



CHAMBRE DES COMMUNES
HOUSE OF COMMONS
CANADA

44^e LÉGISLATURE, 1^{re} SESSION

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

TÉMOIGNAGES

NUMÉRO 024

Le lundi 16 mai 2022



Président : M. Robert Morrissey

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

Le lundi 16 mai 2022

• (1105)

[Traduction]

Le président (M. Robert Morrissey (Egmont, Lib.)): Mesdames et messieurs, bonjour.

Je déclare ouverte la 24^e séance du Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées de la Chambre des communes.

La réunion d'aujourd'hui se déroule une fois de plus en mode hybride. Les témoins comparaissent à distance, tout comme certains de mes collègues députés.

Je demanderais à ceux qui sont en mode virtuel de parler lentement pour faciliter la tâche à nos interprètes. Si jamais le service d'interprétation devait s'interrompre, veuillez m'en aviser, et je suspendrai la séance le temps de régler le problème.

Je rappelle aux députés présents qu'ils doivent respecter les protocoles de santé établis par le Comité permanent de la procédure et des affaires de la Chambre.

Je demanderais également aux députés qui voudront attirer mon attention de le faire à l'aide de l'icône « main levée » s'ils se trouvent en mode virtuel. Si vous êtes dans la salle, il vous suffira de lever la main.

Nous allons commencer la réunion en entendant trois témoins dans le cadre de l'étude sur le fonds pour accélérer la construction de logements que nous avons entamée le jeudi 3 février.

Nos témoins auront chacun cinq minutes pour présenter leur exposé, et je leur demanderais de ne pas dépasser ce temps.

Nous accueillons Michael Braithwaite, président-directeur général de Blue Door Support Services; Jean-Pierre Racette, directeur général, de la Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal; et Joshua Barndt, directeur exécutif, de Neighbourhood Land Trust.

Je vais commencer par demander à M. Braithwaite de faire une déclaration préliminaire de cinq minutes.

M. Michael Braithwaite (président-directeur général, Blue Door Support Services): Merci beaucoup. Je suis heureux d'être là pour parler de cette très importante étude.

Je m'appelle Michael Braithwaite et je suis le président-directeur général de Blue Door, une organisation de la région de York. La région compte environ 1,1 million d'habitants et, chaque soir, quelque 1 500 personnes sont sans abri.

Sur sa quarantaine d'années d'existence, Blue Door a essentiellement consacré les 35 premières à fournir des logements ou des refuges en réponse à des urgences. Nous sommes le plus important

fournisseur de logements d'urgence pour les hommes, les familles et les jeunes de la région de York.

Or, depuis les cinq dernières années, nous avons légèrement changé de cap pour envisager des logements abordables à court et à long terme avec des mesures de soutien globales, en plus de fournir des logements d'urgence comme à l'accoutumée, bien sûr. Notre approche met pleins feux sur le logement, avec un loyer indexé sur le revenu et des mesures de soutien globales.

Nous avons créé de nombreux logements dans un esprit d'innovation, et comme tout le monde ici le sait, c'est une période difficile, et ce sont surtout les plus vulnérables qui sont touchés par la crise du logement que nous vivons. Ainsi, en faisant preuve d'innovation et en tirant parti des fonds de donateurs privés, nous sommes parvenus à créer des logements locatifs durables et abordables pour les aînés, les familles et les jeunes 2ELGBTQ+.

Nous avons réaménagé des logements vacants en mauvais état de concert avec Parcs Canada. Il y a 44 logements vacants dans le Parc urbain national de la Rouge. Nous avons eu recours à notre entreprise sociale de construction pour reconstruire une de ces maisons. Elle est désormais devenue un duplex qui offrira des loyers très abordables pour les 30 prochaines années. Il y a donc vraiment un but à ce genre d'initiative.

Blue Door a utilisé les fonds de l'initiative Vers un chez-soi et de fondations privées pour acquérir un quadruplex...

• (1110)

[Français]

Mme Louise Chabot (Thérèse-De Blainville, BQ): Monsieur le président, nous n'entendons pas l'interprétation.

[Traduction]

Le président: Monsieur Braithwaite, pourriez-vous attendre un instant? Nous avons un problème avec l'interprétation.

Nous allons suspendre la séance pendant quelques minutes, le temps de régler ce problème technique.

• (1110)

(Pause)

• (1115)

Le président: Reprenons. Je suis désolé.

Ce sera au tour de notre deuxième témoin, M. Racette, pour cinq minutes.

[Français]

M. Jean-Pierre Racette (directeur général, Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal): Bonjour.

Je tiens d'abord à vous remercier de nous donner l'occasion de vous faire part de notre point de vue sur la question de l'accélération de la construction de logements au Canada. J'aborderai cette question sous un angle qui sera sans doute un peu différent de celui des autres témoins.

Comme vous tous, nous trouvons important d'accroître rapidement et de façon très considérable l'offre de logements, particulièrement dans les grands centres urbains, qui connaissent une pénurie à long terme de logements, et surtout de logements abordables et sociaux.

Cette pénurie a des effets déstabilisateurs sur le développement économique. Entre autres, elle réduit l'offre de logements pour les travailleurs à petit et moyen revenu, qui doivent s'éloigner de leur lieu de travail, ce qui accroît le temps de transport et l'émission de gaz à effet de serre. De plus, elle aurait des effets dévastateurs sur les ménages les plus vulnérables, qui seront de plus en plus nombreux à se retrouver à la rue, faute de logement. Qui plus est, ces ménages ne seront pas composés seulement de personnes ayant des problèmes de santé mentale ou de dépendance. Nos grands centres urbains auront à gérer des crises sociales liées à une itinérance structurelle.

Je souligne que notre organisation travaille à Montréal. Notre analyse ayant été réalisée en fonction de centres urbains, elle serait probablement un peu différente pour un milieu moins peuplé.

Construire de nombreux logements abordables et sociaux est un objectif incontournable. Plusieurs intervenants vous indiqueront, en fonction de leurs perspectives et de leurs intérêts, diverses façons d'aborder ce problème complexe. Pour ma part, j'aimerais attirer l'attention des membres de ce comité sur un autre enjeu d'intérêt commun qui nous semble occulté et qui, selon nous, constitue un angle mort de la démarche actuelle d'accélération de la construction de logements. Il faut certes accélérer cette construction, mais il faut également s'assurer de la pérennité des nouveaux logements. Par ailleurs, il faut profiter de l'occasion pour structurer le secteur du logement abordable au Canada afin qu'il soit plus performant et plus autosuffisant sur le plan financier. Voici donc certains enjeux liés à la pérennité et à la structuration du secteur.

Une fois les 100 000 nouveaux logements construits, dont une partie substantielle devra être suffisamment abordable pour répondre aux besoins les plus criants, il faudra s'assurer qu'ils restent abordables, que leur qualité soit maintenue et qu'ils soient bien gérés. Or, l'expérience acquise au cours des 40 dernières années nous démontre que l'enjeu de la pérennité est loin d'être pris en compte. En effet, l'hypothèse de base est que, si le financement nécessaire à la réalisation d'un projet d'habitation tient la route, il sera alors par magie bien géré à long terme, ce qui assurera sa pérennité et son abordabilité.

Alors, pourquoi, me direz-vous, faut-il se préoccuper de la gestion à long terme d'un parc immobilier abordable? Il y a différentes raisons, que je vais énumérer.

D'abord, la gestion immobilière est très complexe, encore davantage dans un grand centre urbain où les dynamiques sociales peuvent devenir extrêmement difficiles et complexes.

Ensuite, la gestion de la complexité appelle de l'expertise et des compétences spécialisées. Or, ces compétences appellent des salaires élevés et des organisations dotées d'équipes en mesure de conserver cette compétence. Par ailleurs, pour verser de tels sa-

lares, surtout dans les grands centres urbains tels que Montréal, Toronto et Vancouver, il faut des entreprises d'économie sociale de grande taille pouvant assumer les coûts inhérents à cette compétence. Tout cela est encore plus vrai dans un contexte de grave pénurie de main-d'œuvre, qui requiert des ajustements salariaux importants pour faire face à la concurrence de toutes les autres entreprises également à la recherche de main-d'œuvre spécialisée.

Enfin, je tiens à souligner que ce sont les entreprises compétentes de grande taille qui pourront le plus facilement innover et adapter leur champ d'action à l'habitation et à l'évolution de notre environnement, qui se transforme de plus en plus rapidement. À ce propos, une étude de cas menée sur une quinzaine d'organisations sans but lucratif en habitation du Canada, réalisée en 2015 par Housing Partnership Canada, a fait ressortir les défis importants qui attendent le secteur en matière de capacité organisationnelle, de pérennité et d'innovation.

Ainsi, nous avons une occasion unique de structurer à long terme le secteur de l'habitation abordable au Canada et de favoriser le développement de capacités financières autonomes en canalisant le financement responsable et le financement de l'État vers des organisations solides. Dans les grands centres urbains du Canada, il existe des organisations d'une certaine taille orientées vers le développement. Toutefois, pour être compétentes et en mesure de prendre en charge un nombre considérable de nouveaux logements et attirer du financement responsable, elles doivent absolument avoir une taille beaucoup plus grande. Dans les analyses économiques, on parle d'un seuil d'environ 2 500 logements pour que l'organisation soit compétente et viable.

- (1120)

Nous soulignons aux membres du Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées l'occasion unique qui nous est collectivement donnée de rendre plus fort et plus autonome le secteur de l'habitation abordable dans les grands centres urbains du Canada. Il est possible de le faire tout en poursuivant l'objectif de construire 100 000 logements.

Je signale que les petits centres urbains sont aussi confrontés à des défis. Il ne s'agit pas d'opposer les petits centres urbains aux grands centres urbains, car ils sont complémentaires. Cela dit, dans les grands centres urbains, les problèmes sont très criants.

Dans cette perspective, et dans un contexte où le temps qui nous est alloué est de cinq minutes, nous faisons les recommandations suivantes.

Dans le cadre de la construction accélérée de ces 100 000 logements, en particulier dans les grands centres urbains, où un nombre important de ces logements seront construits, nous recommandons de favoriser les organisations ayant déjà un nombre élevé de logements et ayant une expertise afin de favoriser la pérennité et l'abordabilité de ces nouveaux logements.

Nous recommandons aussi de favoriser le rapprochement, voire l'intégration, de ces plus grandes entreprises d'économie sociale afin d'accélérer leur développement et de les rapprocher du seuil organisationnel pouvant soutenir une expertise pérenne.

Dans cette perspective de consolidation du secteur, entre autres par la consolidation des acteurs les plus solides, il faudra prévoir des sommes en développement organisationnel pour soutenir cette transition.

Ce faisant, ces organisations plus solides ayant des actifs immobiliers très importants pourront encore mieux se qualifier pour des financements plus autonomes dans le secteur du financement responsable. Je pense aux fonds de travailleurs, aux fondations caritatives et aux fonds de pension.

En terminant, j'aimerais vous parler de nous. La Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal, souvent appelée SHAPEM, est une entreprise d'économie sociale qui a été fondée il y a 34 ans, en 1988. Nous sommes responsables d'un parc immobilier d'environ 1 750 logements dans une centaine d'immeubles, dont 1 000 sont en propriété et 750 sont en gestion pour des organisations sans but lucratif.

Parmi ces 1 000 logements en propriété, environ 40 % ont été construits sans l'aide des programmes gouvernementaux grâce à du capital de risque patient, comme celui du Fonds de solidarité de la FTQ, celui de la Fondation Lucie et André Chagnon ou des communautés religieuses.

[Traduction]

Le président: Monsieur Racette, pourriez-vous conclure? Nous avons largement dépassé les cinq minutes.

[Français]

M. Jean-Pierre Racette: D'accord. Je vais terminer la description de notre organisation.

Nos actifs en propriété avoisinent 150 millions de dollars. Nos actifs en gestion sont de 150 millions de dollars et nos actifs en développement sont de 100 millions de dollars. Nous sommes actifs dans sept arrondissements de Montréal et notre équipe de travail comporte 45 personnes.

Merci beaucoup.

Le président: Merci beaucoup, monsieur Racette.

[Traduction]

Nous allons donc passer à M. Barndt, du Neighbourhood Land Trust. Vous avez cinq minutes, monsieur.

M. Joshua Barndt (directeur exécutif, The Neighbourhood Land Trust): Bonjour, mesdames et messieurs. Je vous remercie de m'accueillir ici aujourd'hui. Je m'appelle Joshua Barndt et j'ai l'honneur de prendre la parole au nom de Neighbourhood Land Trust.

Je m'adresse à vous aujourd'hui depuis le quartier de Parkdale, à Toronto. Notre fiducie foncière possède 85 immeubles et 205 logements locatifs abordables. Notre principale stratégie consiste à acquérir des logements locatifs existants et à les reconverter pour qu'ils soient abordables à titre permanent.

Au cours des dernières années, notre organisation et d'autres ont eu de la difficulté à obtenir du financement dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement pour appuyer ce travail.

J'aimerais vous parler aujourd'hui de l'impossibilité croissante de trouver des logements locatifs abordables et de la façon dont nous croyons que le fonds d'accélération pourrait répondre à cette situation critique. Afin de situer nos recommandations dans leur contexte, je dois vous parler des difficultés que connaissent les résidents de notre collectivité.

Premièrement, 11 000 ménages de Parkdale-Sud sont locataires, ce qui représente 87 % des résidents. En pleine crise du logement à

Toronto, la grande majorité des résidents locaux ont subi de véritables supplices sous forme d'augmentations de loyer, d'expulsions et de déplacements dictés par le marché. En 2021, notre organisation a mené un sondage à l'échelle du quartier sur la hausse des prix du sous-marché des immeubles locatifs, qui comprend 68 immeubles de location privés pour un total de 6 060 logements. Nos recherches ont révélé une tendance troublante vers le regroupement de la propriété de ce parc immobilier par les propriétaires financiers, 71 % des logements étant actuellement détenus par de grandes entreprises et des sociétés de placement immobilier.

Orientée vers le profit, l'acquisition de logements locatifs bas de gamme et l'augmentation subséquente des loyers demandés dans ces immeubles font partie intégrante des stratégies d'affaires des propriétaires financiers. Cela se traduit par la prévalence de hausses agressives de loyer supérieures au taux légal et de demandes d'expulsion. Les loyers annoncés dans le Sud de Parkdale ont augmenté de 36 % de 2015 à 2018.

En 2018, aucun des grands propriétaires n'a offert des logements à moins de 1 400 \$, soit un loyer de 40 % supérieur à la moyenne de la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour la région. Ces hausses spectaculaires des loyers et les menaces d'expulsion ont déstabilisé la vie quotidienne des locataires, dont 50 % vivent sous le seuil de la pauvreté, la majorité étant des résidents autochtones, noirs et de couleur, ainsi que des immigrants. Plus de 50 % des répondants au sondage, c'est-à-dire les locataires qui vivent dans ces immeubles devenus tout à fait inabordables, doivent maintenant consacrer plus de 50 % de leur revenu au loyer. De plus, il en est qui supportent un fardeau financier accru, puisque 40 % d'entre eux ont déclaré qu'il ne leur restait pas de quoi se procurer les médicaments et les aliments dont ils avaient besoin.

Quelle est une solution concrète pour garantir et maintenir des logements locatifs abordables? Grâce à des recherches et à des consultations auprès de locataires, organismes communautaires, spécialistes du logement et représentants des administrations municipales, nous avons pu déterminer que le moyen le plus efficace de préserver, de produire et de maintenir des logements abordables disponibles, c'est que le secteur public ou des organismes à but non lucratif acquièrent des logements locatifs privés et les reconvertissent en logements abordables à titre permanent.

Il importe de noter que l'acquisition de logements locatifs a été une stratégie clé utilisée pour fonder des coopératives d'habitation entre les années 1970 et 1990. Malheureusement, la Stratégie nationale sur le logement n'a pas appuyé ce genre d'acquisition. C'est pourtant le moyen le plus rapide et le plus rentable d'obtenir des logements abordables à titre permanent.

Un volet national de financement des acquisitions est absolument nécessaire dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements. D'innombrables entités ont déjà proposé un tel programme. Le Livre blanc de 2020 de la Fédération canadienne des municipalités intitulé « COVID-19 et le logement: Urgence d'agir, solutions durables », proposait, comme l'un des deux objectifs, d'acquérir et de protéger des logements locatifs à prix modique. La fédération précisait que le gouvernement fédéral avait les moyens d'aider les fournisseurs de logements communautaires et leurs partenaires municipaux à acheter des logements locatifs privés existants relativement abordables à un prix beaucoup plus bas qu'il n'en coûterait de construire de nouveaux logements. Cet objectif n'a pas encore été atteint, mais il n'est pas trop tard pour agir.

Qu'est-ce qui fait qu'un programme d'acquisition soit vraiment une bonne idée? Compte tenu du coût élevé des terrains et des coûts de construction actuels, la préservation de l'offre actuelle de logements locatifs abordables est plus rapide et plus économique que la construction de nouveaux logements. Les projets d'acquisition sont un moyen économique efficace de garantir l'offre de logements locatifs, car ils coûtent de 30 à 60 % moins que les nouveaux projets de construction. Bien entendu, plus le coût est bas, plus on produira de logements grâce à des investissements publics. Aussi, comme les immeubles en question sont déjà intégrés dans le tissu bâti du quartier, la préservation des logements locatifs appuie les objectifs stratégiques du gouvernement qui consistent à maintenir les quartiers stables et bien desservis à revenus mixtes tout en réduisant les perturbations causées par les nouvelles constructions. Les acquisitions réduisent également le nombre de locataires vulnérables qui finissent par devenir itinérants. Pour les locataires actuels, leur logement demeure abordable et ils ne craignent plus de le perdre. De plus, au fur et à mesure que les logements sont disponibles, les acquisitions accélèrent l'accès à des logements abordables pour les personnes sur les listes d'attente et dans les refuges.

• (1125)

J'ai presque terminé, alors je vous remercie de votre temps.

Que faut-il pour qu'un programme d'acquisition fonctionne dans le cadre du fonds d'accélération? Le Canada a besoin d'un programme de financement qui soit un mélange du Fonds de co-investissement pour le logement de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et de l'Initiative pour la création rapide de logements. Ce programme doit comprendre, d'une part, un financement à faible taux d'intérêt semblable au programme de co-investissement de la stratégie nationale et, d'autre part, des subventions d'immobilisations ou des prêts-subventions semblables à ceux de l'Initiative. Cependant, si les projets de l'initiative de construction à Toronto nécessitent de 350 000 à 600 000 \$ par logement, il suffit du tiers de cette somme pour un projet d'acquisition, soit de 100 000 à 250 000 \$ par logement.

Troisièmement, les fonds doivent être versés rapidement à mesure que les projets d'acquisition évoluent au rythme du marché. La Ville de Toronto a donné l'exemple d'un moyen pour les gouvernements de déboursier rapidement des fonds pour l'acquisition de logements multiples dans le cadre d'un nouveau programme d'acquisition appelé MURA. La Stratégie nationale sur le logement devrait envisager la création d'un programme analogue ou simplement fournir les fonds aux municipalités pour qu'elles les déboursent localement et rapidement. Je pense que le Comité pourrait envisager de fournir ces fonds directement aux municipalités pour les encourager à créer des programmes semblables à celui de la Ville de Toronto.

En conclusion, Neighbourhood Land Trust veut faire valoir au Comité que le moyen le plus efficace pour le gouvernement fédéral d'accélérer la disponibilité de logements abordables consiste à acquérir des logements locatifs avec les deniers publics tout en aidant des organismes à but non lucratif à en acquérir de leur côté dans le cadre d'un programme fédéral d'acquisition financé par le fonds d'accélération.

Merci beaucoup de votre temps et bonne chance dans cette tâche très importante.

• (1130)

Le président: Merci, monsieur Barndt.

Nous allons maintenant passer aux questions, en commençant par Mme Kusie, pour six minutes.

J'informe les témoins que je compte faire respecter l'horaire et que je vais donc vous interrompre au besoin pour vous demander de conclure afin que nous puissions entendre le plus grand nombre de députés possible.

Madame Kusie, vous avez six minutes.

Mme Stephanie Kusie (Calgary Midnapore, PCC): Merci, monsieur le président.

Je remercie les témoins de leur présence.

Monsieur Barndt, excusez-moi, mais il y a quelque chose que je n'ai pas compris. D'où provient exactement votre financement actuel pour l'achat de ces logements? Ce n'était pas clair pour moi dans votre exposé.

M. Joshua Barndt: À l'heure actuelle, nous dépendons de deux sources de financement pour l'acquisition de logements locatifs. Il y a d'abord les subventions municipales. Un projet initial a été entrepris dans le secteur 37, grâce à un financement reçu par la municipalité sous forme de primes d'aménagement. La Ville de Toronto a maintenant créé le programme MURA, qui donne accès à des subventions municipales. Nous présentons donc une demande officielle dans le cadre de ce programme.

De plus, l'an dernier, en l'absence d'un programme municipal, provincial ou fédéral, nous avons obtenu des investissements de neuf fondations — des investisseurs à impact — qui nous ont fourni du financement à court terme pour acquérir un immeuble et le retirer du marché afin de nous assurer de pouvoir préserver ce loyer abordable. Quoi qu'il en soit, cet investissement à impact offre un financement temporaire, et non un financement à long terme. Il nous faut donc une solution gouvernementale — un programme gouvernemental — pour offrir ce soutien.

Une autre remarque que je ferais, c'est que nous avons essayé de mettre sur pied des projets dans le cadre du programme de l'Initiative pour la création rapide de logements et qu'on a rejeté nos demandes à trois reprises, en partie parce que l'initiative excluait l'acquisition de logements locatifs, sauf s'ils étaient entièrement vacants ou délabrés. Ce critère est à notre avis parfaitement stérile, puisque nous voulons justement acheter les meilleurs immeubles — des immeubles qui sont en bon état, prêts à être occupés et qui peuvent fournir de bons logements.

Un commentaire que nous entendons souvent de la part des détracteurs des programmes d'acquisition, c'est que nous devons produire des logements vacants pour pouvoir loger les gens qui se trouvent dans les refuges. Ce que nous constatons, c'est qu'en raison du roulement naturel des logements locatifs, nous avons accès à beaucoup de logements. Ainsi, dans le temps qu'il faudrait pour construire un immeuble — deux ou trois ans —, nous pourrions avoir suffisamment de logements vacants pour produire ce flux et amener les gens à se loger à un rythme semblable à celui des nouveaux projets de construction. En fait, comme ces immeubles appartiennent à des organismes sans but lucratif et qu'ils sont liés aux plans d'accès aux logements abordables de la Ville de Toronto, nous offrons un accès continu au logement, pour l'avenir, ainsi qu'aux personnes dans le besoin.

Mme Stephanie Kusie: À votre avis, comment l'inflation a-t-elle influé sur le prix des loyers, et qu'est-ce qui, selon vous, aiderait vos locataires et ces fondations à atténuer l'impact de la hausse de l'inflation au Canada et ses effets sur votre fiducie foncière?

M. Joshua Barndt: C'est une question incroyable. C'est très important.

Je peux vous dire que nous avons un immeuble pour lequel nous demandons des fonds à la Ville de Toronto, et nous avons un plan d'affaires pour l'acquérir. Il y a environ six semaines, nous avons eu besoin de 4 millions \$ en fonds d'immobilisations pour mener le projet à bien — il s'agissait d'un immeuble de 36 logements — et nous pouvions financer le reste.

Au cours des six dernières semaines seulement, les taux ont énormément augmenté, et les modalités offertes par les banques pour les prêts sur 10 ans ont augmenté d'environ 2 points de pourcentage. Du côté du gouvernement, les taux n'ont augmenté que légèrement. Cela signifie que nos besoins en capitaux pour les investissements et les subventions ont augmenté de plus de 1,4 million \$ pour atteindre 5,4 millions \$. La hausse des taux d'intérêt nuit considérablement à notre capacité de financer ces projets, d'où un besoin accru de capitaux d'investissement.

Avec des taux d'intérêt plus élevés, nous aurons besoin de plus de subventions. De plus, les organismes sans but lucratif continuent d'avoir besoin d'un financement à faible taux d'intérêt par l'entremise de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Ce financement demeure extrêmement important pour nous aider dans notre travail.

• (1135)

Mme Stephanie Kusie: Diriez-vous par ailleurs que votre fiducie foncière a connu des difficultés en ce qui a trait aux chaînes d'approvisionnement et à la pénurie de main-d'œuvre?

M. Joshua Barndt: Je vous remercie également de cette question.

Nous ne construisons pas de nouveaux logements; nous acquérons des immeubles existants. Nous profitons du fait que ces immeubles existent déjà, de sorte que nos projets ne sont pas ralentis par des problèmes de la chaîne d'approvisionnement. Nous pouvons acquérir ces immeubles aujourd'hui même. Bien sûr, une fois que l'on possède un immeuble, surtout s'il est un peu vieux, il faut le rénover, l'améliorer et le réparer au fil du temps.

Bien entendu, les coûts augmentent en raison des besoins de la chaîne d'approvisionnement et de la pénurie de main-d'œuvre. L'avantage d'avoir un immeuble viable dès le premier jour, c'est que l'on peut planifier les réparations au fil du temps. Dans bien des cas, surtout quand nous achetons des immeubles en meilleur état, nous pouvons fournir des logements abordables à ceux qui en ont besoin en attendant d'obtenir la main-d'œuvre et le financement supplémentaire nécessaire pour payer les réparations.

Nous constatons que nous pouvons continuer à desservir la ville et les résidents de Toronto, malgré ces pénuries. Il est vrai qu'elles peuvent ralentir un peu notre travail, mais dans un contexte d'acquisition, elles ont moins d'incidence que dans le cas des nouveaux projets de construction, qui doivent composer avec des coûts qui montent en flèche et des retards énormes.

Le président: Merci, madame Kusie.

Nous passons maintenant à Mme Martinez Ferrada, pour six minutes.

[Français]

Mme Soraya Martinez Ferrada (Hochelaga, Lib.): Merci, monsieur le président.

Ma question va s'adresser à M. Jean-Pierre Racette.

Je vous remercie, monsieur Racette, de votre présentation d'aujourd'hui. Effectivement, on observe un niveau marqué d'embourgeoisement, parce que les loyers coûtent de plus en plus cher et les gens vont vivre plus loin, et cela peut avoir une incidence sur les changements climatiques.

Je voulais revenir plus particulièrement sur la question du financement. Vous l'avez évoquée un peu vers la fin, mais vous avez manqué de temps. L'étude d'aujourd'hui porte sur les façons dont nous pouvons nous assurer que le Fonds pour accélérer la construction de logements va effectivement soutenir la création rapide de logements.

Croyez-vous qu'un fonds à l'image de celui qui a été créé pour répondre rapidement à la pandémie de COVID-19 permettrait de distribuer l'argent plus rapidement à des projets actuels?

Pourriez-vous nous parler du contexte entourant le financement? Comment pouvons-nous mieux vous soutenir?

Je dois vous dire que vous n'aurez qu'une minute pour me répondre, car je partage mon temps de parole avec mon collègue M. Collins. Je vous connais bien, alors ne vous étendez pas trop sur le sujet.

Des voix: Ha, ha!

M. Jean-Pierre Racette: D'accord.

Effectivement, il est important que la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la SCHL, puisse faire des investissements comme ceux qu'elle a faits dans ce fonds, mais on pourrait les jumeler à d'autres. Je connais mieux le Québec que les autres provinces. Nous avons eu beaucoup d'aide du Fonds de solidarité FTQ et de la Fondation Lucie et André Chagnon, avant que les fonds soient disponibles.

Quand une occasion se présente, il faut se dépêcher de la saisir. Je suis plutôt d'accord avec M. Barndt. Il faut saisir les occasions. Pour travailler à court et moyen terme, il est important de faire un jumelage avec des organisations comme le Fonds de solidarité FTQ, les communautés religieuses et les grandes fondations pour rendre des fonds disponibles. Nous avons fait plusieurs projets comme cela. Ensuite, la question du financement à plus long terme, des taux d'intérêt et des équilibres financiers se pose. C'est autre chose.

Mme Soraya Martinez Ferrada: Faites-vous tout cela au moyen des fonds existants?

Qu'en est-il des municipalités?

• (1140)

M. Jean-Pierre Racette: C'est également le cas pour les municipalités. Le problème, c'est qu'il faut agir rapidement. Il y a aussi toute la question en lien avec l'entrepreneuriat.

La gestion des fonds publics impose un certain nombre de contraintes. C'est nécessaire d'avoir, dès le départ, des fonds plus flexibles pour se retirer du marché le temps de bien faire l'analyse des fonds publics, des investissements.

À Montréal, l'analyse des projets peut prendre un an ou un an et demi. On ne peut pas retenir des immeubles ou des terrains pendant un an et demi alors qu'il y a des offres d'achat. C'est présentement impossible.

Mme Soraya Martinez Ferrada: Il faut donc mieux les planifier.

Je vous remercie, monsieur Racette.

[Traduction]

M. Chad Collins (Hamilton-Est—Stoney Creek, Lib.): Merci, monsieur le président. J'ai juste une toute petite question pour M. Barndt.

Monsieur Barndt, la semaine dernière, nous avons accueilli Mme Abi Bond, du secrétariat du logement, à Toronto. Elle a parlé du programme MURA et, comme vous l'avez fait ce matin, de l'importance de verser les fonds le plus rapidement possible aux municipalités et aux fournisseurs de services afin d'éviter le genre de problèmes que Mme Kusie a évoqués tantôt au sujet de la hausse des taux d'intérêt et de l'inflation galopante.

Pouvez-vous nous en dire davantage sur le fonds MURA et sur l'importance de verser rapidement les fonds aux fournisseurs de services sans but lucratif et aux municipalités?

M. Joshua Barndt: Merci beaucoup de la question.

Notre organisme travaille à l'acquisition d'immeubles locatifs depuis de nombreuses années. Avant notre partenariat avec la Ville de Toronto, 17 acquisitions possibles nous ont glissé entre les mains en l'absence de programmes susceptibles d'appuyer notre travail.

Le programme MURA est le fruit d'une collaboration entre la Ville de Toronto et des organismes sans but lucratif comme le nôtre, qui accordent énormément d'importance à l'acquisition de logements locatifs. Il y a eu un programme pilote en 2019, et une fois évalué, notre organisme a pu obtenir des fonds dans ce contexte.

L'expérience s'est avérée très réussie, et la Ville en a fait un programme permanent. Il s'agit d'un processus de demande de propositions en deux étapes. Il y a un processus d'examen en deux étapes. La première consiste à effectuer un examen préalable de l'organisme afin de s'assurer qu'il est solvable, qu'il a une stratégie appropriée et qu'il possède l'expérience voulue en matière d'exploitation et d'acquisition. L'organisme peut alors être préapprouvé pour aller sur le marché et soumissionner pour des immeubles en comptant sur un montant préalablement approuvé par logement.

L'organisme peut dès lors faire une offre sur un immeuble, sachant qu'il a accès à un financement rapide. Une fois qu'il a sélectionné l'immeuble, établi son plan d'affaires et fait preuve de diligence raisonnable, il envoie la documentation à la Ville. La Ville s'engage à examiner, approuver ou refuser le financement rapidement — dans un délai de 30 jours, je crois.

Cela permet à un organisme d'être concurrentiel sur le marché privé et d'y participer comme il se doit. Les organismes à but non lucratif doivent souvent réunir beaucoup de fonds et recourir à des modes de financement complexes pour mener à bien un projet, en plus de devoir convaincre un propriétaire privé de participer à la

transaction. En présentant tout ce qu'il faut, il est clair que nous respectons la façon dont le marché fonctionne et que nous travaillons bien avec le secteur privé pour faire la transition vers une propriété avec des loyers abordables à long terme. Ce programme est excellent à cet égard.

Il prévoit également quelques éléments de financement supplémentaires qui sont essentiels pour réussir. Il fournit des fonds de dépôt de sorte...

Le président: Oui, monsieur Barndt...

M. Joshua Barndt: ... qu'il suffit d'un peu d'argent pour faire une mise de fonds et répondre aux exigences de diligence raisonnable.

Merci beaucoup.

Le président: Merci, monsieur Barndt.

[Français]

Madame Chabot, vous avez la parole pour six minutes.

Mme Louise Chabot: Merci, monsieur le président.

Je remercie les témoins de leurs témoignages et de leurs expertises relatives aux deux grandes villes. Nous les connaissons bien, mais, personnellement, je connais mieux Montréal.

Nous sommes en amont de la procédure concernant le nouveau fonds. Concrètement, comment arrivons-nous à faire en sorte qu'il soit considérable?

Le nouveau fonds propose 100 000 nouvelles habitations d'ici à 2024-2025, soit 4 milliards de dollars sur cinq ans. La semaine dernière, un témoin a dit qu'il faudrait accélérer le financement, c'est-à-dire verser les 4 milliards plus rapidement, car la construction et l'acquisition sont de long processus. Il nous a aussi dit qu'il fallait miser sur le financement par projet.

Est-ce que ces solutions vous apparaissent opportunes?

Mes questions s'adressent aux deux témoins.

• (1145)

M. Jean-Pierre Racette: Il faut comprendre que la situation est complexe. Pendant les deux derniers projets que nous avons réalisés, nous étions aux prises avec des questions de patrimoine. Il s'agissait d'immeubles patrimoniaux, de magnifiques bâtiments avec des terrains. Cependant, il nous a fallu entre un an et demi et deux ans pour effectuer tout ce processus. Il y a des limites, des procédures réglementaires, qu'on ne peut pas éviter.

Il faut disposer rapidement de fonds pour retirer les édifices du marché. La préaffectation est fondamentale. Pour nous, les choses ne fonctionnent pas de la façon décrite par M. Barndt. Nous fonctionnons davantage avec des fonds autres que ceux de la Ville, au départ, et nous faisons appel à cette dernière par la suite.

Il faut aussi parler de la capacité organisationnelle. Construire 100 000 logements en trois ans n'est pas une mince affaire. Je souligne beaucoup la capacité organisationnelle. Tous les gens appartenant à des organismes à but non lucratif arriveront sensiblement à la même conclusion: il faut du financement à long terme et du soutien communautaire. La capacité organisationnelle, la compétence, est fondamentale.

Je ne réponds pas tout à fait à votre question, mais il faut faire valoir ces points. Comme je le disais, ce n'est pas une mince affaire. Il faut aussi tenir compte des délais de construction. On peut acheter des bâtiments usagés, mais, comme de plus en plus de gens demandent des logements, il faut aussi penser à en construire. Si on retire tout ce qui est usagé, la classe moyenne ne pourra pas se loger.

Mme Louise Chabot: Merci, monsieur Racette. Vous avez raison.

J'aimerais maintenant entendre l'autre témoin.

[Traduction]

M. Joshua Barndt: Merci beaucoup.

Cette année, la Ville de Toronto a investi 20 millions de dollars dans le fonds MURA. Si nous supposons que le montant maximal permis par logement, soit 200 000 \$, est prévu pour ces projets, cela produirait 100 logements. Si la Ville de Toronto, par exemple, recevait 200 millions de dollars ou plus du gouvernement fédéral, on pourrait augmenter la proportion de logements qui pourraient être produits.

Je pense que les résultats ne se feront pas attendre avec un financement rapide des programmes municipaux, le cas échéant. Vous avez raison de dire que, comme les taux d'intérêt augmentent, plus tôt nous agissons, mieux ça vaudra. De plus, je pense qu'à mesure que nous continuons de voir la pression de la COVID et la pression économique sur les personnes vulnérables et les loyers qu'elles doivent payer, nous risquons d'assister à une escalade de la crise de l'itinérance. Par conséquent, plus nous agissons rapidement, plus nous aurons de chances d'endiguer la crise qui s'annonce en voyant à ce que les gens disposent d'un logement sûr.

À mon avis, on aurait tout avantage à débloquer des fonds sur le tôt.

Ensuite, comme on l'a dit tantôt, je pense qu'il serait également important de maintenir le financement pendant un certain temps afin que les projets puissent se concrétiser. Les projets ne sont pas toujours possibles le jour même. Parfois, d'excellents projets supplémentaires ou alternatifs peuvent surgir au bout de deux ou trois mois, voire un an.

Il serait avantageux d'avoir un programme doté d'un financement soutenu qui permette de regrouper des propositions sur plusieurs années.

[Français]

Mme Louise Chabot: Je suis d'accord pour dire que, 100 000 logements, c'est beaucoup. Cependant, il faut se rappeler que cela couvre l'ensemble du Canada. Si cet objectif est atteint dans les délais prévus, comme le souhaite le gouvernement, comment pourra-t-on s'assurer, pour la suite des choses, que les logements vont demeurer abordables?

Faudrait-il revoir la définition de l'abordabilité?

• (1150)

[Traduction]

Le président: Vous pouvez répondre en 10 secondes.

M. Joshua Barndt: Bien sûr. Il est fondamental que les immobilisations et le financement à faible taux d'intérêt fourni par le gouvernement fédéral soient destinés à des modèles de logements expressément conçus pour garantir l'abordabilité à long terme. Cela

comprend les coopératives, les organismes sans but lucratif, les entités publiques et les fiducies foncières communautaires. Nous devons envisager des périodes d'abordabilité d'au moins 49 ans. Les gens ont besoin de logements à long terme, et nous avons investi beaucoup trop d'argent dans l'abordabilité à court terme. C'est une bonne affaire pour les gouvernements de le faire aussi, car il est manifeste que les deniers publics investis dans ces projets se traduiront par des bienfaits publics plus durables. Ce financement est utilisé à meilleur escient lorsqu'il est investi dans des projets comportant des exigences et des engagements à l'égard de l'abordabilité à long terme.

Merci.

Le président: Merci, monsieur Barndt.

[Français]

Merci, madame Chabot.

[Traduction]

Nous passons maintenant à Mme Zarrillo, pour six minutes.

Mme Bonita Zarrillo (Port Moody—Coquitlam, NPD): Merci, monsieur le président.

Je tiens à remercier les deux témoins d'aujourd'hui. Ce témoignage est très important. J'aimerais qu'il amène le gouvernement à penser différemment et à recadrer la façon dont le fonds d'accélération pourrait à toutes fins utiles miser sur des logements déjà construits, avec des loyers stables.

Mon premier commentaire est que le fonds d'accélération ne saurait encourager la financiarisation du logement. J'aimerais poser une question à M. Barndt au sujet du modèle « prêt-à-porter », c'est-à-dire des logements locatifs expressément conçus comme tels qui pourraient accélérer l'approvisionnement dans sa juste mesure.

Ma question s'adresse à M. Barndt, et ensuite, s'il reste du temps, j'aimerais aussi entendre M. Racette. Combien de temps et d'argent pouvons-nous économiser en les construisant et combien de logements supplémentaires pourrions-nous obtenir si nous insistions davantage sur ceux qui sont déjà construits à des fins de location?

M. Joshua Barndt: Merci beaucoup.

L'analyse effectuée dans notre collectivité montre très clairement que l'acquisition d'un logement locatif existant coûte entre 200 000 et 300 000 \$ par logement, par rapport aux 450 000 à 600 000 \$ qu'il faudrait pour construire un logement neuf. Les coûts sont sensiblement plus élevés.

De plus, les délais sont beaucoup plus courts. Nous pouvons trouver une propriété à vendre, conclure une entente, faire preuve de diligence raisonnable et acquérir l'immeuble dans un délai de trois à quatre mois, alors que pour les nouveaux projets de construction, il faudrait compter au moins deux ans. Même s'il s'agit de projets de construction rapide, ils ont tendance à prendre du retard, et il faut d'un an et demi à deux ans.

Nous pouvons agir beaucoup plus rapidement. Il va de soi que si le coût des projets est moins élevé, nous pourrions étirer le financement gouvernemental et produire plus de logements.

Mme Bonita Zarrillo: Qu'en pensez-vous, monsieur Racette?

[Français]

M. Jean-Pierre Racette: Premièrement, la stratégie consiste à soustraire le maximum de logements du marché à court terme. Pour ce faire, il faut avoir des fonds.

Deuxièmement, c'est que nous pouvons attendre deux ans, trois ans ou quatre ans. Nous avons déjà acquis des immeubles, et cela a pris 20 ans avant d'en faire des logements subventionnés.

Il faut s'assurer d'avoir du financement pour traverser la période de transition, qui peut être assez longue. Présentement, à Montréal, ce sont surtout les immeubles abordables, dont le loyer est plus bas et qu'on voudrait retirer du marché — je renvoie à la logique de M. Barndt —, qui vont se vendre à un prix qui fera en sorte d'élever nettement le prix des loyers sur le marché. À l'heure actuelle, on voit des immeubles de logements à loyer plus bas être acquis par des gens qui trouveront une façon d'en évincer les résidants et qui augmenteront les loyers de 200 \$, 300 \$, 400 \$ ou 500 \$ par mois. Le problème est que, si on est sur le marché — parce qu'on est bien sur le marché dans ces cas-là —, il va falloir négocier et maintenir un financement pour combler la différence des loyers qui ne seront pas suffisants pour couvrir les coûts d'exploitation, comme s'ils étaient sur le marché. Par exemple, supposons que le loyer coûte 500 \$ de plus par mois, il faut avoir 200 \$ ou 300 \$ par mois pour absorber cette différence de coûts. Les prix à Toronto, à Montréal ou à Vancouver ne sont pas les mêmes, mais la logique est la même.

Pour ce qui est de nos loyers, un logement de trois pièces et demie abordable coûte 700 \$ ou 800 \$ par mois. Cependant, si cet immeuble est mis en vente, ce logement se louera alors 1 200 \$. Le montage financier et l'analyse vont imposer une hausse du financement pour traverser cette période. À long terme, c'est sûr que cela devient intéressant. Quand on soustrait nos immeubles du marché — nous le faisons souvent —, le financement n'est pas proportionnel aux coûts...

• (1155)

[Traduction]

Mme Bonita Zarrillo: Désolée, mais je vais vous interrompre, monsieur Racette, car il y a bien des choses encore dont j'aimerais vous entendre parler tous les deux.

Je sais que mon temps de parole est presque écoulé. J'ai toujours voulu me pencher sur ces ententes d'exploitation des logements et sur les problèmes hérités d'ententes passées. Si vous avez de la documentation, ce serait formidable si vous pouviez tous les deux la faire parvenir au Comité.

Monsieur le président, puis-je également demander à M. Barndt s'il serait possible d'obtenir une copie du sondage qu'il a dit avoir mené à Toronto?

Pourriez-vous me l'envoyer aussi, monsieur Barndt? J'aimerais en faire part aux villes de ma circonscription.

Mon temps est-il écoulé, monsieur le président?

Le président: Non, il vous reste une minute et 10 secondes.

Mme Bonita Zarrillo: Il me reste une minute.

Quelle est la première chose à faire pour nous assurer que ce fonds n'encourage pas la financiarisation du logement?

Je vais poser la question à M. Racette, puis à M. Barndt.

Le président: Il nous faut des réponses toutes courtes.

Je vous en prie, monsieur Racette.

M. Joshua Barndt: Monsieur Racette, voulez-vous commencer?

[Français]

M. Jean-Pierre Racette: Je vais essayer de répondre correctement à la question.

Présentement, il y a beaucoup de capitaux pour retirer des logements du marché. Ajouter des capitaux pour retirer des logements du marché va entraîner l'augmentation des prix. De toute façon, on ne pourra pas aller contre le marché. Pour faire baisser la pression, il faudrait 400 000 ou 500 000 logements supplémentaires d'un seul coup, au Canada. C'est très difficile, car, présentement, on ne peut pas aller contre le marché. C'est la course pour retirer du marché ce qui a le plus de chances de maintenir les logements abordables. C'est difficile de ne pas suivre les fonds existants qui retirent des logements et qui font que les loyers vont doubler.

Je n'ai pas de réponse magique à vous donner, mais cela me semble difficile.

[Traduction]

Le président: Merci, monsieur Racette.

Monsieur Barndt, vous aurez sans doute l'occasion de poursuivre en réponse à la question d'un autre député.

Nous allons donner la parole à Mme Gladu pour cinq minutes, puis à M. Coteau pour un autre cinq minutes, ce qui mettra fin au premier groupe de témoins.

Vous avez la parole, madame Gladu.

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

Je remercie nos témoins de leur présence.

Nous constatons qu'il y a une crise du logement abordable partout au pays, mais les besoins diffèrent, selon qu'il s'agisse d'une région urbaine ou rurale. À mon avis, les municipalités... Par exemple, à Sarnia-Lambton, nous avons un plan quinquennal. Nous savons quels genres de logements abordables il faut obtenir, comment aider les personnes à faible revenu, et comment lutter contre l'itinérance. Je suis certaine qu'il en est de même dans d'autres municipalités.

À mon avis, le gouvernement fédéral devrait financer directement les municipalités, parce qu'elles connaissent les organismes qui font du bon travail sur le terrain, et qu'elles peuvent fonctionner au diapason du marché. Je pense que c'est la meilleure façon de faire.

Je pose la question suivante à chacun des témoins: êtes-vous d'accord? Sinon, que recommanderiez-vous que nous fassions?

M. Joshua Barndt: Merci beaucoup de la question.

Je suis tout à fait d'accord pour dire que les municipalités sont mieux placées pour comprendre les besoins locaux et collaborer avec les partenaires qui conviennent pour réussir et pouvoir cibler les programmes en fonction des besoins. Donc, oui, absolument, le financement des municipalités est essentiel, mais dans ce cas, il est primordial que la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou le gouvernement fédéral s'abstienne d'imposer des conditions à l'utilisation de ces fonds ou des limites qui restreignent le genre de stratégies que les municipalités veulent suivre, mais qu'elles n'ont pas pu suivre quand les fonds provenaient de cette entité.

Nous devons laisser aux municipalités la marge de manœuvre nécessaire pour décider si un programme d'acquisition de logements locatifs est une stratégie qui en vaut la peine. C'est ce que nous recherchons ici. L'Initiative pour la création rapide de logements n'y a pas réussi. Elle a imposé des restrictions très rigoureuses aux types de projets admissibles, limitant les municipalités, du moins à Toronto, au type de stratégie jugée nécessaire.

Avant l'Initiative pour la création rapide de logements, nous avons travaillé avec les autorités municipales pour acquérir un immeuble qui aurait fait un excellent programme à leurs yeux. Nous avons obtenu une convention d'achat et de vente, mais lorsque les lignes directrices ont été annoncées, nous avons perdu ce projet.

Je vous exhorte à ne pas lier les mains des municipalités en imposant trop de limites. Il importe d'imposer certaines restrictions pour s'assurer que les fonds sont bien utilisés, certes, mais il faut respecter l'avis des municipalités ou des experts en ce qui concerne les besoins de leurs résidents.

Merci beaucoup.

• (1200)

Mme Marilyn Gladu: Merci.

[Français]

Qu'en pensez-vous, monsieur Racette?

M. Jean-Pierre Racette: Au Québec, ce n'est pas évident.

La Société d'habitation du Québec est responsable de l'allocation des fonds. Les municipalités sont manifestement plus habiles et connaissent mieux le terrain. Montréal a un statut particulier, tout comme Québec, je pense.

Au Québec, le problème, c'est que cela pourrait créer une chicanerie, ce qui retarderait les investissements. Cela pourrait aussi faire que Québec n'investisse pas en habitation, laissant la place seulement aux municipalités et au fédéral. Ce n'est pas une bonne idée, parce que certaines petites municipalités n'ont pas la capacité d'agir. Si le Québec ou les autres provinces ne travaillent pas de façon régionale, cela peut causer un problème aux plus petites municipalités.

Au Québec, il y a une question politique, mais ce sont assurément les municipalités qui connaissent le mieux le terrain et qui sont les mieux placées pour trouver des solutions.

[Traduction]

Mme Marilyn Gladu: Une autre question qui, à mon avis, aggrave le problème, et qui n'a pas vraiment de solution, concerne l'immigration. Nous voyons venir des travailleurs étrangers temporaires qui cherchent un logement abordable. Dans ma circonscription, nous sommes sur le point d'accueillir 100 familles ukrainiennes qui seront parrainées par des gens, ce qui est formidable, mais à mesure qu'elles commenceront à subvenir à leurs besoins, à déménager et à chercher un logement, ce sera une autre histoire.

Au chemin Roxham, nous avons un flot constant de gens qui arrivent. Je ne vois pas de plan.

Monsieur Racette, avez-vous des suggestions sur ce que le gouvernement pourrait faire pour aider dans ce contexte?

[Français]

M. Jean-Pierre Racette: Nous avons de l'expérience à Montréal-Nord, un quartier qui compte beaucoup de nouveaux arrivants.

Nous avons élaboré des stratégies territoriales. Nous faisons beaucoup de projets, dans le cadre desquels il faut tenir compte du territoire et offrir des services. Nous n'offrons pas seulement des logements; nous créons une communauté. Notre vision est de créer des communautés solidaires et inclusives dans des centres urbains. Il faut donc que les projets soient pensés à l'échelle du centre urbain.

Naturellement, il y a des territoires d'accueil où les logements sont moins chers et où il y a déjà une population de nouveaux arrivants, et il faut composer avec cela. Il ne s'agit pas simplement de faire un projet qui descend du Ciel et qui atterrit quelque part. La question des stratégies territoriales est fondamentale.

En ce qui a trait à l'immigration, le Québec reçoit généralement environ 50 000 nouveaux arrivants par année. De ces 50 000 nouveaux arrivants, 80 % s'installent à Montréal et ils s'implantent dans certains quartiers. Cela pose un défi d'intégration qu'on ne peut pas négliger. En ce qui a trait aux investissements, il faut mettre sur pied des stratégies plus globales, et les Villes...

Mme Marilyn Gladu: Monsieur Racette, mon temps est écoulé.

[Traduction]

Monsieur Barndt, si vous pouviez soumettre votre réponse par écrit au Comité, ce serait formidable.

Merci.

Le président: Merci, madame Gladu.

[Français]

Merci, monsieur Racette.

[Traduction]

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

M. Michael Coteau (Don Valley-Est, Lib.): Merci beaucoup, monsieur le président.

Je remercie les témoins qui comparaissent aujourd'hui.

L'abordabilité du logement est un enjeu de taille, et je sais qu'elle touche l'ensemble du pays. Dans ma circonscription, à l'heure actuelle, il y a 81 000 demandes de logements communautaires à Toronto seulement, ce qui est effarant. Je sais que c'est la même chose partout au pays.

Je tiens à remercier les témoins du travail qu'ils font pour trouver des solutions de rechange en faveur du logement abordable.

Ma première question s'adresse à M. Barndt.

Vous avez parlé de la différence entre l'abordabilité à court terme et l'abordabilité à long terme. Vous avez parlé de 49 ans par opposition à une période toute courte. Pouvez-vous préciser?

M. Joshua Barndt: Oui. Prenons l'exemple de la Ville de Toronto. Lorsqu'un immeuble locatif est démoli, les politiques exigent que les logements locatifs abordables qui y existaient soient reconstruits dans le nouvel immeuble et qu'ils demeurent abordables pendant 10 ans. Or, au bout de ces 10 ans, à mesure que les logements se renouvellent, nous constatons souvent que le loyer finit par augmenter au-delà du prix du marché. On a beau avoir l'impression de produire des logements abordables de la sorte, il n'en reste rien au bout de 10 ans.

Aux États-Unis, des centaines de milliers de logements financés ont perdu leur caractère abordable au bout de 20 ans, créant de véritables crises du logement.

Lorsqu'un projet est financé, il est essentiel que les exigences en matière d'abordabilité visent le long terme — toute une vie. Quelqu'un doit y vivre. Les loyers abordables devraient subsister au-delà de ce locataire pour que de futurs membres de la collectivité puissent en profiter. Nous préconisons 49 ans d'abordabilité, ce qui est une très longue période.

• (1205)

M. Michael Coteau: Je reprends avec une brève question. Nous utilisons tous l'expression « logement abordable ».

Je m'adresse aux deux témoins, très brièvement. Y a-t-il une définition commune de ce que cela signifie réellement, ou c'est chacun pour soi? Pour moi, il importe que nous soyons tous sur la même longueur d'onde lorsqu'il s'agit de savoir ce que l'on entend vraiment par logement abordable.

[Français]

M. Jean-Pierre Racette: Oui, tout à fait. Il faut se baser sur la capacité financière des ménages. On pourrait dire qu'un logement qui coûte 50 % du prix courant est abordable, mais, si le loyer double, le ménage ne pourra pas le payer, parce que ses revenus, eux, n'auront pas doublé. Alors, un logement qui ne coûte pas plus que 30 % du revenu est une cible adéquate.

En ce qui concerne l'abordabilité à long terme, pour ma part, je crois que les propriétaires ne doivent pas avoir de but lucratif. C'est une condition importante. Sinon, dans le privé, avec le temps, la vente est inévitable, en raison de l'appât du gain en capital.

La dernière chose que je voulais souligner, c'est qu'avec le temps, les organisations sans but lucratif ayant des parcs immobiliers importants accumulent l'équité nécessaire pour refinancer leurs hypothèques et rembourser leurs dettes. Elles financiarisent donc le logement, mais pour construire des habitations abordables à long terme, et non pour faire du profit. C'est sûr qu'en ce moment, il s'agit d'une crise à court terme. Cependant, dans 15 ou 20 ans, ces propriétaires d'immeubles auront pu rembourser leurs dettes et ils pourront, comme dans le privé, construire et acheter des logements, rénover des logements existants et développer le parc immobilier. C'est une chose qu'on a beaucoup négligée, au Canada. On fait des projets, mais on ne tient pas compte des propriétaires.

[Traduction]

M. Michael Coteau: Désolé de vous interrompre, mais il me reste à peu près une minute et demie et je voudrais que M. Barndt me donne une définition de logement abordable.

De votre point de vue, que veut-on dire quand on parle de logement abordable? Existe-t-il une définition universelle?

Le président: Il vous reste moins d'une minute.

M. Joshua Barndt: Il n'existe certainement pas de définition universelle.

La Ville de Toronto définit le logement abordable comme un logement dont le loyer est inférieur à 100 % du loyer moyen du marché. Les programmes de financement de la Ville visent à fixer les loyers à 80 % du loyer moyen du marché ou moins lorsqu'ils fournissent des capitaux ou d'autres incitatifs importants. Bien entendu, à Toronto, 80 % du loyer moyen du marché n'a rien d'abordable pour la plupart des résidents.

Lorsque des organismes sans but lucratif mettent sur pied des projets pour les personnes à faible revenu, nous ajoutons souvent des fonds d'appoint, par exemple sous forme d'un supplément au

loyer indexé sur le revenu, pour nous assurer que la portion du loyer du locataire est abordable et que la subvention comble la différence. Tous les projets qui ciblent les personnes à faible revenu ou à revenu fixe — comme le Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées, le programme Ontario au travail ou la Sécurité de la vieillesse — exigent ce type de supplément au loyer en plus des autres suppléments.

De plus, aux États-Unis, une stratégie commune consiste à avoir des immeubles mixtes appartenant à des organismes sans but lucratif, dans lesquels les loyers de certaines unités sont supérieurs au prix du marché, afin de subventionner les logements à loyer modique pour les gens qui en ont besoin. C'est un modèle assez courant aux États-Unis, que nous devrions imiter plus souvent au Canada.

M. Michael Coteau: Merci beaucoup à tous les deux.

Le président: Merci aux témoins.

Comme vous pouvez le constater, c'est un sujet intéressant. Merci de votre contribution.

Certains députés ont demandé si vous aviez quelque chose par écrit qui pourrait selon vous nous aider dans cette étude. Je vous prie de faire parvenir ces documents à notre greffière, le cas échéant. Encore une fois, merci d'avoir pris le temps de participer cet après-midi.

Nous allons suspendre la séance pendant quelques instants, le temps de passer au prochain groupe de témoins. Merci.

• (1205)

(Pause)

• (1210)

Le président: Je vais passer directement aux déclarations préliminaires, puisque chacun d'entre vous s'est présenté et nos députés sont au courant des entités que vous représentez, à savoir la Ville de Montréal, la Ville de Saint John et la Ville de Newmarket. Chaque témoin fera un exposé de cinq minutes. Je vais vous interrompre si vous dépassez les cinq minutes, parce que nous sommes à court de temps.

Nous allons commencer par M. Dorais, de la Ville de Montréal.

[Français]

Benoit Dorais (vice-président du comité exécutif, Ville de Montréal): Bonjour, monsieur le président, mesdames les vice-présidentes, membres du Comité. Je vous remercie beaucoup de m'accueillir aujourd'hui et de donner l'occasion à la Ville de Montréal de prendre part à cette discussion dans le cadre de votre étude sur le Fonds pour accélérer la construction de logements.

D'entrée de jeu, la Ville de Montréal veut saluer les investissements en matière de logement annoncés par le gouvernement du Canada dans son dernier budget, et également toutes les sommes investies ces dernières années par le truchement de la Stratégie nationale sur le logement. On reconnaît l'importance du logement et l'existence d'une réelle crise du logement. C'est tout à l'honneur du gouvernement du Canada et cela contribue, de manière indéniable, à l'atteinte de résultats concrets. Nous saluons donc la volonté de créer le Fonds pour accélérer la construction de logements, une proposition qui s'ajoute aux autres initiatives fédérales récentes.

Avant de parler de nos attentes relativement à ce nouveau fonds, j'aimerais prendre quelques instants pour présenter les projets qui sont en cours à Montréal. Nous avons connu, à Montréal, des années records en matière de construction immobilière et d'ajouts d'unités, et nous avons connu un boom immobilier ces dernières années. Malgré tout, nous faisons face à une explosion des prix des propriétés et des loyers. À Montréal, on s'approche de la surchauffe. Le problème est en partie attribuable à l'offre de base, mais, pour répondre adéquatement à la crise du logement actuelle, il faut agir dès maintenant et de manière ciblée sur la construction de logements sociaux et abordables hors marché.

La Ville de Montréal a démontré qu'elle pouvait rapidement se doter d'outils pour y arriver et, parmi les solutions déjà mises en place, elle a mis en œuvre une stratégie d'inclusion, qui a évolué récemment vers un règlement pour une métropole mixte. Ce règlement prévoit des modalités pour l'inclusion de logements sociaux abordables et familiaux dans les projets résidentiels privés.

Au cours de la dernière année, un droit de préemption à des fins de logements sociaux et à des fins générales d'habitation s'est ajouté, et cela permet à la Ville d'agir sur le domaine foncier en se portant acquéreur de terrains et de bâtiments. Ces outils sont au cœur d'une stratégie ambitieuse qui vise, avec des partenaires de la Ville, à accélérer la préservation et la construction de 60 000 logements abordables pour les 10 prochaines années, et c'est sans compter la construction de 2 000 logements sociaux par année. Sur le plan de l'accélération, la Ville n'a donc pas attendu avant d'agir, car elle a des besoins. Nous avons fixé des cibles ambitieuses et elle a développé des mécanismes pour y arriver et enrichir également son coffre à outils.

La métropole du Québec compte aussi sur des partenaires privés et communautaires qui ont des projets prêts à démarrer, mais qui ne peuvent pas le faire, faute de financement adéquat. À la Ville, avec nos partenaires locaux, nous avons besoin de l'aide des différents paliers de gouvernement relativement à quatre éléments.

Premièrement, un financement stable prévisible et récurrent doit être versé rapidement et directement aux Villes de manière à financer des projets abordables hors marché. Il faut concentrer les ressources financières pour la construction de logements.

Deuxièmement, il faut de la flexibilité relativement à l'utilisation des fonds, car la Ville connaît les besoins, elle sait proposer des solutions, elle connaît les acteurs locaux et elle essaie de travailler avec eux. Comme on l'a vu, avec l'Initiative pour la création rapide de logements, cela s'est bien passé.

Troisièmement, il faut une approche coordonnée et optimisée, car la multiplication des programmes, des modalités et des critères constitue un frein à l'accélération de la réalisation des projets. Les programmes fédéraux doivent être cohérents et ils doivent répondre réellement aux besoins locaux, sans compter qu'ils doivent impérativement s'arrimer avec les programmes provinciaux et municipaux.

Quatrièmement, il faut une approche qui prend en considération les particularités et les défis des grands centres urbains, soit de permettre de limiter l'étalement urbain, de densifier les territoires de façon intelligente, d'innover et d'optimiser l'utilisation des infrastructures existantes.

La Ville de Montréal réitère que les municipalités sont les mieux placées pour trouver les occasions et répondre aux besoins locaux. Nous avons la souplesse nécessaire pour agir et nous pouvons créer

des partenariats avec le privé et le communautaire pour accélérer le développement. Nous l'avons prouvé et nous continuons de vouloir le prouver avec un appui financier nécessaire.

Je souligne également que le problème de l'accélération n'est pas tant relié aux barrières réglementaires municipales comme le zonage ou la délivrance de permis. Le problème se situe davantage dans la croissance exponentielle de la valeur des terrains, l'augmentation des coûts de construction, la pénurie de la main-d'œuvre et le coût des matériaux de construction. Bref, ce sont les coûts de développement qui grimpent et freinent la réalisation de projets abordables et sociaux. À ce chapitre, le Fonds pour accélérer la construction de logements est une occasion unique pour le gouvernement fédéral d'appuyer concrètement et rapidement les Villes, qui sont au front pour combattre la crise du logement.

● (1215)

Nous vous invitons donc à poursuivre la collaboration avec les grandes villes canadiennes et à accélérer la préservation et la construction de logements abordables et sociaux.

Je termine en mentionnant très brièvement l'Initiative des terrains fédéraux. L'accès aux bâtiments publics excédentaires est certainement utile.

Le président: Merci, monsieur Dorais.

M. Benoit Dorais: Merci beaucoup, monsieur le président.

[Traduction]

Le président: Vous pourrez y revenir plus tard.

Ce sera donc au tour de la mairesse Noade Reardon, pour cinq minutes.

Mme Donna Noade-Reardon (mairesse, Ville de Saint John): Bonjour, mesdames et messieurs. Je vous remercie de me donner l'occasion de vous parler aujourd'hui de cette question cruciale pour la ville de Saint John.

Je m'appelle Donna Noade Reardon, et je suis heureuse d'être ici au nom de notre ville pour vous présenter ce sujet.

Permettez-moi tout d'abord de féliciter le gouvernement fédéral et le Comité pour le leadership dont ils ont fait preuve et les mesures qu'ils ont prises dans le dossier du logement abordable. Nous sommes heureux d'avoir l'occasion de collaborer avec vous pour veiller à ce que les besoins de petites villes comme Saint John soient vraiment pris en considération à l'heure de concevoir le programme d'accélération du logement.

J'aimerais céder la parole à notre directeur municipal, John Collin, pour qu'il prononce notre allocution.

Merci.

M. John Collin (directeur général, Ville de Saint John): Bonjour, mesdames et messieurs. C'est un honneur pour moi d'être ici pour parler au nom de notre collectivité, et je limiterai évidemment mes observations au point de vue de Saint John.

En ce qui concerne le logement abordable, la ville de Saint John est en crise. Nous estimons qu'en 2021, 60 % des ménages n'avaient pas les moyens d'acheter une maison, et qu'environ 40 % de nos innombrables locataires n'avaient pas accès à un logement abordable. Nous savons que les problèmes d'abordabilité continuent d'avoir de graves répercussions sur la qualité de vie de nos résidents et que la crise ne fera que s'aggraver si on n'intervient pas. Nous croyons également qu'il y a beaucoup plus de gens qui vivent au bord de la limite, si vous voulez, et compte tenu des coûts de plus en plus prohibitifs de l'immobilier, il est manifeste que nos besoins en matière de logement abordable ne feront que se multiplier dans les années à venir.

Permettez-moi de vous décrire rapidement quelques aspects.

Premièrement, à mesure que vous élaborez ce programme, il est important, à notre avis, que le financement soit fourni directement aux municipalités sans qu'il soit nécessaire de passer par la province ou d'avoir des fonds de contrepartie. Le besoin est trop grand pour ralentir le processus ou pour laisser de l'argent en suspens parce que les fonds de contrepartie des provinces ne sont peut-être pas versés en temps opportun. Après tout, ce sont les municipalités qui comprennent le mieux leur situation locale et la façon de la régler.

Mon prochain point porte sur les critères d'admissibilité, que nous vous exhortons à élargir le plus possible. Chaque municipalité est différente et a des besoins différents. Il n'y a donc pas de solution universelle. De plus, à mesure que nous élaborons nos plans, nous essayons d'être audacieux et novateurs. Des critères restrictifs limiteraient les solutions créatives. Le financement devrait couvrir toute la gamme des possibilités, y compris le personnel et tout ce qu'il faut pour bâtir les logements.

Le programme devrait tenir compte du fait que les petites villes comme Saint John doivent adopter une approche équilibrée pour construire les logements dont elles ont si grandement besoin. Cette approche doit s'harmoniser avec des plans urbains novateurs sans imposer un fardeau inutile au secteur privé, tout en agilisant les formalités d'approbation. En même temps, nous devons veiller à satisfaire les besoins de logement de nos résidents les plus marginalisés en songeant à l'ensemble du parc immobilier, sans nous limiter aux logements abordables.

Nous recommandons également de simplifier les demandes de financement. Bien que nous reconnaissons le besoin de surveillance et que nous ayons une petite équipe de planification professionnelle qui est en mesure de saisir les occasions, les approbations doivent être rapides et faciles à obtenir. Je pense que nous sommes tous d'accord pour dire qu'il vaut mieux passer son temps à trouver des solutions qu'à remplir des formulaires.

En terminant, je vais vous donner quelques autres statistiques.

Saint John a maintenant des loyers comparables à ceux des villes de taille moyenne, mais le revenu familial moyen est seulement d'environ 66 000 \$ par année avant impôt. Or, il faut malheureusement parler de nantis et de démunis. Plus de 30 % de nos ménages locataires gagnent moins de 35 000 \$ par année, et certains beaucoup moins.

En prenant une définition normalisée du logement abordable, qui correspondrait à 30 % du revenu familial total, nous estimons que notre plus grand besoin se situe dans l'ordre de 500 à 800 \$ par mois. Or, peu importe à quel point nous cherchions à innover, les

promoteurs ne peuvent tout simplement pas produire des logements pour ce genre de loyer. Nous ne pouvons pas profiter des économies d'échelle dont les grandes villes peuvent se prévaloir pour faire baisser les prix de la construction. Il nous faut une importante aide financière directe et des programmes spéciaux, et il nous les faut d'ores et déjà.

Je suis accompagné aujourd'hui de notre commissaire à la croissance et aux services communautaires, Jacqueline Hamilton, et nous ne demandons qu'à répondre à vos questions.

Merci.

• (1220)

Le président: Merci, monsieur Collin.

Nous passons maintenant au maire Taylor, de Newmarket, pour cinq minutes.

John Taylor (Maire, Town of Newmarket): Merci beaucoup.

Je suis ici en ma qualité de maire de la Ville de Newmarket — une ville d'environ 90 000 habitants —, ainsi que comme membre du Conseil régional de York, ce qui représente quelque 1,2 million de personnes.

Je suis également là à titre de président de Housing York, la société d'habitation régionale qui se charge de fournir des logements aux résidents à revenu faible ou modéré.

Nous travaillons avec quelque 43 fournisseurs de logements communautaires dans la région de York. Nous gérons et entretenons un peu plus de 2 700 logements dans 36 immeubles répartis dans les neuf villes et cantons, et nous offrons des options de location subventionnées et marchandes à plus de 4 500 résidents. Nos propriétés sont très bien entretenues et rentables dans tous les cas.

À l'instar de ceux de la région du Grand Toronto et d'autres régions du pays, les résidents de la région de York ont connu des défis sans précédent en matière de logement abordable. La plupart des ménages n'ont pas les moyens de s'acheter une maison.

C'est un élément très important. Une analyse récente a montré qu'en 2021, moins de 1 % de la nouvelle offre de propriétés — et il est amplement question de l'offre aujourd'hui — était abordable pour les ménages ayant un revenu égal ou inférieur au sixième décile. Autrement dit, 60 % d'entre eux ne pouvaient se permettre que 1 % des constructions, et ce, à condition de gagner 132 000 \$ ou moins par année. Ils ne pouvaient se permettre que ce petit pour cent de rien du tout, les 99 % restants étant hors de leur portée.

La région de York est également aux prises avec un énorme problème de logement locatif. Comme l'a révélé le recensement de 2016, l'offre est faible. York avait la plus faible proportion de logements locatifs dans la région du Grand Toronto, et nous avons un problème d'abordabilité, puisque 52 % des locataires consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement. Nous avons observé une croissance du marché des logements expressément construits à des fins de location, mais on n'a construit que 275 logements en 2021 pour une population de 1,2 million d'habitants.

Nous avons également une pénurie historique de logements communautaires, ce qui limite notre capacité de fournir des logements aux personnes à faible revenu. Comparativement aux autres grandes municipalités de l'Ontario, nous avons historiquement la plus faible proportion de logements communautaires. Nous avons une liste d'attente de 15 000 ménages. Cela peut prendre jusqu'à 11 ans en moyenne. Nous sommes en mesure d'offrir des subventions à environ 350 demandeurs par année, mais la liste d'attente ne fait que s'allonger à raison de quelque 760 demandeurs par année.

Pour répondre à ces problèmes, le conseil de la région de York a déclaré une crise du logement en 2021 et a mis sur pied un groupe de travail chargé de trouver des solutions pour des logements abordables. Comme la plupart des municipalités, nous faisons notre part, notamment en augmentant l'offre de logements communautaires de plus de 1 200 unités depuis 2006.

Nous avons financé 66 % des coûts d'immobilisations pour les nouveaux logements disponibles à partir de l'assiette fiscale municipale, et les gouvernements fédéral et provincial financent le reste. Nous fournissons des subventions pour compenser les frais d'aménagement des immeubles d'habitation sans but lucratif, et nous nous fixons des objectifs ambitieux pour doubler l'offre de logements communautaires dans le cadre du plan stratégique de Housing York.

Nous avons accès aux programmes fédéraux disponibles, y compris le fonds de co-investissement, qui a connu un certain succès, et l'Initiative pour la création rapide de logements, où notre demande a malheureusement été rejetée à deux reprises en raison des exigences du programme — songez donc, deux demandes refusées quand on parle de 1,2 million de personnes.

Nous avons mis en place un programme de report des droits d'aménagement régional pour les promoteurs de logements locatifs au prix marchand afin d'augmenter à l'offre des logements locatifs spéciaux, ce qui fonctionne plus ou moins, et nous créons un plan directeur communautaire pour une continuité de constructions sans but lucratif à Housing York.

Ce ne sont là que quelques exemples de nos activités. Nous savons qu'il faut une approche pangouvernementale, et nous savons qu'il n'y a pas qu'une seule solution, bien sûr.

Nous avons été encouragés de voir que le budget fédéral de 2022 met l'accent sur l'abordabilité du logement, notamment en s'engageant à restructurer l'Initiative Financement de la construction de logements locatifs afin d'exiger plus d'abordabilité et d'actualiser le fonds de co-investissement pour accroître les fonds de contrepartie par rapport aux prêts.

Le succès de ces programmes dans la région de York a été mitigé. Ils exigent que les promoteurs aient accès au financement projet par projet, ce qui complique la planification à long terme. Nous continuons également de recevoir des fonds à frais partagés du gouvernement fédéral et du gouvernement de l'Ontario, mais ce n'est qu'une fraction de ce qu'il faut pour répondre à nos priorités en matière de logement. Qui plus est, on s'attend à ce que ce financement diminue au cours des prochaines années.

Nous avons également été encouragés de voir que le budget prévoit un fonds d'accélération du logement de 4 milliards de dollars, dont l'objectif est de construire 100 000 nouveaux logements partout au Canada d'ici 2025. On nous dit de plus en plus qu'il faut augmenter l'offre pour régler le problème de l'abordabilité et nous

assurer que nous pouvons répondre aux besoins de notre population croissante.

Dans le cadre de votre examen de la conception de ce programme, je vous exhorte à tenir compte de certains principes clés.

En raison de la complexité de la question et de la vaste gamme des besoins des Canadiens, il est essentiel que le gouvernement fédéral définisse clairement le problème que l'accélérateur tente de résoudre. Quel type de logement le programme va-t-il accélérer et comment y procédera-t-on? Nous devons accélérer les types de logements qui conviennent, notamment les logements abordables et familiaux.

Depuis le lancement de la Stratégie nationale sur le logement, nous avons appris que les investissements du gouvernement devaient être ciblés en fonction des besoins. Dans la région de York, même si nous avons augmenté l'offre pour atteindre les objectifs de croissance, les prix n'ont cessé d'augmenter, ce qui laisse entendre que les facteurs liés à la demande posent également problème. La Loi sur l'aménagement du territoire de l'Ontario nous oblige à avoir un approvisionnement sur trois à sept ans. Nous ne l'avons que sur 4,5 ans.

Ces logements ne sont pas abordables, et le problème s'aggravera à mesure que les coûts de construction et de main-d'œuvre continueront d'augmenter. En surveillant la région, nous avons également constaté que les nouveaux logements qui répondent à la définition provinciale de l'abordabilité ont tendance à être des condos d'investissement d'une seule chambre à coucher. Les options pour les familles, y compris pour les acheteurs d'une première maison, sont de plus en plus limitées. Les mesures axées sur l'augmentation de l'offre sans exigences d'abordabilité ne tiennent pas compte des facteurs de la demande, notamment de l'incidence de la spéculation sur le marché.

• (1225)

Par l'entremise de l'accélérateur, le gouvernement fédéral devrait encourager l'offre dont nous avons le plus besoin — l'achat et la location de logements, en particulier pour les ménages à revenu faible et modeste. Pour ce faire, on peut assortir le financement d'exigences visant l'abordabilité et la taille des logements. L'accélérateur pourrait obliger les municipalités à adopter des politiques de zonage d'inclusion, qui sont souvent le seul outil disponible pour exiger des promoteurs qu'ils construisent des logements abordables.

Si le gouvernement fournit un financement par logement par l'entremise de l'accélérateur, les municipalités pourront utiliser les fonds pour s'assurer que le zonage d'inclusion peut offrir des logements plus abordables et de taille suffisante aux familles. Le programme ne réussira pas s'il n'obtient que des mini logements d'une chambre à coucher.

Deuxièmement, un accélérateur de logements pancanadien doit être souple. Bien que le budget de 2022 prévoit un financement initial des investissements approuvés dans le cadre de la planification municipale, de nombreuses municipalités qui subissent des pressions liées à la croissance, dont plusieurs de celles qui relèvent de la municipalité régionale de York, ont déjà actualisé leur technologie et leurs processus opérationnels. La province de l'Ontario a elle aussi offert un soutien financier pour des initiatives de la sorte.

L'accélérateur doit être suffisamment souple pour permettre aux municipalités qui ont déjà apporté ces améliorations d'utiliser le financement pour d'autres solutions susceptibles d'encourager l'approvisionnement, par exemple pour offrir des exonérations de frais ou des rabais pour les frais d'aménagement, les droits de permis, la taxe de vente harmonisée, l'impôt foncier, le financement des travaux préalables à l'aménagement et les gains en capital, etc. Une approche universelle ne fonctionnera pas.

● (1230)

Le président: Monsieur le maire, je dois vous demander de conclure sous peu.

M. John Taylor: Je résume en disant que le fonds d'accélération fait partie d'un programme beaucoup plus vaste où il faudra suivre diverses approches pour accélérer la construction de logements de transition, de logements locatifs, de logements subventionnés, de prestations transférables, de fiducies de logement et de propriétés abordables. Il s'agit d'accélérer chacune de ces approches si nous voulons commencer à revendiquer des progrès dans nos efforts à l'égard de l'abordabilité. C'est pourquoi j'ai insisté sur la nécessité d'un programme souple, ouvert à toutes ces approches.

Je travaille au niveau communautaire depuis 15 ans sur chacune de ces approches en faveur de l'abordabilité, et il m'arrive de réussir, mais pas toujours. Permettez-moi de souligner qu'il ne s'agit pas seulement d'accroître l'offre, ni d'améliorer le processus municipal, mais encore d'investir considérablement dans de nombreuses approches différentes. Il faut pouvoir offrir toutes sortes de logements et de modes d'occupation pour répondre aux différents besoins de toute une diversité de résidents.

Je vais m'arrêter ici. Merci.

Le président: Merci, monsieur le maire.

Nous passons maintenant à M. Liepert, pour six minutes.

Monsieur Liepert, vous avez la parole.

M. Ron Liepert (Calgary Signal Hill, PCC): Merci, monsieur le président.

Je remercie les témoins de leur présence aujourd'hui et tous ceux qui participent à cette étude. J'ai écouté très attentivement les divers exposés présentés au cours des dernières semaines.

J'aimerais aborder les questions d'aujourd'hui sous un angle un peu différent, car je trouve que les exposés sont assez semblables. Presque tous demandent plus d'argent. Presque tous parlent de la nécessité de répartir l'argent à bon escient. La plupart évoquent des ratés bureaucratiques en cours de route. Je crois quant à moi que le marché locatif et le marché d'achat sont indissociables. Si les loyers sont élevés, ils auront une incidence sur le prix d'une maison.

Je sais que les conservateurs, nous ne représentons probablement qu'une minorité, mais nous sommes assurément le seul parti assis à cette table qui ne croit pas que le gouvernement soit la réponse à tout. Qui plus est, je crois que bon nombre des problèmes auxquels nous sommes confrontés aujourd'hui sont justement attribuables au fait que le gouvernement intervient là où il ne le devrait pas.

La question que je veux soulever aujourd'hui, et dont personne n'a parlé — je ne pense pas avoir entendu un seul exposé à ce sujet —, c'est le contrôle des loyers. Je ne sais quelles provinces ont des mesures de contrôle et lesquelles n'en ont pas. Je sais que c'est le cas en Ontario, parce que ces mesures s'appliquent à l'appartement que je loue à Ottawa comme député. En Alberta, par exemple,

nous avons toujours résisté à l'idée de contrôler les loyers, et à ce que je sache, notre problème de logement est loin d'être aussi grave que ce qu'on nous a décrit pour d'autres régions du pays.

J'aimerais que chacun des témoins nous dise ce qu'il pense du contrôle des loyers et de son incidence sur le marché du logement dans sa province respective. Je vais commencer par le maire de Newmarket.

Allez-y, je vous en prie.

M. John Taylor: Merci beaucoup.

Je serai bref. Je ne suis pas un expert dans ce domaine, mais je dois dire que j'ai parlé à plusieurs promoteurs privés qui construisent des immeubles à valeur locative marchande. Je dirais que c'est un équilibre délicat. En l'absence d'une loi sur le contrôle des loyers, il est très difficile d'offrir quelque chose de moyennement abordable. En même temps, c'est assurément un souci de taille pour ceux qui construisent des logements locatifs spécialement conçus, car la viabilité de leur projet est en jeu.

J'ai toutefois fini par comprendre que la plupart ne trouveraient pas à redire au contrôle des loyers si les choses étaient suffisamment stables et prévisibles. Ils voudraient que les gouvernements successifs ne changent pas constamment les normes et les régimes de contrôle des loyers pour qu'ils sachent à quoi s'en tenir, eux et leurs successeurs. Je dirais donc qu'une approche pluriannuelle de contrôle des loyers peut être très utile à condition qu'elle soit stable, mais c'est certainement une préoccupation pour ces constructeurs. Or, comme il faut que l'offre de logements augmente, il s'agit de faire la part des choses, et ce n'est pas évident.

● (1235)

M. Ron Liepert: Je crois que quelqu'un a levé la main, mais je n'en suis pas certain.

Y a-t-il d'autres commentaires?

Le président: Vous avez la parole, monsieur Collin.

M. John Collin: Si vous me le permettez encore une fois, ici John Collin, directeur municipal de Saint John.

En ce qui concerne le contrôle des loyers, je conviens qu'il faut faire la part des choses et que ce n'est pas évident. Dans les petites collectivités comme la nôtre, il faut dire que les promoteurs ne sont pas légion. Par conséquent, toute mesure que nous prenons et qui aura une incidence sur leurs résultats financiers les amènera à se demander s'il vaut la peine de construire chez nous ou s'il vaut mieux aller ailleurs.

Le contrôle des loyers peut être une arme à double tranchant si on ne fait pas attention. En examinant attentivement et selon notre optique sur les défis associés au contrôle des loyers, nous nous apercevons que nous pouvons résoudre un problème pour en créer un plus gros qui aura un effet considérable sur l'offre de logements.

Le président: Merci.

Allez-y, monsieur.

[Français]

M. Benoit Dorais: Je pense qu'il faut effectivement atteindre un équilibre. Nous devons nous assurer de créer beaucoup d'unités résidentielles. Il faut augmenter leur quantité sur le marché, mais il faut aussi pouvoir agir sur le prix, autrement dit, le contrôler.

Il faut donc atteindre un équilibre. Or, prôner le retrait du contrôle des loyers n'est pas la solution, à mon avis. Il s'agit vraiment de créer un équilibre en stimulant l'offre et en contrôlant le prix pour une partie de la population.

[Traduction]

Le président: Il vous reste 35 secondes, monsieur Liepert.

M. Ron Liepert: Merci, monsieur le président.

J'aimerais mentionner autre chose, et quelqu'un pourra me répondre rapidement s'il le souhaite.

Quel est le poids du facteur « pas dans ma cour »? À Calgary, nous avons eu un véritable problème avec les initiatives visant à aménager des appartements au sous-sol, par exemple, mais les quartiers s'y sont opposés.

Quelqu'un veut-il faire un commentaire à ce sujet?

M. John Taylor: Je vais dire quelque chose très rapidement.

J'entends ce genre de commentaire continuellement. Il existe et c'est un facteur, mais il me semble qu'on exagère pas mal le rôle qu'il joue dans la construction de logements spécialisés, de logements locatifs abordables, etc. Je pense que c'est une considération qui n'a plus autant de poids.

Le président: Nous devons conclure là-dessus.

Ce sera au tour de M. Long, pour six minutes.

M. Wayne Long (Saint John—Rothsay, Lib.): Merci, monsieur le président.

Je remercie nos témoins de cet après-midi, surtout ceux de ma circonscription, Saint John.

Comme député de cette circonscription, il est extrêmement frustrant pour moi de devoir aborder le manque de logements abordables et la crise que nous vivons à ce chapitre par les temps qui courent. Je suis heureux d'entendre notre maire et vous, monsieur Collin, reconnaître qu'il s'agit d'une urgence.

Les témoignages que nous avons entendus jusqu'ici ont systématiquement évoqué la nécessité de verser de l'argent aux municipalités et de réduire les formalités administratives. On n'a pas manqué de nous rappeler que les municipalités sont les mieux placées pour savoir comment investir cet argent et élaborer leurs propres stratégies pour faire face à la situation locale. Or, nous savons également que les municipalités ne sont pas toutes pareilles. Elles ont des besoins différents.

Ma première question s'adresse à Mme Hamilton ou à M. Collin.

Dites-nous comment cet argent pourrait être utilisé au mieux. Je ne vais pas vous donner des idées, mais pourrait-on investir dans l'achat de terres, l'administration, ou autre?

M. John Collin: Si vous me le permettez, monsieur le président et membres du Comité, je répondrai brièvement à cette question de différentes façons. Je ne crois pas à une panacée qui viendrait régler la crise du logement abordable à Saint John. Nous devons examiner tout cela, des subventions à l'acquisition de terrains, en passant par

des programmes de formation spéciaux pour les promoteurs et les architectes. Il s'agit de trouver des moyens de réduire les coûts et d'augmenter la dotation de nos programmes afin de maintenir nos délais de traitement des permis très enviables et les délais de changement de zonage à des niveaux raisonnables pour atteindre l'approvisionnement. Il y a divers aspects.

Dans ma déclaration d'ouverture, j'ai fait un commentaire. Je vous ai exhorté à limiter le nombre de critères. Je vais conclure de façon un peu cavalière en disant que le seul critère qui, selon moi, devrait être en place, c'est que la municipalité ait un plan, un plan bien conçu, un point c'est tout. Si c'est le cas, la municipalité examinera toutes ses approches novatrices pour résoudre son problème.

Merci.

• (1240)

M. Wayne Long: Merci, monsieur Collin. J'aimerais toutefois approfondir la question avec vous.

D'après mon expérience, nous pouvons certainement obtenir de l'argent pour une municipalité par l'entremise du Fonds fédéral de co-investissement, que nous avons lancé il y a quelques années, ou de l'Initiative pour la création rapide de logements, qui a connu beaucoup de succès et qui est certainement débordée de demandes, mais... Le gouvernement fédéral reconnaît qu'il doit faire davantage. Nous ne pouvons pas attendre que les provinces consacrent leur argent au logement abordable d'une manière qui doit être équilibrée par le gouvernement fédéral.

Pouvez-vous nous en dire un peu plus? Encore une fois, du point de vue de la Ville de Saint John — et je sais que vous avez un plan d'action pour le logement abordable —, pouvez-vous formuler des recommandations sur ce que l'accélérateur pourrait faire pour vous aider à faire matérialiser ce plan d'action?

M. John Collin: Tout d'abord, pour ce qui est de la distribution de l'argent, je dirais respectueusement qu'il serait peut-être utile d'emprunter une page de l'approche du fonds de la taxe sur l'essence, où l'argent est versé directement aux municipalités. Nous en avons parlé.

Qu'est-ce que cela pourrait nous apporter? Au bout du compte, nous devons réduire le coût par logement. Sans cela, les loyers ne représenteront tout simplement pas 30 % du revenu familial total, ce qui est un bon étalon sur le plan de l'abordabilité.

Comment faire pour baisser le coût par logement? Il faut faire preuve d'inventivité et concevoir des plans d'acquisition de terres astucieux. Il faut prévoir des incitatifs à la construction. Il faut élaborer des programmes de formation spéciaux pour concevoir et bâtir des immeubles qui coûtent moins cher à construire.

On peut faire tout cela dans le cadre du plan de logement abordable. La beauté d'une telle approche, c'est que l'on peut faire participer tous les principaux intervenants au sein de la municipalité — les organismes à but non lucratif le font depuis très longtemps — et harmoniser les efforts afin de tirer parti des forces de toutes les entités au sein d'une municipalité pour réduire le coût par logement.

M. Wayne Long: Merci.

Monsieur le président, j'aimerais partager le reste de mon temps avec le député Van Bynen.

M. Tony Van Bynen (Newmarket—Aurora, Lib.): Combien de temps me reste-t-il, monsieur le président?

Le président: Vous avez une minute et vous perdez...

M. Tony Van Bynen: Merci, monsieur le président.

Je vais adresser mes questions au maire Taylor.

Nous avons beaucoup entendu parler du fait que le financement devrait être versé directement aux municipalités.

Ma question pour le maire Taylor est la suivante: quel genre de critères devrions-nous utiliser, selon vous, pour déterminer quelles municipalités pourraient avoir accès au financement?

Je dis cela parce qu'il y a toutes sortes de municipalités. Il y en a à palier unique. Il y a les grandes régions métropolitaines, les municipalités régionales. Comment choisit-on celles qui devraient être candidates au financement?

Le président: Il nous faut une réponse brève.

M. John Taylor: Je pense que l'argent devrait aller au fournisseur de services. En Ontario, cela signifie soit les grandes municipalités à palier unique, comme Toronto, soit les municipalités régionales, comme York ou Peel. Elles ont le savoir-faire, les instruments et les ressources humaines nécessaires pour s'assurer que cet argent est utilisé de la meilleure façon possible, et elles ont toutes sortes de façons de le destiner de manière pertinente et opportune aux secteurs qui en ont besoin.

M. Tony Van Bynen: Me reste-t-il quelques secondes?

Le président: Il vous reste quatre secondes.

M. Tony Van Bynen: J'ai terminé.

Le président: Vous devrez vous adresser à M. Long.

[Français]

Madame Chabot, vous disposez de six minutes.

Mme Louise Chabot: Merci beaucoup.

Je remercie les témoins de leurs témoignages.

Monsieur Dorais, j'aimerais vous donner l'occasion de nous parler d'un sujet que vous n'avez pas eu le temps d'aborder, mais dont vous auriez aimé parler. Cela concerne l'étude que nous avons devant nous.

L'Initiative des terrains fédéraux vise à recenser les propriétés appartenant au gouvernement fédéral pouvant être mises à la disposition des municipalités ou d'autres intervenants dans le but d'accroître l'offre de logements.

Quelle est votre opinion à ce sujet?

• (1245)

M. Benoit Dorais: Je vous remercie beaucoup de me permettre d'aborder la question. Le temps m'a manqué.

Ce que j'ai dit, c'est que l'initiative est pleine de bon sens et très vertueuse. Par contre, il existe une grande opacité autour de ce programme. Il est très difficile d'obtenir de l'information à son sujet. Nous sommes dans la Ville de Montréal, qui est quand même une grande ville canadienne, et nous ne sommes capables ni d'obtenir la localisation des terrains et leur typologie ni de savoir si ces terrains sont contaminés et quelles sont les modalités d'acquisition. Ce n'est pas possible.

D'après le site Internet auquel on nous renvoie, il n'y a malheureusement pas de terrains. C'est écrit qu'il n'y en a pas. Or, il devrait certainement y en avoir. C'est très difficile.

Par ailleurs, le gouvernement devrait aussi s'assurer que les terrains gérés par la Société immobilière du Canada sont accessibles pour la création de logements sociaux, communautaires et abordables. C'est le cas à Montréal avec le bassin Peel, en ce moment. La Ville de Montréal a établi toute une planification pour ce secteur de la Cité-du-Havre. Malheureusement, le terrain n'est pas désigné prioritaire pour la construction de logements sociaux et communautaires.

L'une des premières contributions en terrains très importantes qui pourraient se faire serait celle de cet ensemble de terrains détenus par la Société immobilière du Canada. La Ville de Montréal pourrait ainsi loger des milliers de Montréalais et de Montréalaises.

Mme Louise Chabot: Merci, monsieur Dorais.

J'aimerais vous poser d'autres questions, et le temps file rapidement.

Vous avez beaucoup parlé de construction. Comme on le sait, la pénurie de la main-d'œuvre a entraîné des retards en matière d'approvisionnement, entre autres.

D'autres témoins nous ont dit que l'on devrait acquérir des logements, entre autres à Montréal, plutôt qu'en construire de nouveaux. Selon une approche d'économie sociale, on pourrait consacrer les acquisitions au logement abordable, qui est plus pérenne.

Pensez-vous que c'est une bonne idée? Va-t-on arriver à les construire? La construction peut prendre un certain nombre d'années, mais il y a présentement une pénurie de logements. Comment peut-on réduire l'écart entre la demande de logements et l'offre?

M. Benoit Dorais: Je suis parfaitement d'accord. Je pense qu'il faut un savant mélange des deux.

La Ville est déjà en mode construction, tant sur le plan de son règlement et des nouveaux programmes, que sur le plan de l'Initiative pour la création rapide de logements, l'ICRL, du programme Accès-Logis Québec et du programme AccèsLogis Montréal, entre autres.

Il faut en mettre dans le pipeline de la construction. Ce que l'on peut faire, dans l'immédiat, étant donné que la construction de nouveaux logements peut prendre du temps, c'est de socialiser le logement, c'est-à-dire de sortir les logements de la logique du marché et de les acheter et les rénover. À la Ville de Montréal, on y croit. D'ailleurs, on a déjà financé l'axe 3, l'axe innovant, un programme de logement social communautaire et abordable. On a financé des organismes qui achètent des ensembles immobiliers, qui peuvent les rénover, selon une certaine échéance, et qui s'assurent de la pérennité de l'abordabilité.

Parmi les 60 000 logements que la Ville de Montréal vise à offrir au cours des 10 prochaines années, il y aura une proportion importante de logements sociaux. On doit être capable d'acquérir et de maintenir des loyers abordables, donc pas chers.

Mme Louise Chabot: Le financement de 4 milliards de dollars est important, mais il sera réparti dans l'ensemble du Canada. D'ici cinq ans, il viendra soutenir les efforts de la Ville de Montréal, qui sont assez documentés.

Je termine en disant que je suis quand même inquiète d'entendre M. Dorais et d'autres témoins mentionner que l'on devrait verser les fonds aux municipalités.

Au Québec, il y a la Société d'habitation du Québec, et on connaît l'importance de son programme. Au Québec il y a 1 107 municipalités qui en font partie. Je pourrais vous parler longuement de Tadoussac, où la crise de logement est très documentée. Elle touche même plusieurs municipalités de 800 habitants.

Si on versait les fonds directement aux municipalités, il y aurait certainement un problème sur le plan de l'équité. Qu'en pensez-vous?

M. Benoit Dorais: Je pense que ce serait intéressant que l'on réserve une partie des fonds aux grandes municipalités. Si ma mémoire est bonne, le maire Taylor mentionnait que les ressources et l'expertise sont là, qu'on est capables d'agir.

Cela dit, on devrait réserver 50 % du fonds à l'ensemble des autres municipalités, qui pourront travailler avec des partenaires. C'est tout à fait possible. Je reconnais qu'il peut y avoir une crise du logement à Tadoussac. La crise du logement se fait sentir partout au Québec, pas seulement à Montréal.

• (1250)

Le président: Merci, madame Chabot et monsieur Dorais.

[Traduction]

Nous passons maintenant à Mme Zarrillo, pour six minutes.

Mme Bonita Zarrillo: Merci, monsieur le président.

Je ne sais pas si mon casque d'écoute marche bien.

Pouvez-vous simplement vérifier le son? Si ça ne marche pas, il va falloir que je cède mon temps de parole.

Le président: Je vous entends bien, mais nous allons attendre la traduction.

Mme Bonita Zarrillo: D'accord. Je vais reprendre la parole.

Monsieur le président, pouvez-vous simplement me dire si mon casque d'écoute est adéquat?

Le président: Oui, elle a levé le pouce...

Non, madame Zarrillo. Ça ne va pas. Nos interprètes n'y arrivent pas.

Mme Bonita Zarrillo: Pas de souci. Je vais céder mon temps.

Merci, monsieur le président.

Le président: Merci, madame Zarrillo.

Je rappelle aux députés qu'ils doivent se munir du casque d'écoute de la Chambre pour pouvoir participer.

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

M. Alex Ruff (Bruce—Grey—Owen Sound, PCC): Merci, monsieur le président.

J'ai quelques questions toutes simples pour tous les témoins. Il suffirait pratiquement que vous me répondiez par oui ou par non.

Premièrement, chacune des villes pourrait-elle indiquer le nombre d'unités d'habitation et de logements locatifs qui leur manque et, deuxièmement, le prix d'achat et le loyer que les ménages doivent verser en moyenne dans leurs collectivités respectives? Troisièmement, y a-t-il des terres dans leurs municipalités

qui répondent aux critères de l'Initiative des terrains fédéraux, oui ou non?

Pourrions-nous commencer par la Ville de Newmarket, s'il vous plaît?

M. John Taylor: Je ne suis pas sûr d'avoir assez de talent pour me souvenir de toutes ces questions et y répondre par oui ou par non. Je m'excuse.

Je ne crois pas que nous ayons une pénurie de logements. J'exhorte le Comité à ne pas limiter son étude à l'offre de logements et au processus municipal. Nous sommes à court de logements subventionnés ou l'offre demeure tout au moins incertaine à ce chapitre. Comme je l'ai dit, il y a 15 000 personnes en liste d'attente. Notre loyer moyen est d'environ 3 \$ le pied carré. Le prix d'achat d'une maison rôde en moyenne autour de 1,3 million de dollars.

Enfin, en ce qui concerne les terres, je ne suis pas certain des critères auxquels vous avez fait allusion, mais je peux vous dire que je crois que l'achat des terres ne devrait pas être financé. Les divers ordres de gouvernement possèdent les terres nécessaires, à l'état brut ou à des fins d'intensification, et ces terres devraient être cédées à titre gratuit. C'est pourquoi j'ai réussi à faire adopter une motion dans la région de York, de sorte que chaque ville de la région disposera de deux acres de terrain tous les cinq ans pour un projet de logements abordables. C'est ce que nous comptons faire.

Merci.

M. Alex Ruff: Je vais demander à la Ville de Montréal.

[Français]

M. Benoit Dorais: Je ne peux malheureusement pas vous donner le montant exact. Cela dit, nous pourrions vous le faire parvenir avec grand plaisir.

Il faut comprendre qu'il y a quand même 28 000 personnes sur la liste d'attente pour un logement social et communautaire à la Ville de Montréal. Il y a donc assurément des besoins bien présents.

C'est avec plaisir que je vous transmettrai les données demandées.

[Traduction]

M. Alex Ruff: Merci.

Je vais demander à la Ville de Saint John.

M. John Collin: La Ville de Saint John peut fournir au Comité notre évaluation globale des besoins en matière de logement, qui a été effectuée récemment. Elle contient certains des chiffres que vous recherchez. En bref, il y a bien plus de 2 000 personnes sur la liste d'attente, et j'ai mentionné que beaucoup d'autres se trouvent à la limite, sur le point de les rejoindre. Ce chiffre va augmenter.

Pour ce qui est des terres, elles ne font pas défaut à Saint John. Nous pouvons trouver les terrains qu'il faut pour construire les logements, mais comme nous tenons à avoir des quartiers mixtes, il est difficile d'agencer le nécessaire dans tous les quartiers.

M. Alex Ruff: Merci.

Oui, ce serait formidable si toutes les communautés pouvaient faire parvenir ces données au Comité.

L'une des choses intéressantes que des témoins précédents ont soulevées, c'est le fait que la lettre de mandat adressée au ministre indique que le fonds pour accélérer la construction de logements est destiné aux grandes villes. Nous avons depuis reçu la confirmation, dans le budget, qu'il sera pour les petites collectivités et les collectivités rurales.

Étant donné que les trois municipalités représentées ici aujourd'hui sont toutes beaucoup plus grandes que celles de mon coin de pays — la plus grande ville, Owen Sound, ne compte qu'un peu plus de 22 000 habitants —, je me demande quel pourcentage du financement fédéral devrait être réparti et protégé pour les petites collectivités et les collectivités rurales?

J'aimerais que Saint John réponde en premier, car c'est la plus petite collectivité représentée ici aujourd'hui, si je ne m'abuse.

• (1255)

M. John Collin: Si vous me le permettez, j'aimerais revenir sur le commentaire du maire Taylor. Je pense qu'il devrait être principalement axé sur les fournisseurs de services. Le service de logement est fourni à bon nombre de petites collectivités par de grandes entités régionales, et ainsi de suite. Comme il n'y a pas de structure administrative régionale au Nouveau-Brunswick, les villes s'occupent elles-mêmes du logement.

Je crois qu'il faut une sorte de calcul mathématique pour tous les fournisseurs de services — quel que soit le palier d'administration municipale — afin de déterminer quelle devrait être leur part proportionnelle au sein de leurs collectivités.

M. Alex Ruff: Je vais poser la question à Newmarket.

M. John Taylor: Je suis d'accord en général. Je ne pense pas que ce soit la taille de la collectivité qui compte. C'est le rôle que joue la collectivité, que ce soit comme centre urbain pour les petites localités environnantes ou comme fournisseur de services. Cependant, si de nombreuses petites municipalités qui ne font pas vraiment « dans le logement » et qui n'ont pas l'expertise ou le personnel du logement essayaient, tout à coup, de s'attaquer à ce problème, ce serait inefficace et cela ne constituerait probablement pas la meilleure utilisation des fonds publics.

Nous servons les collectivités qui nous entourent. Il y a des fournisseurs de services qui peuvent le faire pour toute la zone desservie, et ils le font bien.

M. Alex Ruff: J'aimerais poser une question rapidement à Montréal.

[Français]

M. Benoit Dorais: J'ai déjà mentionné que 50 % du financement fédéral devrait être réservé aux grandes municipalités et aux grandes villes canadiennes, et 50 % devraient être répartis entre les autres municipalités. La réalité du Québec est différente pour ce qui est des régions.

[Traduction]

M. Alex Ruff: Merci, monsieur le président.

Mon dernier commentaire à l'intention de M. Collin est que je suis heureux de le revoir.

Le président: Merci, monsieur Ruff.

Nous allons maintenant passer à M. Long pour conclure cette heure de questions.

Monsieur Long, vous avez cinq minutes.

M. Wayne Long: Monsieur le président, je cède mon temps de parole au député Van Bynen.

Le président: D'accord.

Monsieur Van Bynen, vous avez cinq minutes.

M. Tony Van Bynen: Merci, monsieur le président, et merci, monsieur Long.

Monsieur Taylor, en tant que maire d'une municipalité, pourriez-vous faire part au Comité de certains des principaux défis auxquels font face les municipalités et qui ont une incidence sur le traitement des demandes de construction? Nous entendons constamment dire que le cycle de développement est trop long.

Comment le gouvernement fédéral peut-il aider les municipalités à accélérer le processus de construction de logements? Je soumettrais seulement trois exemples, pourrait-il y avoir des changements aux codes du bâtiment qui exigeraient des logements secondaires? Devrions-nous financer du personnel supplémentaire pour le traitement des demandes? Devrions-nous financer un examen complet du processus pour simplifier le développement au niveau municipal?

M. John Taylor: Je répondrais rapidement « aucune de ces réponses ». Je pense que selon une légende urbaine qui a vu le jour et s'est propagée en Ontario et dans les médias, le problème de l'offre et de l'abordabilité est lié aux processus municipaux, ce que je rejette catégoriquement.

Si vous vouliez affecter de l'argent au soutien, disons, du fournisseur de logements, d'une façon très précise qui ne concerne pas la construction proprement dite, il faudrait verser de l'argent aux fournisseurs de services ou aux grands centres urbains pour aider les organismes sans but lucratif à franchir tous les processus. Ils ont de la difficulté avec les étapes de la planification, des frais d'architecture et de la capacité de mener le projet.

Il y a beaucoup d'organismes sans but lucratif et de groupes confessionnels qui veulent répondre à ce besoin, mais qui n'ont pas l'argent ni les connaissances nécessaires pour le faire. Si on nous finançait pour les aider, nous pourrions peut-être accélérer la construction de logements de cette façon.

Cependant, je crois fermement que dépenser 4 milliards de dollars pour essayer d'améliorer le processus municipal n'est vraiment pas la bonne façon de procéder.

M. Tony Van Bynen: Je cède mon temps de parole à Soraya.

[Français]

Mme Soraya Martinez Ferrada: Je remercie mon collègue.

Ma question s'adresse à tous les maires, mais j'aimerais d'abord entendre la réponse de M. Dorais.

J'ai le plaisir de vous revoir virtuellement à Ottawa, cher ancien collègue.

Ma question va porter sur le financement apporté aux municipalités. Tous les trois, vous avez mentionné à quel point il était important que le financement soit remis directement aux municipalités qui, elles, connaissent bien les problèmes et les besoins locaux. Aucun d'entre vous n'a mentionné la Fédération canadienne des municipalités et j'aurais souhaité avoir votre avis sur un point.

La Fédération canadienne des municipalités, ou FCM, pourrait-elle être un véhicule intéressant pour, justement, distribuer le financement aux municipalités, tout en respectant la question de la ruralité par rapport aux grands centres urbains?

J'inviterais M. Dorais à prendre la parole.

• (1300)

M. Benoît Dorais: Je vous remercie beaucoup de votre question. Il est également plaisant de vous revoir de façon virtuelle.

Je ne serais pas opposé à l'idée que la FCM serve de véhicule ou d'entité. Cela dit, j'avoue ne pas en voir les avantages a priori. Assurément, je pense que les municipalités doivent recevoir le financement en ayant le moins d'intermédiaires possible. C'est sûr que, au Québec, il y a une spécificité liée au Conseil privé.

Mme Soraya Martinez Ferrada: À ce moment, à votre avis, comment pourrait-on fournir directement l'argent aux municipalités, par exemple, du Québec?

Comment cela pourrait-il se faire?

M. Benoît Dorais: C'est la difficulté, effectivement, que nous voyons souvent au Québec. Il y a des dérogations qui, bien sûr, peuvent être obtenues du Conseil privé. Il faudrait peut-être examiner les modalités avec la FCM. Cela dit, l'exercice reste quand même assez fastidieux concernant un certain nombre de programmes de la FCM et du gouvernement canadien.

Alors, il y a assurément des avantages. On pourrait analyser cela de façon plus précise. La FCM est peut-être une voie de passage intéressante. Cela dit, cela ne règle pas tout. Il y a déjà, quand même, un peu de sable dans l'engrenage pour certains programmes où la FCM est l'entremetteuse.

Mme Soraya Martinez Ferrada: Je vous remercie.

Qu'en pensent les autres témoins?

[Traduction]

M. John Collin: Si vous me le permettez, Saint John a une très haute opinion de la FCM. En fait, elle a financé plusieurs projets de type consultant pour nous, mais pas nécessairement pour le logement abordable. Personnellement, je ne vois pas la nécessité de recourir à un autre intermédiaire, et je ne suis pas certain qu'ils auraient le personnel nécessaire pour agir à titre d'intermédiaire, de toute façon, pour un projet aussi important que le programme pour accélérer la construction de logements dont nous parlons aujourd'hui.

Il y a encore une forte préférence pour un financement direct des municipalités par le gouvernement fédéral, sans qu'il y ait d'intermédiaires supplémentaires et sans qu'il soit nécessaire de fournir des documents et des justifications supplémentaires à toutes sortes d'entités différentes.

Le président: Merci, madame Martinez Ferrada.

Je remercie tous les témoins d'être venus aujourd'hui et de nous avoir livré leurs précieux témoignages. Vous pouvez voir qu'une heure, c'est peu de temps pour ce sujet très important.

Avant la levée de notre séance, j'aimerais prendre quelques minutes pour examiner une demande que le Comité a reçue du Comité permanent des finances.

Les témoins peuvent partir.

Chers collègues, pourriez-vous m'accorder cinq minutes?

Jeudi, le comité des finances a adopté une motion invitant le Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées à examiner la teneur de la partie 5 des sections 26, 27, 29 et 32 du projet de loi C-19. Cela devrait être fait d'ici vendredi de la semaine prochaine, si nous acceptons.

Le comité des finances examinera tout de même le projet de loi article par article, de le modifier à son gré et de l'approuver. On demande au Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées de l'examiner et de formuler des recommandations, si nous le voulons. Cela dit, si nous acceptons, nous devrons peut-être siéger pendant la semaine de relâche.

Je m'en remets aux membres du Comité. Peu importe ce que nous décidons, le comité des finances l'examinera.

Mme Chabot a levé la main, puis ce sera au tour de Mme Kusie.

La parole est à Mme Chabot.

[Français]

Mme Louise Chabot: Comme on le sait, il s'agit d'un projet de loi de 500 pages qui contient beaucoup d'articles. On dit que c'est un projet de loi omnibus, mais il s'agit du projet de loi de mise en œuvre du budget.

Les dispositions dont on parle, soit les sections 26, 27, 29 et 32 de la partie 5 du projet de loi, concernent l'assurance-emploi. À mon avis, c'est tout à fait approprié que le Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées examine cette partie et entende des témoins.

Le Comité permanent des Finances a raison de nous offrir la possibilité d'étudier ces articles. Je suis donc d'accord là-dessus.

• (1305)

[Traduction]

Le président: C'est à vous, madame Kusie.

Mme Stephanie Kusie: Merci, monsieur le président.

Je suis d'accord avec ma collègue du Bloc pour dire que c'est pertinent pour notre comité, mais je pense que le délai est très serré. Deux semaines, ce n'est pas beaucoup, vraiment, pour ceci, et compte tenu de l'importance de l'enjeu.

Je vois que vous acquiescez de la tête.

En ce qui concerne l'assurance-emploi et les prestations d'assurance-emploi, comme ma collègue l'a souligné, l'on doit modifier le Code canadien du travail. Il est important de le souligner. De plus, je suis certaine que c'est très important pour Mme Zarrillo, car la Commission de l'assurance-emploi permettra à ceux dont la demande est rejetée de dire...

C'est important. Je pense que cela mérite non seulement qu'on reporte la réunion de jeudi pour évaluer la situation, mais aussi qu'on tienne deux réunions la semaine prochaine. Je pense qu'au moins trois réunions seraient nécessaires pour bien étudier la question. Je crois aussi que, lorsqu'il s'agit d'une loi ayant d'aussi vastes répercussions, les ministres doivent rendre des comptes. À mon avis, cela inclut le Travail, les Finances et EDSC.

Monsieur le président, je voudrais vraiment éviter de tergiverser. Je pense que Mme Martinez Ferrada a toujours une idée très claire de ce dont son équipe a été informée et de ce qu'ils sont prêts à faire. Je demande trois réunions.

Je vois que tout le monde est d'accord. Je ne peux pas voir clairement à l'écran ce qu'en pense Mme Zarrillo... Ensuite, comme je l'ai dit, ces trois ministres...

Mme Martinez Ferrada pourrait-elle nous dire ce que le gouvernement avait en tête? S'ils nous présentent ce calendrier, je suis certain qu'ils ont une idée de ce qu'ils sont prêts à faire. Ensuite, je suppose que nous laisserons au Comité le soin de décider s'il juge que ce que le gouvernement propose est acceptable, et j'espère que ce sera ce que j'ai proposé et ce que cela mérite, surtout compte tenu du délai.

Merci, monsieur le président.

Le président: Avant de donner la parole à Mme Martinez Ferrada, je tiens à dire que nous savons que les réunions ne peuvent être convoquées que si le Comité a le soutien nécessaire.

Mme Stephanie Kusie: Oui, et à ce sujet, monsieur le président, comme les affaires du gouvernement ont toujours la priorité, j'espère que la greffière en conviendra.

Le président: Nous pouvons présenter la demande si le Comité décide de se réunir à ce sujet...

Mme Stephanie Kusie: D'accord.

Le président: ... parce que nous pouvons simplement entendre des témoins à ce sujet et donner notre avis. Nous ne pouvons rien modifier dans le cadre du processus.

Y a-t-il d'autres commentaires?

[Français]

Mme Soraya Martinez Ferrada: Monsieur le président, d'après ce que je comprends, il faudrait que nous entendions des témoins et que nous déposions des recommandations avant le 27 mai, ce qui ne nous donnerait pas beaucoup de temps. Je ne vois pas comment nous pourrions ajouter trois réunions au calendrier, compte tenu des ressources du Comité. Effectivement, c'est un sujet important, mais je ne sais même pas si nous pourrions ajouter une seule rencontre au calendrier. Ce n'est pas de la mauvaise volonté de ma part, c'est vraiment le calendrier et la disponibilité des ressources de la Chambre qui posent problème.

Maintenant, c'est peut-être quelque chose que le Comité devrait étudier à l'avenir. De toute façon, nous ne pourrions pas apporter d'amendements aux mesures qui seront étudiées en comité. Je propose donc que nous en fassions une motion de comité et que nous revenions à cette discussion plus tard. Cependant, je ne vois pas comment nous pourrions le faire à l'intérieur du délai proposé.

En terminant, il ne faut pas oublier que cela est à l'étude au Comité permanent des finances, qui est rendu à l'étape de l'étude article par article.

[Traduction]

Ils vont consacrer tout leur temps la semaine prochaine à conclure le tout avant le 27 mai, où tous les partis sont représentés.

Le président: Ils consacrent toute la semaine prochaine à la lecture article par article.

Mme Soraya Martinez Ferrada: Ils siègent de longues heures pour faire cette étude article par article, et tous les partis y sont représentés.

Le président: Dans l'ordre, nous entendrons Mme Kusie, puis Mme Chabot et M. Ruff.

Mme Stephanie Kusie: Encore une fois, je crois fermement que c'est votre gouvernement qui est responsable de ce court délai et que vous devez permettre à la Chambre des communes de faire son travail prudemment. Si cette question nous est renvoyée, nous avons l'obligation, en tant que Comité, de faire le travail. Deux semaines, ce n'est pas assez.

Le Bloc a déjà exprimé l'avis selon lequel cette question est importante pour le Comité. J'espère que Mme Zarrillo est du même avis. Je ne suis pas d'accord avec l'excuse du manque de temps que vous invoquez. C'est votre gouvernement qui est responsable de ne pas nous avoir donné le temps d'examiner la question.

J'estime qu'il est de votre devoir, en tant que représentant de ce comité, de veiller à ce que nous ayons le temps et les ressources nécessaires pour évaluer la situation au niveau auquel cette responsabilité nous a été confiée. Mon bureau n'a été informé que ce matin, et ce n'est pas juste. Par souci d'équité, vous devriez permettre au Comité, de toutes les façons possibles, de faire le travail qui lui a été confié. Je pense que c'est le minimum que vous et votre gouvernement pouvez faire, puisque nous n'avons été informés qu'à la dernière minute et compte tenu du peu de temps dont nous disposons.

Si vous n'êtes pas prêts, comme je l'ai dit, il faudra... Nous verrons ce qu'en pensent les autres membres du Comité. Nous verrons les résultats, mais c'est simplement... C'est votre responsabilité. Votre gouvernement peut nous donner le temps nécessaire s'il le juge approprié.

• (1310)

Le président: À titre de précision, comme la motion a été approuvée tard jeudi, et comme tous les partis étaient présents à cette réunion, tout le monde a été informé en même temps. C'est ainsi.

La parole est à vous, madame Chabot.

[Français]

Mme Louise Chabot: C'est vrai, monsieur le président, mais, à ma connaissance — vous me corrigerez si je me trompe —, nous n'avons pas reçu de communication de notre greffière pour nous en informer. Nous venons de l'apprendre. Moi, je l'ai appris cinq minutes avant que vous en parliez.

Je propose que le Comité étudie effectivement ces quatre articles du projet de loi qui concernent l'assurance-emploi. Bien sûr, ce ne sera pas l'occasion de faire la réforme globale au complet. On l'attend toujours. Je propose que la séance de jeudi ainsi qu'une autre séance la semaine prochaine, si nécessaire, soient consacrées à l'étude de ces quatre articles et que nous entendions des témoins. Je pense que cela nous permettra d'effectuer ce travail.

Merci.

[Traduction]

Le président: Monsieur Ruff, vous aviez levé la main, et nous entendrons ensuite Mme Martinez Ferrada.

M. Alex Ruff: Je veux simplement insister sur ce que le Comité nous a dit en fin d'après-midi vendredi dernier. Le comité des finances nous a renvoyé cette question. Comme vous le savez, ils ont une loi d'exécution du budget de plus de 500 pages à examiner. Nous sommes les experts en la matière. Nous avons les témoins appropriés et le niveau d'examen nécessaire pour formuler ces recommandations. C'est en fait une décision très responsable de la part du comité des finances de procéder de la sorte. Je ne sais pas quels autres comités ont eu la responsabilité d'approfondir la question, mais c'est notre travail de creuser et de faire notre part. Puisque nous devons faire tout ce que nous pouvons avant le délai qu'ils ont fixé, mettons-nous donc au travail.

Le président: C'est à vous, madame Martinez Ferrada.

Mme Soraya Martinez Ferrada: Je crois comprendre que le comité des finances étudiera le projet de loi article par article. Puisque les mêmes témoins comparaitront à la fois devant le comité des finances et le nôtre, nous doublons le nombre de témoins et le travail du comité des finances. Je crois comprendre que nous ne pouvons pas décider quels articles nous étudions. Le comité des finances nous les enverra, si nous acceptons. Ce sont ceux que nous pouvons étudier, mais les mêmes témoins comparaitront devant le comité des finances. Je ne vois pas comment nous pourrions tenir trois réunions d'ici le 27 mai si toutes les mêmes ressources sont consacrées au comité des finances.

Encore une fois, pour revenir à ce que vous disiez, comme tous les partis sont représentés au comité des finances, nous allons doubler le temps consacré aux témoins et à l'étude article par article.

Le président: Je crois que Mme Chabot a levé la main, et nous passerons ensuite la parole à Mme Gladu et à M. Ruff.

Je rappelle aux membres du Comité que nous avons dépassé notre temps. Nous leverons la séance sous peu si nous ne pouvons pas conclure.

[Français]

Mme Louise Chabot: Monsieur le président, sauf votre respect, si le Comité permanent des finances a cru bon de s'en remettre à notre comité, au Comité permanent du commerce international et au Comité permanent de l'industrie et de la technologie, c'est pour s'assurer que nous puissions étudier les questions relatives à nos champs d'expertise.

Je ne trouverais pas diligent de refuser d'aider le Comité permanent des finances sous prétexte qu'il fera ce travail quand même. Comme il soumet les questions relatives à l'emploi à notre examen, je suis d'avis que nous devrions saisir l'occasion. Je salue d'ailleurs cette initiative du Comité permanent des Finances.

À mon avis, si nous tenons deux séances avec témoins, nous pourrions faire ce travail. Il s'agirait d'en prévoir une la semaine prochaine et de consacrer notre réunion de jeudi à cette étude.

Je serais prête à voter, monsieur le président.

• (1315)

[Traduction]

Le président: D'accord, je vais mettre la question aux voix.

Soyons clairs. Quelle est la motion dont nous sommes saisis?

Mme Stephanie Kusie: Je peux la proposer.

Le président: D'accord, veuillez proposer une motion. Je n'ai pas reçu de motion claire de Mme Chabot.

Mme Stephanie Kusie: Je vais proposer deux motions. Je vais commencer par la première.

Ma première motion propose que le Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées se réunisse trois fois entre aujourd'hui et le 26 mai.

Le président: D'accord, vous avez entendu la motion.

Je n'entends aucune discussion. Nous allons voter sur la motion voulant que le Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées tienne trois réunions d'ici le 26 mai.

Mme Soraya Martinez Ferrada: Je remercie la députée de sa motion.

J'aimerais présenter un ajout à la motion. Puisque nous dépendons des ressources qui nous sont accordées, nous devrions ajouter: selon les ressources dont dispose le Comité pour appuyer le Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées dans la tenue de trois réunions.

Le président: Cela va de soi. Nous pouvons organiser une réunion que si les services requis sont disponibles.

Mme Soraya Martinez Ferrada: Exactement. Si une motion propose une étude article par article avant le 27 mai, et que nous ne menons pas cette étude, nous ne répondons pas à la motion sur laquelle nous avons voté. Je précise simplement que nous devons vérifier auprès de la greffière si nous pouvons obtenir le soutien nécessaire pour tenir trois réunions d'ici le 27 mai.

Le président: La greffière me dira, en ma qualité de président, si nous pouvons tenir ces réunions. Si ce n'est pas possible, j'en informerai le Comité.

La greffière du Comité (Mme Danielle Widmer): C'est aussi une question de disponibilité des services. Je vais faire la demande aux personnes responsables et m'assurer que tous les services sont disponibles.

Un député: Mais lorsqu'ils organisent des services, les affaires du gouvernement sont-elles prioritaires ou non? Il n'y a pas de politique permanente [inaudible].

La greffière: Je n'en suis pas certaine. Nous devons examiner les services et voir ce qui est prévu ce jour-là. Je peux faire la demande et voir si les services sont disponibles ce jour-là.

Mme Stephanie Kusie: D'accord.

Le président: Tout le monde comprend bien la motion dont le Comité est actuellement saisi, selon laquelle le Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées prévoit trois réunions avant le 26 mai, en fonction de la disponibilité des services et de la capacité d'établir un calendrier.

Madame la greffière, nous allons procéder à un vote par appel nominal.

(La motion est adoptée par 11 voix contre 0. [Voir le Procès-verbal])

Mme Stephanie Kusie: Ma deuxième motion propose que les ministres du Travail, des Finances et d'EDSC soient convoqués à un moment donné au cours de ces trois réunions.

Le président: Y a-t-il des commentaires?

C'est à vous, Madame Chabot.

• (1320)

[Français]

Mme Louise Chabot: Sauf votre respect, les dispositions dont nous parlons concernent la ministre de l'Emploi, du Développement de la main-d'œuvre et de l'Inclusion des personnes en situation de handicap et non pas les autres ministres.

Vous avez le droit de proposer la motion que vous voulez.

Effectivement, il sera important que les fonctionnaires d'Emploi et Développement social Canada soient présents.

[Traduction]

Mme Stephanie Kusie: Je propose un amendement pour que seuls les ministres du Travail et d'EDSC soient convoqués. Je pense toutefois que leur présence sera cruciale, car nous étudierons l'assurance-emploi, les prestations d'assurance-emploi, la Commission de l'assurance-emploi et le Code canadien du travail. Tous ces sujets sont directement liés au Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées. Je pense qu'il est tout à fait juste de convoquer ces deux ministres.

Le président: Y a-t-il d'autres commentaires?

Madame Ferrada.

Mme Soraya Martinez Ferrada: Je proposerais un amendement favorable à la motion pour préciser que les ministres sont « invités », au lieu de la formulation utilisée.

Le président: Tout le monde a clairement compris, et je n'entends plus de discussion.

La greffière appellera...

Mme Stephanie Kusie: Quelle formulation utilisons-nous habituellement?

Une voix: Invités.

Mme Stephanie Kusie: D'accord. Oui, nous les invitons.

Merci, monsieur le président.

Le président: Les membres du Comité comprennent-ils bien la motion dont nous sommes saisis?

Si c'est le cas, je vais demander à la greffière de procéder à un vote par appel nominal.

(La motion modifiée est adoptée par 11 voix contre 0. [Voir le Procès-verbal])

Le président: Vous avez la parole, Madame Chabot.

[Français]

Mme Louise Chabot: Monsieur le président, je veux m'excuser.

J'ai dit, tout à l'heure, que nous n'avions pas reçu la demande du Comité permanent des finances.

Or, madame la greffière, il semble que nous l'ayons reçue vendredi, en fin d'après-midi. Je tiens donc à mentionner que je ne l'avais pas vue.

Merci.

[Traduction]

Le président: Merci.

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>