d'acheter des terrains et de dresser des plans afin d'élaborer de façon proactive des propositions, plutôt que de tenter d'être réactifs lorsque les terrains ou les bâtiments étaient mis sur le marché.

Pourriez-vous nous indiquer le nombre d'unités que la SCHL a aidé à faire construire à l'époque, contre le nombre d'unités construites par année au cours des 25 dernières années environ?

Le président: Pouvez-vous répondre de façon succincte, madame Bowers? Merci.

Mme Romy Bowers: La réponse succincte, c'est qu'à l'époque à laquelle vous faites référence, de 10 à 15 % des mises en chantier étaient des logements sociaux financés par le gouvernement fédéral, et à l'heure actuelle, ce pourcentage est beaucoup plus bas. Pour vous en donner une idée, 10 à 15 % de 200 000 mises en chantier correspondent à de 20 000 à 30 000 unités par année.

Le président: Merci.

Chers collègues, nous en sommes à notre deuxième série de questions.

Au tour maintenant des conservateurs pour cinq minutes.

Monsieur McLean, vous avez la parole.

M. Greg McLean (Calgary-Centre, PCC): Merci, monsieur le président.

Madame Bowers, soyez la bienvenue. Merci d'être des nôtres aujourd'hui.

J'ai des questions qui donnent suite à celles que j'ai posées lundi, lorsque nous avons tenu notre première réunion sur ce dossier. La question porte sur les laboratoires de solutions de votre organisme.

J'ai effectué quelques recherches de mon côté. Vous avez 47 laboratoires de solutions actuellement. Vous y consacrez 30 millions de dollars. L'une des solutions proposées provenait d'un dénommé Paul Kershaw, de Generation Squeeze de Vancouver, qui a plus ou moins recyclé sa propre thèse et l'a proposée comme solution au gouvernement du Canada pour agrandir l'offre de logement. Même si l'objectif et le but de ces laboratoires de solutions consistent à faire augmenter l'offre de logement, M. Kershaw de Generation Squeeze n'a proposé aucune solution qui allait permettre de réaliser l'objectif. Il proposait de faire augmenter l'impôt sur le logement au Canada.

Pouvez-vous m'expliquer comment une proposition qui vise simplement à accroître l'imposition a été adoptée par l'entremise d'un programme qui était censé permettre de faire augmenter l'offre de logement?

• (1155)

Mme Romy Bowers: Vous avez tout à fait raison en ce qui concerne les laboratoires de solutions. Les laboratoires de solutions sont un programme qui encourage les parties intéressées à chercher des solutions novatrices aux problèmes de logement que nous éprouvons au Canada. Je le répète, ni le gouvernement du Canada ni la SCHL ne sont tenus d'adopter les propositions contenues dans les rapports des laboratoires.

En ce qui concerne le rapport de Generation Squeeze, l'une des recommandations proposées était effectivement de nature fiscale, mais d'après ce que j'ai compris, le rapport contenait de nombreuses autres recommandations. Le rapport de Generation Squeeze visait à examiner les questions liées au logement, à la richesse et aux inégalités intergénérationnelles. Il y avait une recommandation qui touchait à l'impôt, mais le groupe a aussi formulé de nombreuses autres recommandations.

M. Greg McLean: D'accord. Merci. Il parle effectivement des inégalités intergénérationnelles. Il trouve une excuse, même si sa thèse a été rédigée avant que la dette gouvernementale ne devienne accablante: il indique que la dette gouvernementale accablante est la raison pour laquelle nous devons nous attaquer au problème, car nous léguons à la génération future un fardeau énorme.

C'est un de ces problèmes... Est-ce que la SCHL reconnaît le fait qu'imposer la vente des maisons des aînés correspond à l'imposition de l'une des principales sources d'économies des aînés du pays, des économies qui doivent financer leur retraite actuellement? La SCHL en est-elle consciente?

Mme Romy Bowers: La SCHL n'a effectué aucune recherche sur l'impôt sur le gain en capital et l'incidence des impôts sur le logement. Je ne peux malheureusement pas répondre à la question. Je le regrette.

M. Greg McLean: D'accord.

Pouvez-vous m'indiquer le montant versé à Generation Squeeze, non pas une fois, mais éventuellement deux fois, par votre organisme pour avancer ces idées?

Mme Romy Bowers: Les laboratoires de solutions constituent un programme doté d'un budget de 24,5 millions de dollars sur 10 ans. Il me semble que dans le cas de Generation Squeeze, le financement accordé frôlait les 250 000 \$.

M. Greg McLean: Le paiement a-t-il été versé une fois ou deux?

Mme Romy Bowers: Je n'en sais rien d'un deuxième paiement. Je vais devoir faire des recherches. Je m'en excuse.

M. Greg McLean: D'accord. Merci beaucoup.

J'aimerais peut-être aborder un autre sujet. Nous avons parlé de l'offre de logement. J'ai étudié tous les chiffres. Comme M. Routledge, j'ai fait beaucoup d'analyses dans ma carrière précédente. Je cherche à voir là où l'offre est insuffisante.

Dans ma ville, l'offre de logement locatif est à la hausse, et pourtant nous subventionnons toujours ce secteur. Le marché du logement locatif affiche un taux de vacance de 10 %, et nous construisons encore plus de logements. Nous transformons les édifices commerciaux en logements locatifs. Ces subventions proviennent de quelque part, mais construisons-nous le mauvais type de logement? Les gens ne cherchent-ils plus à acheter des condominiums dans le centre-ville maintenant? Devrions-nous nous concentrer davantage encore une fois sur les maisons unifamiliales?

M. Peter Routledge: Monsieur le président, la question m'est-elle destinée?

M. Greg McLean: J'ai posé la question à Mme Bowers. Merci.

Mme Romy Bowers: La SCHL est d'avis que l'offre de tous les types de logement est souhaitable. Nous pensons que les condominiums sont formidables pour les Canadiens, tout comme les maisons détachées. La SCHL, l'autorité en matière de logement du Canada, doit fournir au marché de meilleurs renseignements sur le type de logement dont ont besoin les Canadiens. Nous devons améliorer...

M. Greg McLean: J'ai pourtant posé une question directe. L'offre...

Le président: Votre temps de parole est échu, monsieur McLean. Nous avons largement dépassé cinq minutes. Au tour maintenant des libéraux.

M. Greg McLean: Merci, monsieur le président.

Le président: Je vous en prie.

Madame Dzerowicz, vous avez cinq minutes.

• (1200)

Mme Julie Dzerowicz (Davenport, Lib.): Merci beaucoup, monsieur le président.

J'aimerais remercier tous les témoins de leur comparution aujourd'hui. Merci de nous avoir accordé trois heures.

Mes premières questions sont destinées à Mme Bowers.

Madame Bowers, pour quiconque aura entendu l'échange sur Generation Squeeze et les laboratoires de solutions, je sais qu'au 31 décembre 2020, il y avait plus de 47 projets de laboratoires de solutions financés par la SCHL. Pouvez-vous confirmer que de nombreux projets ont été financés par la SCHL pour trouver des solutions en matière d'abordabilité?

Le président: Madame Dzerowicz, je m'excuse de vous interrompre, mais votre micro n'est pas allumé. Pouvez-vous régler le problème?

Mme Julie Dzerowicz: Comment devrais-je faire?

Le président: Je vais demander au greffier.

Essayez de débrancher le microphone et de le rebrancher.

M. Greg McLean: Monsieur le président, puis-je proposer mon aide à ce sujet?

Allez au bouton de mise en sourdine, situé au coin inférieur gauche, cliquez sur l'élément du haut, puis...

Mme Julie Dzerowicz: Je suis désolée. Comment est-ce? Allô?

Le président: C'est excellent. Formidable.

Mme Julie Dzerowicz: Je vous remercie.

Je suis désolée. Je vais devoir reprendre depuis le début. Veuillez m'excuser.

Le président: Allez-y.

Mme Julie Dzerowicz: Je vous remercie.

Je tiens d'abord à vous remercier. Mes premières questions s'adressent à Mme Bowers.

Madame Bowers, je veux confirmer qu'une foison de solutions en matière d'abordabilité ont été proposées par de nombreux groupes et que le rapport de Generation Squeeze ne constitue d'une proposition parmi les nombreuses qui ont été soumises à la SCHL.

Mme Romy Bowers: Oui. Nous en avons reçu 47. Vous les trouverez sur notre site Web.

Mme Julie Dzerowicz: Je veux m'assurer qu'il est très clair que la SCHL ne prodigue pas de conseils sur la politique fiscale au gouvernement fédéral.

Mme Romy Bowers: C'est exact.

Mme Julie Dzerowicz: Parfait. Je vous remercie.

Vous avez indiqué que s'il est difficile de construire de nouveaux logements, c'est en partie en raison des délais d'approbation à l'échelle municipale et du syndrome du « pas dans ma cour ».

Selon ce que je comprends, nous avons constitué le fonds pour accélérer les logements de 4 milliards de dollars pour les grandes villes afin de construire 100 000 maisons de classe moyenne d'ici 2025. Cela s'ajoute à ce que nous avons déjà. Ce financement est toutefois destiné aux villes pour les aider à réduire les délais et à résoudre certaines questions de zonage.

Pouvez-vous confirmer que c'est le cas dans le cadre de ce programme?

Mme Romy Bowers: Sachez que ce programme n'a pas encore été lancé. Il faisait partie d'une plateforme électorale, il me semble. L'intention consistait à se concentrer sur cet aspect dans le cadre de la lettre de mandat du ministre Hussen, de qui relève la SCHL.

Le programme vise effectivement à fournir des incitatifs à l'échelle locale pour encourager l'offre de logements et réellement offrir aux municipalités — ou, de fait, aux provinces et territoires — des incitatifs pour abattre certains obstacles à l'offre et à la création de logements.

Mme Julie Dzerowicz: Je vous remercie de ces éclaircissements, madame Bowers.

Je pense que nous allons un peu vite en affaires parce que nous sommes tous impatients de tenter d'améliorer l'offre sur le marché.

Je m'interroge également à propos de la question fournie à la question de M. Poilievre sur l'origine de l'argent dont les gens ont besoin pour pouvoir acheter une maison. Je sais que vous avez parlé des prêts bancaires et des économies personnelles.

Je crois comprendre que bien des gens croient qu'un important transfert intergénérationnel de fonds s'effectue actuellement entre les parents ou les grands-parents et d'autres membres de la famille pour l'achat de logements.

Pensez-vous également qu'une partie des fonds servant à l'achat de logements vient de là?

Mme Romy Bowers: Ici encore, ma réponse à cette question repose un peu sur des données empiriques, car la SCHL ne connaît pas directement la provenance des fonds, mais les banques canadiennes ont publié un certain nombre de rapports faisant état de transferts de fonds entre les parents ou les grands-parents et les acheteurs d'une première maison.

Nous croyons qu'une partie de ce transfert de richesse s'effectue actuellement.

Mme Julie Dzerowicz: Je vous remercie.

J'aimerais bien examiner quelques solutions, alors. Il se trouve, dans ma circonscription de Davenport, un certain nombre d'organismes sans but lucratif qui possèdent beaucoup de terrains, mais peu d'argent. Ils voudraient recevoir du soutien pour construire des logements abordables sur leurs terrains.

La SCHL joue-t-elle un rôle actuellement pour aider les organismes à but non lucratif? Si ce n'est pas le cas, est-ce un rôle que la SHCL pourrait assumer, à votre avis?

● (1205)

Le président: Donnez une brève réponse, je vous prie.

Mme Romy Bowers: C'est un rôle que la SCHL joue actuellement. Un grand nombre des programmes que prévoit la Stratégie nationale sur le logement sont en fait des programmes de financement visant expressément à aider les organismes à but non lucratif et d'autres fournisseurs de logements abordables.

Le président: Je vous remercie, madame Dzerowicz.

Nous accordons maintenant la parole à M. Ste-Marie, du Bloc, pour deux minutes et demie.

[Français]

M. Gabriel Ste-Marie: Merci, monsieur le président.

Mes prochaines questions s'adressent à Mme Bowers ou M. Dugan de la SCHL.

Vu la possibilité d'une hausse des taux d'intérêt, entrevoyez-vous une augmentation des défauts de paiement des hypothèques auprès des clients que vous assurez?

[Traduction]

Mme Romy Bowers: Bien entendu, nous nous préoccupons des répercussions de la hausse du taux d'intérêt sur les familles, car nous comprenons que leurs budgets sont serrés et que les dépenses additionnelles peuvent mettre à mal leur portefeuille. Cela étant dit, quand nous examinons les hypothèques assurées par la SCHL, que nous soumettons régulièrement à des simulations de crise, nous constatons que les défauts de paiement sont principalement attribuables à des augmentations du chômage. Voilà ce qui cause les défauts de paiement. Pour la plupart des familles, nous constatons que la fluctuation du taux d'intérêt a un effet, mais il s'agit d'un facteur relativement mineur comparativement aux autres.

Sachez qu'au Canada, il existe un système qui fait en sorte qu'un acheteur de première maison, par exemple, est jugé admissible à une hypothèque en fonction d'un taux fictif de temps de crise. Cet écart entre le taux figurant au contrat et le taux en temps de crise constitue une sorte de coussin en prévision de fluctuations imprévues du taux d'intérêt.

[Français]

M. Gabriel Ste-Marie: D'accord, je vous remercie. Cela concorde avec la réponse qu'avait donnée M. Routledge.

La SCHL mesure-t-elle le pourcentage ou la proportion des revenus des ménages consacrés au logement? Si oui, avez-vous suivi son évolution depuis le début de la pandémie? Pouvez-vous nous donner des informations à ce sujet?

[Traduction]

Mme Romy Bowers: Je vous remercie beaucoup de cette question. Je remarque que j'ai parlé tout le temps. Je vais donc céder la parole à notre économiste en chef, Bob Dugan, qui pourra fournir une réponse des plus exhaustives à cette question.

M. Bob Dugan (économiste en chef, Société canadienne d'hypothèques et de logement): Certainement. Je vous remercie, madame Bowers.

Nous avons observé une augmentation des prix des maisons pendant la pandémie, ce qui a fait augmenter le montant que les gens doivent emprunter pour acheter une maison. Cette augmentation a été compensée par la diminution des taux d'intérêt ou des taux hypothécaires. Le pourcentage des revenus consacré aux versements hypothécaires a légèrement varié, mais nous avons remarqué que dans l'ensemble, la tendance est demeurée stable. Nous n'avons pas observé d'augmentation notable de la part du revenu consacré aux paiements du principal et des intérêts pendant la pandémie.

Bien entendu, dans l'avenir, si les taux d'intérêt commencent à augmenter, cette part risque de s'élever lentement. Gardez toutefois à l'esprit que de nombreux Canadiens ont des contrats hypothécaires à taux fixe. La hausse du taux d'intérêt n'aura donc pas d'effet immédiat sur tout le monde. Par exemple, les personnes ayant négocié récemment un taux d'intérêt pour cinq ans n'auront pas de souci à se faire pour encore cinq ans. Celles qui ont des taux d'intérêt variables ou des hypothèques à court terme ressentiront les effets un peu plus rapidement, mais dans l'ensemble, le pourcentage du revenu consacré aux versements hypothécaires est resté très stable.

[Français]

M. Gabriel Ste-Marie: Je vous remercie.

[Traduction]

Le président: Je vous remercie. Votre temps est écoulé, monsieur Ste-Marie.

Nous accordons maintenant la parole au NPD en la personne de M. Blaikie, qui dispose de deux minutes et demie.

M. Daniel Blaikie: Je vous remercie.

Je veux poursuivre la discussion avec Mme Bowers.

Vous avez affirmé plus tôt que jusqu'en 1995 environ, la SCHL a joué un rôle actif dans la création de 20 000 à 30 000 logements sociaux par année, alors que c'est beaucoup moins aujourd'hui. Que faudrait-il, selon vous, pour que la SCHL en revienne au point où

elle participerait de nouveau activement à la création de 20 000 à 30 000 logements sociaux?

Mme Romy Bowers: Il est difficile de répondre à cette question. Tout d'abord, je peux vous dire que dans le cadre de nos programmes de logement à l'échelle du pays, le coût de la création de logements varie d'un endroit à l'autre, passant de 300 000 à 500 000 \$ par logement. Faites le calcul: si le gouvernement finançait ce nombre de logements, c'est le montant qu'il devrait être en mesure de financer.

Je voudrais faire remarquer que le logement est une responsabilité partagée et que plusieurs autres ordres de gouvernement interviennent dans ce dossier. Ce qui me plaît avec la Stratégie nationale sur le logement, c'est notamment le fait qu'elle permet à la SCHL d'harmoniser le travail du gouvernement fédéral avec celui d'autres instances afin de soutenir la construction de logements pour ceux qui ont besoin de logements abordables.

• (1210)

M. Daniel Blaikie: Je pense qu'il est juste de dire que quand la SCHL contribuait à la construction de nombreux logements sociaux, elle agissait en collaboration avec les gouvernements provinciaux, des coopératives et d'autres groupes à but non lucratif. Elle n'a jamais vraiment agi seule, mais toujours en partenariat avec d'autres intervenants. Cependant, à l'heure actuelle, elle contribue annuellement à la construction d'un nombre de logements beaucoup moins élevé qu'avant, des années 1970 jusqu'au milieu des années 1990, dans le cadre de ce programme.

Mme Romy Bowers: J'en conviens. Je ferais également remarquer que l'environnement fiscal est très différent aujourd'hui qu'il y a 30 ans. Le prix des logements et des terrains a considérablement changé dans nos villes. Ces facteurs ont une réelle incidence sur le prix des logements et font en sorte qu'il est très difficile pour n'importe quel ordre de gouvernement de jouer un rôle actif dans ce domaine.

Le président: Je vous remercie, monsieur Blaikie. C'était tout le temps dont vous disposiez.

Nous passons maintenant aux conservateurs.

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

M. Jake Stewart (Miramichi—Grand Lake, PCC): Je vous remercie, monsieur le président.

Madame Bowers, je vous remercie de témoigner aujourd'hui.

Après quelques recherches, j'ai lu que vous avez affirmé que votre équipe avait un objectif: « d'ici 2030, tout le monde au Canada pourra se payer un logement qui répond à ses besoins. » Pouvez-vous me dire combien de logements devraient réellement être construits d'ici 2030? Cela me ne dérange pas si vous arrondissez les chiffres.

Mme Romy Bowers: Si je ne peux pas vous fournir le nombre de logements, c'est parce que ce n'est pas qu'une question de construire des logements. Le logement est une question complexe, et on peut atteindre l'abordabilité en construisant des maisons, car c'est très important. Mais il faut également réfléchir au montant que les gens accordent au logement par rapport à leur niveau de revenu. Il est donc fort complexe de déterminer un nombre exact. Juste pour vous donner une idée de la difficulté, à l'heure actuelle... Selon le recensement de 2016, 1,7 million de Canadiens avaient des besoins impérieux en matière de logement, ce qui signifie que 1,7 million de Canadiens consacraient plus de 30 % de leurs revenus aux dépenses relatives au logement.

Nous sommes devant un défi de taille. La SCHL a utilisé 2030 parce que c'est le repère employé dans les objectifs de développement durable des Nations unies. C'est un peu comme convoiter la lune pour nous, et nous devons avoir cette date comme objectif, car elle contribue réellement à galvaniser l'organisation afin de l'aider à mieux servir les Canadiens.

M. Jake Stewart: Êtes-vous essentiellement en train de dire qu'il s'agit plus d'une aspiration que d'un objectif mesuré assorti de cibles annuelles? Diriez-vous qu'il s'agit plus d'une aspiration?

Mme Romy Bowers: C'est une aspiration, mais si vous consultez nos rapports annuels, vous verrez qu'ils contiennent des cibles établies en fonction des divers programmes qui, selon nous, nous rapprochent de cet objectif.

M. Jake Stewart: Avez-vous tenu compte du fait que chaque année, le Canada... Comme j'ignore le chiffre exact, ce n'est qu'une estimation, mais je pense qu'au moins 300 000 personnes environ immigreront au Canada chaque année. Quand de nouveaux Canadiens arrivent au pays, ils ont évidemment aussi besoin de logements. Votre objectif tient-il compte de ce facteur?

Mme Romy Bowers: Quand on pense aux besoins en logement des Canadiens, il faut assurément tenir compte de nos objectifs en matière d'immigration. Je pense que nous croyons tous que les immigrants sont un apport bénéfique pour notre pays et qu'ils soutiennent réellement notre développement économique. Quand on étudie les défis auxquels notre pays est confronté sur le plan du logement, il faut réfléchir aux besoins des familles d'immigrants et aux genres de logements qu'il faut construire pour combler leurs besoins.

M. Jake Stewart: D'accord. Je le comprends.

Madame Bowers, un nombre incalculable d'intervenants provinciaux et de promoteurs privés m'ont parlé de la SCHL. Ce n'est donc pas tant ma voix que celle des promoteurs que je veux faire entendre. Ce n'est pas une critique directe, mais je dois vous expliquer ce que les promoteurs me disent pour que vous puissiez réagir à leurs propos. Ils affirment que le processus de la SCHL est long et complexe, et est pour eux une source de frustration. Il leur faut vraiment beaucoup de temps pour lancer un projet, ce qui a une incidence sur les coûts.

Nous savons qu'en ce moment, l'inflation a augmenté de plus de 85 % en six ans seulement. L'an dernier, l'inflation était de 25 % dans le domaine immobilier. Selon Bloomberg, le Canada a la deuxième bulle immobilière en importance au monde. Si les promoteurs privés croient que la SCHL met en danger leurs projets — ou du moins les retarde —, les obligeant à les repartir à zéro et parfois à les refinancer, pouvez-vous m'expliquer où ce type d'irritants se fait sentir pour les promoteurs privés? Pourriez-vous me l'expliquer?

• (1215)

Mme Romy Bowers: Je suis profondément désolée que vous entendiez ces plaintes de la part des promoteurs.

La SCHL s'emploie à mettre en œuvre la Stratégie nationale sur le logement. La demande est vive en ce qui concerne nos produits d'assurance hypothécaire, particulièrement de la part des promoteurs, et nous nous efforçons d'améliorer nos délais de traitement. Nous pouvons toujours nous améliorer, et je serais enchantée de parler avec n'importe lequel des promoteurs avec qui M. Stewart a peut-être parlé pour m'assurer que leurs observations sont prises en compte afin que nous devenions une meilleure organisation au service des Canadiens.

M. Jake Stewart: Je veux dire...

Le président: Vous disposez de 15 secondes.

M. Jake Stewart: D'accord.

Pourriez-vous m'expliquer les tracasseries administratives que déplorent les promoteurs privés? Que faites-vous pour atténuer le problème?

Mme Romy Bowers: Au cours des deux ou trois dernières années, nous avons entrepris un certain nombre d'initiatives d'amélioration du processus qui ont réduit nos délais de traitement de plus de 50 %. Est-ce suffisant? Non, nous devons en faire plus, mais quand on pense à notre processus de souscription, on doit toujours concilier le besoin de bien gérer le risque pour protéger les finances du gouvernement du Canada et celui de fournir le financement. Il faut toujours trouver un sain équilibre entre la vitesse et la saine gestion du risque.

Le président: Je vous remercie.

Je vous remercie, monsieur Stewart.

Passons maintenant aux libéraux.

Monsieur MacDonald, vous disposez de cinq minutes.

M. Heath MacDonald (Malpeque, Lib.): Je vous remercie, monsieur le président.

Je poserai ma première question à M. Routledge.

J'ai lu le discours que vous avez prononcé récemment à Vancouver, avant Noël. Il contenait certains points qui ont piqué mon intérêt et je veux que vous m'expliquiez davantage votre point de vue à ce sujet.

Notre système financier a extraordinairement bien traversé plusieurs périodes de volatilité financière, notamment au cours des 18 derniers mois. Je veux simplement savoir quelles mesures sont prises pour atténuer le risque dans l'avenir.

M. Peter Routledge: Monsieur le président, l'objectif auquel l'honorable membre fait référence est celui de la stabilité ou de la résilience face à la volatilité. La stratégie consiste à établir des mesures de protection dans le système, notamment à l'égard de l'emprunteur, comme je l'ai indiqué précédemment en parlant du taux admissible minimal. Ces mesures de protection pourraient prendre la forme d'attentes en matière de capital dans l'ensemble du système et de précautions relatives au capital et à la liquidité propres à chaque institution. Il s'agit d'un arsenal diversifié, si l'on veut, de mesures de protection ou de précautions visant à atténuer l'impact de l'incertitude et de la volatilité sur le marché.

M. Heath MacDonald: Certaines mesures de protection évoquées s'appliquent-elles à certains groupes démographiques ou s'agit-il de mesures d'application générale...

M. Peter Routledge: Les mesures de protection individuelles dont j'ai parlé — par exemple, le taux admissible minimal — s'appliqueraient seulement aux acheteurs. Ce serait le groupe démographique ciblé.

En ce qui concerne les autres mesures de protection, j'aurais dû être plus clair. Elles s'appliqueraient à l'ensemble des institutions, c'est-à-dire aux sociétés d'assurance, aux banques et aux institutions financières sous réglementation fédérale, et il y aurait des attentes systémiques et générales par rapport au capital ou à la liquidité. Ensuite, à l'échelle de l'institution, si nous constatons une concentration de risques ou si nous avons d'autres préoccupations, nous imposerions des mesures de protection supplémentaires à l'institution en question. Ainsi, nous serions en mesure de réduire la volatilité entraînée par une institution financière ayant des ennuis.

M. Heath MacDonald: Je vous remercie.

Pouvez-vous nous expliquer ce que vous voulez dire quand vous affirmez que le risque lié au crédit hypothécaire à l'habitation a augmenté de façon modérée?

M. Peter Routledge: Oui. Divers facteurs sont associés au risque lié au crédit hypothécaire à l'habitation, monsieur le président. Certains, comme la montée en flèche des prix des logements, sont préoccupants et peuvent présager l'accroissement du risque lié au crédit hypothécaire.

D'autres facteurs, comme le ratio du service de la dette — la proportion du revenu disponible dont les débiteurs hypothécaires ont besoin pour régler leurs dettes —, s'améliorent. Je vous donne un autre chiffre. D'après l'Association des banquiers canadiens, sur les cinq millions de prêts hypothécaires actuels, seulement 8 720 sont en souffrance aujourd'hui. Ce nombre n'a jamais été aussi bas, du moins d'après les données de l'ABC. La qualité du crédit est donc exceptionnellement élevée. L'accroissement du risque, sur une base nette, causé par la hausse des prix est donc compensé par d'autres facteurs, ce qui explique pourquoi nous parlons d'une augmentation modérée du risque.

• (1220)

M. Heath MacDonald: Merci beaucoup.

Je vais m'adresser maintenant à M. Dugan.

On entend beaucoup parler de la possibilité que la Banque du Canada augmente les taux d'intérêt. J'aimerais que vous mettiez quelque chose au clair. D'après certains économistes, même si la hausse des taux d'intérêt pourrait entraîner la baisse des prix des logements, la mesure de l'IPC utilisée par les prêteurs augmentera parce que le taux d'intérêt est fortement pondéré.

Pouvez-vous nous expliquer cela, monsieur Dugan?

M. Bob Dugan: Si je comprends bien, vous voulez savoir comment les taux d'intérêt et les prix des logements sont pondérés dans l'indice des prix des composantes du logement. Ce que l'indice montre est très différent que si l'on tient seulement compte des prix actuels des logements parce que l'IPC vise à mesurer les répercussions sur le propriétaire canadien moyen de la hausse des taux d'intérêt et de la fluctuation des prix des logements. Or, tous les propriétaires n'ont pas acheté leur logement aux taux actuels. La dette hypothécaire et le taux d'intérêt reflètent la moyenne pour l'ensemble des propriétaires canadiens.

L'IPC ne reflète pas parfaitement les conditions actuelles. Je pense que je réponds à votre question. Il tient plutôt compte de la moyenne. Il reflète le poids de la propriété d'un logement aujourd'hui dans le portefeuille du propriétaire moyen. Il ne représente pas la marge, mais plutôt la moyenne.

Le président: Merci. Votre temps de parole est écoulé.

Mesdames et messieurs, nous passons maintenant au troisième tour de questions.

La parole est aux conservateurs. Monsieur Chambers, vous disposez de cinq minutes.

M. Adam Chambers (Simcoe-Nord, PCC): Merci beaucoup, monsieur le président.

Je remercie les témoins de leur présence.

L'étude de notre comité est importante. Depuis 2015, le marché du logement a connu une inflation de 85 %. Comme mon collègue l'a mentionné, selon *Bloomberg*, le Canada se classe au deuxième rang des pays ayant la bulle immobilière la plus importante. Aujourd'hui, il faut environ deux tiers du revenu brut d'une famille pour payer les coûts du logement.

Ma première question s'adresse à M. Routledge. Avez-vous mis en garde le ministère des Finances, en particulier la ministre, contre les risques qu'un marché du logement en surchauffe présente pour le système financier?

M. Peter Routledge: Les avis ou conseils que je donne à la ministre sont confidentiels.

En ce qui concerne le risque que représentent les prix astronomiques des logements pour le système de financement du logement et l'économie dans son ensemble, je peux vous dire que nous sommes très vigilants. C'est ce qui explique les mesures que nous avons prises au cours des deux dernières années, et même au-delà des dix dernières années. Les mesures de protection dont j'ai déjà parlé ont pour but de réduire la volatilité découlant de la montée en flèche des prix des logements.

M. Adam Chambers: Y a-t-il eu une demande de la part de la ministre, d'un membre de son personnel ou de quiconque au gouvernement pour des séances d'information ou des analyses supplémentaires sur les risques qu'un marché du logement en surchauffe présente pour le système financier?

M. Peter Routledge: Je ne vais pas divulguer la teneur de mes entretiens avec la ministre. Si j'ai bien compris, elle comparaitra devant le Comité. Vous pourrez lui poser la question à ce moment-là.

M. Adam Chambers: C'est intéressant. Vous refusez de nous parler de l'analyse, mais pouvez-vous nous dire si le comité consultatif supérieur s'est penché sur la question du marché du logement en surchauffe?

M. Peter Routledge: Les séances du comité sont confidentielles. Elles sont présidées par le sous-ministre des Finances. Je ne vais pas non plus en dévoiler la teneur.

M. Adam Chambers: Le Comité demandera peut-être d'autres renseignements à ce sujet plus tard.

Ma prochaine question s'adresse aussi à M. Routledge. Dans une entrevue avec *BNN*, vous avez dit au sujet des spéculateurs quelque chose comme: « Tant mieux pour eux. C'est un marché libre. » Pourtant, la spéculation ne fait-elle pas partie du problème du marché du logement? N'augmente-t-elle pas les risques pour l'ensemble du système financier?

• (1225)

M. Peter Routledge: C'est vrai que j'ai dit quelque chose du genre. C'est aussi vrai que les investisseurs représentent une plus grande proportion des acheteurs aujourd'hui que dans le passé.

Notre marché est libre; notre pays aussi. Notre système de logement permet aux Canadiens d'investir dans un deuxième ou un troisième logement, avec l'appui de leur banque. Mon commentaire portait sur cette réalité. Sachant que cette activité est plus répandue aujourd'hui, le BSIF doit veiller à ce que notre système de financement du logement puisse réduire la volatilité que cette activité peut entraîner.

M. Adam Chambers: Pendant la même entrevue, monsieur Routledge, vous avez mentionné que si l'offre n'augmentait pas, vous seriez très inquiet que le système financier devienne plus vulnérable. Mme Bowers vient d'affirmer que nous sommes incapables d'atteindre nos objectifs en matière d'offre à court et à long terme. Êtes-vous inquiet?

M. Peter Routledge: Dans un discours que j'ai prononcé à Vancouver, j'ai déclaré — et je le crois toujours — que la disparité entre l'offre et la demande pourrait poser problème puisqu'elle risque de faire monter les prix des logements, qui sont déjà très élevés relativement aux revenus.

Le devoir d'un surintendant, c'est de reconnaître cette réalité, puis de redoubler d'efforts pour faire en sorte que le système puisse faire face aux répercussions d'une telle situation, quelles qu'elles soient, et continuer à offrir des services essentiels à la population canadienne.

M. Adam Chambers: Je vous remercie.

Ma prochaine question s'adresse à la SCHL.

Madame Bowers, vous avez parlé de vos plus grandes préoccupations à l'égard de l'offre, ainsi que de l'effet de la disparité entre l'offre et la demande sur l'inflation des prix. Divers problèmes relatifs à l'offre ont été abordés.

Avez-vous soulevé des préoccupations quant à l'efficacité ou au caractère contre-productif des propositions du gouvernement axées sur la demande? Je pense, entre autres, au nouveau compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété et au doublement du crédit d'impôt pour l'achat d'une propriété. Ces propositions vont gonfler le marché du côté de la demande.

Ces propositions vous préoccupent-elles?

Le président: Répondez brièvement, s'il vous plaît.

Mme Romy Bowers: Dans un marché où l'offre est limitée, il faut être très prudent en ce qui touche les mesures ayant un effet sur la demande. La SCHL tiendrait compte de ce fait si on lui demandait des conseils stratégiques.

Le président: Je vous remercie.

Merci, monsieur Chambers.

Nous passons maintenant aux libéraux. Madame Chatel, vous disposez de cinq minutes.

[Français]

Mme Sophie Chatel (Pontiac, Lib.): Merci beaucoup, monsieur le président.

Madame Bowers, messieurs Routledge et Dugan, je vous remercie de votre présence.

J'aimerais vous poser des questions concernant des cas spécifiques.

Je comprends très bien que le problème se situe sur le plan de l'offre et de la demande. C'est d'ailleurs ce que confirment mes lectures.

Madame Bowers, tout à l'heure, vous avez mentionné l'idée de tenir une étude qui permettrait de déterminer quel nombre serait idéal sur le plan de l'offre.

[Traduction]

Quel serait le nombre idéal de logements à offrir sur le marché? Votre étude m'intéresse.

[Français]

J'aimerais savoir exactement quelles seront les étapes et quand cette étude sera disponible. Il s'agit d'un outil essentiel pour instaurer de bonnes politiques.

[Traduction]

Mme Romy Bowers: J'aimerais permettre à mon collègue, M. Bob Dugan, de répondre puisque c'est son groupe qui mène l'étude. Ce serait probablement mieux que vous discutiez directement avec lui.

Monsieur Dugan, pouvez-vous parler de l'étude sur l'offre menée par votre groupe?

[Français]

M. Bob Dugan: Merci beaucoup, madame Bowers.

Mener une telle étude est complexe. Nous espérons que le rapport sera déposé au mois de juin prochain.

L'étude porte sur une période donnée. Nous tentons de déterminer quelle sera l'offre d'ici 2030. Il faut nécessairement faire des prévisions si l'on veut comprendre la croissance de la demande causée par la croissance démographique, par la croissance du revenu et j'en passe.

Nous voulons examiner tous ces enjeux ensemble, afin d'essayer de prévoir le nombre d'unités qui seront nécessaires pour répondre à la croissance de la demande d'ici 2030. Il s'agit d'une étude assez complexe, bien que nous ayons déjà certains renseignements en main. En effet, les études menées par certains organismes ont démontré que le stock d'habitations par personne au Canada est actuellement sous la moyenne de celui des pays du G7. Dans diverses provinces au Canada, telles que l'Ontario et l'Alberta, la pénurie est encore plus prononcée.

Pour nous, ces études servent de point de départ. Nous voulons les peaufiner dans le but d'avoir une meilleure réponse et de mieux comprendre l'évolution de cette pénurie au cours des prochaines années. Comme je l'ai déjà mentionné, la croissance de la demande est causée par la croissance de la population, la croissance du revenu et d'autres facteurs.

• (1230)

Mme Sophie Chatel: Merci beaucoup, monsieur Dugan.

Vous avez parlé des pays du G7. J'ai justement regardé la courbe concernant tous les pays du G7, du G20 et de l'OCDE. Tous les pays notent une forte croissance du prix du logement depuis la fin de 2014.

Quels sont les facteurs mondiaux qui contribuent à ce résultat? Est-ce parce que les pays de l'OCDE ont plus d'immigration et que leur population augmente plus vite que la capacité de l'industrie à fournir des logements?

M. Bob Dugan: Il s'agit d'une très bonne question.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement n'a pas fait d'étude sur les autres pays de l'OCDE. Ainsi, ma réponse ne peut porter que sur le Canada.

Au Canada, plusieurs facteurs ont fait que la demande a augmenté: les faibles taux d'intérêt, la croissance de la population ainsi que la croissance du revenu. D'un côté, tous ces facteurs ont fait qu'il y a une croissance prononcée de la demande pour les habitations au Canada. De l'autre, l'offre n'a pas maintenu le même rythme. Dans certains centres, comme Toronto et Vancouver, on a constaté une tendance à long terme: l'offre ne permet pas de répondre à la demande. Dans ces villes, on a aussi remarqué, sur une plus longue période, une croissance assez élevée du prix des maisons.

Dans le reste du Canada, ce phénomène est un plus récent. Durant la pandémie, plusieurs personnes ont migré à l'extérieur des villes, vers les banlieues et les régions rurales. Ce phénomène a entraîné une augmentation très soudaine de l'offre. L'augmentation du prix des maisons s'est répandue à l'extérieur de Vancouver et de Toronto, vers les autres grands centres.

Mme Sophie Chatel: Merci beaucoup, monsieur Dugan.

J'aimerais poser une autre question, mais le président m'indique que je manque de temps.

[Traduction]

Le président: Je vous remercie, madame Chatel. Votre temps de parole est écoulé.

Nous passons maintenant au Bloc québécois. Monsieur Ste-Marie, vous disposez de deux minutes et demie.

[Français]

Mme Sophie Chatel: D'accord, merci.

M. Gabriel Ste-Marie: Merci, monsieur le président.

Monsieur Dugan, nous avons bien hâte de voir l'étude qui sera publiée en juin prochain. Je suis convaincu que cela intéressera tous les membres du Comité.

Si j'ai bien compris les explications que vous m'avez fournies tantôt, en raison de la hausse des prix de l'immobilier et de la baisse des taux d'intérêt, depuis le début de la pandémie, les mensualités liées au logement n'ont pas augmenté autant que les prix de l'immobilier.

Advenant une hausse des taux d'intérêt dans un contexte où, comme vous l'avez répété, l'offre est insuffisante, est-ce qu'une hausse des taux d'intérêt risquerait de faire diminuer les prix de l'immobilier? Quelle est votre analyse et qu'auriez-vous à dire à ce sujet?

M. Bob Dugan: Évidemment, cela va dépendre du niveau d'augmentation des taux d'intérêt. À mon avis, les taux d'intérêt prévus en ce moment ne devraient pas être suffisants pour engendrer une correction des prix de l'immobilier.

En ce moment, certains marchés au Canada sont bien entendu surévalués. Les prix des maisons sont élevés par rapport aux fac-

teurs fondamentaux, alors une augmentation des taux d'intérêt va sûrement nuire à la demande.

Il faut tenir compte du fait qu'il s'agit vraiment d'un phénomène marginal. En effet, ce sont les nouveaux acheteurs et ceux qui devront renouveler leur hypothèque qui seront soumis à des taux d'intérêt plus élevés, tandis que la grande majorité des Canadiens ont des hypothèques à taux fixes et ne subiront pas l'augmentation des taux hypothécaires pour une certaine période.

Il y aura tout de même un effet de stabilisation dans tout cela. Il faut aussi se rappeler que la plupart des propriétaires de maison qui paient des hypothèques se sont déjà qualifiés pour des prêts à des taux d'intérêt plus élevés que ceux qu'ils paient ce moment. Cela leur donne donc une marge de manœuvre pour absorber l'augmentation des taux hypothécaires.

Selon moi, c'est vraiment un phénomène marginal qui concerne surtout les nouveaux acheteurs, qui seront soumis à des taux hypothécaires plus élevés.

• (1235)

M. Gabriel Ste-Marie: Je vous remercie.

Je vois que mon temps est écoulé. Merci beaucoup.

[Traduction]

Le président: Je vous remercie, monsieur Ste-Marie.

Je donne maintenant la parole à M. Blaikie. Vous disposez de deux minutes et demie.

M. Daniel Blaikie: Je vous remercie.

Madame Bowers, l'une des choses dont m'ont parlé les gens impliqués dans la création de logements sociaux à l'époque de ce que j'appelle les beaux jours de la SCHL, avant le milieu des années 1990, c'est que grâce à l'offre annuelle régulière et prévisible de financement, les organismes pouvaient aspirer à participer à un processus de planification, à acquérir des terrains, puis à tenter de toucher une des allocations annuelles. Sans cela, les organismes se retrouvent dans une position de réaction. Leur terrain ou leur bâtiment est mis sur le marché, et ils essaient de trouver une façon d'obtenir les fonds nécessaires pour l'acquérir. Ils sont en concurrence avec les investisseurs, et c'est très difficile pour eux de dresser des plans pour la construction de logements sociaux parce qu'ils ignorent quand du financement sera offert. Je comprends qu'ils hésitent à acquérir des terrains ou à contracter d'autres dettes sans savoir quand ils auront accès à du financement.

À votre avis, dans quelle mesure la SCHL, ses partenaires et le secteur sans but lucratif fonctionnent-ils toujours en mode réactif, et ce, malgré l'adoption de la nouvelle Stratégie nationale sur le logement? Quelles mesures le gouvernement pourrait-il mettre en place pour les aider à reprendre un mode de fonctionnement proactif et à faire de la planification en vue de construire des logements sociaux?

Mme Romy Bowers: J'appuie votre évaluation de la situation. Les organismes du secteur sans but lucratif qui fournissent du logement aux membres les plus vulnérables de notre société n'ont pas toujours les bilans les mieux équilibrés. Ils dépendent de l'appui de divers ordres de gouvernement. Ce doit être très difficile d'entreprendre un projet aussi complexe que la construction de logements sans financement.

M. Daniel Blaikie: D'après vous, serait-il utile de créer un répertoire des terrains fédéraux dont pourraient se servir les organismes qui cherchent à construire de nouveaux logements sociaux là où il y a de la demande? À votre connaissance, existe-t-il déjà un tel répertoire?

Mme Romy Bowers: Oui, ce serait certainement utile, et non seulement pour les terrains fédéraux, mais aussi pour les terrains municipaux, provinciaux et territoriaux. D'après moi, les terrains excédentaires et les terrains dont le potentiel n'est pas pleinement exploité offrent de nombreuses possibilités sur le plan du logement abordable. La Stratégie nationale sur le logement comprend un programme, l'Initiative des terrains fédéraux, qui met les terrains fédéraux excédentaires à la disposition des organismes sans but lucratif.

M. Daniel Blaikie: Merci beaucoup.

Le président: Merci. Votre temps de parole est écoulé.

Je vous remercie, monsieur Blaikie.

Nous passons maintenant aux conservateurs. Monsieur Poilievre, vous disposez de cinq minutes.

L'hon. Pierre Poilievre: Quelle est la valeur totale des contrats d'assurance en vigueur de la SCHL? Je veux juste le chiffre, s'il vous plaît.

Mme Romy Bowers: Actuellement, la valeur de nos contrats d'assurance en vigueur est de 404 milliards de dollars.

L'hon. Pierre Poilievre: Quelle est la valeur totale des garanties des obligations hypothécaires du Canada et des titres hypothécaires émis en vertu de la Loi nationale sur l'habitation? Je vous demande le total, s'il vous plaît, le chiffre.

Mme Romy Bowers: Le total est de 460 milliards de dollars...

L'hon. Pierre Poilievre: Si j'additionne ces deux chiffres, 404 milliards de dollars plus 460 milliards de dollars, j'obtiens 864 milliards de dollars. Est-ce la valeur totale des créances hypothécaires que le gouvernement pourrait avoir à rembourser?

Mme Romy Bowers: Je vous remercie, monsieur le président.

Pour répondre à M. Poilievre, la raison pour laquelle j'ai hésité lorsqu'il a posé sa question...

L'hon. Pierre Poilievre: Notre temps est limité.

Mme Romy Bowers: Je connais les deux chiffres, mais il y a de la duplication parce que certains prêts hypothécaires...

L'hon. Pierre Poilievre: Oui, je le sais. Je le sais, madame Bowers, mais ce que je vous demande, c'est le total. Ce que je vous ai demandé la première fois, c'est le total sans la duplication.

Mme Romy Bowers: Je n'ai pas le chiffre à portée de la main, mais nous pouvons certainement vous l'envoyer...

• (1240)

L'hon. Pierre Poilievre: D'accord. C'est très décevant parce qu'il est question ici de centaines de milliards de dollars...

Mme Sophie Chatel: J'invoque le Règlement...

L'hon. Pierre Poilievre: ... de passif éventuel.

Mme Sophie Chatel: J'invoque le Règlement, monsieur le président.

Le président: Il y a un rappel au Règlement.

Mme Sophie Chatel: La manière dont le député interroge le témoin me rend mal à l'aise.

J'aimerais que M. Poilievre traite notre témoin avec un peu plus de respect, s'il vous plaît.

Le président: Nous avons déjà parlé du respect et du décorum, monsieur Poilievre, ainsi que de l'importance d'éviter de parler en même temps que les autres pour le bien des interprètes. Essayons d'arrêter cela, s'il vous plaît.

Je vous remercie.

L'hon. Pierre Poilievre: Personnellement, ce qui me rend mal à l'aise, c'est que nous ayons un passif éventuel indéterminé de centaines de milliards de dollars.

Madame Romy, si les gens sont en défaut de paiement sur leur prêt hypothécaire, votre société doit rembourser la banque avec l'argent des contribuables. Votre ignorance du total des garanties que votre organisation offre aux banques au nom des contribuables pose problème.

Je vous explique pourquoi. Si les prix des logements redescendaient au niveau de 2020, cela représenterait une réduction de près de 25 %. La valeur de nombre de ces logements serait alors inférieure à la dette hypothécaire. Si les propriétaires de ces logements étaient en défaut de paiement, les contribuables seraient obligés de rembourser la dette. Je m'attendrais à ce que la dirigeante de la société qui gère ce passif et ce risque pour les contribuables connaisse les chiffres et les ait à portée de la main.

Je veux m'adresser maintenant à M. Routledge pour parler des risques. Quel pourcentage des nouveaux prêts hypothécaires consentis l'an dernier était des prêts à taux variable?

M. Peter Routledge: Environ 51 ou 52 %.

L'hon. Pierre Poilievre: Ce pourcentage est exceptionnellement élevé, n'est-ce pas?

M. Peter Routledge: Oui, il est exceptionnellement élevé et...

L'hon. Pierre Poilievre: Ainsi, quand il y aura une hausse des taux, les paiements des personnes concernées vont augmenter immédiatement, n'est-ce pas?

M. Peter Routledge: Oui, c'est exact. Nous avons...

L'hon. Pierre Poilievre: Oui. Quel pourcentage des ménages qui ont contracté un prêt hypothécaire au cours de la dernière année l'ont fait avec une mise de fonds de 5 %?

M. Peter Routledge: Quel pourcentage des prêts hypothécaires, monsieur le président, ont 5 %...

L'hon. Pierre Poilievre: Oui, une mise de fonds de 5 %.

M. Peter Routledge: Il faudrait que je vérifie. Je vais vérifier et vous envoyer la réponse.

L'hon. Pierre Poilievre: Lorsque vous faites une mise de fonds de 5 %, vous devez payer une assurance hypothécaire à la SCHL ou aux autres fournisseurs, et cela s'ajoute à la valeur de l'hypothèque, n'est-ce pas?

M. Peter Routledge: Habituellement, oui. C'est...

L'hon. Pierre Poilievre: Donc, pour une mise de fonds de 5 %, vous devez payer 4 % de frais d'assurance hypothécaire, ce qui signifie qu'une fois l'assurance hypothécaire soustraite de votre mise de fonds, vous possédez, en fait, seulement 1 % de la valeur nette de votre maison, n'est-ce pas?

M. Peter Routledge: Toutes choses étant égales par ailleurs, chaque cas est différent; je ne voudrais pas généraliser...

L'hon. Pierre Poilievre: Donc, si quelqu'un a...

Mme Julie Dzerowicz: J'invoque le Règlement, monsieur le président.

Le président: Nous avons un rappel au Règlement.

Mme Julie Dzerowicz: J'invoque le Règlement.

L'hon. Pierre Poilievre: Cela devient très... Je peux comprendre pourquoi les libéraux ne veulent pas qu'on pose ces questions.

Le président: Il y a un rappel au Règlement, monsieur Poilievre.

Madame Dzerowicz, la parole est à vous.

Mme Julie Dzerowicz: Je pense que ces questions sont très importantes, certes, mais je pense que les réponses le sont tout autant, et j'ai l'impression qu'on ne laisse pas M. Routledge répondre pleinement aux questions. Je demande qu'on lui en donne l'occasion.

L'hon. Pierre Poilievre: Je voulais...

Le président: J'ai chronométré le tout. M. Poilievre avait 14 secondes; pour la dernière question, il avait sept secondes, et il a coupé la parole à M. Routledge qui a eu 1,41 seconde pour répondre.

Donc, monsieur Poilievre, veuillez donner aux témoins un temps équivalent pour répondre aux questions.

L'hon. Pierre Poilievre: C'est un bon point. Je tiens à remercier M. Routledge, car il a fourni des réponses directes aux questions.

En fin de compte, si vous ne déteniez qu'un pour cent de la valeur nette de votre maison et que les prix des maisons redescendaient simplement aux niveaux de 2020 — on parle juste d'un retour à ce qu'ils étaient il y a deux ou trois ans — et que les prix chutaient de 25 %, vous seriez alors à 24 points de pourcentage sous la valeur de votre hypothèque.

Or, si vous ne pouvez pas faire vos paiements hypothécaires parce que vous avez une hypothèque à taux variable — et vous venez de reconnaître que la moitié des nouvelles hypothèques sont à taux variable — et que vous vous retrouvez en défaut de paiement, vous devrez alors céder votre maison à la banque, en situation de perte de 24 %. La banque refilera la facture à Mme Bowers, de la SCHL, qui effectuera le paiement de l'assurance hypothécaire, et ce sont les contribuables qui finiront par payer la note. Voilà le risque auquel nous sommes exposés actuellement.

Monsieur Routledge, j'aimerais savoir quelles mesures vous prenez dans l'immédiat pour régler le...

Le président: Monsieur Poilievre, vous avez largement dépassé le temps imparti. Je vous remercie.

Nous passons maintenant aux libéraux, avec M. Baker, pour cinq minutes.

M. Yvan Baker: Merci, monsieur le président.

J'aimerais profiter de l'occasion pour remercier de nouveau nos témoins — Mme Bowers, M. Routledge et M. Dugan — d'être ici aujourd'hui, et je tiens à m'excuser, au nom de mes collègues, pour l'hostilité démontrée à votre égard par certains députés aujourd'hui.

• (1245)

L'hon. Pierre Poilievre: J'invoque le Règlement, monsieur le président.

Le président: Nous avons un rappel au Règlement.

L'hon. Pierre Poilievre: Nous avions convenu que les témoins auraient l'occasion de répondre si une question était posée avant la fin du temps imparti.

Le président: Le temps était écoulé depuis longtemps, monsieur Poilievre. C'est un débat.

Monsieur Baker, la parole est à vous.

M. Yvan Baker: C'est la deuxième fois, monsieur le président — je pense qu'il est important de le souligner —, que M. Poilievre intervient délibérément dans les cinq premières secondes de mon temps de parole avec un rappel au Règlement qui n'en est pas un. Je pense qu'il perturbe le travail productif de ce comité sur cette importante question, et je vous demande donc, monsieur le président, de faire ce qui est en votre pouvoir à cet égard. Je sais que ce n'est pas facile.

J'aimerais présenter des excuses à nos témoins, au nom des membres du Comité, pour le traitement que M. Poilievre vous a réservé. Je pense que c'est totalement injuste et je pense qu'il est vraiment important que nous entendions les réponses aux questions, étant donné que ces réponses constituent des éclairages essentiels pour préparer notre rapport et conseiller le gouvernement sur les mesures à prendre pour régler les problèmes auxquels les Canadiens sont confrontés, soit l'augmentation des prix du logement, l'inflation et toute autre question visée par la portée de cette étude.

Je trouve également intéressant que M. Poilievre se dise préoccupé par le risque d'une chute du prix des maisons et que les gens n'aient pas les moyens de payer leur hypothèque. Je trouve cela intéressant, car ceux qui ont suivi les travaux du Comité et les délibérations et témoignages d'hier — pas seulement d'hier, mais ceux de nombreuses autres séances du Comité — savent que M. Poilievre s'est opposé avec véhémence à divers programmes comme la PCU, la subvention salariale et d'autres programmes qui ont permis aux Canadiens de mettre du pain sur la table et, probablement, dans bien des cas, je suppose, de continuer à payer leur loyer ou leur hypothèque.

Donc, d'une part, il se préoccupe de ce qui arriverait si les gens n'étaient plus capables de payer leur hypothèque et, d'autre part, il s'oppose aux mesures de soutien offertes par le gouvernement pendant la pandémie, cette crise, qui ont permis aux gens de faire ces paiements. Je tiens juste à souligner cette contradiction.

J'aimerais revenir à vous, madame Bowers, si vous le permettez. La dernière fois que j'ai eu l'occasion de vous poser des questions, nous avons abordé la question de l'offre, et vous avez indiqué que le manque d'offre était le principal vecteur de la hausse du prix des logements. Pouvez-vous nous parler des mesures prises, le cas échéant, par les autres ordres de gouvernement pour aider à régler les problèmes liés à l'offre? Comme vous l'avez souligné, le défi touche diverses administrations. Vous avez parlé des administrations provinciales et municipales. Quelles mesures ces autres ordres de gouvernement prennent-ils pour stimuler l'offre?

Mme Romy Bowers: Encore une fois, il est assez difficile de répondre à cette question en raison du grand nombre de mesures prises par les divers ordres de gouvernement. Je crois qu'il y a eu cette semaine en Ontario un sommet sur le logement réunissant de nombreux dirigeants municipaux pour discuter des problèmes liés au logement. Il existe partout au pays de nombreux programmes municipaux et provinciaux pour lutter contre ce problème.

Dans ma déclaration, j'ai souligné que les problèmes se situent à l'échelle municipale. Je tiens toutefois à souligner qu'un grand nombre de dirigeants locaux, des gens formidables, tentent de régler les problèmes d'offre. Je tiens absolument à les féliciter de leurs efforts.

Je pense qu'une solution serait de réunir tous les acteurs à une même table, d'harmoniser les programmes du gouvernement fédéral avec les programmes provinciaux et municipaux, et de travailler avec les promoteurs privés et les organismes sans but lucratif pour accélérer la construction de logements. La SCHL est ravie de jouer un rôle de rassembleur à cet égard.

M. Yvan Baker: Je vous en suis reconnaissant.

Beaucoup d'obstacles à la construction d'un nombre accru de logements sont liés, je crois, aux règlements de zonage municipaux, etc. Quelles mesures la SCHL et le gouvernement prennent-ils pour collaborer avec les municipalités à cet égard?

Mme Romy Bowers: Je vous remercie beaucoup de la question.

Encore une fois, les règlements municipaux sur le zonage ne sont pas de compétence fédérale. Ce que la SCHL et le gouvernement fédéral peuvent faire, selon moi, c'est de fournir des renseignements et un éclairage quant aux répercussions de certains règlements de zonage sur la capacité d'accroître l'offre rapidement afin de satisfaire à cette demande.

J'aime toujours souligner que les villes canadiennes ne sont pas très denses par rapport à d'autres villes du monde. À Toronto, par exemple, on compte environ 480 personnes au kilomètre carré. Voilà la densité de cette ville. À New York, la densité est de 1 700 personnes, et à Londres, de 1 800. À Tokyo, elle est de 4 200. Cela vous donne une idée de l'incidence que peuvent avoir les décisions de zonage liées à la densité sur le nombre de logements dans nos villes.

Je trouve qu'il est essentiel de lancer ce genre de discussion.

• (1250)

Le président: Merci, madame Bowers.

Merci, monsieur Baker.

Voilà qui conclut notre troisième série de questions, chers collègues.

Nous allons maintenant suspendre la séance pour prendre une pause santé de cinq minutes et permettre aux témoins de s'étirer, etc.

Merci.

• (1250)

(Pause)

• (1255)

Le président: Nous reprenons.

Nous passons maintenant à notre quatrième série de questions. Nous allons commencer par les conservateurs, avec M. McLean, pour cinq minutes.

M. Greg McLean: Merci, monsieur le président.

Je vais revenir à Mme Bowers.

Vos réponses à mes questions lors de ma dernière intervention ont suscité des questions quant à la façon dont Generation Squeeze a obtenu un contrat avec la SCHL dans le cadre du programme des

laboratoires de solutions. Vous avez dit que cela n'avait rien à voir avec leur étude sur l'imposition lors d'un transfert intergénérationnel entre les propriétaires de maison et les nouveaux propriétaires, un problème qui a surgi durant la pandémie et avec la mauvaise gestion du marché du logement par l'actuel gouvernement. Pouvez-vous nous dire en quoi Generation Squeeze était qualifiée pour donner des conseils sur d'autres aspects, alors qu'il s'agit de leur seul domaine d'expertise, à notre connaissance?

Mme Romy Bowers: Pour répéter ma réponse précédente, la proposition de Generation Squeeze était d'étudier l'inégalité de la richesse entre les générations, et ne visait pas à étudier spécifiquement la question de l'impôt sur les gains en capital. Je n'ai peut-être pas été claire à ce sujet, mais j'aimerais simplement préciser que leur étude était assez vaste et qu'ils ont choisi, dans le cadre des laboratoires de solutions, de se concentrer sur la fiscalité, pour un aspect de leurs réponses.

M. Greg McLean: Je vois. Je vous remercie beaucoup. Toutefois, outre la fiscalité générationnelle, ils n'ont aucune autre expertise. Donc, pouvez-vous décrire le processus et me dire comment leur candidature a été retenue pour l'octroi de ce contrat? Je pose la question, car essentiellement, si je pouvais parler à quelques professeurs de l'Université de Calgary et de l'Université Mount Royal pour les informer que la SCHL a un montant de 250 000 \$ qui dort quelque part et qui pourrait être utilisé pour recycler l'une de leurs thèses... Est-ce vraiment le processus?

Mme Romy Bowers: Il y a un processus concurrentiel pour nos laboratoires de solutions. Notre processus de demande et les mécanismes de présentation d'idées par les parties intéressées sont très transparents. Nous avons un comité interne chargé d'examiner et de classer l'ensemble des demandes, puis d'accorder les fonds aux candidats retenus.

M. Greg McLean: Très bien, merci. Merci.

Je vais maintenant passer à M. Routledge.

Monsieur Routledge, au cours des deux dernières années, depuis l'élection de ce gouvernement, le prix moyen d'une maison typique au Canada est passé de 434 000 \$ à environ 811 000 \$. Cela représente une inflation d'environ 85 % depuis l'arrivée au pouvoir du gouvernement actuel il y a six ans. L'an dernier, l'inflation du prix des maisons a atteint 25 %, une hausse que l'Association canadienne de l'immeuble a qualifiée de « plus importante augmentation de tous les temps ».

Pouvons-nous parler de cet aspect? Comme le démontrent les marchés financiers, ce qui monte doit redescendre. Pouvez-vous nous dire, selon vous, ce qui a causé cette hausse rapide des prix des habitations, et s'il y a un lien quelconque avec le montant brut des fonds fédéraux injectés dans le système financier?

M. Peter Routledge: Monsieur le président, concernant le premier aspect, pour examiner la question du point de vue de la stabilité financière, nous avons observé des fluctuations sur les marchés locaux du logement, et nous n'avons pas vu de situations perturbatrices observées dans d'autres pays. Donc, les mesures protectrices que nous avons mises en place ont fonctionné à ce moment-là et sont plus solides maintenant.

Quant à la hausse des prix, l'explication comporte plusieurs variables. Cela s'explique notamment par la baisse des taux d'intérêt. Si vous baissez le prix de quelque chose — en l'occurrence le crédit hypothécaire résidentiel —, la demande tend à augmenter. Parmi les autres facteurs, soulignons l'inadéquation persistante entre l'offre et la demande, qui crée un prix plancher sous-jacent et offre aux investisseurs ou aux spéculateurs une certaine confiance pour entrer dans le marché. Cela explique peut-être pourquoi nous voyons davantage de spéculateurs entrer dans le marché.

Votre question très pertinente appelle une explication à plusieurs variables.

M. Greg McLean: Merci, monsieur Routledge. Je constate toutefois qu'il y a beaucoup plus d'argent dans le système et qu'une part beaucoup plus importante de cet argent est investie dans l'immobilier résidentiel. En général, cela représente entre 5 % et 8 % du PIB du Canada, et les investissements dans le secteur canadien de l'immobilier dépassent maintenant les 10 % de notre PIB. Par contre, on constate, lorsqu'on regarde les investissements des entreprises canadiennes, qu'ils n'ont jamais été aussi bas. En raison des actions du gouvernement actuel, nous nous trouvons vraiment à injecter de l'argent dans le secteur du logement. Pouvez-vous faire des commentaires à ce sujet, s'il vous plaît?

• (1300)

M. Peter Routledge: Monsieur le président, l'immobilier occupe une plus grande part de l'économie canadienne depuis de très nombreuses années, et c'était le cas bien avant le début de ce siècle.

M. Greg McLean: Permettez-moi d'intervenir, monsieur Routledge, car j'ai les données sous les yeux. Cela le démontre, en quelque sorte. Avant la pandémie, cela atteignait déjà un sommet d'environ 7 % de notre économie — vous avez raison —, et maintenant, l'immobilier résidentiel cela s'élève à plus de 10 % de notre économie. C'est une augmentation considérable au cours des deux dernières années.

L'autre partie de la question, évidemment, est qu'on n'investit pas dans le reste de l'économie. En fait, nous avons un déficit net si l'on soustrait la dépréciation du stock de capital au pays.

Pourquoi les Canadiens font-ils ce choix?

Le président: Nous avons largement dépassé le temps imparti. Veuillez donc donner une réponse courte, en 10 secondes, s'il vous plaît.

M. Peter Routledge: Monsieur le président, les banques ont choisi de consacrer leurs capitaux au crédit hypothécaire résidentiel parce que la demande est là et qu'il s'agit d'un secteur d'activité très rentable et bien capitalisé.

Le président: Merci, monsieur McLean.

Nous passons maintenant aux libéraux et à Mme Dzerowicz, pour cinq minutes.

Mme Julie Dzerowicz: Merci beaucoup, monsieur le président.

Monsieur Routledge, je vais commencer par vous.

Je sais que M. Poilievre vous a posé un certain nombre de questions en rafale. Aimerez-vous ajouter quelque chose ou donner de plus amples explications par rapport à sa série de questions?

M. Peter Routledge: Monsieur le président, j'aimerais revenir à la question de l'honorable député McLean.

En 2015, nous avons connu une correction assez importante — dans les deux chiffres — dans le secteur de l'immobilier à Vancouver. En 2017, après le boom de 2016, nous avons connu une correction semblable à Toronto. Avant cela, bien sûr, il y avait une grande quantité de prêts hypothécaires souscrits, dont certains avec de faibles mises de fonds. Or, malgré les circonstances, les assureurs hypothécaires n'ont pas subi de pertes disproportionnées. Les banques n'ont pas subi de pertes disproportionnées, et les taux de comptes en souffrance sont demeurés remarquablement faibles. Les mesures tampons qui ont été mises en place, soit par le Bureau du surintendant des institutions financières, soit par d'autres organismes et ministères fédéraux, dont la SCHL, absorbent la volatilité du marché dans ces villes, et j'estime que ces mesures sont adéquates et pourront continuer d'absorber toute éventuelle volatilité.

Je ne verse pas dans la complaisance. Je me demande toujours où nous pouvons accroître la sécurité, mais je suis convaincu que nous avons de très solides mesures de protection en place.

Mme Julie Dzerowicz: Merci beaucoup, monsieur Routledge.

Ma prochaine question s'adresse à Mme Bowers.

Depuis le début de la pandémie — et nous allons entamer une deuxième année — quel a été le taux de défaut de paiement des prêts hypothécaires? Avez-vous une estimation à nous donner?

Mme Romy Bowers: Je peux vous parler du taux de prêts de la SCHL en souffrance qui est inférieur à 0,3 %. Ainsi, il y a très, très peu de prêts assurés par la SCHL en souffrance et, bien que nous traversons une récession économique, nous croyons que le marché hypothécaire demeure robuste si on se fie au nombre de prêts en souffrance.

Cela dit, nous prenons la gestion du risque très au sérieux à la SCHL et nous investissons grandement dans nos capacités de simulation de crise afin d'avoir suffisamment de capitaux pour les pertes que nous pourrions subir.

Mme Julie Dzerowicz: À ce sujet, madame Bowers, en février 2020, environ un mois seulement avant le début de la pandémie, notre ministre des Finances de l'époque a changé le taux admissible minimal pour les prêts hypothécaires assurés.

Dans quelle mesure ce changement a-t-il influencé le faible taux de défaut de paiement des prêts hypothécaires?

Mme Romy Bowers: Il s'agissait d'un changement à ce qu'on appelle les « termes de simulation de crise » qui a offert un peu plus de marge de manoeuvre aux acheteurs d'une première propriété admissibles à un prêt hypothécaire, ou qui a prévu un peu plus de marge de manoeuvre dans le système advenant des changements soudains aux taux d'intérêt.

Dans une perspective prudentielle, nous croyons que ce changement est bénéfique pour le système.

Mme Julie Dzerowicz: Je suis désolée, mais ma question portait sur l'influence que le changement a eue ou non sur le faible taux de défaut des prêts hypothécaires.

Mme Romy Bowers: Toutes mes excuses, j'y arrivais. Selon nos termes de simulation de crise et notre expérience, les pertes associées aux prêts hypothécaires sont attribuables au chômage et non pas aux variations des taux d'intérêt. Par conséquent, je crois que les termes de simulation de crise, grâce à leurs critères plus stricts, pourraient avoir contribué indirectement à la vigueur de notre marché hypothécaire, mais je ne crois pas qu'il existe un lien direct entre les deux changements.

• (1305)

Mme Julie Dzerowicz: Merci. C'est intéressant que l'emploi ait une incidence plus directe sur les défauts de paiements hypothécaires. Merci de votre réponse.

Ma dernière question s'adresse à M. Routledge.

Dans votre déclaration prononcée à Vancouver, je crois que vous avez mentionné que vous vous penchez sur le taux admissible minimal pour les prêts hypothécaires non assurés. Pouvez-vous nous en dire plus? Ce doit être très difficile en cette période d'instabilité. Comment abordez-vous la question tout en veillant à ce que les acheteurs d'une première habitation puissent continuer à acheter des maisons?

M. Peter Routledge: Monsieur le président, l'honorable députée a brillamment décrit le dilemme auquel nous sommes confrontés. Au cours des quatre dernières années, nous avons instauré les termes de simulation de crise hypothécaire et les avons resserrés afin que les critères pour les emprunteurs soient plus stricts qu'ils ne l'étaient il y a quelques années. Par conséquent, il est maintenant plus difficile pour les Canadiens de respecter les critères ou leur revenu doit être plus élevé pour s'y conformer. La mesure existe pour une bonne raison: si le marché de l'habitation connaît de l'inconstance ou de l'incertitude, les particuliers en difficulté sont protégés par des coussins et peuvent rester dans leur logement.

Le compromis, c'est que quand les termes de simulation de crise sont rehaussés, l'abordabilité — ou pas tant l'abordabilité que l'accès au crédit — nécessite un revenu plus élevé. Nous y réfléchissons beaucoup. Nous nous y sommes attardés lorsque, en décembre, nous avons à nouveau confirmé les termes de simulation de crise qui s'élèvent au plus élevé de 5,25 % ou du taux du contrat hypothécaire plus 2 %. L'accès au crédit n'est pas le seul facteur qui entre en ligne de compte, mais c'est un facteur important.

Le président: Merci.

Merci, madame Dzerowicz.

Nous passons au Bloc et à M. Ste-Marie pendant deux minutes et demie.

[Français]

M. Gabriel Ste-Marie: Merci, monsieur le président.

Monsieur Dugan, on assiste actuellement à une augmentation du coût des loyers. Les gens qui sont locataires semblent payer un loyer plus élevé. Cette augmentation n'est pas aussi élevée que celle des prix de l'immobilier, mais elle existe tout de même.

Dans vos analyses, faites-vous un lien de causalité entre l'augmentation des prix de l'immobilier et l'augmentation des loyers? Est-ce un déterminant important ou est-ce un facteur marginal? Est-ce que, là aussi, c'est le principe de l'offre et de la demande qui s'applique?

M. Bob Dugan: Je vous remercie de votre question.

Évidemment, le principe de l'offre et de la demande compte beaucoup.

Tous les marchés sont liés d'une façon ou d'une autre. Lorsque les prix de l'immobilier augmentent, il devient impossible pour certaines personnes d'acheter une propriété, et elles restent par conséquent sur le marché locatif. Cela crée une plus grande demande pour les appartements, ce qui exerce une pression à la baisse sur les taux d'occupation et peut exercer une pression à la hausse sur les

loyers. Tout est lié et le principe de l'offre et de la demande a certainement des répercussions.

M. Gabriel Ste-Marie: D'accord, je vous remercie.

J'aimerais poser une question, qui porte sur un autre sujet, à Mme Bowers.

Dans le dernier budget, le gouvernement avait annoncé un programme de prêts sans intérêt pour des rénovations écoénergétiques, lequel serait géré par la SCHL. Au début, on s'attendait à ce que le programme soit lancé l'été dernier; puis, cela a été reporté à l'automne; et maintenant, on parle de 2022.

Êtes-vous en mesure de nous donner des informations là-dessus? Quand le programme sera-t-il en place et accessible?

[Traduction]

Mme Romy Bowers: Je vous remercie énormément de la question, mais malheureusement je ne peux m'avancer sur la date précise du lancement. Je peux par contre fournir un peu d'explications sur la nature du programme.

La question porte sur la Subvention canadienne pour des maisons plus vertes qui comprend trois volets. Le premier, géré par RNCan, consiste en une subvention de 5 000 \$ ainsi que le défraiement des coûts de l'évaluation énergétique nécessaire pour faire des changements à un logement et le rénover. La SCHL n'est pas impliquée dans ce volet.

Nous jouons un rôle dans le prêt d'un maximum de 40 000 \$ que les propriétaires admissibles peuvent demander par l'entremise de la SCHL en plus de la subvention de 5 000 \$. Nous nous affairons aux préparatifs du lancement du programme et nous serons ravis de servir les Canadiens lorsque nous aurons le feu vert.

• (1310)

Le président: Merci.

[Français]

M. Gabriel Ste-Marie: Nous l'attendons impatiemment.

J'invoque le Règlement, monsieur le président.

[Traduction]

Le président: Allez-y, monsieur Ste-Marie.

[Français]

M. Gabriel Ste-Marie: Je vous informe que je souhaite céder mon prochain tour de parole à Mme Elizabeth May, qui aimerait poser des questions à Mme Bowers.

[Traduction]

Mme Elizabeth May (Saanich—Gulf Islands, PV): Merci.

Le président: Merci de m'avoir avisé. Nous donnerons la parole à Mme May à votre prochain tour.

Pour l'instant, bien entendu, c'est au tour du NPD et de M. Blaikie pendant deux minutes et demie.

M. Daniel Blaikie: Merci beaucoup.

Monsieur Routledge, vous avez affirmé plus tôt que les investisseurs occupent environ 25 % du marché présentement. Vous avez aussi déclaré qu'environ 50 % des hypothèques dans la dernière année étaient assorties à des taux d'intérêt variables. Savez-vous quelle proportion de ces hypothèques assorties à des taux d'intérêt variables est consentie à des investisseurs et quelle proportion est consentie à des Canadiens qui achètent un logement pour y vivre?

M. Peter Routledge: Monsieur le président, c'est une excellente question.

Je ne peux vous donner la réponse à brûle-pourpoint. Je vais vérifier. L'information sera difficile à trouver, car je sais qu'elle est confidentielle et stratégique au sein des institutions. Je n'ai tout simplement pas l'information avec moi. Je vais vérifier.

M. Daniel Blaikie: D'accord.

Est-ce que cela veut dire que nous ne savons pas dans quelle mesure les investisseurs s'exposent au risque de défaut de paiement en cas d'augmentation des taux d'intérêt comparativement aux propriétaires de logements?

M. Peter Routledge: Monsieur le président, qu'un investisseur ou un propriétaire d'un logement choisisse un taux hypothécaire variable, le taux admissible minimal — ou les termes de simulation de crise — s'applique, soit le plus élevé du taux du contrat hypothécaire plus 200 points de base ou 5,25 %. Le coussin du taux d'intérêt, si on veut l'appeler ainsi, s'applique à tous.

M. Daniel Blaikie: Le gouvernement néo-zélandais a adopté une mesure selon laquelle un propriétaire qui détient déjà une propriété devra verser une mise de fonds plus importante chaque fois qu'il achète une propriété supplémentaire. Les décideurs ont adopté cette mesure pour tenter de calmer leur marché de l'habitation qui est très surchauffé.

J'imagine qu'il y a deux côtés à la question. D'une part bien entendu, la mesure réduit le risque de défaut de paiement si l'investisseur détient un avoir foncier plus important dans la propriété. D'autre part, la mesure pourrait avoir un effet salutaire sur les prix des logements.

Est-ce que l'un d'entre vous, monsieur Routledge ou madame Bowers, veut se prononcer sur cette approche qui pourrait à la fois diminuer le risque et surtout ralentir la course effrénée des prix des logements?

Je propose de commencer par vous, monsieur Routledge.

M. Peter Routledge: Monsieur le président, on parle ici d'une règle précise. Au BSIF, nous nous référons à des principes. Il s'agit d'une pratique de souscription, et nous encourageons les institutions que nous supervisons à y réfléchir. À l'heure actuelle, nous n'avons pas cette règle très précise et optionnelle, mais nous avons des lignes directrices qui stipulent que si une banque prend un risque accru, elle doit détenir plus de capitaux pour le prêt.

Pour répondre à votre question, j'hésiterais à associer la réglementation sur les capitaux aux prix du marché de l'habitation. Notre rôle consiste à garantir que le système est sûr.

Le président: Merci.

Merci, monsieur Blaikie.

Les conservateurs ont maintenant la parole.

Monsieur Stewart, vous avez cinq minutes.

M. Jake Stewart: Merci, monsieur le président.

Ma première question s'adresse à Mme Bowers.

Dans ma dernière intervention, j'ai mentionné les promoteurs du Nouveau-Brunswick et plus rarement des autres provinces de l'Atlantique à qui j'ai parlé. Je crois que vous avez affirmé avoir réduit la paperasserie de 50 %. Pouvez-vous décrire un tantinet votre méthode et ses résultats concrets?

Mme Romy Bowers: Très bien. Je vais vous donner un exemple précis. Lorsqu'on nous a confié la responsabilité de lancer la Stratégie nationale sur le logement, nous avons un certain nombre de programmes de prêts. Quand nous avons créé nos processus, le délai de traitement était de près de neuf mois de la réception de la demande à l'octroi des fonds. Au cours des dernières années, nous sommes parvenus à réduire ce délai d'environ de moitié. C'est un exemple.

M. Jake Stewart: D'accord. D'autres exemples vous viennent-ils à l'esprit?

Mme Romy Bowers: Pour ce qui est de notre volet d'assurance hypothécaire, qui peut aussi s'appliquer aux promoteurs, nous trions maintenant mieux les demandes selon le niveau de risque. Nos processus varient pour la souscription de petits crédits et de crédits plus importants, alors nous essayons de trier nos processus de souscription pour réduire les délais.

• (1315)

M. Jake Stewart: Je réfléchis à cette question de triage et, c'est peut-être une généralisation, mais je suis curieux par rapport à ceci: diriez-vous que le programme est conçu pour que les demandes des mieux nantis soient acceptées, ou à tout le moins pour aider les personnes les mieux nanties, les promoteurs ayant le plus de moyens à voir leurs demandes acceptées?

Mme Romy Bowers: Pour répondre à la question, je dirais que nos clients promoteurs sont très variés. Nous servons un large éventail de promoteurs, petits et grands. Nous avons d'excellents clients avec qui nous travaillons beaucoup dans la région de l'Atlantique, mais certains de nos promoteurs sont aussi à Toronto. La liste des promoteurs que nous servons est assez diversifiée.

M. Jake Stewart: Une des plaintes que m'ont rapportée les promoteurs a trait au besoin d'avoir recours à un métreur. Cela se retrouve dans les programmes de la SCHL, mais c'est difficile pour les promoteurs de la région de l'Atlantique parce qu'un seul groupe offre le service à Halifax.

On m'a formulé des plaintes sur cette question de métreur. Pouvez-vous nous expliquer ce qu'apportent les métreurs au processus?

Mme Romy Bowers: J'aimerais relayer cette question à mon équipe. Je ne suis pas au courant de ce problème précis entourant les métreurs. Je vais vérifier auprès de mon personnel dans les provinces de l'Atlantique et je fournirai une réponse à M. Stewart.

M. Jake Stewart: On m'a communiqué que certains projets immobiliers dans la région de l'Atlantique à l'extérieur de la Municipalité régionale d'Halifax seraient assez imposants pour justifier le recours à un métreur. Qu'est-ce que votre organisation fait pour résoudre ce problème, et quand y aura-t-il une solution?

Si je comprends bien, l'exigence d'avoir recours à un métreur met des projets en péril et fait grandement traîner le processus.

Êtes-vous en train de dire que vous ne savez pas du tout ce qui cause la situation?

Mme Romy Bowers: Je ne suis pas au courant de cet enjeu précis, mais je vais consulter mon équipe responsable des opérations et je répondrai à M. Stewart.

M. Jake Stewart: D'accord.

Combien de temps me reste-t-il, monsieur le président?

Le président: Il vous reste environ 45 secondes, monsieur Stewart.

M. Jake Stewart: D'accord.

Monsieur Routledge, par rapport aux prêts hypothécaires à taux variable, comment votre bureau supervise-t-il les banques pour protéger les acheteurs potentiels? Supposons que les banques avaient tendance à privilégier les prêts hypothécaires à taux variable, quel type de surveillance offririez-vous? Dans le contexte actuel, les emprunteurs qui ont un taux variable vont payer des taux faramineux; c'est en fait déjà le cas. Quel type de surveillance feriez-vous dans ce genre de scénario?

Le président: Soyez concis, je vous prie.

M. Peter Routledge: Nous nous sommes dotés de mesures de surveillance assez rigoureuses pour tous les prêts hypothécaires, y compris pour les prêts hypothécaires à taux variable, en vertu de notre ligne directrice sur la souscription de prêts hypothécaires résidentiels. Cette ligne directrice comprend des mesures pour protéger les acheteurs du scénario décrit par l'honorable député: les taux variables qui augmentent. Nous voulons veiller à ce que les emprunteurs puissent amortir leurs prêts hypothécaires dans ce contexte.

Le président: Merci, messieurs Routledge et Stewart.

Nous passons maintenant aux libéraux.

Monsieur MacDonald, vous avez cinq minutes...

Votre micro est en sourdine, monsieur MacDonald.

M. Heath MacDonald: Est-ce mieux?

Le président: C'est parfait.

M. Heath MacDonald: Monsieur le président, j'apprécierais que vous m'interrompiez après environ deux minutes et demie. Je céderai une partie de mon temps à Mme May.

Le président: C'est noté.

M. Heath MacDonald: Je vais m'adresser à nouveau à la SCHL. Pouvez-vous nous indiquer quelle forme prendra le fonds pour accélérer les logements tel qu'il est proposé et comment les parties prenantes pourront se prononcer sur le processus?

Mme Romy Bowers: Je ne peux m'avancer sur la forme que prendra le programme parce qu'il est en cours d'élaboration, mais j'aimerais souligner que nous menons une consultation publique sur les options de conception qui s'offrent à nous. Nous l'avons en quelque sorte lancée sur nos médias sociaux. Nous demandons aux Canadiens et aux autres parties prenantes de fournir leurs commentaires sur les décisions que nous pourrions prendre quant à sa conception.

En plus de cette consultation, nous organisons un sommet sur l'offre de logements. Nous consultons toute une gamme d'intervenants du milieu du logement afin de créer un programme qui, nous le croyons, donnera les meilleurs résultats qui soient pour les Canadiens.

• (1320)

M. Heath MacDonald: Merci.

Le défi avec l'offre de logements est que l'offre dépasse de toute évidence la demande. Toutefois, que pouvons-nous faire, en tant que députés, pour accélérer la coopération et la collaboration en matière de logement avec les gouvernements provinciaux dans nos régions et municipalités? La SCHL a-t-elle un plan ou une vision pour offrir plus d'orientation et de fermeté afin que certains des programmes et des processus soient accélérés?

Mme Romy Bowers: Au niveau du gouvernement fédéral, nous avons un forum FPT sur le logement qui représente une excellente occasion pour que la SCHL et le gouvernement fédéral tissent des liens avec les régions du logement des provinces et des territoires. Nous travaillons également de près avec la Fédération canadienne des municipalités pour tenir des tables rondes sur l'offre de logements.

Quant aux députés, c'est vous qui comprenez le mieux vos collectivités. Nous comptons des employés régionaux dans toutes les régions du Canada. Nous sommes reconnaissants lorsque les députés nous communiquent des commentaires ou des conseils sur les difficultés causées par l'offre de logements que connaissent les électeurs partout au pays. Le logement figure parmi les enjeux pour lesquels il n'y a pas de solution... parce que c'est un enjeu très local. Nous voulons nous assurer d'établir des liens avec les collectivités locales pour saisir les défis propres à chaque région.

Le président: Merci, madame Bowers et monsieur MacDonald.

Nous donnons maintenant la parole à Mme May.

Madame May, vous avez environ deux minutes et demie.

Mme Elizabeth May: Je remercie d'abord M. MacDonald pour sa générosité. M. Ste-Marie m'a aussi offert de son temps. Je le remercie également. J'essaierai d'être très brève.

Madame Bowers, avant de vous interroger, je prononcerai quelques phrases en guise de préambule, qui, je l'espère, rassureront mon ami McLean.

Je me suis informée sur le programme des laboratoires climatologiques de la SCHL avec Generation Squeeze, parce que, au fil du temps, j'ai constaté que le professeur Kershaw et son groupe de recherche étaient extrêmement utiles et rigoureux. Je sais que l'indifférence manifestée à son égard n'était pas intentionnelle, mais j'ai constaté que le projet entrepris avec ces laboratoires, à la SCHL, mobilisait plus de 60 spécialistes de communautés, de l'industrie et d'universités, dont plusieurs de l'Université de Calgary. J'ai eu le plaisir de le constater. Je suis persuadée que cette subvention de la SCHL a bien servi.

Ma question, madame Bowers, qui découle du contexte de cette discussion avec le comité des finances, concerne le nombre inacceptable d'obstacles qu'on érige contre les propriétaires ou même les locataires. C'est une véritable crise nationale, mais elle est entièrement imputable à l'offre, et je tiens à vous interroger un peu plus à ce sujet.

Nous, en Colombie-Britannique, nous savons très bien que le prix de nos logements a commencé son ascension hallucinante à cause du blanchiment de l'argent, de la criminalité et des investissements étrangers. Nous sommes toujours aux prises avec le problème des logements achetés pour être convertis en locations de type Airbnb, dans un dessein d'investissement, et non en logements durables. Combien de facteurs de ce genre jouent encore pour créer un tel écart entre l'offre et la demande?

Mme Romy Bowers: À la SCHL, nous préférons nous focaliser sur l'offre, mais nous comprenons que des facteurs de demande causent une appréciation des logements à court terme. Le blanchiment d'argent nous préoccupe. Malheureusement, nous ne possédons pas beaucoup de données de qualité qui nous aideraient à vraiment jauger le phénomène au Canada. Récemment, la province a établi une commission pour étudier le problème plus en détail. Cette étude a permis d'estimer que, peut-être, environ 5 % de l'augmentation des prix étaient attribuables au blanchiment, d'après, encore, des données très imparfaites.

Contre le blanchiment, de nombreux États, provinces et territoires se donnent de meilleurs moyens de garder la trace des véritables propriétaires de logements, au moyen de registres de propriété effective. C'est vraiment important. Ce moyen peut se révéler très utile pour connaître les acheteurs. La SCHL appuierait très volontiers l'amplification de ce genre de mesures.

• (1325)

Le président: Merci, mesdames.

Nous entamons le cinquième tour, avec les conservateurs.

Monsieur Chambers, vous disposez de cinq minutes.

M. Adam Chambers: Merci, monsieur le président.

Madame Bowers, d'après les données, la part du marché qu'occupe la SCHL semble avoir diminué pendant un certain nombre d'années. Dernièrement, elle semble avoir remonté. Est-ce que ça découle d'un changement délibéré de stratégie à cette fin?

Mme Romy Bowers: L'assurance prêt hypothécaire est une de nos activités très importantes. Pendant la dernière crise financière, la part de marché de la SCHL a considérablement augmenté. À un certain moment, elle était d'environ 90 %. Depuis la dernière crise financière, nous l'avons délibérément réduite, parce que nous estimons souhaitable la concurrence du privé dans le créneau de l'assurance prêt hypothécaire.

Cela étant dit, nous sommes très conscients de l'importance du rôle de l'assurance prêt hypothécaire pour notre stabilité financière. L'objectif qu'a approuvé notre conseil d'administration est d'atteindre 40 à 50 % du marché. Actuellement, notre part est légèrement inférieure, et nous nous efforçons de l'augmenter, mais, je le répète, nous devons concurrencer les joueurs du privé et intensifier nos efforts par la prestation d'un meilleur service à notre clientèle.

Même si notre part actuelle est inférieure à ce que nous aimerions, ça ne m'inquiète pas, parce que nous possédons les compétences et les capacités, à l'interne, pour, au besoin, intensifier notre activité. Sur le plan de notre mandat concernant la stabilité financière, nous estimons que la SCHL est en mesure d'appuyer le gouvernement et de mieux répondre aux besoins actuels.

M. Adam Chambers: Merci, Madame Bowers. L'augmentation de votre part de marché augmentera inévitablement notre risque pour les contribuables si nous évinçons le secteur privé.

Dans un autre ordre d'idées, Ressources naturelles Canada, en 2017-2018, a formulé de nouvelles propositions pour l'examen d'améliorations, selon sa terminologie, du Code du bâtiment. Beaucoup de joueurs du secteur ont dit craindre une augmentation du coût de construction des nouveaux logements — c'est-à-dire des coûts de construction. Bien sûr, il s'agit d'inflation et de logement, et le coût de construction d'un logement est important.

La SCHL a-t-elle été consultée ou a-t-elle travaillé avec le ministère à ces propositions?

Mme Romy Bowers: Je connais mal ces dossiers. Ils précèdent ma nomination comme présidente et première dirigeante. Je peux m'informer sur la participation de la SCHL. De manière générale, les codes du bâtiment ne sont pas de notre ressort, mais il se peut que nous ayons été consultés. Je devrai vérifier.

M. Adam Chambers: Merci beaucoup.

Monsieur Routledge, avez-vous des données communicables sur les modalités d'administration, à l'échelle régionale, du test de résistance bancaire? Ordinairement, Statistique Canada ne publie de rapports que sur les ratios nationaux du coût de service de la dette et non sur les ratios régionaux. Votre bureau s'y intéresse-t-il? Pourriez-vous renseigner notre comité?

M. Peter Routledge: Monsieur le président, nous appliquons le test uniformément dans toutes les institutions, ce qui est censé conduire à son application uniforme dans toutes les régions à tous les Canadiens.

En ce qui concerne les ratios par province ou région — et je pose l'hypothèse que c'est ce dont il s'agit —, je m'informerai. Je ne peux vous renseigner de mémoire.

On peut supposer que dans les villes où les prix sont élevés, ces ratios ont tendance à être plus élevés que dans les autres villes.

M. Adam Chambers: Merci beaucoup.

En 2015-2016, votre bureau était stratégiquement incité à mieux connaître le secteur des activités bancaires parallèles. D'après les estimations récentes de l'Institut C.D. Howe, la croissance de ce secteur se situe actuellement à environ 1,5 mille milliards de dollars annuellement. Je crois qu'elle a à peu près doublé depuis 2005.

Estimez-vous que, ces cinq dernières années, nous avons réussi à mieux comprendre ce secteur ou croyez-vous qu'il y subsiste des points faibles que nous devons découvrir?

M. Peter Routledge: Monsieur le président, pouvez-vous m'éclairer sur la signification de « secteur des activités bancaires parallèles »?

M. Adam Chambers: Je veux dire par là les prêteurs bancaires non traditionnels.

M. Peter Routledge: Merci.

Monsieur le président, actuellement, l'encours du crédit hypothécaire à l'habitation est de 1,9 mille milliards de dollars. Environ 1,5 mille milliards proviennent d'institutions surveillées par mon bureau. La différence, 400 milliards, provient d'institutions non bancaires ou de coopératives de crédit.

Si votre définition de « banque parallèle » est la même que celle de la Banque du Canada, la plus grande partie de ces prêts hypothécaires provient d'institutions non bancaires et est vendue dans le domaine surveillé par notre bureau. En fin de compte, ce sont les banques qui détiennent le risque, un risque qui tire son origine d'institutions non bancaires. Ça correspond à la définition de la Banque du Canada.

Ça englobe un petit segment qu'on pourrait plus communément associer à des sociétés d'investissement dans des prêts hypothécaires plus risqués et des prêts assimilés, un petit secteur qui poursuit sa croissance.

• (1330)

M. Adam Chambers: Merci.

J'ai seulement une petite question encore.

Le président: Ça fait cinq minutes et demie. Merci, monsieur Chambers.

M. Adam Chambers: Il n'y a pas de quoi.

Le président: La parole et aux libéraux.

Madame Chatel, vous disposez de cinq minutes.

[Français]

Mme Sophie Chatel: Merci, monsieur le président.

Hier, il y a eu une rencontre entre le ministre du Logement et les ministres provinciaux. Ils ont conclu des choses qui m'intéressent particulièrement.

Monsieur Dugan et madame Bowers, vous parliez plus tôt des problèmes liés à l'offre et à la demande. On doit s'attarder à augmenter le nombre de logements. C'est au cœur du problème. Nous avons moins de logements disponibles par 1 000 habitants que bien d'autres pays. Il faut donc augmenter l'offre.

J'ai parlé à des entrepreneurs en construction immobilière de ma circonscription, qui m'ont confirmé qu'un des plus grands obstacles au développement, que ce soit en zone urbaine ou en zone rurale — il ne faut pas oublier les communautés rurales —, ce sont les problèmes d'ordre municipal. Souvent, dans les petites communautés, la difficulté est d'obtenir la permission de construire des logements. Ce processus est souvent très politisé dans les petites communautés. Il y a un syndrome du « pas dans ma cour ». Ce sont des gens qui ne veulent pas voir de nouvelles constructions dans leur voisinage. C'est donc un grand défi.

Au cours de cette conférence, ils se sont rencontrés pour discuter de la manière d'utiliser le Fonds pour accélérer les logements afin d'éliminer les obstacles auxquels se heurtent les municipalités pour accroître l'offre de logements. C'est une question importante.

Quels sont ces obstacles et comment peut-on travailler avec nos partenaires provinciaux pour résoudre ces problèmes?

Vous parliez tout à l'heure de la densification de nos villes. Pouvez-vous m'en dire davantage sur la façon dont vous voyez les obstacles et sur la façon dont on peut en discuter avec nos collègues provinciaux?

[Traduction]

Mme Romy Bowers: Monsieur le président, je crois que Mme Chatel a très bien résumé les problèmes qui peuvent se présenter à l'échelon local. La SCHL n'est pas en mesure de les résoudre, mais elle peut apporter son concours par une collaboration avec les municipalités et les provinces pour rendre le développement plus efficace.

Je tiens également à dire que les municipalités ne sont pas toutes pareilles. Certaines ont pris les grands moyens à cette fin, mais j'estime que, avec la collaboration de tous les ordres de gouvernement, nous pouvons y contribuer ensemble. Certains obstacles pourraient être très simples à aplanir. Dans certaines petites municipalités, le personnel des services d'urbanisme peut ne pas être assez nombreux pour approuver les demandes. Dans d'autres, l'opposition contre certains types de développement peut être forte. Il faudra peut-être

s'efforcer davantage à entrer en contact avec les groupes communautaires et les sensibiliser.

Beaucoup de problèmes peuvent ralentir le développement, et il faut que la solution soit adaptée à chaque municipalité.

[Français]

Mme Sophie Chatel: Pour les régions plus rurales en particulier, quels sont les grands défis en matière de logement?

[Traduction]

Mme Romy Bowers: Dans les régions rurales, c'est, d'après moi, la situation de pénurie. La pandémie a rompu la chaîne d'approvisionnement et, de plus, dans beaucoup de régions rurales — et de villes également —, il y a pénurie de main-d'œuvre qualifiée en construction. Nous avons constaté que, parfois, ça peut bloquer le développement.

• (1335)

[Français]

Mme Sophie Chatel: J'étais justement dans une communauté rurale et j'entendais effectivement que, même si les gens obtiennent un permis de construire ainsi que le financement nécessaire, la pénurie de main-d'œuvre est encore plus présente en région rurale.

De plus, c'est un peu un cercle vicieux, parce qu'ils n'ont pas non plus de logement pour les gens qui viendraient travailler pour un projet durant un an, par exemple. Il s'agit donc d'un grand problème.

On a vu les problèmes s'aggraver au cours de la pandémie, mais ils ne sont pas nouveaux. La pression en matière de logement suivait une courbe ascendante depuis la fin de 2014. Sans la Stratégie canadienne sur le logement et sans l'apport du gouvernement fédéral, quelle aurait été la situation?

[Traduction]

Le président: Madame Chatel, vous avez amplement dépassé votre temps. Il faut donner la parole au suivant.

C'est le Bloc, mais son temps a été cédé, par M. Ste-Marie, à Mme May.

Madame May, vous disposez de deux minutes et demie.

Mme Elizabeth May: Merci.

J'interroge de nouveau Mme Bowers.

Hier — je crois que le communiqué porte en fait la date d'aujourd'hui —, on a annoncé, par l'entremise de la SCHL, une initiative pour la création rapide de logements. L'un des nombreux chantiers dont on accélérera la réalisation est celui de la construction de logements dans l'île Salt Spring, dans ma circonscription. Beaucoup supposent que la plupart de ses habitants... Vous pouvez acquiescer de la tête si vous croyez que sa population est entièrement constituée de vieux hippies riches, mais nous éprouvons une importante pénurie de bons logements, et une proportion considérable de personnes mènent une rude existence. Je suis vraiment reconnaissante de l'annonce de ce projet.

Savez-vous, madame, si l'initiative sera élargie? J'ajoute que, dans l'île Galiano, un groupe favorable à la construction de logements plante devant la maison de chaque ménage qui l'appuie une pancarte qui se lit: « Oui, dans ma cour », parce que, dans toute la circonscription de Saanich—Gulf Islands, les pénuries de logements sont vraiment criantes.

Le président: Madame Bowers, je suis désolé, votre micro est désactivé.

Mme Romy Bowers: Toutes mes excuses, monsieur le président.

Je ne pourrais vous répondre sur l'éventuel élargissement ou prolongation du programme, mais je peux vous parler du niveau de la demande. Pendant la pandémie, l'initiative de création rapide de logements s'est répétée une fois. Elle vise des logements pour les sans-abri ou les personnes exposées à le devenir, comme madame May l'a dit, et la demande a dépassé de beaucoup le financement disponible.

Comme beaucoup d'entre vous le savent, le besoin de logements destinés à ces populations en danger est incontestable.

Mme Elizabeth May: Vous ignorez combien de fois l'initiative se répétera, mais, pendant la discussion, il a été dit que beaucoup de retards et de difficultés proviennent de décisions et d'autorisations locales. La SCHL dispose-t-elle de mécanismes permanents de consultation pour aider les municipalités?

Je songe, par exemple, à la Fédération canadienne des municipalités. À propos, je m'en remets à elle en presque tout, elle qui est l'une des meilleures ressources d'Ottawa, qui peut nous fournir de bons renseignements et, notamment, par l'entremise de son groupe de maires ruraux, d'excellents renseignements sur les luttes qui guettent les municipalités, particulièrement les petites, pour qu'elles relèvent des défis comme celui de la crise du logement.

Le président: Rapidement, s'il vous plaît. Vous disposez de 20 secondes.

Mme Romy Bowers: Négatif. Aucun mécanisme précis n'est intégré dans la SCHL, mais nous avons fait beaucoup de recherche et nous avons du personnel très au courant des enjeux locaux.

Le président: Merci.

Merci, madame May.

M. Blaikie, du NPD, dispose de deux minutes et demie.

M. Daniel Blaikie: Merci beaucoup.

Je suis curieux de savoir si l'un de nos témoins souhaite faire des observations sur l'effet des fonds de placement dans l'immobilier sur le marché actuel de l'immobilier au Canada. Dans quelle mesure contribuent-ils à la pression vers le haut sur le prix des logements? Quelles mesures, notamment, le gouvernement pourrait-il envisager de prendre pour neutraliser leur pression sur le marché canadien du logement?

• (1340)

Mme Romy Bowers: Si vous permettez, mon collègue Dugan vous répondra sur la question des investisseurs dans le marché de l'immobilier, particulièrement des fonds de placement.

M. Bob Dugan: Nous avons essayé d'examiner cette question à l'aide de nos données d'études sur le marché locatif et d'examiner le montant moyen des locations selon le type de propriété. Nous n'avons pas réussi à déterminer de différences notables entre ces fonds, l'appartenance des logements à des sociétés par rapport à des particuliers ou à d'autres types d'investisseurs sur le marché locatif. Il ne nous apparaît pas clairement que le montant moyen des locations suive une tendance très différente dans le cas des fonds de placement dans l'immobilier par rapport à d'autres types de propriétaires. En fait, à bien y penser, un seul joueur peut très difficilement

majorer ses loyers, en raison de l'âpreté de la concurrence sur le marché locatif.

Il n'y a pas beaucoup de preuves. Nous continuons d'examiner la question, dans l'espoir de trouver quelque chose dans différentes sources de données. Nous n'avons pas encore obtenu de résultats, mais c'était notre première tentative pour examiner ce phénomène avec les résultats de notre étude du marché locatif.

M. Daniel Blaikie: Avez-vous des chiffres qui permettraient de connaître la mesure dans laquelle les fonds de placement dans l'immobilier pourraient majoritairement stimuler de nouvelles constructions de logements ou de déterminer qu'ils ont tendance à miser sur le déjà construit?

M. Bob Dugan: C'est une bonne question. Nous ne collectons pas ces données dans le cadre de l'enquête sur les logements locatifs, car il ne s'agit pas d'une enquête sur les mises en chantier et les achevements. Nous nous fondons plutôt sur l'ensemble du marché locatif pour mener notre enquête.

Je pourrais voir s'il existe un moyen de répondre à cette question, mais je n'ai pas la réponse à portée de main. Nous examinons simplement la distribution.

Ce que je sais — mais je n'ai pas le nombre exact en tête —, c'est que les fonds de placement immobilier représentent un pourcentage assez faible de l'ensemble des propriétaires au Canada. Ils ne sont pas assez gros pour avoir un grand pouvoir d'établissement des prix, car ce sont de petits joueurs par rapport aux autres propriétaires ou locataires.

Le président: Votre temps est écoulé, monsieur Blaikie. Je vous remercie.

La parole est maintenant à M. Poilievre. Il a cinq minutes.

L'hon. Pierre Poilievre: Madame Bowers, revenons à la question de la responsabilité des contribuables canadiens en cas de défaut de paiement de masse ou d'effondrement du marché immobilier. J'ai hâte que votre organisme me communique la valeur totale, en dollars, des assurances en vigueur et des garanties. Pouvez-vous vous engager à envoyer ces renseignements par écrit à notre comité bientôt?

Mme Romy Bowers: Oui, je peux certainement faire cela.

L'hon. Pierre Poilievre: Je vous remercie beaucoup.

Lorsqu'un acheteur immobilier fait défaut de paiement et que la SCHL indemnise la banque pour la perte causée par le défaut de paiement, la banque paie-t-elle actuellement une franchise pour réclamer cette assurance?

Mme Romy Bowers: Non, elle ne paie pas de franchise.

L'hon. Pierre Poilievre: La banque paie-t-elle la prime initiale pour obtenir l'assurance?

Mme Romy Bowers: La prime est payée par le propriétaire et, en général, elle est ajoutée au capital de l'hypothèque.

L'hon. Pierre Poilievre: D'accord. L'acheteur immobilier paie la prime, le contribuable paie pour la perte et la banque ne paie ni prime ni franchise. Pouvez-vous penser à un autre particulier ou à une autre entreprise dans l'économie qui obtient une assurance complète contre les pertes sans payer de prime ou de franchise?

Mme Romy Bowers: Je comprends vos préoccupations au sujet des risques liés au domaine de l'assurance hypothécaire. Toutefois, je tiens à réitérer que la SCHL croit en ses pratiques de gestion des risques et qu'elle prend très au sérieux les risques auxquels sont exposés les contribuables canadiens...

L'hon. Pierre Poilievre: Je vous crois, mais je vous demande s'il y a une autre entreprise ou un autre particulier dans l'économie qui obtient une assurance complète sans payer de prime ou de franchise. Par exemple, si j'ai un accident de voiture et que je fais une réclamation, je dois payer une franchise. Pour obtenir cette assurance, je dois payer une prime. Pourtant, la banque est assurée sans payer de prime ou de franchise.

Connaissez-vous un autre particulier ou une autre entreprise dans l'économie qui profite de ce type d'arrangement?

Mme Romy Bowers: Je ne suis malheureusement pas en mesure de répondre à cette question.

L'hon. Pierre Poilievre: Honnêtement, je ne pense pas qu'on puisse vous tenir responsable de cette situation, car elle dure depuis longtemps. Je pense simplement que nous avons un système très étrange dans notre pays, un système qui date d'il y a longtemps et qui est maintenu par de nombreux partis, et dans lequel on donne à ces banques la possibilité de tirer profit des prêts hypothécaires tout en refilant le risque aux contribuables.

J'aimerais maintenant m'adresser à M. Routledge. Vous avez ce qu'on appelle le « ratio de liquidité à court terme », selon lequel les banques doivent avoir suffisamment de trésorerie ou d'équivalents de trésorerie pour couvrir 30 jours de dépenses. On ne considère pas que les prêts hypothécaires à percevoir représentent des trésoreries ou un actif équivalent de trésorerie. Toutefois, si une banque convainc la SCHL d'assurer et de titriser ces prêts, ils deviennent des liquidités ou des actifs équivalents à des liquidités. Est-ce exact?

• (1345)

M. Peter Routledge: Dans le cadre du ratio de liquidité à court terme, les actifs de haute qualité, et j'entends par là expressément les actifs souverains, ont une cote de liquidité à court terme très...

L'hon. Pierre Poilievre: Comme les prêts titrisés...

M. Peter Routledge: ... élevée, car vous pouvez prendre un actif AAA de très haute qualité et le liquider assez rapidement sur les marchés. Cela se reflète dans nos règlements, comme il se doit.

L'hon. Pierre Poilievre: Cela signifie qu'une banque qui a un prêt hypothécaire à percevoir peut payer des frais pour que la SCHL enregistre et titre ce prêt. Elle peut ensuite vendre ce prêt et utiliser le produit de la vente pour accorder un autre prêt hypothécaire, n'est-ce pas?

M. Peter Routledge: Le facteur déterminant dans la création de crédit dans le système est représenté par les « besoins en capital », et pas nécessairement par la capacité de liquider.

L'hon. Pierre Poilievre: D'accord. Mais si...

M. Peter Routledge: L'avantage du système, c'est...

L'hon. Pierre Poilievre: ... une banque vend un produit hypothécaire, elle peut utiliser le produit de cette vente pour accorder un nouveau prêt, n'est-ce pas?

M. Peter Routledge: Encore une fois, les besoins en capital représentent le facteur déterminant dans ce cas-ci. Il y a des actifs et du capital. Les dirigeants de la banque peuvent distribuer les actifs

comme ils l'entendent. Le capital détermine la croissance de ce groupe d'actifs.

L'hon. Pierre Poilievre: Oui, je le sais. Mais le point que je fais valoir, c'est que vous pouvez convertir des actifs non liquides, c'est-à-dire les prêts hypothécaires à percevoir détenus par une banque, en actifs liquides en demandant simplement au gouvernement de les titriser. Le gouvernement les enregistre par l'entremise de la SCHL et les garantit contre les défauts de paiement hypothécaire. Vous pouvez ensuite vendre ces actifs à une autre institution financière, obtenir des liquidités de cette vente et vous en servir pour accorder de nouveaux prêts.

Pour la dernière fois, je vous demande si c'est vrai ou non.

M. Peter Routledge: Le fait de contracter une assurance hypothécaire, que ce soit auprès de la SCHL ou d'une société d'assurance hypothécaire privée, ajoute à la liquidité des actifs hypothécaires dans le bilan d'une banque. En cas de crise, il s'agit d'un autre mécanisme de stabilisation qui profitera au système — comme cela a été le cas lors de la dernière crise financière, en 2008-2009.

L'hon. Pierre Poilievre: D'accord.

Combien de temps me reste-t-il, monsieur le président?

Le président: Il vous reste cinq secondes.

L'hon. Pierre Poilievre: Eh bien, je présume que je soulignerai simplement qu'il s'agit d'un arrangement exceptionnel pour les banques, car elles obtiennent tous les avantages et les contribuables assument tous les risques. Ces produits d'assurance hypothécaire augmentent le montant des liquidités que les banques peuvent prêter, et je pense qu'ils contribuent au gonflement de notre marché immobilier.

Je remercie grandement les deux témoins de leurs réponses.

Le président: Je vous remercie, monsieur Poilievre.

La parole est maintenant aux libéraux.

Monsieur Baker, vous avez cinq minutes.

M. Yvan Baker: Je vous remercie beaucoup, monsieur le président.

J'aimerais tout d'abord communiquer au Comité et aux témoins quelques nouvelles qui viennent d'arriver à mon bureau. Le ministre Ahmed Hussen, ministre du Logement et de la Diversité et de l'Inclusion, a organisé une réunion virtuelle fédérale-provinciale-territoriale avec les ministres provinciaux responsables du logement de tout le Canada. Tous les ministres ont convenu qu'un partenariat solide entre le gouvernement fédéral et les gouvernements provinciaux et territoriaux est essentiel pour veiller à ce que tous les Canadiens aient accès à un logement sûr et abordable. Je pense que c'est très important, car cela souligne un point soulevé par certains de nos témoins, à savoir qu'il s'agit d'un problème de chevauchement des compétences dans toutes les provinces et territoires. Que ce soit à l'échelon fédéral, provincial ou municipal, les intervenants doivent s'efforcer de relever les défis posés par l'accessibilité aux logements abordables.

Il y a également une autre nouvelle qui, à mon avis, est très pertinente. En effet, le ministre a affirmé qu'il avait hâte de poursuivre ces discussions lors du Sommet national sur l'offre de logements que le gouvernement du Canada organisera le mois prochain en collaboration avec la Fédération canadienne des municipalités. Je sais qu'il en a déjà été question, mais c'est la première fois que j'entends dire qu'il aura lieu le mois prochain. C'est très encourageant, car je pense que c'est un élément très important pour veiller à ce que tous les échelons de gouvernement travaillent ensemble pour résoudre le défi posé par l'accessibilité au logement.

Je tenais simplement à souligner ces nouvelles et à les communiquer aux gens qui nous écoutent à la maison, ainsi qu'aux membres du Comité.

Madame Bowers, si vous me le permettez, j'aimerais revenir sur un sujet que vous avez abordé avec ma collègue, Mme Dzerowicz, un peu plus tôt. Je pense que vous en avez fait part à Mme Dzerowicz, mais pourriez-vous nous dire à nouveau comment le taux de défaut de paiement des prêts hypothécaires au cours de la pandémie se compare aux années précédentes?

Mme Romy Bowers: C'est très inhabituel en période de récession, mais les taux de défaut de paiement n'ont pas augmenté pendant la récession actuelle. C'est très inhabituel, compte tenu des circonstances très particulières de la pandémie actuelle.

M. Yvan Baker: Qu'est-ce qui explique cela, à votre avis?

Mme Romy Bowers: Je pense que la récession actuelle est un peu différente, dans la mesure où les personnes qui se sont retrouvées au chômage ne se trouvaient pas principalement dans les quintiles inférieurs de notre distribution des revenus. Nous avons constaté l'impact qu'a eu la pandémie sur les personnes qui travaillent dans le secteur des services ou qui occupent d'autres types d'emplois, où il peut y avoir plus de locataires que de propriétaires, et c'est donc probablement un facteur.

En outre, les Canadiens ont profité de soutiens du revenu extraordinaires pendant la pandémie, ce qui a pu aider certaines familles à faire leurs paiements hypothécaires.

• (1350)

M. Yvan Baker: Oui. Pour les gens à la maison qui ne comprennent peut-être pas ou qui ne savent pas ce que vous voulez dire, lorsque vous parlez de ces soutiens, de quoi s'agit-il exactement?

Mme Romy Bowers: Encore une fois, je ne connais pas tous les programmes, mais je pense que le plus connu d'entre eux est la PCU, c'est-à-dire la Prestation canadienne d'urgence qui a été versée aux personnes qui ont subi un revers économique pendant la pandémie.

M. Yvan Baker: Oui, et je ne veux pas vous faire dire des choses que vous n'avez pas dites, madame Bowers, mais l'autre programme auquel je pense surtout, c'est le Programme de subventions salariales, car il a aidé les Canadiens à conserver leur emploi dans de nombreux cas, ce qui leur a probablement permis de continuer à payer leur hypothèque.

Ce que je retiens de votre intervention, c'est qu'autrefois, la principale cause de défaut de paiement des prêts hypothécaires — et vous l'avez dit plus tôt dans votre témoignage — était le chômage, mais que le niveau de défaut de paiement des prêts hypothécaires est resté très bas pendant la pandémie malgré le fait qu'il s'agit d'une crise mondiale, et que cette situation est en grande partie attribuable au fait que d'énormes soutiens du revenu ont été offerts aux Canadiens. Est-ce un bon résumé? Je ne veux pas vous faire

dire des choses que vous n'avez pas dites. Je veux simplement m'assurer que je résume correctement ce que vous avez dit.

Mme Romy Bowers: C'est certainement un facteur. Il s'agit d'une récession très inhabituelle et elle n'a pas eu les mêmes répercussions sur les propriétaires que d'autres récessions.

M. Yvan Baker: D'accord. Je vous remercie beaucoup.

Monsieur le président, combien de temps me reste-t-il?

Le président: Il vous reste environ une minute.

M. Yvan Baker: D'accord. Ce n'est pas beaucoup de temps.

Dans ce cas, je voudrais simplement signaler, dans le contexte de la conversation que nous venons d'avoir avec Mme Bowers, que M. Poilievre continue de s'inquiéter au sujet des défauts de paiement des prêts hypothécaires. Pourtant, il n'a fait que s'opposer aux programmes de soutien du revenu qui, comme nous venons de le dire, sont très importants pour aider les gens à payer leur prêt hypothécaire. On ne peut qu'imaginer ce qui se serait passé si le parti de M. Poilievre avait été au pouvoir et n'avait pas mis en oeuvre ces programmes, et combien de Canadiens auraient manqué à leurs obligations hypothécaires et le type de crise que cela aurait entraîné.

Je vous remercie beaucoup, monsieur le président.

Je remercie également nos témoins.

Le président: Je vous remercie, monsieur Baker. Votre temps est écoulé.

C'est ce qui termine notre cinquième série de questions. Nous entamons maintenant la sixième série de questions.

Je vérifie le temps, et je constate que nous devons raccourcir la sixième série de questions. Compte tenu du temps, nous accorderons environ deux minutes aux conservateurs, deux minutes aux libéraux, environ une minute au Bloc québécois et une minute au NPD avant de terminer la réunion. Maintenant, nous allons...

L'hon. Pierre Poilievre: Monsieur le président, j'invoque le Règlement...

Le président: Nous avons un rappel au Règlement.

L'hon. Pierre Poilievre: ... car je souhaite présenter une motion, s'il vous plaît.

Le président: Monsieur Poilievre, nous sommes au milieu de notre réunion.

L'hon. Pierre Poilievre: Oui, et c'est pendant les réunions que nous présentons des motions.

Le président: M. Poilievre présente une motion.

L'hon. Pierre Poilievre: Oui. Voici le libellé de la motion. Attendu...

M. Daniel Blaikie: Monsieur le président, j'aimerais faire un bref rappel au Règlement.

Même s'il est vrai que nous présentons des motions pendant les réunions, nous ne le faisons habituellement pas dans le cadre d'un rappel au Règlement. En effet, les députés doivent avoir la parole pour présenter une motion.

L'hon. Pierre Poilievre: Monsieur le président, votre microphone est en sourdine.

Le président: Je vous remercie de ces éclaircissements, monsieur Blaikie.

Nous entamons maintenant la sixième série de questions.

Monsieur McLean, vous avez deux minutes.

M. Greg McLean: Je suis désolé. Avez-vous dit que j'avais deux minutes, monsieur le président?

Le président: Oui, c'est exact.

M. Greg McLean: Dans ce cas, veuillez me permettre de céder mon temps à M. Poilievre.

L'hon. Pierre Poilievre: Je vous remercie.

Je tiens seulement à souligner, monsieur le président, que lorsque M. Trudeau est entré en fonction, une maison moyenne coûtait 435 000 \$ au Canada. Maintenant, elle coûte 811 000 \$. Cela représente une inflation de plus de 85 % en six ans. L'année dernière, l'inflation du prix des maisons a atteint 26 %, ce que l'économiste en chef de l'Association canadienne de l'immeuble a qualifié de plus forte hausse de tous les temps. Cela fait suite aux 400 milliards de dollars de liquidités nouvellement créées que le gouvernement a injectées dans les marchés financiers, dont une grande partie a été prêtée sous forme de prêts hypothécaires risqués à taux variable, bien en dessous du taux d'inflation. Ces taux réels négatifs paient littéralement les gens pour emprunter et font gonfler les prix.

L'inflation dans le secteur du logement est d'origine nationale. Selon *Bloomberg*, le Canada a la deuxième bulle immobilière la plus gonflée au monde. Une famille moyenne doit consacrer deux tiers de son revenu brut aux paiements mensuels à Toronto et à Vancouver, des villes qui, selon les calculs de Demographia, se retrouvent au cinquième et au deuxième rang des marchés immobiliers les plus inabornables au monde.

Les règles bancaires, l'assurance hypothécaire, la politique monétaire et le blanchiment d'argent relèvent tous de l'échelon fédéral. Il en va de même pour l'inflation dans le secteur du logement, ici et maintenant, avec le gouvernement actuel. C'est la « Justinflation ».

J'aimerais proposer que le Comité des finances demande au BSIF de lui indiquer la proportion des nouveaux prêts hypothécaires qui ont été accordés au cours de la dernière année avec des mises de fonds de 5 % ou moins, que l'organisme lui fournisse ces renseignements le plus rapidement possible, et que la SCHL indique non seulement le montant total en assurance contre les pertes sur les prêts hypothécaires en vigueur et autres garanties envers lequel elle s'est engagée, mais qu'elle précise également le montant qu'elle a mis de côté pour éponger les pertes potentielles.

Voilà ma motion, monsieur le président.

• (1355)

Le président: Merci. Vous avez de loin dépassé votre temps de parole.

Nous passons maintenant du côté des libéraux, avec Mme Dzerowicz, qui dispose de deux minutes.

Mme Julie Dzerowicz: Merci, monsieur le président. J'espère que vous m'entendez.

Je tiens à vous remercier tous de votre patience, surtout les témoins.

Madame Bowers, ma question porte sur l'une des situations qui se produisent dans ma circonscription. Des promoteurs achètent de petits immeubles d'appartements. Le loyer est abordable et des gens y vivent depuis longtemps. Ces immeubles sont remplacés par de

grands immeubles d'habitation en copropriété ou par des immeubles de plus grande taille.

Dans quelle mesure la SCHL peut-elle aider à protéger certains logements abordables dans nos villes, en particulier les petits immeubles d'appartements? Je ne sais pas trop si c'est quelque chose que la SCHL fait ou si, à votre avis, c'est un rôle qu'elle pourrait jouer à l'avenir.

Mme Romy Bowers: En ce qui concerne nos programmes actuels, notre stratégie nationale sur le logement n'offre pas de fonds que des organisations pourraient utiliser pour acheter ce type d'immeubles, si telle est la question. Nous offrons des produits d'assurance hypothécaire pour soutenir les promoteurs et d'autres personnes dans leurs acquisitions, mais je pense que le problème qui est soulevé, c'est que, dans les grandes villes, la concurrence est forte pour ce type de biens et les coûts peuvent être exorbitants, en fonction des acheteurs.

Mme Julie Dzerowicz: J'aimerais juste obtenir une petite précision à ce sujet. La SCHL a-t-elle déjà offert un fonds — dans le passé — pour ce type d'achats ou un fonds permettant de créer des fiducies foncières, par exemple, pour aider différents types d'organisations, comme des groupes artistiques et culturels, à défendre des lieux dans les grandes villes? Cela a-t-il déjà existé dans l'histoire de la SCHL?

Le président: Répondez très brièvement, s'il vous plaît.

Mme Romy Bowers: Je ne peux pas parler de la longue histoire de la SCHL, qui dure depuis 75 ans, mais je peux vous dire que nous avons présentement un programme qui s'appelle le fonds d'innovation, qui offre un peu plus de souplesse quant à l'utilisation des fonds pour la construction de logements. C'est une possibilité pour les types d'utilisation dont vous avez parlé, mais je ne peux pas me prononcer sur la vision à long terme.

Le président: Merci, madame Dzerowicz.

Nous passons maintenant à M. Ste-Marie, qui dispose d'environ une minute pour poser des questions.

[Français]

M. Gabriel Ste-Marie: Merci, monsieur le président.

J'utiliserai mon temps de parole pour faire un commentaire plutôt que pour poser une question.

À mon avis, la pénurie de logements qu'on vit au Canada depuis plusieurs années, voire depuis plusieurs décennies, n'est pas attribuable à des questions de champs de compétence ou de zonage, ou encore au syndrome du « pas dans ma cour ». Je crois qu'elle est en grande partie imputable à Ottawa. Je rappelle que les libéraux de Jean Chrétien ont sabré leurs investissements dans le logement social. Je ne parle pas du concept fourre-tout du logement abordable, mais bien du logement social. C'est là que les problèmes ont commencé.

À mon avis, il est important de réinvestir dans ce domaine. L'actuel gouvernement le fait, mais de façon timide. Dans les faits, on a assisté à des délais épouvantables pour arriver à signer les ententes, et encore plus longs pour transférer l'argent.

La solution doit être appliquée par le gouvernement actuel, à Ottawa, et elle consiste à créer beaucoup plus de logements sociaux, et ce, beaucoup plus rapidement que ce qui se fait maintenant.

• (1400)

[Traduction]

Le président: Merci, monsieur Ste-Marie.

C'est M. Blaikie qui terminera ce tour et la séance d'aujourd'hui.

M. Daniel Blaikie: Merci, monsieur le président.

Madame Bowers, dans votre précédente conversation avec M. Baker, vous avez dit que les 500 \$ par semaine offerts par la PCU ont joué un rôle important pour éviter les défauts de paiement dans le secteur des prêts hypothécaires.

Depuis, le gouvernement a réduit le montant des prestations liées à la pandémie de 40 %, pour le faire passer à 300 \$ par semaine. À l'automne, il a considérablement restreint l'accès à ces prestations aux travailleurs de certains secteurs et il a restreint l'accès à la subvention salariale.

Dans le contexte de la vague Omicron, durant laquelle de nombreuses personnes ont de la difficulté à faire des heures ou à se présenter au travail, pensez-vous que la réduction des prestations et de l'accès à ces prestations fait courir un risque plus élevé de défaut de paiement dans le secteur hypothécaire?

Mme Romy Bowers: Je ne peux pas faire de commentaires sur les changements précis dont vous avez parlé. Je répéterais la première partie de ma réponse et je soulignerais que la récession causée par la pandémie est très inhabituelle puisqu'elle touche davantage les locataires que les propriétaires. C'est un aspect à prendre en considération.

Lorsque nous examinons les risques dans le livre de la SCHL, nous constatons qu'il y a eu moins d'interruption de revenu que ce à quoi on se serait attendu pendant toute autre récession, en raison des circonstances très particulières de la pandémie.

Le président: Merci.

Merci, monsieur Blaikie.

Au nom de tous les membres du Comité, du personnel, des interprètes et des analystes, je tiens à vous remercier, madame Bowers, monsieur Dugan et monsieur Routledge, de vos témoignages et de toutes vos réponses. Je sais que dans certains cas, vous devrez fournir des renseignements au Comité plus tard. Nous attendrons ces renseignements et nous vous en remercions.

Nous vous remercions de l'information que vous nous avez fournie pour alimenter le rapport que nous préparerons dans le cadre de cette étude sur l'inflation dans l'économie canadienne.

C'est ce qui mettra fin à notre réunion.

M. Adam Chambers: Monsieur le président, j'avais levé la main.

Le président: Je suis désolé. Je ne l'avais pas vue.

Allez-y, monsieur Chambers.

M. Adam Chambers: Merci, monsieur le président.

Je vous ai fourni, à vous et au greffier — qui attendait les commentaires de mes collègues —, une liste de certains des renseignements supplémentaires qui nous seraient utiles que ces institutions pourraient fournir. Je serai ravi d'en faire la lecture si cela peut être utile, ou nous pouvons la faire circuler avec l'aide du greffier. Nous aimerions obtenir de la documentation supplémentaire, si elle existe, si elle est déjà disponible. Je ne demande pas d'autres re-

cherches, mais je cherche des analyses existantes qui seraient utiles au Comité.

Je peux en faire la lecture maintenant, ou si vous voulez la faire circuler, nous pouvons le faire. Je souhaiterais proposer une motion.

Le président: Je pense que ce que vous cherchiez a été couvert par les témoins, mais si vous voulez nous dire...

M. Adam Chambers: J'aimerais proposer une motion visant à demander de l'information supplémentaire, si vous me le permettez.

Le président: D'accord. Allez-y.

M. Adam Chambers: Elle vise à demander à la SCHL et au BSIF de fournir l'information suivante, si elle existe, d'ici deux semaines, afin d'aider le Comité dans le cadre de son étude fort importante:

Toute modélisation de la SCHL sur l'atteinte des cibles d'offre de logements abordables, de logements au tarif du marché et de logements locatifs; les recherches sur la croissance démographique attendue au Canada au cours de la prochaine décennie et son incidence sur l'offre et les prix des logements, en particulier dans le Grand Toronto, à Vancouver et à Montréal; les recherches de la SCHL sur le temps moyen d'approbation des projets de construction, les taxes et les frais pour les coûts de construction pour la dernière décennie ou pour toute période; les recherches sur le coût moyen d'une nouvelle construction, lié aux taxes ou aux règlements gouvernementaux; les rapports ou la modélisation de la SCHL ou du BSIF liés à la vulnérabilité des ménages et des institutions financières dans l'éventualité d'une correction du marché immobilier; les chiffres du BSIF sur l'endettement à l'échelle infranationale, si c'est une mesure qu'il suit; le procès-verbal des réunions du conseil consultatif supérieur pour les trois dernières années, y compris les rapports et les études abordés, plus particulièrement ceux qui ont trait à l'effervescence du marché immobilier; une analyse ou des recommandations sur la proposition par le gouvernement d'une taxe sur les logements vacants, en particulier, le nombre de logements qui seraient assujettis à la taxe et les régions dans lesquelles se trouvent ces logements; les recherches de la SCHL sur le lieu de résidence des nouveaux Canadiens, principalement combien s'installent dans des régions à l'extérieur du Grand Toronto, du Grand Vancouver et de Montréal, et sur les efforts, le cas échéant, que la SCHL déploie pour les encourager à résider à l'extérieur de ces marchés; les rapports de la SCHL sur les propositions du gouvernement dont nous avons parlé et qui ont fait l'objet de questions de ma part concernant le crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation et les propositions de location avec option d'achat; et, enfin, des renseignements sur l'incitatif à l'achat d'une première propriété, qui est un programme gouvernemental actuel, concernant l'utilisation et la performance du programme.

• (1405)

Le président: Merci, monsieur Chambers.

Cela va au-delà de ce que j'ai entendu pendant les questions. Si vous voulez déposer la motion — et peut-être pourrions-nous en discuter à une autre réunion —, ce serait très bien, simplement pour que les membres du Comité puissent l'obtenir et la lire, etc., en particulier pour les témoins. Ils peuvent avoir ou ne pas avoir cette information. Si vous souhaitez la déposer, nous pourrions en discuter à une prochaine réunion.

Je vois quelques mains levées. Je cède la parole à M. Baker, qui sera suivi de Mme Chatel.

M. Yvan Baker: Merci beaucoup, monsieur le président.

J'allais faire quelques observations. Vous avez déjà fait quelques-unes d'entre elles.

Premièrement, je pense que la liste contient beaucoup d'éléments qui n'ont pas été abordés pendant la période réservée aux questions. À mon avis, ils nécessitent davantage qu'un simple suivi par écrit des points dont nous avons discuté. Beaucoup de renseignements supplémentaires sont demandés ici. Ce serait ma première réflexion.

Deuxièmement, je viens de vérifier ma boîte courriel et je n'ai pas encore reçu la motion, et, bien entendu, je demande à ce qu'elle nous soit fournie dans les deux langues officielles. Je pense qu'il est important que les membres du Comité aient le temps d'examiner la liste et d'y réfléchir avant qu'on leur demande de se prononcer. Je propose que nous en discutions à la prochaine réunion.

Le président: Merci, monsieur Baker.

C'est maintenant au tour de Mme Chatel, qui sera suivie de M. Poilievre.

Mme Sophie Chatel: Merci.

Je suis d'accord avec mon collègue: j'aimerais lire la motion.

À mon avis, l'important, c'est que Mme Bowers travaille pour les Canadiens, et non qu'elle produise des documents qu'elle n'a pas, ou qu'elle n'a certainement pas en ce moment. Ce serait bien si les conservateurs demandaient des documents faciles à produire et confidentiels, mais ce n'est pas ce que j'ai entendu pendant que M. Chambers lisait la motion. Il est donc important pour moi de la lire.

Nous voulons que les fonctionnaires, surtout en période de crise de logement, travaillent pour les Canadiens et résolvent le problème. C'est très important.

Merci.

Le président: Merci.

M. Adam Chambers: Monsieur le président, si vous me le permettez, concernant cette observation, je veux simplement confirmer...

Le président: Oui.

M. Adam Chambers: ... que la motion dit « [q]ue, si elle existe [...] la documentation sur les aspects suivants soit fournie au comité d'ici deux semaines afin de nous aider dans nos travaux ».

Je conviens tout à fait que nous ne voudrions pas distraire qui que ce soit. Il s'agit de renseignements que j'aimerais qu'on mette à la disposition de tous les membres du Comité, s'ils sont disponibles. Je reconnais que les deux institutions travaillent très fort, mais si cette information existe, je pense qu'elle nous serait très utile. Nous accomplissons un travail important au nom des Canadiens également au sein de ce comité.

Le président: Merci, monsieur Chambers.

C'est maintenant au tour de M. Poilievre, qui sera suivi de M. Blaikie et de M. Baker.

L'hon. Pierre Poilievre: Il s'agit d'une demande très raisonnable. Je soulignerais simplement que M. Chambers demande de l'information que nous devrions tous obtenir. Les députés libéraux disent que la SCHL travaille pour les Canadiens — et c'est bien sûr le cas —, et les Canadiens nous confient la supervision de ce tra-

vail. La SCHL rend des comptes au Parlement; nous sommes au Parlement. Par conséquent, c'est à nous que la SCHL rend des comptes.

C'est d'autant plus important, parce que lorsque M. Trudeau est arrivé au pouvoir, le prix des maisons était de 435 000 \$, selon l'Association canadienne de l'immeuble; il s'élève maintenant à 811 000 \$. On parle d'une inflation de 85 % dans le secteur du logement et de 25 % pour la dernière année seulement, ce que l'économiste en chef de l'ACI a qualifié de « plus importante hausse de tous les temps ». C'est survenu après que 400 milliards de dollars en argent frais ont été injectés dans le système financier et hypothécaire et ont gonflé les prix.

Le danger, c'est que ce problème soit d'origine nationale. Selon Bloomberg, le Canada se classe au deuxième rang dans le monde pour ce qui est de l'ampleur de sa bulle immobilière. D'après Demographia, Vancouver et Toronto sont respectivement au deuxième et au cinquième rang des marchés les moins abordables au monde.

Le Comité ne doit pas oublier que les règles bancaires, l'assurance hypothécaire, les politiques monétaires et le blanchiment d'argent sont tous des dossiers fédéraux et relèvent donc du gouvernement fédéral. Ce que M. Chambers demande, et ce que je demande dans ma motion similaire, c'est qu'on nous fournisse l'information qui convient, de sorte que nous puissions nous prononcer sur ces questions qui relèvent du gouvernement fédéral. C'est tout.

• (1410)

Le président: Merci, monsieur Poilievre.

C'est au tour de M. Blaikie, qui sera suivi de M. Baker.

M. Daniel Blaikie: Merci beaucoup, monsieur le président.

En ce qui concerne la motion, l'un des avantages de la présenter maintenant, c'est que les témoins sont présents. Je dirais que si les témoins ne s'opposent pas à fournir ces documents qui, comme la motion de M. Chambers le met en évidence, doivent exister déjà pour être couverts par sa motion... Je ne pense pas qu'il demande des documents confidentiels; ce sont des documents que le Comité ne serait pas autorisé à voir. Si ce n'est pas controversé aux yeux des témoins, je ne vois pas pourquoi nous ne pourrions pas aller de l'avant avec un engagement de leur part à fournir ces renseignements. Si nous devons adopter la motion parce que nous ne pouvons pas obtenir cet engagement, c'est une question que nous pourrions aborder un autre jour.

Monsieur le président, je me demande, si vous pouvez simplement sonder les témoins pour savoir s'ils sont prêts à s'engager à fournir ces renseignements au Comité. Si c'est le cas, nous pourrions trancher la question assez rapidement.

Le président: Je vous remercie, monsieur Blaikie.

J'aimerais que le greffier me dise s'il a reçu ce qu'il avait demandé, dans les deux langues officielles.

Le greffier: J'ai reçu la motion de M. Chambers, mais elle est en anglais seulement. Je ne l'ai pas en français, alors je ne peux pas la transmettre aux membres du Comité. Je n'ai obtenu aucune information de la part de la SCHL ou du BSIF aujourd'hui.

Le président: Madame et messieurs les témoins, je ne sais pas si vous avez noté tous les documents qui ont été demandés.

M. Peter Routledge: J'aimerais voir ce qui est demandé. Je ne m'en souviens pas textuellement. Dans la mesure où nous avons le pouvoir, en vertu de la loi, de fournir les renseignements, nous allons le faire avec plaisir.

Le président: Est-ce que cela répond à votre question, monsieur Blaikie?

Oui. D'accord. Merci.

Monsieur Baker, vous avez la parole.

M. Yvan Baker: Je ne vais pas me prononcer sur la validité ou le mérite de la motion de M. Chambers pour le moment. Je vais toutefois dire deux choses: la première, c'est que j'ai constaté que certains éléments dépassaient la portée de la discussion d'aujourd'hui.

[Français]

J'aimerais que la motion soit présentée dans les deux langues officielles. C'est une règle avec laquelle ce comité travaille et que nous devrions toujours suivre.

Comme je n'ai pas vu la liste des documents et des informations que M. Chambers est en train de demander, je ne peux pas avoir d'opinion sur la question.

Or, comme je l'ai mentionné, si les témoins sont prêts à produire l'information dont on a discuté aujourd'hui, cela me convient. Cependant, je ne suis pas prêt à me prononcer sur une motion qui n'a pas été présentée dans les deux langues officielles.

[Traduction]

Le président: Merci, monsieur Baker.

Je demande aux témoins de confirmer leur engagement à nous transmettre les renseignements qui pourraient être utiles au Comité, comme l'a fait valoir M. Blaikie.

Je vois que tout le monde acquiesce. Si nous pouvons conclure là-dessus, je demanderais aux membres...

L'hon. Pierre Poilievre: Monsieur le président, j'avais moi aussi présenté une motion. J'ai remarqué que M. Routledge a fait oui de la tête lorsque j'ai demandé à obtenir des données statistiques et je

crois que Mme Bowers s'est engagée verbalement à nous en transmettre. S'ils pouvaient nous le confirmer, je n'aurais pas besoin de présenter une motion.

• (1415)

Le président: Merci, monsieur Poilievre.

M. Peter Routledge: Monsieur le président, je vous le confirme. Nous cherchons les renseignements en ce moment même.

L'hon. Pierre Poilievre: Merci.

Le président: D'accord.

Mme Romy Bowers: Monsieur le président, M. Poilievre a demandé trois choses: une reconfirmation du nombre de cautionnements en vigueur, une reconfirmation du nombre de contrats d'assurance en vigueur pour la SCHL et des renseignements au sujet des capitaux prévus pour des pertes possibles émanant de nos activités hypothécaires.

C'étaient les trois éléments.

L'hon. Pierre Poilievre: Non, excusez-moi. J'aimerais préciser que ma demande vise le nombre total de cautionnements et de contrats d'assurance en vigueur. J'ai déjà les chiffres ventilés. J'ai besoin du total combiné parce que, comme vous l'avez fait valoir, on ne peut pas simplement les additionner en raison du chevauchement entre les deux totaux. J'aimerais donc connaître le nombre total de cautionnements et de contrats d'assurance en vigueur.

Mme Romy Bowers: C'est compris. Merci.

L'hon. Pierre Poilievre: Merci.

Le président: Les témoins comprennent leur engagement à cet égard. Nous nous entendons là-dessus.

Je tiens une fois de plus à remercier les témoins de leur présence.

Nous avons largement dépassé le temps prévu pour la réunion. C'était une séance marathon. Merci beaucoup, tout le monde. Passez une très belle journée.

La séance est levée.

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

PERMISSION DU PRÉSIDENT

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

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

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

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

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

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

SPEAKER'S PERMISSION

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

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

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

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

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