



CHAMBRE DES COMMUNES
HOUSE OF COMMONS
CANADA

44^e LÉGISLATURE, 1^{re} SESSION

Comité permanent des finances

TÉMOIGNAGES

NUMÉRO 108

Le lundi 16 octobre 2023

Président : M. Peter Fonseca



Comité permanent des finances

Le lundi 16 octobre 2023

• (1630)

[Traduction]

Le président (M. Peter Fonseca (Mississauga-Est—Cooksville, Lib.)): Je déclare la séance ouverte.

Bienvenue à la 108^e réunion du Comité permanent des finances de la Chambre des communes.

À titre d'information pour les témoins, je précise que nous avons une heure de retard aujourd'hui en raison des déclarations à la Chambre sur la situation en Israël, à Gaza et en Cisjordanie.

Conformément à l'article 108(2) du Règlement et à la motion adoptée par le Comité le jeudi 21 septembre 2023, le Comité prend son étude sur les décisions relatives aux politiques gouvernementales et aux forces du marché qui ont entraîné l'augmentation des coûts d'achat ou de location d'un logement au Canada.

Conformément au Règlement, la réunion d'aujourd'hui se déroule en format hybride. Les membres sont présents en personne dans la salle et à distance au moyen de l'application Zoom.

J'aimerais faire quelques observations à l'intention des témoins et des membres du Comité. Veuillez attendre que je vous nomme avant de prendre la parole. Si vous participez par vidéoconférence, cliquez sur l'icône du microphone pour activer votre micro. Veuillez vous mettre en sourdine lorsque vous ne parlez pas.

Pour l'interprétation, ceux qui sont sur Zoom ont le choix, au bas de leur écran, entre le parquet, l'anglais ou le français. Ceux qui sont dans la salle peuvent utiliser l'oreillette et sélectionner le canal désiré.

Bien que cette salle soit équipée d'un système audio performant, des effets Larsen peuvent se produire. Ils peuvent être extrêmement néfastes pour les interprètes et causer des blessures graves. La cause la plus courante de rétroaction acoustique est le port de l'oreillette trop près d'un microphone. Nous vous demandons donc tous d'être on ne peut plus vigilants lorsque vous manipulez les oreillettes, surtout lorsque votre microphone ou celui de votre voisin est allumé. Afin de prévenir les incidents et de protéger la santé auditive des interprètes, j'invite les participants à s'assurer de parler dans le microphone dans lequel leur casque d'écoute est branché et à éviter de manipuler les écouteurs en les plaçant sur la table, loin du microphone, lorsqu'ils ne sont pas utilisés.

Je vous rappelle que tous les commentaires doivent être adressés à la présidence. Je prie les députés présents dans la salle de lever la main s'ils souhaitent prendre la parole. Les membres sur Zoom doivent utiliser la fonction « Lever la main ». Le greffier et moi ferons de notre mieux pour gérer l'ordre des interventions. Nous vous remercions de votre patience et de votre compréhension à cet égard.

Conformément à la motion de régie interne du Comité concernant les tests de connexion pour les témoins, le greffier du Comité m'informe que tous les témoins ont effectué les tests de connexion requis avant la réunion et que tout fonctionne bien.

J'aimerais maintenant souhaiter la bienvenue à nos témoins. Nous accueillons aujourd'hui six groupes.

Nous allons commencer par l'Association canadienne des constructeurs d'habitations. Le directeur général, M. Kevin Lee, se joint à nous.

Nous accueillons le maire de London, Josh Morgan. Bienvenue, monsieur le maire.

Nous recevons les représentantes de la Fédération québécoise des municipalités: la préfète de la Municipalité régionale de comté de Témiscamingue, Claire Bolduc, et la conseillère politique, Maryse Drolet.

Nous accueillons Mark Richardson, responsable technique de HousingNowTO.

Nous avons parmi nous, par vidéoconférence, Sue Wastell, promotrice-constructrice de l'Ontario Home Builders' Association.

Nous recevons Mme Shauna MacKinnon, professeure et directrice du département d'études urbaines et des quartiers centraux de l'Université du Manitoba. Elle est également membre de la Manitoba Right to Housing Coalition. Elle aussi se joint à nous par vidéoconférence.

Chers témoins, vous disposez d'un maximum de cinq minutes pour vos déclarations liminaires, après lesquelles nous passerons aux questions des membres.

Nous allons commencer par M. Kevin Lee de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations.

M. Kevin Lee (directeur général, Association canadienne des constructeurs d'habitations): Merci, monsieur le président et mesdames et messieurs les membres du comité des finances, de m'accueillir aujourd'hui dans le cadre de votre étude.

Il est essentiel de bien comprendre les véritables problèmes qui minent l'abordabilité et bloquent l'approvisionnement, et, d'après la motion qui a mené à cette étude, je constate qu'il semble y avoir des malentendus sur la conjoncture. J'aimerais les aborder de front.

Je tiens à préciser que les membres de notre association construisent toutes sortes de logements: de maisons unifamiliales — qui sont de plus en plus rares de nos jours — à des maisons à logements multiples de faible hauteur comme des maisons en rangée et des logements superposés en bande, en passant par des tours d'habitation de hauteur moyenne et des immeubles d'appartements de grande hauteur.

Alors que j'énumère ce que nous construisons, permettez-moi de souligner que nous devons bâtir toutes ces formes de logements. Nous devons construire des maisons plus judicieusement vers le haut, vers l'intérieur et vers l'extérieur, pour atteindre 5,8 millions de maisons au cours de la décennie et offrir l'abordabilité et le choix que les Canadiens veulent et dont ils ont besoin.

Nos membres construisent des logements pour des propriétaires privés, ainsi que des logements locatifs et des logements abordables pour des organismes sans but lucratif et des gouvernements. Je le répète: nous avons besoin d'un plus grand nombre de tous ces logements.

Cependant, nous devons reconnaître que des décennies de politiques gouvernementales limitant la construction et faisant grimper le prix des maisons nous ont menés à cette crise, et qu'il n'existe aucune solution miracle pour en sortir. Pour renverser complètement la vapeur, il faudra que tous les ordres de gouvernement adoptent pendant des années des approches globales axées sur des objectifs adéquats. C'est toutefois dès maintenant qu'il faut agir — et heureusement, certains ont déjà commencé à retrousser leurs manches.

À l'heure actuelle, les taux d'intérêt élevés et l'inflation nuisent effectivement à l'abordabilité du logement, et ces taux doivent diminuer le plus rapidement possible. Or, soyons clairs: bien que la motion du Comité indique que 40 % des titulaires d'hypothèque ont de la difficulté à payer leurs dépenses, 47 % des locataires et 23 % des propriétaires sans hypothèque ont le même problème. Le problème ne dépend pas du statut de propriétaire ou de locataire, bien que les propriétaires jouissent manifestement d'une meilleure santé financière — ce qui montre, encore une fois, pourquoi on devrait continuer à encourager l'accession à la propriété pour les Canadiens. Le problème est plutôt causé par l'inflation et le coût de la vie, un fléau qui touche tous les Canadiens et, essentiellement, tous leurs besoins essentiels.

Par conséquent, même si nous devons nous attaquer à l'inflation dans son ensemble et même si les taux d'intérêt élevés doivent diminuer pour rendre le logement plus abordable et stimuler davantage la construction et l'offre, l'inflation n'est pas la grande coupable de la montée des prix des maisons. Il faut plutôt mettre en cause d'autres questions de politiques qui ont précédé l'inflation élevée, qui persisteront et qui doivent désespérément être modifiées. Ces changements de politiques peuvent nous aider dans le contexte actuel de taux d'intérêt élevés, mais ils seront également nécessaires à mesure que les taux baisseront, car nous devons augmenter considérablement notre offre de logements.

Les facteurs de l'escalade des prix et de la détérioration de l'abordabilité ont été, et continuent d'être, l'offre de logements trop faible; les impôts élevés à tous les ordres de gouvernement, mais surtout au niveau municipal; les règles hypothécaires excluant les acheteurs d'une première maison et limitant la construction; les formalités administratives, les retards et le syndrome du « pas dans ma cour »; les pénuries de main-d'œuvre et les coûts croissants de la main-d'œuvre; et les modifications coûteuses aux codes et aux normes qui devraient empirer dans les années à venir. Tous ces écueils sont le résultat de politiques gouvernementales, et ils peuvent tous être réglés par des changements de politique.

Permettez-moi d'aborder directement les questions financières — ou la financiarisation, pour le dire ainsi. Si les particuliers et les organismes canadiens ne sont pas en mesure de financer la construction d'un plus grand nombre de logements, nous ne pourrions tout simplement pas doubler les mises en chantier pour com-

bler l'écart en matière de logement. La construction de 3,5 millions de logements supplémentaires au cours de la décennie nécessitera un investissement de plus d'un billion de dollars, dont la majeure partie doit provenir de capitaux privés.

Pour aider les acheteurs d'une première maison, le premier élément de la politique financière est simple. Compte tenu des difficultés liées au prix des maisons, nous devons accroître le pouvoir d'achat des premiers acheteurs sans faire augmenter le prix des maisons. Le retour à des périodes d'amortissement de 30 ans pour les prêts hypothécaires assurés, mais qui ne s'appliqueraient qu'aux nouvelles constructions, peut favoriser la construction de maisons d'entrée de gamme que les jeunes familles peuvent se permettre sans pour autant faire monter les prix et causer une demande extrême dans un marché limité par l'offre. En effet, ces nouvelles constructions bonifieront, empiriquement, la nouvelle offre. Soit dit en passant, il s'agit également d'une mesure qui ne coûte rien au gouvernement.

Pour ce qui est des investisseurs privés qui achètent des logements locatifs, il importe de rétablir les faits: les investisseurs sont essentiels pour créer les logements locatifs dont le Canada a besoin. Nous avons besoin de Canadiens ayant les moyens d'acheter et de financer des logements locatifs pour les locataires à long terme, ce qui, soit dit en passant, comprend les maisons d'allée et les autres unités d'habitation accessoire.

Il faut également que les investisseurs institutionnels soutiennent les immeubles d'habitation locatifs. Permettez-moi, ici encore, d'être clair: les immeubles d'habitation locatifs ne génèrent que des profits limités. Voilà pourquoi les investisseurs institutionnels tels que les régimes de pension des syndicats et des compagnies d'assurance, axés sur les capitaux patients et une perspective d'investissement à long terme, sont essentiels pour appuyer ce type de construction.

● (1635)

Les faibles marges bénéficiaires, qui, heureusement, se verront quelque peu améliorées grâce aux récents changements apportés à la TPS, expliquent pourquoi la plupart des promoteurs ont construit des copropriétés plutôt que des immeubles locatifs au fil des ans et pourquoi nous avons une pénurie au Canada à l'heure actuelle.

Comme les taux d'intérêt sont élevés, ce qui rend les enjeux financiers liés à la construction encore plus coûteux, il est plus logique pour les investisseurs d'investir dans des certificats de placement garanti à un taux de rendement de 5 % plutôt que dans des immeubles d'habitation. L'investissement dans les immeubles locatifs ne permet pas de s'enrichir du jour au lendemain; c'est un investissement à long terme qui nécessite des capitaux privés et patients.

Je serais heureux de parler des nombreux autres obstacles qui s'ajoutent à ceux que je viens de mentionner, ainsi que d'autres facteurs qui font augmenter le prix des maisons — dont bon nombre d'entre vous m'ont déjà entendu parler —, mais mon temps est écoulé.

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

● (1640)

Le président: Merci, monsieur Lee. Il y aura amplement de temps pour les questions.

Nous donnons maintenant la parole au maire de London, M. Morgan.

M. Josh Morgan (maire, City of London): Je remercie les membres du Comité permanent des finances de m'avoir invité à témoigner aujourd'hui pour donner mon point de vue, en tant que maire de London, sur cette question cruciale.

Permettez-moi d'abord de saluer les députés de London: Peter Fragiskatos, Arielle Kayabaga, Lindsay Mathyssen et Karen Vecchio. Je veux souligner que je tiens à ma relation avec chacun d'entre eux et que je leur suis profondément reconnaissant de leur engagement envers notre communauté et leurs électeurs, et de leur désir de collaborer pour trouver des solutions tangibles.

Je tiens également à remercier encore une fois le gouvernement fédéral d'avoir choisi London comme première collectivité au Canada à recevoir du financement du Fonds pour accélérer la construction de logements. Les 74 millions de dollars annoncés le mois dernier permettront à notre ville de faciliter la construction de 2 187 nouveaux logements au cours des trois prochaines années. C'est une augmentation de 23 % par rapport à ce que nous aurions construit autrement. Le financement créera également des occasions de soutenir nos interventions sans précédent en matière de santé et de lutte contre l'itinérance tout en explorant une série de solutions novatrices pour le logement, y compris la conversion d'espaces de bureau vacants au centre-ville en logements locatifs.

Je suis ici aujourd'hui à titre de maire d'une ville qui a un point de vue unique sur l'abordabilité du logement. Notre ville connaît une des croissances les plus rapides en Ontario et est l'une des villes dont la population augmente le plus rapidement au Canada. Ces facteurs nous ont procuré de nombreux avantages, mais London est également confrontée à divers défis, et l'abordabilité arrive au premier rang. Face à la flambée des loyers et des prix des logements, notre conseil municipal s'est engagé à permettre la construction de 47 000 nouveaux logements au cours des 10 prochaines années.

Dans l'ensemble de l'Ontario, on estime que nous aurons besoin d'au moins 1,5 million de nouveaux logements au cours des 10 prochaines années pour loger adéquatement la population. Or, aucune décennie n'a vu la construction de plus de 850 000 logements. Il est évident que nous sommes confrontés à un défi sans précédent.

Tous les ordres de gouvernement doivent s'engager à accorder la priorité à la construction de logements dans les zones urbaines et suburbaines existantes afin d'accélérer la construction de logements rentables et terminés le plus rapidement possible. L'optimisation des infrastructures physiques existantes et facilement adaptables, y compris les conduites, les routes et le transport en commun, représente l'utilisation la plus rapide et la plus efficace des ressources pour créer de nouveaux logements grâce à l'intensification, à l'édification sur terrain intercalaire et aux prolongements logiques des aménagements existants.

Le coût des terrains disponibles est également un élément essentiel pour établir la faisabilité de tous les projets de construction domiciliaire. Compte tenu de l'étendue des terres appartenant au gouvernement canadien, le secteur du logement sans but lucratif bénéficierait grandement d'un accès préférentiel à certains de ces terrains. Des baux fonciers à long terme sans frais ou à faible coût au profit des sociétés de logement sans but lucratif, afin qu'elles construisent des logements abordables, rendraient de nombreux projets d'immeubles collectifs réalisables, tout en permettant au gouvernement de conserver les actifs fonciers à perpétuité.

Tous les stimulants économiques axés sur la construction de logements locatifs aideront à construire les formes de logements les plus nécessaires. La décision récente d'éliminer la TPS sur la construction de logements locatifs au moyen d'un programme de remboursement constitue une première étape importante pour créer un climat propice à la construction de logements abordables. Le fait de devancer rétroactivement la date de début de ce programme de la mi-septembre au début de l'exercice financier fédéral aurait un effet mesurable encore plus grand sur la construction de logements abordables en rendant admissibles des centaines, voire des milliers, de projets qui ont déjà surmonté la majorité des obstacles d'urbanisme.

L'octroi de rabais, par l'entremise de la Banque de l'infrastructure du Canada, sur les taux d'intérêt pour les projets de logements abordables et supervisés se traduirait immédiatement par l'élaboration de propositions pour les formes de logement les plus nécessaires et contribuerait grandement à répondre aux besoins en logement de nos populations les plus vulnérables.

Le rétablissement d'une prestation qui ciblerait maintenant les logements multiples résidentiels — une déduction fiscale de facto pour les investisseurs et les projets de construction de logements abordables soigneusement sélectionnés — pourrait favoriser de nombreux nouveaux projets d'habitation dans le créneau le plus mal desservi de l'offre de logements de nombreuses villes.

Le gouvernement fédéral devrait revoir le seuil de remboursement de la TVH établi en 1991. Étant donné que le coût du logement a au moins doublé depuis cette époque, un doublement proportionnel du remboursement de la TVH de 350 000 à 450 000 \$ aurait d'énormes avantages sur le plan de l'abordabilité pour les acheteurs d'une première maison, qui pourraient libérer des propriétés locatives existantes pour acheter une nouvelle maison.

Enfin, je m'en voudrais de ne pas mentionner l'élément le plus influent dans le continuum du logement: le facteur humain permettant la construction de logements. Les programmes fédéraux qui contribuent à accroître le bassin de travailleurs qualifiés qui construisent des maisons sont extrêmement précieux. Que ce soit grâce à une immigration ciblée ou à la mise en œuvre de programmes complémentaires de perfectionnement des compétences avec les provinces, l'élargissement du bassin de la main-d'œuvre qualifiée du Canada est essentiel à l'expansion de nos capacités de construction domiciliaire.

Je veux vous remercier de cette occasion de vous présenter certaines de ces idées aujourd'hui. Je suis d'avis que le logement représente une responsabilité conjointe et que la collaboration entre tous les ordres de gouvernement et les partenaires de l'industrie est essentielle pour surmonter les difficultés entourant l'abordabilité au Canada.

Merci.

• (1645)

Le président: Merci, monsieur le maire.

Nous allons maintenant entendre la Fédération québécoise des municipalités. Par vidéoconférence, nous avons Claire Bolduc et Maryse Drolet. Je crois comprendre qu'elles vont se partager leur temps.

Mme Claire Bolduc (préfète, Municipalité régionale de comté de Témiscamingue, Fédération québécoise des municipalités): Je vais parler pour nous deux.

[Français]

Monsieur le président, membres du Comité, je vous remercie de nous donner l'occasion de vous parler de la vision de la Fédération québécoise des municipalités, ou FQM, en matière d'habitation. Nous souhaitons contribuer à endiguer la crise du logement qui touche actuellement toutes les régions du Québec et du Canada.

La FQM est une organisation dynamique qui représente plus de 1 040 municipalités locales et régionales du Québec. Elle est également la porte-parole des régions au Québec.

Pour la FQM, l'enjeu de la pénurie de logements est source de grande préoccupation. Au cours des deux dernières années, nous avons donc mobilisé nos instances, les commissions permanentes et notre conseil d'administration afin qu'ils y réfléchissent et, surtout, qu'ils trouvent des pistes de solution. Le fruit de leurs réflexions a été consigné dans un document que votre greffier veillera à faire traduire et à vous transmettre.

Cela dit, la crise du logement est aux yeux de la FQM un événement marquant, qui affecte actuellement toutes les régions. Accentuée par la pandémie de COVID-19, cette crise a une incidence directe sur l'économie locale et régionale, la vitalité des territoires et le dynamisme des communautés. Elle représente un frein à toutes les stratégies d'attractivité qui nous permettraient de contrer la pénurie de main-d'œuvre. La question du logement est donc devenue un facteur clé du développement économique régional qui interpelle largement le milieu municipal.

Pour répondre aux besoins et soutenir la création de logements locatifs, la FQM s'est donc mise en mode « action », par exemple en lançant des initiatives liées à l'adoption de politiques sur l'habitation et l'élaboration de guides d'accompagnement destinés aux promoteurs et aux coopératives afin d'aider les propriétaires à mieux gérer leur parc immobilier. En outre, elle a embauché des chargés de projet responsables de l'habitation en vue de faciliter la cohésion des décisions et des mesures mises en avant dans nos territoires.

Par ailleurs, la FQM travaille activement à la mise sur pied de programmes de financement, puisqu'il est question de bâtir 860 000 nouveaux logements au Québec d'ici 2030 pour établir une certaine abordabilité. En conséquence, le contexte actuel nous force à revoir nos façons d'intervenir dans le milieu et à nous montrer audacieux si nous voulons véritablement répondre aux besoins qui sont nommés. Dans la région de l'Abitibi-Témiscamingue, par exemple, la population résidante, qui compte environ 150 000 personnes, est restée relativement stable depuis 20 ans. Or, il manque actuellement près de 6 000 logements dans la région, alors que nous pouvions répondre à tous les besoins en logement de cette même population il y a 20 ans.

Ce qui a changé, ce sont les modes de vie et la façon d'occuper ces logements. Pensons à la location à court terme, aux travailleurs navetteurs, ces travailleurs qui ne résident pas sur nos territoires, mais qui se déplacent pour venir y travailler. Pensons aussi à toute la villégiature, au tourisme qui s'effectue à même les résidences.

Parmi les solutions proposées, on ne parle pas d'étalement urbain, mais plutôt de vivre en région.

De façon très concrète, nous pensons, à la FQM, que l'habitation est une composante indissociable de l'aménagement du territoire et de toute démarche de planification stratégique visant à occuper ce territoire de façon dynamique. Ainsi, pour faire face à la crise actuelle, nous souhaitons obtenir plus de souplesse et d'agilité directe-

ment dans les territoires, afin que les outils d'accompagnement qui permettront de relever les défis puissent répondre rapidement à la demande et que l'offre de logements suive rapidement cette demande.

Cela veut donc dire que les ordres de gouvernement doivent s'entendre sur certaines dispositions législatives et, surtout, sur les mesures d'aide financière. À cet égard, nous sommes très heureux de l'entente conclue entre le gouvernement du Canada et celui du Québec, qui prévoit l'allocation de 900 millions de dollars. Nous attendons la suite des choses.

Les pouvoirs en matière d'habitation doivent être décentralisés à échelle humaine, c'est-à-dire là où les gens habitent, soit dans les territoires, les communautés, les villes et les municipalités.

● (1650)

Nous pensons que la MRC, au Québec, est le niveau de gouvernance local ou municipal le mieux adapté pour faire face à ce défi.

Il faut aussi décentraliser la gestion des programmes de soutien. Les ressources financières nécessaires pour régler le problème devraient être réparties de façon équitable pour tenir compte des besoins très diversifiés des régions.

On parle de logements locatifs, mais ailleurs, on parle d'habitations unifamiliales. Il faut être capable de répondre adéquatement à plusieurs types de besoins, parce qu'il y a plusieurs types de populations et de demandes.

En fait, il faut permettre l'adaptation des schémas d'aménagement pour répondre aux besoins particuliers des communautés rurales, lesquels sont distincts des besoins de celles des grandes villes du Canada et du Québec. Selon nous, la gestion locale des programmes soutenant l'habitat et le logement permettra de mieux répondre aux besoins de toutes les clientèles, qu'elles soient rurales ou urbaines, qui souhaitent un appartement pour une personne seule ou une résidence pour la famille...

Le président: Merci, madame Bolduc.

[Traduction]

Il y aura beaucoup de temps pendant les questions pour pouvoir en dire plus.

Mme Claire Bolduc: Je dois partir à 17 h 30. Je suis désolée.

Le président: D'accord. Merci de prévenir tous les députés.

Si vous avez des questions pour Mme Bolduc, veuillez les lui poser avant 17 h 30.

Nous passons à M. Richardson de HousingNowTO.

Allez-y, s'il vous plaît.

M. Mark Richardson (responsable technique - bénévole, HousingNowTo): Bonjour. Merci de m'avoir invité à comparaître pour la première fois devant votre comité.

Je m'appelle Mark Richardson et je suis responsable technique bénévole à HousingNowTO, qui a été créé en 2018. Nous sommes un collectif de services professionnels pro bono qui met à profit les compétences de nos membres en matière de données ouvertes, de technologie civile, de développement urbain et d'analyse financière pour aider la Ville de Toronto à atteindre ses cibles de construction d'appartements locatifs abordables d'ici 2030.

Les leaders du Parlement fédéral doivent se concentrer sur les terrains excédentaires, les approbations, le financement, la rapidité d'exécution et la certitude dans l'intérêt des organismes sans but lucratif et de leurs partenaires de développement, les fonds de pension et des intervenants du secteur privé. Je tiens à être parfaitement clair: nous ne représentons pas la Ville de Toronto, CreateTO ni Toronto Community Housing ici aujourd'hui.

Les partenaires de HousingNowTO sont issus de différents milieux, comme les secteurs de la planification, de l'architecture, de la construction et de l'éducation, de même que le milieu institutionnel. Nous déployons des efforts afin que tous les nouveaux appartements locatifs à Toronto soient viables, finançables, réalisables et rentables pendant 99 ans.

Nous sommes un groupe de défense non payé, un groupe de réflexion qui concentre ses activités sur trois questions clés dont la réponse peut compromettre la construction de tous les nouveaux appartements locatifs abordables en 2023.

Premièrement, les chiffres sont-ils bons? Le projet est-il sensé sur le plan financier? Qui assumera le risque?

Deuxièmement, peut-on reproduire le projet à plus grande échelle? Peut-on en élargir la portée ou le répéter?

Et enfin, comment pouvons-nous en accélérer la réalisation? Quelle est la cause des retards et comment pouvons-nous les éviter?

Depuis le début de 2019, la Ville de Toronto a officiellement réservé 22 lots excédentaires lui appartenant et a créé des incitatifs financiers dont la valeur totale dépasse 1 milliard de dollars dans le programme HousingNowTO. On a proactivement modifié le zonage de ces terrains excédentaires pour créer des occasions plus viables afin de construire environ 17 000 nouveaux appartements et copropriétés à usage et à revenus mixtes dans des quartiers desservis par les transports en commun partout dans la ville. Ces démarches se font lentement grâce aux partenariats de la Ville de Toronto avec des promoteurs et des exploitants autochtones, du secteur privé, du mouvement coopératif et du secteur à but non lucratif.

Il y a 10 semaines, les travaux ont finalement commencé au premier site de HousingNow près de la station de métro Kipling et de stations de GO Train à Etobicoke. On va y construire 725 appartements locatifs, dont 218 nouveaux logements abordables.

Ces projets de logements de HousingNow dépendent tous d'une politique musclée, des délais de traitement et du soutien financier du gouvernement fédéral. C'est aussi un modèle que le gouvernement fédéral devrait envisager pour ses propres terrains excédentaires dans la ville de Toronto. Les terrains sont loués pendant 99 ans; ils ne sont pas vendus. On travaille d'arrache-pied pour modifier le zonage dans le but de procéder à grande échelle et d'assurer la viabilité avant qu'ils se retrouvent sur le marché de la location. Les appartements locatifs abordables doivent représenter au moins les tiers des logements ou de l'espace résidentiel pendant toute la durée du bail immobilier de 99 ans. Des incitatifs supplémentaires, des remboursements et des exonérations fiscales sont appliqués pour accroître l'abordabilité des loyers dans certaines catégories d'appartements. Des partenariats entre le secteur privé et des partenaires autochtones, du mouvement coopératif et du secteur à but non lucratif sont rendus possibles et sont appuyés sur les sites de HousingNow.

Le travail que nos bénévoles ont effectué à l'aide des outils d'évaluation des besoins en matière de logement, ou HART, de l'Université de la Colombie-Britannique a permis de déterminer que, à Toronto seulement, il manque 210 000 appartements dont le loyer mensuel serait inférieur à 1 700 \$, selon le recensement de 2021. Plus de 70 % des ménages employés à temps plein au salaire minimum ne pouvaient pas se trouver un logement locatif abordable à Toronto en 2021. Cette proportion est encore plus importante aujourd'hui en 2023.

Nos partis politiques fédéraux s'entendent tous pour dire que nous traversons une crise du logement. Les grandes villes du Canada ont un besoin urgent de logements, et notre gouvernement fédéral doit intervenir de toute urgence pour offrir rapidement et à grande échelle une nouvelle offre nette.

Partout, et surtout à Toronto, le temps est l'ennemi des nouveaux projets d'appartements locatifs. La construction d'un appartement abordable ordinaire de 600 pieds carrés coûtait 210 000 \$ en 2010. En 2017, le coût de construction du même appartement était passé à 276 000 \$. À l'heure actuelle, il se situe autour de 470 000 \$.

Pendant le déroulement de la réunion, les coûts de construction augmentent, et ils continuent d'augmenter. Les promoteurs de logements locatifs abordables retiennent tous leur souffle d'ici la prochaine annonce de la Banque du Canada sur les taux d'intérêt qui aura lieu le 25 octobre.

Merci du temps que vous m'avez accordé.

• (1655)

Le président: Merci, monsieur Richardson.

Nous allons maintenant entendre l'Ontario Home Builders' Association. Mme Sue Wastell comparait par vidéoconférence.

Mme Sue Wastell (promotrice-constructrice, Wastell Homes, Ontario Home Builders' Association): Merci, monsieur le président.

Je suis très heureuse d'être ici aujourd'hui pour apporter un point de vue ontarien dans le cadre de la discussion, car nous devons construire plus de 1,5 million de maisons dans la province d'ici 2031 pour combler la pénurie de logements.

En tant que coprésidente de Wastell Homes, une entreprise familiale de construction et de promotion immobilières de London, en Ontario, je suis actuellement membre du conseil d'administration de la London Home Builders' Association, ainsi que son ancienne présidente. J'ai aussi été membre du conseil d'administration de l'Ontario Home Builders' Association, l'OHBA, et je suis présidente de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, l'ACCH.

Je suis d'ailleurs heureuse de voir notre maire, Josh Morgan, témoigner aujourd'hui.

Dans le cadre de mes fonctions dans l'Association, je m'efforce toujours d'élaborer des politiques réalisables pour accroître l'abordabilité du logement. C'est toujours une priorité aux trois niveaux de notre association, et maintenant que mes enfants deviennent adultes, c'est d'autant plus important pour moi de veiller à ce que l'accession à la propriété soit possible pour la prochaine génération de Canadiens.

Comme M. Lee l'a mentionné dans ses observations, la crise actuelle du logement découle de nombreux problèmes qui doivent être réglés, et en tête de liste se trouve l'offre insuffisante. Pour s'y attaquer et accroître ainsi l'abordabilité, l'OHBA a cerné cinq domaines d'action prioritaires pour l'Ontario. Puisqu'il s'agit ici d'un comité fédéral, je peux vous dire d'après mon travail avec l'ACCH que ces domaines prioritaires sont presque partout les mêmes au pays.

La première priorité consiste à rendre les maisons plus abordables en accélérant les délais d'approbation et en éliminant la paperasse. Dans la plupart des municipalités en Ontario, les délais d'approbation pour la construction de nouvelles maisons sont beaucoup plus longs que les délais réglementaires. Il faut parfois attendre des années, et ils contribuent ainsi beaucoup aux coûts de construction d'une nouvelle maison. Chaque fois qu'une municipalité retarde l'approbation d'un projet en Ontario, il faut déboursier 36 000 \$ supplémentaires pour une maison type de faible hauteur et 26 000 \$ de plus pour un appartement dans une tour d'habitation. Il faut en faire plus pour établir et faire respecter des délais raisonnables pour l'approbation des projets de construction de nouvelles maisons.

Toujours pour s'attaquer aux longs délais d'approbation qui augmentent les coûts de construction, l'OHBA se tourne vers les provinces pour lier l'accès municipal au financement des infrastructures dans le but d'atteindre de nouvelles cibles en matière de nouveaux logements, comme le gouvernement fédéral envisage de le faire d'après ce que nous avons compris. Les retards municipaux ont forcé de nombreuses industries à s'adresser à l'organisme provincial qui règle les différends liés aux projets de construction, le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire. La gravité des retards a créé un arriéré considérable qui augmente également le temps et les coûts nécessaires à la construction de nouvelles maisons.

La deuxième priorité consiste à donner accès à de nouveaux terrains pour construire des logements. L'offre de logements et leurs coûts dépendent des terrains disponibles, et le nombre de terrains destinés à cet usage dans les municipalités diminue rapidement. Dans le même ordre d'idées, l'ajout de nouveaux logements dans les collectivités existantes est gravement limité par le zonage municipal et le nombrilisme, ce qui empêche l'ajout de logements et gonfle les coûts. Par conséquent, la valeur des terrains aménagés a augmenté partout dans la province, et elle a même triplé ou quadruplé dans certains cas, ce qui fait en sorte qu'une nouvelle maison peut coûter des centaines de milliers de dollars supplémentaires.

Le troisième domaine prioritaire se rapporte aux taxes d'aménagement. Elles sont hors de contrôle et représentent maintenant une proportion importante du coût d'une nouvelle maison. Selon des études récentes du Canadian Centre for Economic Analysis, les coûts imposés par les gouvernements représentent plus de 30 % du coût d'une nouvelle maison en Ontario. Tous ces frais sont refilés à l'acheteur. Grâce à ces frais, les municipalités ont déclaré d'importants excédents. À titre d'exemple, seulement dans la région du Grand Toronto, ces excédents dépassent les 5 milliards de dollars.

Le quatrième domaine prioritaire se rapporte à la nécessité de jeter les bases d'une croissance future. L'offre de logements est grandement tributaire des services essentiels et de l'infrastructure de transport. Les délais prolongés des projets d'infrastructure retardent et menacent la construction de logements bien nécessaires. Tous les ordres de gouvernement doivent accorder la priorité au financement

et à la réalisation de ces projets. Le gouvernement fédéral a un rôle important à jouer en s'assurant que ces investissements servent à créer l'infrastructure nécessaire aux logements, par exemple pour le transport en commun et le traitement des eaux usées. La construction de maisons est la partie facile, mais lorsqu'il est impossible de les raccorder aux services municipaux, nous ne pouvons pas obtenir l'offre de logements dont nous avons grandement besoin.

La cinquième et dernière priorité de l'OHBA consiste à dépolitiser la planification. Le nombrilisme contribue beaucoup à la diminution ou à l'interruption de l'offre de logements grandement nécessaires. La pression exercée sur les conseillers municipaux pour qu'ils appuient l'opposition communautaire à la croissance et aux projets d'aménagement est considérable, car ils sont élus par les résidents actuels, pas par les futurs résidents. Nous devons changer les processus municipaux à l'aide de mesures comme le zonage de plein droit pour dépolitiser la planification. Le gouvernement fédéral peut appuyer ce message et également utiliser ses leviers financiers pour le faire respecter.

Le dossier du logement est extrêmement complexe, et tous les ordres de gouvernement devront déployer des efforts prolongés et concentrés pour faire face à la crise que nous traversons. Notre industrie est prête à jouer son rôle.

• (1700)

Je vous remercie de m'avoir donné l'occasion de témoigner aujourd'hui. Je suis impatiente de répondre à vos questions.

Le président: Merci, madame Wastell.

De London, en Ontario, nous passons maintenant à Winnipeg, au Manitoba, pour entendre Mme Shauna MacKinnon, s'il vous plaît.

Mme Shauna MacKinnon (professeure et présidente de département, Études urbaines et quartiers centraux, Manitoba Right to Housing Coalition, The University of Winnipeg): Bonjour. Je vous remercie de l'invitation à participer aujourd'hui à l'étude de votre comité sur l'importante question de l'abordabilité du logement.

Mon domaine d'expertise est lié à la crise du logement locatif pour les ménages à faible revenu. Je suis la principale enquêtrice dans deux projets financés par le Conseil de recherches en sciences humaines qui mettent l'accent sur des questions liées à la politique publique pour lutter contre la pauvreté et l'inégalité. Le logement est au cœur de notre travail.

En collaboration avec des chercheurs universitaires et des défenseurs du droit au logement de partout au pays, nous examinons la crise du logement à loyer modique et les solutions possibles. La crise du logement que nous traversons actuellement se prépare depuis très longtemps et ne sera pas facile à résoudre.

La solution commence par un changement fondamental de mentalité en voyant le logement comme une base de la société plutôt que comme un moyen de s'enrichir. Le logement fait partie des besoins fondamentaux qui, lorsqu'ils ne sont pas satisfaits, mènent à toute une gamme de problèmes sociaux et économiques qui nous touchent tous.

Les défis auxquels le Canada fait face en matière d'accès au logement abordable ne sont pas uniques. De nombreux pays qui ont des niveaux de richesse économique similaires sont aux prises avec le même problème. Il y en a toutefois certains qui s'y attaquent avec plus de succès. Ces pays reconnaissent l'échec de l'expérience qui s'est déroulée sur plusieurs décennies et qui consiste à tenter de régler les problèmes publics comme celui du logement pour les ménages à faible revenu en recourant à des moyens axés sur le profit. Ces pays multiplient les investissements dans le logement social, car ils ont compris que le marché privé à lui seul ne produit tout simplement pas assez de logements de bonne qualité que les ménages à faible revenu peuvent se permettre.

Lorsqu'on examine les besoins du marché locatif, il est important de noter que même si la demande de logements dépasse l'offre, des logements locatifs sont construits. Cependant, on n'en construit pas dans la catégorie où il en faut le plus. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement, d'un bout à l'autre du Canada, l'abordabilité des logements pour les gens dont le revenu se situe dans la tranche inférieure de 20 % est particulièrement problématique. Les logements locatifs abordables pour ces ménages sont pratiquement inexistantes dans les centres urbains. À quelques exceptions près, la proportion du marché locatif qui est abordable pour les ménages à faible revenu se chiffre à moins de 5 % dans les grands centres. Elle est de 1 % à Vancouver et pratiquement non existante dans les villes ontariennes. Les logements disponibles sont habituellement les studios et les appartements à une chambre, lesquels ne conviennent pas aux familles.

Puisque presque rien n'est construit pour les locataires à faible revenu, l'offre de logements à loyer modique continue de diminuer. Entre 2011 et 2016, nous en avons effectivement perdu 300 000. Cette tendance aggrave le désespoir des locataires à faible revenu et révèle une grave lacune dans la politique publique qui repose sur la notion selon laquelle le marché privé va régler le problème, même si des décennies de données probantes nous montrent que ce ne sera pas le cas.

Le Canada est à la traîne par rapport à d'autres pays de l'OCDE qui ont reconnu l'importance des logements sociaux dans le cadre d'une stratégie plus vaste en matière de logement. Nous nous situons au 20^e rang parmi les pays de l'OCDE en ce qui a trait à la proportion de logements sociaux locatifs sur le marché. La moyenne de l'OCDE est presque deux fois plus élevée. De toute évidence, nous pouvons faire beaucoup mieux.

Selon les chercheurs dans le domaine, la crise que nous traversons actuellement aurait commencé dans les années 1980, une période où d'importants changements ont eu lieu. Le gouvernement fédéral a abandonné son engagement à l'égard du logement social dans les années 1990, et les promoteurs privés ont délaissé les logements à vocation locative. L'offre actuelle de logements à loyer modique a mené à une flambée des loyers, même dans les provinces qui avaient pris des mesures de contrôle des loyers, lesquelles ont été sérieusement affaiblies. Un traitement fiscal spécial pour les sociétés de placement immobilier continue d'alimenter la financiarisation du logement, ce qui consacre encore davantage la culture du logement pour investir plutôt que pour se loger.

En 2017, le gouvernement du Canada a mis en œuvre sa Stratégie nationale sur le logement, dont l'objectif premier est de « faire en sorte que les Canadiennes et les Canadiens les plus vulnérables et les personnes qui ont du mal à joindre les deux bouts aient accès à des logements sûrs et abordables. »

La Stratégie n'a pas permis d'obtenir les logements nécessaires pour les locataires les plus vulnérables, en grande partie parce qu'elle mise presque uniquement sur des subventions destinées au marché privé. Il convient de noter que les locataires à faible revenu peuvent se permettre à peine 3 % des logements financés au moyen du principal programme de la Stratégie nationale sur le logement. L'Initiative pour la création rapide de logements lancée pendant la pandémie a connu plus de succès, mais ce programme est beaucoup trop petit pour avoir des répercussions. Il faut en élargir la portée.

Nos travaux de recherche et nos échanges avec des collègues, des militants et des personnes qui vivent dans des logements précaires partout au pays nous ont permis de déterminer que pour régler ce problème auquel font face les plus vulnérables, il est essentiel d'accroître immédiatement le nombre de logements sociaux. Notre consortium de recherche demande au gouvernement du Canada de collaborer avec les autres ordres de gouvernement pour investir dans l'ajout net d'au moins 30 000 nouveaux logements sociaux chaque année pendant 10 ans, en commençant dans le budget de 2024-2025. Le loyer de ces logements ne doit jamais être supérieur à 30 % du revenu du ménage.

Nous demandons aussi au gouvernement d'investir dans l'acquisition, la construction, l'exploitation et l'entretien de logements coopératifs publics et sans but lucratif, tant nouveaux qu'existants, qui répondent aux besoins uniques et variés des personnes les plus touchées et des personnes en situation d'itinérance.

• (1705)

Merci.

Le président: Merci, madame MacKinnon.

Il est formidable d'avoir autant d'experts qui comparaissent devant nous aujourd'hui. Vous prenez le pouls de tout ce qui est lié au logement.

Je sais que les députés ont hâte de vous poser des questions. Nous allons commencer sans tarder. Pour notre premier tour, chaque parti aura jusqu'à six minutes pour en poser.

Nous allons commencer tout de suite par M. Lawrence, qui dispose de six minutes.

M. Philip Lawrence (Northumberland—Peterborough-Sud, PCC): Je vous remercie beaucoup, monsieur le président.

Merci à tous les témoins et à tous les gens de London qui se joignent à nous aujourd'hui. C'est bon de vous savoir parmi nous.

Mes questions et mes remarques s'adresseront aux constructeurs d'habitations, Mme Wastell et M. Lee. Vous pourrez tous les deux intervenir et répondre à mes questions.

Vous avez parlé de l'effet des taux d'intérêt dans les mémoires et les témoignages que vous avez présentés aujourd'hui. Je veux être clair sur une chose: non seulement les taux d'intérêt ont une incidence sur les acheteurs de maison, mais ils en ont une sur les constructeurs d'habitations aussi. Les taux d'intérêt continuent de grimper — comme l'ancien ministre des Finances libéral John Manley l'a dit —, et le gouvernement actuel continue de dépenser. Le gouverneur de la Banque du Canada Tiff Macklem est donc forcé d'appuyer de plus en plus fort sur la pédale de frein, ce qui fait augmenter les taux d'intérêt.

Pourriez-vous s'il vous plaît nous parler de cette incidence? Je pense qu'elle est assez évidente pour les propriétaires, mais pourriez-vous aussi nous parler de l'incidence sur vos membres et de leur capacité d'utiliser leurs capitaux pour construire des maisons si les taux d'intérêt continuent de monter ainsi?

M. Kevin Lee: Je vais commencer, puis je céderai la parole à Mme Wastell.

Vous avez parfaitement raison. Étant donné que le coût d'emprunt est plus élevé, il devient bien plus difficile de financer la construction. Cette situation fait augmenter les coûts, mais elle peut aussi se traduire par un financement moindre venant des institutions financières et par un ralentissement du prix des maisons.

Cela peut se manifester en plein durant la construction — je parie que Mme Wastell pourra vous en parler —, et le chantier peut être mis en péril, simplement parce que le régime financier a changé. Même si on veut continuer d'aller de l'avant, les marges seront peut-être plus faibles ou l'institution financière pourrait mettre fin à sa participation. Des taux d'intérêt plus élevés ont clairement bien des contrecoups.

Il en va de même pour... Nous avons parlé des logements locaux. C'est de plus en plus difficile d'en construire. Pour tout projet, on doit s'assurer de pouvoir boucler le budget, comme l'a dit M. Richardson. Puisque les coûts d'emprunt sont plus élevés, bien des projets ne sont plus réalisables. Comme nous l'avons vu, toutes sortes de projets sont retardés, même pour les maisons. Nous avons des projets qui sont mis sur la glace, parce qu'ils ne sont pas rentables actuellement. Les constructeurs savent qu'ils n'arriveront pas à vendre leurs produits.

Madame Wastell, voulez-vous ajouter quelque chose?

• (1710)

Mme Sue Wastell: Bien sûr.

Je suis tout à fait d'accord avec M. Lee.

Je dirais que nous avons bien peu de garanties des consommateurs en ce moment. Nous ne savons pas si les projets que nous voulions mettre en branle vont bel et bien se vendre dans le climat actuel, parce que les taux d'intérêt sont élevés, qu'il est si difficile de se qualifier pour un prêt et que le test de résistance est rendu impardonnable. Divers projets ont été interrompus, ce qui n'aide pas à répondre à la demande générale que nous connaissons.

Nous manquons cependant de garanties sur un horizon de six mois, sur la situation lorsque ces habitations arriveront sur le marché, donc tout le monde est tendu à l'heure actuelle.

M. Philip Lawrence: Je vous remercie beaucoup de vos réponses.

Je vais faire une remarque brève sur un commentaire qui a retenu mon attention. Vous avez dit que le taux des certificats de placement garanti pourrait rendre plus payant pour certains constructeurs d'investir dans ce type d'épargne, plutôt que de construire des maisons. Nous observons bien sûr ce phénomène à plus grande échelle dans le marché des obligations. Le Canada connaît une crise de productivité, comme vous le savez sans doute. Cette crise touche votre secteur; tous les secteurs sont touchés. Si l'on en retire du capital, la situation ne sera que de plus en plus ardue.

Les chiffres sont effarants, madame Wastell et monsieur Lee. Je vous souhaite vraiment bonne chance, parce que la construction atteint les niveaux des années 1970 — vous pourrez me corriger si je

me trompe, puisque c'est vous, les experts. Il manque 3,5 millions d'habitations pour répondre à nos besoins d'ici 2030. Je crois que nous devons mettre toute la gomme pour vous encourager et permettre à vos membres de faire tout ce qu'ils peuvent pour construire le plus d'habitations possible.

Il y a environ deux semaines, les représentants de la SCHL ont témoigné ici. Je leur ai demandé sans détour si la politique du gouvernement fédéral actuel était suffisante pour combler l'écart. Ils ont dit clairement et précisément qu'elle n'était pas suffisante.

Je vous pose la même question: les politiques actuelles du gouvernement fédéral suffisent-elles à combler l'écart entre l'offre et la demande en matière de logement?

M. Kevin Lee: Tous les ordres de gouvernement doivent en faire bien plus. Je pense qu'on a parlé « d'efforts de guerre »; ce terme est approprié.

Le gouvernement actuel a pris des mesures positives, mais il faudra en faire beaucoup plus pour rectifier le tir.

M. Morgan a parlé de l'enjeu de la TPS sur les nouvelles maisons. Nous devons en effet changer le système d'immigration pour attirer plus de main-d'œuvre. Les fonds investis dans l'infrastructure et le transport en commun doivent s'accompagner de mesures parallèles en matière de logement. Je pense que tous les ordres de gouvernement s'y attellent désormais, ce qui est une bonne chose. Il y a tant à faire pour accomplir nos objectifs.

Concernant les certificats de placement garanti et le faible taux de rendement, je pense qu'il importe de nous concentrer sur... Ce ne sont pas forcément les promoteurs immobiliers qui investissent. Dans bien des cas, comme je l'ai dit, il s'agit plutôt des institutions bancaires, des fonds de pension et de ce genre d'organisations, qui peuvent investir dans ce qui leur chante.

Quant à ceux qui pensent que le marché échoue à offrir des logements abordables, je précise que le marché, par définition, n'est pas censé offrir des logements abordables en dessous de la valeur marchande. Vous avez dit que le coût de la construction est passé de 200 000 à 400 000 \$ par unité; il y a une raison qui explique cette hausse. Le marché n'offre pas de bâtiments avec des logements à 180 000 \$, parce que ce n'est pas faisable sur le plan financier. C'est là que les gouvernements doivent intervenir.

Cependant, si nous ne rendons pas les prix plus abordables sur le marché, nous ne pourrons jamais construire assez de logements abordables. Il me paraît essentiel qu'en plus de penser au logement abordable et au logement social, tout le monde mette l'accent sur les coûts de construction, l'immigration et tout ce qui influe sur la valeur marchande. Si les gens ne peuvent pas se permettre d'acheter et de louer des maisons dans le marché ordinaire, il n'y aura jamais assez de logement social et de logement abordable.

• (1715)

Le président: Je vous remercie, monsieur Lawrence.

Nous passons maintenant à Mme Dzerowicz.

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

Je tiens aussi à remercier tous les témoins des excellents exposés qu'ils ont présentés aujourd'hui.

Monsieur Lee, je pense que nous allons vous adopter au Comité. Vous êtes tout le temps ici. C'est toujours bon de vous entendre.

Je vais reprendre là où mon collègue a commencé, concernant l'inflation, parce que les gens qui nous écoutent pourraient parfois penser qu'il n'y a de l'inflation qu'au Canada. Êtes-vous d'accord pour dire que l'inflation sévit partout dans le monde et que la hausse des coûts se répercute sur les prix du logement et de la construction de nouvelles habitations un peu partout sur la planète?

M. Kevin Lee: L'inflation est un enjeu mondial, tout à fait, tout comme les problèmes d'approvisionnement et l'immigration.

J'ai déjà présidé l'International Housing Association, l'association internationale du logement. J'ai participé à une réunion de cette association il y a quelques semaines seulement. En Australie, en Angleterre et aux États-Unis, tout le monde est confronté à des enjeux semblables.

Mme Julie Dzerowicz: Merci.

J'ai rencontré tous les promoteurs de ma circonscription. J'ai également rencontré des gens de tous les organismes à but non lucratif qui essaient de construire des logements très abordables, alors je m'appuie à tout le moins sur les connaissances des gens de ma collectivité.

Les promoteurs qui cherchent à mener des projets à bien ont de la difficulté à boucler leur budget à cause de l'inflation. Je pense que M. Morgan en a parlé.

Nous avons pris des mesures pour exonérer de la TPS la construction de nouveaux immeubles d'habitation. Bien des promoteurs m'ont dit que cela les avait aidés à sortir du rouge.

Est-ce que cela correspond à ce que vous entendez? Je vais demander à M. Morgan de répondre, et peut-être aussi à M. Lee, très rapidement.

M. Josh Morgan: Bien sûr. Je peux commencer.

Premièrement, c'est M. Richardson qui a parlé de la difficulté de boucler le budget. J'aimerais beaucoup m'attribuer le mérite des commentaires des autres, mais ce ne serait pas juste.

Je pense que toute mesure nous sera utile. Tout dépend du manque à gagner de chacun. Si c'est ce qui permet à un promoteur de sortir...

Mme Julie Dzerowicz: Avez-vous entendu certains promoteurs dire qu'ils ont pu...

M. Josh Morgan: Oui.

Mme Julie Dzerowicz: Est-ce ce que vous entendez vous aussi, monsieur Lee? Oui? D'accord.

Je ne voudrais pas que quiconque y voie une solution magique à tout. Nous savons que les problèmes sont multiples. L'une des principales choses que je trouve très frustrantes dans cette discussion, c'est que beaucoup de mesures sont nécessaires aux échelons provincial et municipal aussi.

Souvent, quand on parle de ce genre de choses, les gens ne savent pas que le contrôle des loyers relève des provinces, que le zonage relève des municipalités, que le tribunal de l'Ontario relève de l'Ontario. C'est difficile.

Il serait très utile que vous nous en parliez aussi dans vos réponses. Cela nous aiderait à comprendre la complexité de tout cela et comment nous pouvons en tenir compte lorsque nous formulons nos recommandations.

Notre ministre du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités se concentre, entre autres, sur la façon de protéger le parc de logements abordables existant. C'est un véritable problème pour nous.

Je peux peut-être commencer par vous, monsieur Morgan. Pouvez-vous prendre 30 ou 45 secondes pour nous dire quelles seraient vos recommandations à cet égard?

M. Josh Morgan: Pour protéger le parc de logements abordables existant, le problème que nous avons, surtout en Ontario, c'est que nous avons été en mesure de créer un certain nombre de logements très abordables sous le régime des règles provinciales, mais qu'une grande partie des logements offerts en deçà du prix du marché parviendront à leur fin de vie un moment donné. Ce sera peut-être dans 40 ans, 30 ans ou 50 ans, selon le cas, mais nous devons pouvoir en créer davantage.

Même au prix du marché, l'une des vulnérabilités que nous avons constatées, c'est qu'on peut utiliser certains outils communs depuis longtemps pour créer un certain niveau d'abordabilité, mais qu'il y a tout un écart entre les logements à loyer indexé sur le revenu et les logements à loyer légèrement inférieur au prix du marché, où il doit y avoir d'autres partenaires bénéficiaires.

À London, la municipalité participe directement à des projets de construction maintenant — dont l'un se fait en partenariat avec le gouvernement fédéral sur la rue Sylvan — parce que nous savons que nous ne pourrions pas trouver d'endroit pour offrir des loyers entre les deux, comme il le faudrait. Malheureusement, dans un contexte où les taux d'intérêt augmentent et où ce que les gens peuvent se permettre diminue au moment même où bien des hypothèques arrivent à échéance, il se pourrait bien qu'un plus grand nombre de personnes se tournent vers ce genre d'option. Il est important d'appuyer la création des logements manquants à ce maillon intermédiaire très abordable.

Vous voulez savoir comment nous protégeons ce parc de logements, mais il y a un manque là de toute façon, donc il faut stimuler la création de logements.

Nous tirons pleinement avantage des fonds de l'Initiative pour la création rapide de logements pour essayer de créer des logements de ce type. Nous serions très heureux d'avoir accès à plus d'argent encore, et un quatrième et un cinquième tour seraient les bienvenus. Cela a bien aidé les municipalités à établir des partenariats, mais comme on le dit souvent, le marché ne produira pas ce genre de logements de lui-même. Je ne pense pas qu'il s'agisse seulement de protéger ceux qui arrivent à leur fin de vie; il s'agit de créer les logements qui manquent en plus.

Mme Julie Dzerowicz: Je vais poser une dernière question dans une minute.

Nous avons entendu dire que lorsqu'une personne quitte son appartement, en Ontario, l'augmentation moyenne du loyer à la relocation est de 29 %.

Seriez-vous d'accord pour dire que les provinces ont un rôle à jouer et qu'elles devraient adopter des règlements afin d'empêcher une telle augmentation?

• (1720)

M. Josh Morgan: Oui, les provinces ont un rôle à jouer. Tous les ordres de gouvernement ont un rôle à jouer. C'est un problème. Qu'on pense aux rénovictions ou à la différence entre les loyers des logements existants et ceux des nouvelles constructions, c'est un énorme problème, et la province a absolument un rôle à jouer en ce qui concerne les loyers.

Mme Julie Dzerowicz: Ma dernière question s'adresse à M. Richardson.

Merci beaucoup d'être là. Je vous souhaite la bienvenue à votre première comparution.

Je sais qu'il a été question de la nécessité de changer la donne pour les organismes sans but lucratif qui essaient de créer des logements très abordables. Pensez-vous que nous devrions nous pencher sur la question?

M. Mark Richardson: Oui, tout à fait.

Je vais vous donner un chiffre de plus au sujet de la TVH que vous avez mentionnée plus tôt: nous estimons que les économies au titre de la TVH pour une unité de logement abordable de 600 pieds carrés à Toronto s'élèvent à environ 48 000 \$ par unité.

Je suis désolé; je vais devoir vous demander de répéter votre question.

Mme Julie Dzerowicz: Pensez-vous qu'il faudrait changer la donne pour les organismes sans but lucratif qui essaient de créer des logements très abordables?

M. Mark Richardson: Oui, tout à fait. Ils ont besoin de réponses rapides et de certitude.

La valeur des fonds accessibles change beaucoup. Le fonds de co-investissement était de 150 000 \$ par porte; il est ensuite descendu à 25 000 \$ par porte, pour remonter à 75 000 \$ par porte. Cela a changé à maintes reprises, de sorte que les gens de ces organismes ne savent pas à quoi ils ont droit lorsqu'ils essaient de faire leurs calculs.

Si vous voulez qu'il y ait des logements très abordables à moins de 800 \$ par mois à Toronto, vous devrez offrir des subventions stables à long terme pour que les prix restent aussi abordables.

Mme Julie Dzerowicz: Merci.

Le président: Merci.

Merci, madame Dzerowicz.

Nous passons maintenant à M. Ste-Marie, s'il vous plaît.

[Français]

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

Je salue tous les témoins. Nous recevons vraiment un groupe de témoins extraordinaire. Il y a beaucoup de contenu, et nous prenons des notes.

Mes questions s'adresseront à Mme Bolduc avant qu'elle nous quitte.

Madame la préfète, si vous devez partir, je pourrai poursuivre avec votre collègue, Mme Drolet.

Madame Bolduc, voudriez-vous terminer votre présentation? En effet, le président, qui chronomètre les interventions, a dû vous interrompre.

Mme Claire Bolduc: En bref, je disais que les décisions devaient se prendre le plus près possible du terrain et que le milieu municipal devait être mis à contribution. En outre, la gestion locale des programmes qui soutiennent l'habitat et le logement est garante d'une meilleure efficacité.

Je rappelle également que tant les villes que les communautés rurales font face à des défis, mais que ceux que l'on retrouve en milieu rural sont très différents de ceux auxquels font face les villes. Les solutions peuvent peut-être se mettre en place plus rapidement, mais les moyens sont infiniment plus difficiles à trouver.

M. Gabriel Ste-Marie: On propose des programmes qui s'appliquent tant au petit village qu'à la mégapole de Toronto, mais ils ne sont pas adaptés aux besoins sur le terrain. Vous avez dit que cela prenait de la souplesse et de l'agilité.

Pouvez-vous continuer à expliquer cela, s'il vous plaît?

Mme Claire Bolduc: Quand on parle d'habitation, on parle d'aménagement du territoire et d'installations qui permettent de déployer les types d'unités d'habitation qui conviendront le mieux aux populations concernées. Dans les communautés rurales, on souhaite plus souvent des maisons unifamiliales, et moins souvent des multi-logements. Qui est mieux placé que les milieux locaux pour établir les besoins et y répondre?

J'ai entendu parler de tous les problèmes liés à la bureaucratie dans les villes. On reconnaît que ces problèmes existent également au Québec. Toutefois, dans les communautés rurales, il est beaucoup plus simple et rapide d'obtenir un permis ou des installations de construction.

Il est toujours question d'habitation et d'aménagement du territoire. Dans ce contexte, l'agilité concerne aussi la façon dont on va répondre aux besoins. Je connais très bien la ruralité canadienne, et je sais qu'il existe des noyaux villageois dans toutes les communautés rurales établies, tant au Québec qu'ailleurs au Canada. Malheureusement, on a tendance à priver ces noyaux villageois de services de proximité, ce qui empêche et limite la construction de logements souvent abordables dans ces milieux.

Il faut aussi réfléchir à la façon de faire la meilleure utilisation possible de tous les espaces dont on dispose. Encore là, les MRC, qui regroupent plusieurs municipalités au Québec, vivent des situations similaires sur un territoire similaire. Ces municipalités sont souvent les mieux placées pour bien orienter les types de développement et les aides au développement, et pour le planifier. Il faut bien coordonner et planifier le développement, et agir concrètement dans nos territoires. Il faut prendre les meilleures décisions possible et avoir une vision globale du territoire.

Cette vision doit porter sur le moyen et le long terme. En ce moment, les programmes portent sur une courte période. Les constructeurs et les villes ontariennes ont évoqué le fait qu'il n'y a pas de prévisibilité. Par conséquent, une vision à court terme nuit beaucoup à un réel déploiement de logements de toutes sortes, qu'ils soient sociaux, abordables ou plus luxueux.

Je vous remercie de votre question.

• (1725)

M. Gabriel Ste-Marie: Je vous remercie grandement. Vous me donnez beaucoup d'information très intéressante.

Je comprends bien l'importance d'avoir de la prévisibilité, et c'est ce qu'on entend dire souvent. Il ne peut y avoir de développement sérieux sans prévisibilité, d'où l'importance d'avoir une vision à moyen et à long terme. En même temps, il y a une crise actuelle, et il est urgent de construire des logements.

L'un des éléments que vous avez soulevés m'a frappé. Vous avez dit qu'il faut s'assurer que les noyaux villageois reçoivent aussi leur part. Quand Ottawa ou Québec accorde des fonds, il semble difficile d'avoir une méthode qui soit équitable pour tous les milieux villageois où il pourrait y avoir beaucoup de développement.

Pouvez-vous illustrer cette idée?

Mme Claire Bolduc: Merci de votre question.

Je vais l'illustrer très simplement.

Ce n'est pas compliqué: pour faire une bonne planification et agir avec agilité et efficacité, il faut avoir les deux pieds sur le terrain et de la boue sur les bottes. Alors, du haut du Parlement, à Ottawa, on est très loin de la réalité quotidienne et concrète du monde municipal. On dira la même chose de Québec, de Toronto et de Victoria: les gouvernements provinciaux aussi sont loin du quotidien des entrepreneurs, de la réalité des municipalités et des installations servant à la construction ou au déploiement de projets.

Par conséquent, le milieu municipal demeure le milieu le plus proche des citoyens et celui qui répond le plus rapidement à leurs besoins pour veiller à leur bien-être au quotidien. C'est aussi le milieu le plus apte à bien orienter les promoteurs et les demandeurs de logement. Dans toute cette action, il doit y avoir une coordination adéquate selon les possibilités qui existent sur le terrain, que ce soit dans une communauté, un quartier dans une ville ou une communauté rurale dans une MRC. Il faut être le plus près possible du terrain pour bien coordonner les étapes et pour bien mettre en lien les demandeurs et les promoteurs de logement.

Cela dit, il faut aussi accompagner les municipalités. Je le répète: dans les milieux ruraux, et c'est probablement vrai partout au Canada, la bureaucratie est beaucoup moins lourde que dans les villes, où les démarches peuvent parfois être très longues, comme des constructeurs l'ont évoqué. Dans les communautés rurales, on a plutôt de la difficulté à avoir accès au financement et à trouver des promoteurs souhaitant investir ou travailler en milieu rural.

M. Gabriel Ste-Marie: C'est très clair. Je vous remercie beaucoup.

Le président: Merci, madame Bolduc et monsieur Ste-Marie.

[Traduction]

Nous allons maintenant passer à M. Blaikie, s'il vous plaît, pour six minutes.

M. Daniel Blaikie (Elmwood—Transcona, NPD): Merci, monsieur le président.

Merci à nos témoins de comparaître aujourd'hui.

Madame MacKinnon, dans votre déclaration préliminaire, vous avez parlé des difficultés auxquelles le Canada est confronté, en ce sens que nous perdons beaucoup plus de logements sociaux et abordables que nous en construisons. Je crois que c'est Stephen Palmer

qui a estimé que le ratio est de 1 pour 15. Nous perdons 15 logements sociaux abordables pour chaque unité que nous construisons.

Je m'interroge. Le gouvernement conservateur de Harper a pris la décision, qui a été reprise en grande partie par le nouveau gouvernement, de mettre fin aux accords d'exploitation et aux hypothèques pour les logements abordables et sociaux construits il y a des décennies. À mesure que ces hypothèques et ces accords d'exploitation arrivaient à échéance, il a été décidé de ne pas les renouveler. Je me demande si vous pouvez nous parler un peu des effets de cette décision, qui a précipité la perte d'un grand nombre de logements sociaux et abordables au cours des 10 à 15 dernières années.

• (1730)

Mme Shauna MacKinnon: Certainement. Je vous remercie de cette question.

C'est tout un défi, et c'est en partie la raison pour laquelle nous perdons tant de logements à faible coût. Ici, à Winnipeg, tout récemment, un grand complexe pour personnes âgées a été vendu par un organisme sans but lucratif à un organisme à but lucratif. Son argument était qu'il ne pouvait plus le conserver parce que son accord d'exploitation était échu, comme c'est le cas pour de nombreux organismes sans but lucratif.

Si nous voulons maintenir le parc de logements actuel, il faut renouveler ces accords d'exploitation. Autrement, il n'est pas possible pour les organismes sans but lucratif de les conserver à faibles loyers et de les entretenir comme il faut. C'est ce qui se passe. Soit ils vendent une partie de ces logements, soit ils augmentent leurs loyers aux prix du marché.

L'autre problème qui se pose, bien sûr, c'est que non seulement il manque de logements, mais il n'y a pas de réglementation pour les régir. Il est vrai que ce n'est pas du ressort du gouvernement fédéral, mais c'est vraiment un obstacle important, et tous les ordres de gouvernement doivent faire partie de la solution. Sans réglementation robuste, nous perdrons une part importante du parc de logements par rénovictions. De plus, les logements ne sont pas entretenus, alors que les loyers augmentent.

On perd des logements dans le secteur privé comme on en perd dans le secteur sans but lucratif, tandis qu'il ne se construit pratiquement plus de nouveaux logements, bien sûr. C'est un grave problème, mais oui, les accords d'exploitation doivent encore faire partie de la solution.

M. Daniel Blaikie: En ce qui concerne la construction de nouveaux logements sociaux, je sais qu'il est important de disposer d'un financement de fonctionnement pour le logement social. Nous avons également entendu d'autres personnes dire que des prêts à faible taux d'intérêt pour un financement inférieur aux taux du marché pourraient créer une marge de manœuvre financière qui permettrait d'offrir des loyers abordables ou correspondants aux loyers de logements sociaux.

Que pensez-vous de la combinaison de telles solutions, comme essayer de fournir une partie de cette subvention dès le départ, en capital, afin de réduire les coûts de fonctionnement du projet au fil du temps, par rapport à un accord de fonctionnement qui prévoirait le versement des fonds au fil du temps? L'une ou l'autre solution est-elle meilleure ou pire? Est-ce que cela dépend du projet? Est-ce qu'il y a des exemples de succès récents dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement que vous pourriez citer dans le contexte de Winnipeg et qui permettraient d'éclairer la voie à suivre?

Mme Shauna MacKinnon: Aucun exemple ne me vient à l'esprit, mais dans les faits, nous avons besoin de toutes ces choses. Nous ne disons pas qu'il n'y a pas lieu de multiplier les logements locatifs en général, mais le fait est qu'il faut des subventions importantes pour créer des logements très abordables.

Pour que les organismes sans but lucratif construisent de tels logements, ils ont besoin d'importantes subventions en capital, mais aussi de subventions permanentes. Lorsque vous louez des logements moyennant des loyers inférieurs aux loyers du marché, et même très inférieurs, comme nous le suggérons si nous envisageons des loyers adaptés aux locataires aux revenus les plus faibles, il faudra des subventions permanentes, ce qui signifie des accords de fonctionnement.

Le défi réside en partie dans la perte de l'offre de logements publics dans tout le pays — et, encore une fois, il s'agit davantage d'un problème provincial — parce que nous ne maintenons pas les budgets nécessaires pour assurer l'entretien. Une fois de plus, des logements tombent en ruine et deviennent vacants parce qu'ils sont en mauvais état.

Beaucoup de choses doivent être faites, mais nous soutenons que si l'attention n'est pas portée sur les locataires aux revenus les plus faibles, sur le groupe de personnes dont les besoins sont les plus criants... Nous ne résoudrons pas ce problème si nous continuons simplement de construire des logements dont les loyers sont égaux ou supérieurs à ceux du marché, ou même légèrement inférieurs aux loyers du marché.

M. Daniel Blaikie: On nous a notamment dit que, quoi qu'il arrive, la construction d'un nombre suffisant de logements sociaux et abordables coûterait beaucoup d'argent, et l'on insiste beaucoup sur le coût.

Est-ce que vous savez si des efforts sont déployés pour quantifier le coût de l'absence de ce type de logements? Nous entendons également des chefs d'entreprise dire qu'ils n'arrivent pas à attirer de talents pour travailler chez eux parce qu'il n'y a pas de logements pour la main-d'œuvre. Est-ce que vous savez si des efforts sont déployés pour établir ce qu'il en coûte de ne pas construire de tels logements? Nous ne parlons donc pas seulement de ce qu'il en coûte pour construire ces logements.

J'aimerais d'abord entendre Mme MacKinnon, et je vois qu'une autre témoin a levé la main.

• (1735)

[Français]

C'est Mme Bolduc. Je crois qu'elle doit partir bientôt.

Mme Claire Bolduc: En effet, je dois partir. Je vous remercie beaucoup de votre invitation. Mme Drolet reste parmi vous pour répondre à vos questions.

[Traduction]

Le président: Il vous reste du temps pour une question.

M. Daniel Blaikie: D'accord.

Madame MacKinnon, savez-vous si des efforts sont déployés pour quantifier le coût de l'inaction?

Mme Shauna MacKinnon: Encore une fois, il suffit de regarder autour de nous pour voir le coût de l'inaction en observant, dans tout le pays, le nombre de personnes qui n'ont pas de logement. Nous connaissons les conséquences sur les résultats en matière de santé. Nous connaissons les conséquences sur les résultats en matière d'éducation. Nous savons que ne pas avoir de logement ou vivre dans un logement inadéquat affecte la capacité des gens de participer au marché du travail. Nous savons que les activités criminelles sont le résultat de la pauvreté et du manque de logements. Nous pouvons parler à l'infini des conséquences de cette situation.

En effet, le coût est élevé, et il ne fait qu'augmenter à mesure que nous ignorons la réalité. Loger les personnes à faible revenu va nous coûter de l'argent, et c'est tout simplement incontournable.

M. Daniel Blaikie: Merci beaucoup.

Le président: Merci, monsieur Blaikie.

Mesdames et messieurs, nous passons au deuxième tour. La durée des interventions est un peu différente. Nous commençons par M. Chambers, qui dispose de cinq minutes.

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

Bienvenue à nos témoins d'aujourd'hui. Veuillez ne pas confondre ma brièveté avec de l'impolitesse. Je veux aller chercher le plus d'information possible.

Monsieur Lee, le Conseil national de recherches du Canada a élaboré un nouveau code national du bâtiment qui vise une consommation énergétique nette zéro d'ici à 2030. Combien cela va-t-il ajouter au coût d'une maison neuve? Votre organisation a-t-elle évalué l'augmentation des coûts de construction que cela entraînera?

M. Kevin Lee: Oui. C'est probablement plus de 50 000 \$ par logement.

M. Adam Chambers: Merci beaucoup.

Qui paie les droits d'aménagement?

M. Kevin Lee: C'est le propriétaire, l'acheteur de la maison.

M. Adam Chambers: C'est l'entrepreneur en construction qui les paie pour commencer. Il les transmet au propriétaire...

M. Kevin Lee: Exactement. L'entrepreneur les finance, puis ces montants sont inclus dans le coût de la maison.

M. Adam Chambers: L'entrepreneur les finance, en effet, puis le propriétaire de la maison doit les payer.

M. Kevin Lee: Oui.

M. Adam Chambers: Lorsqu'une ville augmente les droits d'aménagement de 49 % pour les faire passer de 94 000 \$ à 140 000 \$ par logement, dans le cas d'une maison jumelée, c'est le propriétaire qui paie, comme dans le cas de... Quelqu'un doit relayer ces frais jusqu'à ce que le propriétaire paie, n'est-ce pas?

M. Kevin Lee: Oui. Vous payez les intérêts sur ces droits jusqu'à ce que vous les transmettiez au propriétaire.

M. Adam Chambers: Merci beaucoup.

J'ai une dernière question pour vous.

Est-ce que Statistique Canada vous a demandé des données sur les personnes qui achètent les nouvelles constructions? Est-ce que ces bâtiments sont tous utilisés comme résidences principales? Est-ce qu'il s'agit d'investisseurs étrangers? Est-ce que Statistique Canada vous a demandé ces données?

M. Kevin Lee: Nous ne disposons pas de ces données. Malheureusement, personne au Canada ne dispose de ces données, et c'est un problème. Nous naviguons un peu à l'aveuglette sans ces données.

M. Adam Chambers: Merci beaucoup.

J'aimerais approfondir cette question lors d'une prochaine réunion.

Monsieur Morgan, en notre qualité de comité ou de parlementaires, nous pouvons notamment obtenir de l'information. Je ne connais pas la réponse à cette question; je la pose en toute sincérité. Disposez-vous de renseignements fiables, par exemple, sur le nombre de logements à London qui sont aujourd'hui loués à court terme, notamment au moyen d'Airbnb? Je n'aime pas citer des noms de sociétés, mais savez-vous combien de logements sont aujourd'hui offerts sur Airbnb, à London?

M. Josh Morgan: Je ne le sais pas de mémoire. Nous avons déjà réalisé une analyse à ce sujet, car nous avons modifié les règles relatives à Airbnb afin de préciser qu'il fallait vivre dans le logement pour pouvoir le louer. Le logement doit être occupé par son propriétaire, de sorte qu'il n'est pas possible d'en avoir trois ou quatre.

C'est une modification législative que nous avons apportée.

M. Adam Chambers: Merci beaucoup.

Est-ce que vous aimeriez que ces plateformes fournissent des données indiquant le nombre de logements disponibles 9 mois par année, 30 jours par année ou 12 mois par année? Est-ce que c'est quelque chose que vous aimeriez avoir en tant que maire?

M. Josh Morgan: Oui, je suis toujours intéressé par les données. La prise de décisions fondée sur les données est toujours une bonne façon de procéder.

M. Adam Chambers: Parfait. Je pourrai vous donner un coup de main à ce sujet un de ces jours.

Monsieur Richardson, comment pouvons-nous savoir quels terrains excédentaires du gouvernement fédéral sont disponibles? On dirait que ce n'est pas chose facile. On en trouve à toutes sortes d'endroits. Qui sait où se situent ces terrains excédentaires? Croyez-vous que quelqu'un en a une bonne idée?

• (1740)

M. Mark Richardson: Malheureusement pas.

Dans le cadre du projet HART que nous menons avec l'Université de la Colombie-Britannique, on a essayé de créer un outil permettant de consulter d'un seul coup d'œil les terrains excédentaires de tous les ordres du gouvernement. C'est particulièrement difficile à l'échelon fédéral, parce que ces terrains sont répartis entre différentes organisations. Ici à Ottawa, certains peuvent appartenir à la Société immobilière du Canada alors que d'autres relèvent de la Commission de la capitale nationale ou de la GRC.

Comme c'est toujours le cas pour les données, nous en voudrions davantage et nous souhaiterions une plus grande transparence. Nous sommes des matheux. Nous voulons connaître tous les

chiffres possibles, mais il faut pour ce faire que l'on rende ces données ouvertes et accessibles.

M. Adam Chambers: Recommanderiez-vous à notre comité d'essayer d'obtenir une liste de tous les terrains excédentaires fédéraux de telle sorte que l'on puisse regrouper l'information en un seul endroit?

M. Mark Richardson: Très certainement. À ce titre, notre organisation pourrait vous être d'un grand secours en vous conseillant sur les paramètres à respecter quant au contenu d'une liste semblable. En effet, il ne sert à rien d'avoir une liste si l'on n'a pas les indications nécessaires pour bien s'en servir.

M. Adam Chambers: Je comprends très bien. Merci beaucoup.

Les choses n'ont pas traîné.

Le président: Il vous reste du temps pour une dernière question.

M. Adam Chambers: Je voudrais bien, mais j'ai déjà posé toutes les questions que j'avais.

Je préciserai simplement que nous avons besoin de plus d'informations. Il faut convoquer d'autres témoins, comme les exploitants de services de location à court terme, pour qu'on nous explique pour quelles raisons nous n'avons pas les données. Nous devons savoir où se situent les terrains excédentaires. Il faut absolument faire comparaître devant nous les gens du Conseil national de recherche et de Ressources naturelles Canada pour qu'ils nous indiquent pour quels motifs, alors que tout le monde essayait de leur faire entendre raison, ils sont allés de l'avant avec les modifications au Code du bâtiment qui vont imposer des coûts supplémentaires de 50 000 \$ aux acheteurs de maisons neuves.

Merci, monsieur le président.

Le président: Merci, monsieur Chambers.

Comme tout le monde a pu le constater, nous avons tout un contingent de London ici présent. Nous allons maintenant entendre un invité spécial, Peter Fragiskatos, un des députés représentant London. Nous avons aussi Mme Mathysen qui est de London. Je suppose que nous allons avoir beaucoup de questions concernant cette ville.

À vous la parole, monsieur Fragiskatos.

M. Peter Fragiskatos (London-Centre-Nord, Lib.): Vous devriez vous estimer heureux que London soit aussi bien représentée ici aujourd'hui, monsieur le président.

Comme il se doit, je vais d'abord m'adresser au maire Morgan.

Merci d'être des nôtres aujourd'hui, monsieur le maire. Merci également pour le travail que vous accomplissez.

On a annoncé récemment un financement de 74 millions de dollars dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements. London est la première ville au pays à en bénéficier. Pourriez-vous nous dire plus précisément comment cet argent sera utilisé?

M. Josh Morgan: Au départ, nous devons construire 9 432 logements au cours des trois prochaines années; nous allons maintenant pouvoir en construire 11 619. Je dis « construire », mais ce n'est pas la municipalité qui le fait directement. Nous facilitons simplement l'expansion de notre parc immobilier.

Nous allons nous y prendre de différentes manières, comme nous l'expliquons dans notre demande, mais cela nous permettra en fin de compte d'ajouter 23 % plus de logements.

M. Peter Fragiskatos: Vous dites que 2 000 résidences de plus seront construites. Quelle est la clé? Comment allez-vous vous y prendre?

Je sais que vous en avez traité dans vos observations préliminaires, mais je pense qu'il serait bon pour le Comité de savoir comment tout cela fonctionne, de connaître les rouages du programme en question et d'avoir une idée du déroulement des échanges et des négociations entre le gouvernement fédéral qui offre ce financement et les municipalités qui doivent être disposées à apporter certains changements pour pouvoir recevoir ces fonds.

M. Josh Morgan: Il y aurait une ou deux choses que je pourrais mentionner.

Premièrement, dans le cadre des discussions concernant la demande, un engagement a été pris avec le ministre Fraser quant à l'augmentation souhaitée du nombre de logements de plein droit qui serait autorisé dans une ville. J'ai soumis le tout au conseil municipal qui a donné son approbation, et nous sommes allés de l'avant avec la mise en œuvre.

Un élément important doit être considéré dans le contexte de ce changement si l'on veut assurer l'efficacité de la loi. Nous procédons ainsi aux vérifications nécessaires quant au maximum de chambres par logement applicable dans certains secteurs de la ville. Un rapport à ce sujet pourra être produit au début de l'an prochain. C'est une bonne chose d'augmenter le nombre de logements de plein droit, mais l'imposition de maximums semblables dans certains secteurs entraînerait tout de même des restrictions.

Ces échanges nous ont aidés à mieux saisir les intentions du gouvernement fédéral en la matière et ont débouché sur une volonté d'agir de la part de notre ville.

Nous prévoyons notamment différentes réalisations grâce au Fonds pour accélérer la construction de logements, une mesure qui, comme vous le savez, offre une certaine marge de manœuvre. Bien que nous planifions l'utilisation de ces sommes aux fins de certains projets particuliers, nous avons la possibilité de nous tourner plutôt vers les initiatives qui créeront le plus grand nombre de logements.

En outre, nous allons offrir de nouveaux incitatifs pour que des bâtiments non résidentiels soient convertis en logements dans notre centre-ville. Nous allons aussi envisager la mise en place de nouvelles mesures d'amélioration des collectivités dans les secteurs desservis par le transport en commun où nous pourrions, à des fins d'abordabilité ou même de densification, renoncer à la perception de certains droits d'aménagement. Nous n'avons pas encore défini les paramètres de ce programme, mais nous comptons bien utiliser une partie des sommes provenant du Fonds pour accélérer la construction de logements afin de mettre au point de nouvelles mesures incitatives qui favoriseront aussi bien l'abordabilité que la création de logements.

Nous allons par ailleurs participer directement à des projets de construction avec le gouvernement fédéral, comme nous l'avons fait par le passé, pour combler cette pénurie de logements intermédiaires qui a été mentionnée en réponse à une question précédente concernant les logements très abordables.

Nous allons également investir dans les infrastructures nécessaires au logement. Bien que nous ayons accès au fonds de réserve

pour les droits d'aménagement, son mode de planification n'est pas toujours adapté aux échéanciers à respecter pour commencer à pouvoir exploiter des terrains. Une partie de cet argent pourrait nous permettre d'investir dans des travaux d'amélioration de nos infrastructures de traitement des eaux usées ou d'aqueduc qui ne seraient pas admissibles dans le cadre du fonds pour les droits d'aménagement ou qui devraient être accélérés pour que des secteurs de notre ville puissent être densifiés plus rapidement ou dans une mesure plus forte encore. Nous allons aussi utiliser une partie de ces fonds pour investir dans le logement supervisé, car nous sommes bien conscients que même les citoyens les plus marginalisés et les plus vulnérables de notre ville méritent d'avoir un endroit où habiter. Il faudra notamment établir des partenariats pour construire davantage de logements supervisés où tous les services de soutien nécessaires seront offerts.

● (1745)

M. Peter Fragiskatos: Et la transition vers un système électronique de délivrance des permis s'inscrit dans cette démarche.

M. Josh Morgan: Merci de poser la question, car j'avais oublié cet élément.

Il y a toute une gamme d'améliorations que nous apportons à nos processus. Comme je l'indiquais, c'est une responsabilité partagée. Les gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux, les promoteurs et le secteur sans but lucratif ont tous un rôle à jouer.

Nous devons notamment nous employer à accélérer les processus tout en réduisant les tracasseries administratives afin que les dossiers puissent progresser à l'échelon municipal. Nous utilisons une partie des sommes provenant du Fonds pour accélérer la construction de logements afin d'améliorer ces processus en consultation avec ceux qui les utilisent. C'est ainsi nous avons mis sur pied un comité sur l'offre de logements qui réunit les représentants de la ville, des promoteurs et des organismes sans but lucratif en vue de déterminer la meilleure façon d'utiliser ces fonds.

M. Peter Fragiskatos: Merci, monsieur le maire.

J'aimerais utiliser le temps qu'il me reste, monsieur le président, pour m'adresser à Mme Wastell.

Je suis très heureux de vous revoir. Merci pour le travail que vous accomplissez aussi bien à l'échelon local que dans une perspective provinciale et nationale.

Je viens de poser une question au maire de notre ville concernant la délivrance de permis par voie électronique. Nous avons déjà discuté tous les deux de cet enjeu. C'est en grande partie relié au Fonds pour accélérer la construction de logements. Qu'êtes-vous à même d'observer ou d'entendre dans votre entourage, aussi bien à l'échelle provinciale que nationale, quant aux retards dans la délivrance de permis par différentes municipalités et à leurs répercussions sur les échéanciers de construction?

Mme Sue Wastell: Merci pour cette question.

À London, on a déjà recours à la délivrance électronique des permis, mais il serait certes possible de raccourcir les délais d'exécution en apportant certaines modifications au système utilisé ou en optant même pour un nouveau système maintenant disponible. Je sais que de nombreuses municipalités ontariennes n'ont tout simplement pas les moyens de se payer un système électronique de délivrance des permis.

Ce ne serait pas avantageux uniquement pour les constructeurs et les promoteurs de projets d'envergure. Les propriétaires d'habitation pourraient aussi en bénéficier grandement en obtenant plus rapidement les permis dont ils ont besoin pour effectuer des travaux, ce qui se traduirait par des économies à long terme dans le secteur du logement.

M. Peter Fragiskatos: Merci.

Le président: Merci, monsieur Fragiskatos. Nous avons déjà dépassé le temps imparti, et nous allons devoir passer à M. Ste-Marie.

À vous la parole.

[Français]

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

Mes questions s'adressent à Mme Drolet, que je salue et remercie de sa présence.

Selon les récentes données publiées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la SCHL, le nombre des mises en chantier a baissé de 58 % dans la grande région de Montréal, par exemple. Cela s'expliquerait par les coûts de construction et de crédit, ou les taux d'intérêt.

Observez-vous une telle baisse dans les municipalités que vous représentez?

Mme Maryse Drolet (conseillère politique, Fédération québécoise des municipalités): Je vous remercie de votre question.

Nous l'observons un peu, mais dans une moindre mesure. Est-elle attribuable aux taux d'intérêt? Il y a beaucoup de facteurs à prendre en compte, dont plusieurs ont été mentionnés aujourd'hui. Je suis pas mal sûre que la situation est la même un peu partout et que la pénurie de main-d'œuvre nuit à tous les secteurs.

On entend souvent dire qu'il y a beaucoup de projets, mais qu'on ne trouve pas de promoteurs, pas d'employés et pas de constructeurs pour répondre aux appels d'offres, ce qui ralentit les mises en chantier. Il est certain que le taux d'intérêt est un facteur, mais les coûts de construction en sont un aussi. Ce ralentissement est multifactoriel. Ce qu'on entend souvent aussi, c'est que le milieu municipal s'investit beaucoup.

Dans la foulée des propos de Mme Bolduc, j'ajouterais qu'on a observé beaucoup de retours vers les régions depuis la pandémie, chez les jeunes, particulièrement. Les grandes entreprises se voient freinées dans leurs projets d'expansion. En fin de compte, nous ne sommes pas capables d'accueillir dans nos milieux les nouvelles personnes que nous voudrions accueillir. Les jeunes qui veulent revenir en région cherchent une maison, mais, ce qu'on entend, c'est qu'il n'y a plus rien à vendre ni plus rien à louer nulle part. Les taux d'inoccupation sont inférieurs à 0 % — imaginez! Des taux d'inoccupation de 3 %, cela n'existe plus au Québec, dans aucun territoire. La situation est très difficile.

Il existe aussi toutes sortes de freins réglementaires. La situation du Québec est différente de celle de l'Ontario, par exemple. Il faut toujours conclure des ententes et transiger avec la Société d'habitation du Québec.

Comme on l'a dit tout à l'heure, nous sommes contents que l'entente soit conclue, mais il reste à en voir les détails. Ce que nous demandons, c'est d'obtenir cette décentralisation à l'échelle municipale pour pouvoir mieux répondre aux besoins et aux constats à une échelle plus humaine.

Nous constatons, dans les différents programmes, qu'il est difficile d'y être admis sur la base de critères qui ne sont pas adaptés. Cela empêche la flexibilité et prolonge la durée d'exécution des projets.

• (1750)

Le président: Merci, madame Drolet.

[Traduction]

Je voudrais juste rapidement m'adresser à mes collègues. On vient de me signaler que la séance devait se terminer à 17 h 30, mais que nous avons pris un peu de retard. Nous pouvons utiliser cette salle seulement jusqu'à 18 heures, soit dans huit minutes à peine.

Je vais maintenant céder la parole à M. Blaikie pour sa période de deux minutes et demie, après quoi je devrai écourter à deux minutes et demie également celles prévues pour MM. Lawrence et Baker. Est-ce que cela convient à tout le monde?

Je suis désolé, mais ce sera plutôt Mme Mathysen qui est de London et qui remplace son collègue au sein de notre comité pour la séance d'aujourd'hui.

Nous vous écoutons, madame Mathysen.

Mme Lindsay Mathysen (London—Fanshawe, NPD): Merci, monsieur le président, et merci à tous nos témoins. Je dispose de très peu de temps, et je veux adresser mes questions au maire Morgan.

Nous en avons discuté aujourd'hui. De nombreux citoyens de notre ville de London sont victimes de rénovictions, et je n'ai assurément pas manqué de sensibiliser les gens de ma circonscription au sort réservé aux locataires de la rue Webster qui sont confrontés à une telle situation.

Est-ce que la ville de London bénéficierait de la création d'un fonds d'acquisition de logements sans but lucratif, une mesure préconisée par les néo-démocrates? Ainsi, les coopératives, les organismes sans but lucratif et les administrations municipales auraient accès à du financement leur permettant d'acheter des édifices ou des logements qui seraient normalement vendus, au prix supérieur demandé sur le marché, à des gens uniquement intéressés à réaliser un profit, plutôt que de faire en sorte que ces logements demeurent abordables suivant une formule ne recherchant pas les bénéfices.

M. Josh Morgan: Je pense que vous aurez bien du mal à trouver un maire ou un élu qui va dire non à une nouvelle source de financement pour sa ville, surtout lorsqu'il s'agit de trouver des solutions novatrices pour les gens qui risquent d'être évincés de leur logement et de devoir déménager dans un secteur où ils n'auront peut-être pas les moyens de payer un loyer.

Selon moi, il y a assurément des mesures que le gouvernement provincial pourrait prendre pour pallier l'insuffisance des mécanismes de contrôle en place dans une ville comme la nôtre. Il faudrait que j'examine les choses de plus près pour mieux saisir de quoi il en retourne exactement, mais je dirais que nous devrions tous nous montrer disposés à entendre les solutions créatives qui sont mises de l'avant pour contrer ce problème avec lequel nous devons composer.

Mme Lindsay Mathysen: M. Richardson a notamment traité du maintien des modèles d'abordabilité en place pour une période d'au moins 99 ans.

Ce financement dont bénéficie London en vertu du Fonds pour accélérer la construction de logements devrait vous permettre de maintenir l'abordabilité ainsi créée pendant combien de temps?

M. Josh Morgan: Je ne peux pas encore vous fournir de réponse précise à ce sujet.

Les fonds nous permettent d'entreprendre diverses activités. Tant que nous n'aurons pas commencé à déployer le tout en collaboration avec nos différents partenaires... Certains projets seront réalisés en partenariat avec des organismes sans but lucratif alors que d'autres pourraient être construits directement par la ville, auquel cas nous contrôlerions un peu mieux la situation. Je sais que les fonds sont débloqués par étapes. Nous devons en tenir compte dans le processus de création de nouveaux logements.

Je ne peux pas vous répondre pour l'instant, mais je peux vous assurer que, dans la mesure du possible, nous souhaitons créer des logements qui seront très abordables, et ce, pendant une longue période. Encore là, il y a des compromis qui peuvent devenir nécessaires en fonction de l'argent dont on dispose. Comme le financement peut être utilisé pour différents types de logements, il se peut que les modalités varient suivant qu'il s'agisse par exemple de logements supervisés, de logements très abordables ou d'autres types de logements que nous voudrions créer.

En tout cas, nous allons nous efforcer d'abord et avant tout d'utiliser ces fonds pour améliorer l'offre de logements abordables.

• (1755)

Mme Lindsay Mathysen: Comment...

Le président: Je suis désolé, madame Mathysen, je sais que c'est très court, mais c'est tout le temps que vous aviez.

Monsieur Morantz, vous avez deux minutes et demie.

M. Marty Morantz (Charleswood—St. James—Assiniboia—Headingley, PCC): Merci, monsieur le président.

J'ai d'abord une question à vous poser. Est-ce que la ministre des Finances a accepté notre aimable invitation à comparaître devant nous?

Le président: La secrétaire parlementaire n'est pas avec nous aujourd'hui. Je sais qu'elle prenait les dispositions nécessaires à cette fin.

Vous pouvez poursuivre, monsieur Morantz.

M. Marty Morantz: D'accord. Merci.

J'aimerais parler des différents arrangements fiscaux pouvant être offerts pour servir d'incitatifs au secteur privé et à la construction domiciliaire.

Je me souviens que, dans les années 1970 et 1980, un programme permettait aux gens d'investir dans les immeubles d'habitation à logements multiples en déduisant l'amortissement et les frais accessoires de leurs revenus personnels et professionnels. J'ai noté que dans le mémoire que vous présentez au comité des finances, vous indiquez notamment que l'on pourrait reporter l'impôt sur les gains en capital et récupérer la déduction pour amortissement au moment de la vente d'un logement locatif si l'argent est réinvesti dans le logement locatif.

Il y a aussi d'autres mesures que l'on pourrait prendre, mais je ne sais pas si vous pourriez nous parler du puissant outil que peuvent représenter les incitatifs fiscaux pour nous aider à nous rapprocher d'une solution à ce problème.

M. Kevin Lee: Je pense que c'est effectivement très important.

Pour ce qui est des nouvelles constructions, notre principale demande touchait la TPS. Quant aux incitatifs pour la vente d'édifices, laquelle...

Soit dit en passant, nous avons notamment recommandé l'instauration d'un crédit d'impôt pour la vente d'édifices au secteur sans but lucratif de telle sorte que les logements demeurent abordables pour autant que les sommes tirées de cette vente à des organismes sans but lucratif soient réinvesties dans une nouvelle offre de logement. Grâce au report de l'imposition des gains en capital et aux crédits d'impôt rendus accessibles, il deviendrait possible pour les gens de transférer ces propriétés au secteur sans but lucratif. L'impact d'une mesure semblable pourrait être énorme.

Voilà maintenant des décennies qu'il est très difficile de planifier des projets de construction d'immeubles destinés à la location. Toutes les mesures fiscales pouvant rendre ce marché concurrentiel et en permettre le bon fonctionnement sont donc bénéfiques.

M. Marty Morantz: Je crois que M. Richardson avait aussi un commentaire à ce sujet, monsieur le président, s'il me reste encore du temps.

Le président: Vous pouvez encore poser une brève question.

M. Marty Morantz: Vous pouvez répondre, monsieur Richardson.

M. Mark Richardson: Nous travaillons en collaboration avec le Toronto Affordable Housing Leadership Council, une coalition relevant de l'Urban Land Institute, et cela fait partie des rapports que nous allons publier au cours des prochains mois. On a notamment mis de l'avant la méthode de l'amortissement accéléré qui consiste à réduire le fardeau fiscal lors des premières années d'un immeuble locatif, le tout étant compensé par la hausse des revenus imposables lors des années subséquentes.

Comme je ne suis pas moi-même fiscaliste, je ne peux pas vous en dire plus long au sujet de cette recommandation. Je peux cependant vous assurer que ce recours à l'amortissement accéléré pourrait être bénéfique, de la même façon que le remboursement de la TVH l'a été. Nous avons besoin de tous les outils possibles. Nous devons adopter l'approche du couteau suisse pour régler la crise du logement.

Le président: Merci, monsieur Morantz.

Les deux dernières minutes vont aller à M. Baker.

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

Je vais adresser mes questions à M. Richardson de HousingNow.

Le gouvernement du Canada vient d'annoncer la suppression de la TPS pour la construction de nouveaux immeubles locatifs. Pouvez-vous nous parler des incidences d'une mesure semblable?

M. Mark Richardson: Comme on l'a indiqué précédemment, pour un projet d'environ 200 logements de 600 pieds carrés construits à Toronto, si la province se joint à vous pour nous aider, on calcule des économies de quelque 48 000 \$ par logement grâce à ces arrangements fiscaux.

Il y a des projets en cours pour lesquels on ne pourra pas bénéficier de ces mesures fiscales qui s'appliquent uniquement aux nouveaux projets, et non à ceux qui en sont à l'étape de la préparation de la construction. Nous savons qu'il y a actuellement des projets de grande envergure à Toronto qui seront exclus. Les projets en question seront carrément annulés ou transformés pour faire des condominiums, plutôt que des appartements locatifs. Il serait donc extrêmement avantageux que l'on ramène la date d'admissibilité le plus loin possible en arrière.

M. Yvan Baker: Est-ce que la province s'est jointe à cette initiative?

M. Mark Richardson: On a dit qu'on allait le faire, mais je crois que l'on n'a pas encore adopté de règlement à cette fin. Le ministère ontarien du Logement en a beaucoup sur les bras par les temps qui courent.

M. Yvan Baker: Je comprends. J'espère qu'il en viendra à le faire.

Sans tenir compte pour l'instant des dates, pourriez-vous nous parler des incidences de la décision du gouvernement de supprimer la TPS sur la construction de nouveaux logements locatifs? En fin de compte, quelles économies sont ainsi rendues possibles?

M. Mark Richardson: Cela rend les projets plus rentables. Malheureusement, les économies actuelles de 48 000 \$ par porte dont je parlais en traitant de l'accélération auraient été plus utiles en 2016 alors que les coûts et les taux d'intérêt étaient moins élevés. L'ins-

tauration de cette mesure qui permet maintenant d'économiser 48 000 \$ situe en quelque sorte un projet de 2023 au même niveau qu'un projet de 2019 pour ce qui est de sa viabilité.

C'est un outil parmi bien d'autres dans l'approche du couteau suisse, mais il permet seulement de compenser les augmentations des taux d'intérêt et des coûts de construction. Nous nous replaçons quelque peu dans la posture où nous étions auparavant, et nous devons maintenant trouver d'autres moyens d'améliorer la situation et d'offrir les incitatifs requis.

● (1800)

M. Yvan Baker: Je me demande souvent ce que nous pourrions accomplir si nous pouvions remonter dans le temps.

Le président: Nous pourrions en faire beaucoup.

Merci, monsieur Baker. Nous avons le temps d'y réfléchir.

Nous tenons à remercier nos témoins, des experts de la question du logement, qui ont bien voulu comparaître devant nous pour contribuer à l'étude que nous menons actuellement. Vos réponses aux nombreuses questions des membres du Comité sauront certes éclairer cette étude. Nous vous remercions vivement au nom des membres du Comité, de nos greffiers, de nos analystes et de toutes les autres personnes ici présentes.

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>