



CHAMBRE DES COMMUNES  
HOUSE OF COMMONS  
CANADA

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

---

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

TÉMOIGNAGES

**NUMÉRO 025**

Le jeudi 19 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 jeudi 19 mai 2022

• (1535)

[Traduction]

**Le président (M. Robert Morrissey (Egmont, Lib.)):** La séance est ouverte.

Je vous souhaite à tous la bienvenue, y compris aux nouveaux membres du Comité, à cette 25<sup>e</sup> réunion du Comité permanent de la Chambre des communes chargé des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées.

Comme vous le savez, la réunion d'aujourd'hui se déroule selon un format hybride, conformément aux règles adoptées le 25 novembre. Je m'attends à ce que tous les députés présents en personne suivent les protocoles en vigueur pour contrer la pandémie.

Pour que la réunion se déroule de façon ordonnée, j'aimerais faire quelques observations. La séance d'aujourd'hui est accessible dans les deux langues officielles. Pour obtenir de l'interprétation si vous êtes en mode virtuel, allez simplement au bas de votre écran et cliquez sur l'icône d'interprétation. Je demanderais à chaque intervenant de parler lentement afin que les interprètes puissent bien traduire ce que vous dites.

Si vous êtes en mode virtuel et que vous perdez l'interprétation, veuillez m'en aviser en utilisant l'icône « Lever la main », ou levez simplement la main si vous êtes dans la salle. Je demanderais aussi que, durant la réunion, tous les commentaires soient adressés à la présidence.

Comme vous le savez, conformément au paragraphe 108(2) du Règlement et à la motion adoptée par le Comité le jeudi 3 février, nous reprenons notre étude du Fonds pour accélérer la construction de logements.

Nos témoins vont d'abord présenter leurs déclarations préliminaires de cinq minutes, après quoi nous leur poserons nos questions. Edward Goldstein et Steve Pomeroy comparaissent à titre personnel. M. Pomeroy est consultant et conseiller de direction au Canadian Housing Evidence Collaborative de l'Université McMaster. Nous entendrons aussi M. Mike Moffatt, qui est directeur principal de l'Institut pour l'IntelliProsperité.

J'invite maintenant M. Goldstein à faire sa déclaration d'ouverture, d'au plus cinq minutes.

Je vais vous chronométrer, monsieur Goldstein. Lorsque votre temps sera presque écoulé, je vous ferai signe qu'il vous reste 10 secondes pour conclure.

La parole est à vous.

**M. Edward Goldstein (à titre personnel):** Merci, monsieur le président, messieurs et mesdames les membres du Comité.

Je m'appelle Edward Goldstein. Je suis président de la Redwood Corporation, une entreprise familiale qui aménage des terrains et construit des lotissements, des centres commerciaux et des logements à vocation locative.

En préparant mon exposé, j'ai été lire les observations de quelques autres témoins et certaines des questions qui ont suivi. Une des questions portait sur une déclaration de la CIBC qui mettait en doute la capacité de l'industrie de la construction de répondre à la demande accrue de logements et à la pénurie qui en résulte. Je crois que la question aurait dû porter sur la capacité des administrations municipales d'être plus rapides et efficaces pour accorder les approbations demandées.

Je comprends qu'il y a des pénuries de main-d'œuvre et de matériaux, mais la construction ne peut pas se faire tant qu'on n'a pas obtenu les approbations. D'après mon expérience, elles sont rares et elles prennent un temps interminable. Par exemple, un de nos projets attend les commentaires du groupe du patrimoine dans une municipalité, qui a pris 18 mois avant de décider qu'il n'avait pas de commentaires à formuler. Tout ce temps-là, le processus d'approbation du plan d'aménagement n'a pas avancé. Cela semble se produire régulièrement de nos jours dans de nombreux services municipaux.

Il y a une pénurie évidente de logements locatifs dans de nombreuses grandes régions urbaines du Canada. Mon entreprise a dû rezoner un emplacement en face d'un centre commercial régional. Il s'agissait d'un terrain de 4,8 acres comprenant une superficie de 700 000 pieds carrés de bâtiments résidentiels destinés à la location, dans trois tours de 20 étages. Seulement 50 personnes sont venues à l'assemblée publique et tout ce qui les intéressait, c'était le moment où ce serait construit et où elles pourraient obtenir un logement. C'était il y a cinq ans. À l'heure actuelle, la demande est toujours à l'étude et la construction ne peut pas commencer. Il s'agit d'un projet qui n'a suscité aucune objection de la part du public ou de quelque groupe de contribuables, et le besoin de ces logements a été bel et bien démontré. Les coûts ont considérablement augmenté pendant cette période.

De plus, l'utilisation des redevances d'aménagement pour tirer des revenus varie d'une municipalité à l'autre. Certaines municipalités comprennent que la façon de percevoir les redevances leur permet d'influencer les zones et les types d'aménagements proposés par les promoteurs. Elles comprennent qu'en payant les redevances sur les projets qu'elles souhaitent encourager, elles gagnent au change parce qu'elles s'assurent alors des revenus sous forme d'impôts fonciers plus rapidement qu'elles ne le pourraient autrement. Elles obtiennent un rendement rapide de leur investissement. Ce genre de réflexion devrait se faire plus souvent dans un plus grand nombre de municipalités.

Certaines municipalités et régions appliquent aux unités d'immeubles à logements multiples des taux de redevance différents selon leur superficie, ce qui dissuade les promoteurs de construire de grands logements, de taille familiale, dont on manque pourtant. Dans une région du Grand Toronto, les redevances devraient augmenter de 16 % pour les unités de moins de 700 pieds carrés et de 30 % pour les unités de plus de 700 pieds carrés lors du prochain examen de la réglementation. Cela n'est pas de nature à augmenter l'offre de logements familiaux abordables. Je tiens à souligner aussi qu'il n'y a pas de critères de taille pour les redevances applicables aux maisons unifamiliales.

Les trois ordres de gouvernement doivent harmoniser leurs objectifs lorsqu'ils accordent des fonds à de grands projets d'infrastructure. Il ne sert à rien de financer le transport en commun rapide ou les routes si les municipalités n'en profitent pas pleinement dans leur planification. Les limites de hauteur arbitraires le long des lignes de métro ou de train léger devraient être moins restrictives et permettre une plus grande densité. Cela faciliterait l'accès à un plus grand nombre de logements. Il me semble que la relation entre les gouvernements fédéral et provinciaux et les promoteurs est beaucoup plus constructive que celle entre les promoteurs et les municipalités, qui dans bien des cas semble tourner à l'adversité. Une grande partie des travaux effectués par la municipalité sont redondants et inefficaces et font gonfler les coûts des projets, sans parler de la responsabilité supplémentaire à laquelle la municipalité s'expose.

Le terme « abordabilité » est trompeur. Je crois que nous avons affaire à une pénurie de certains types de logements répondant aux besoins de différentes personnes. Par exemple, nous pensons que l'abordabilité s'applique à l'accès à la propriété, alors nous offrons du financement pour permettre à plus de gens d'acheter leur propre maison, comme une unifamiliale, une maison en rangée ou un condominium. En réalité, bien des gens, comme les personnes âgées ou les personnes qui n'ont plus besoin de leur maison et qui ont un revenu fixe, veulent se libérer des responsabilités de la propriété. Elles optent pour un logement locatif parce qu'il n'y a pas de mise de fonds ni de frais mensuels de copropriété. Il y a une pénurie grave de ces logements à l'heure actuelle. Les municipalités devraient être sensibles aux besoins et aux exigences de tous. Sur le marché de la revente, l'offre de maisons augmenterait à mesure que les gens se tourneraient vers un logement qui leur convient mieux.

• (1540)

N'oublions pas que deux personnes ayant le même revenu annuel peuvent se faire une idée différente de ce qui est abordable ou non, selon le mode de vie qu'elles choisissent. En essayant de définir ce que sont des logements abordables, on risque de les voir aboutir à des personnes auxquelles ils n'étaient pas destinés.

En résumé, je crois que le Comité devrait se pencher sur la normalisation des procédures d'examen des demandes d'aménagement par les municipalités, l'imposition de dates d'échéance pour accélérer le processus, la relation entre les dépenses d'infrastructure et la façon dont les municipalités les utilisent, le réexamen des méthodes utilisées pour fixer les redevances et les usages auxquelles elles sont affectées. De plus, il faut tenir compte du fait que le parc locatif actuel est vieillissant et qu'il a été construit en grande partie à une époque où n'existaient pas les contraintes actuelles en matière d'utilisation du carbone et de sécurité.

Merci de votre temps.

**Le président:** Merci, monsieur Goldstein.

Nous passons maintenant à M. Pomeroy. Vous avez la parole, pour cinq minutes.

**M. Steve Pomeroy (consultant et conseiller de direction, Canadian Housing Evidence Collaborative, McMaster University, à titre personnel):** Je vous remercie de m'accueillir ici aujourd'hui.

Je suis depuis longtemps consultant en politiques du logement et je suis aussi affilié à des centres de recherche à l'Université McMaster et à l'Université Carleton. Cela fait une quarantaine d'années que j'étudie les questions de logement, en particulier celles de l'abordabilité.

En réponse à un appel d'idées lancé par la SCHL en janvier, j'ai présenté un mémoire détaillé sur les problèmes d'offre de logements, la relation entre l'offre et l'abordabilité des logements et la hausse récente du prix des maisons et des loyers, et j'ai fait quelques suggestions sur la façon de structurer le Fonds pour accélérer la construction de logements. J'ai fait parvenir ce mémoire au Comité. Je pense qu'il est en cours de traduction. Vous devriez l'avoir dans une semaine environ.

Mais avant de se demander comment utiliser le Fonds, j'aimerais poser une question plus fondamentale: en avons-nous vraiment besoin? Avons-nous besoin de dépenser 4 milliards de dollars pour un enjeu défini comme étant de l'offre?

Je ne suis pas convaincu que la cause de l'augmentation du prix des maisons et des loyers est avant tout une affaire d'offre. Je pense plutôt qu'elle a à voir avec des problèmes du côté de la demande du marché. Par conséquent, si nous avons mal diagnostiqué le problème, dépenser de l'argent pour le régler ne le réglera pas vraiment. On manque de preuves, à mon avis.

Le corollaire est le suivant: si l'offre est insuffisante, est-ce que le fait de l'augmenter va régler le problème de l'abordabilité, du prix excessif des loyers et des maisons? Les preuves que je présente dans le mémoire donnent à penser que non.

Quant à l'argument qui dit que l'offre est insuffisante, si nous regardons en tout cas le portrait des 20 dernières années, l'offre est plutôt vigoureuse. Pour chaque tranche de 1 000 personnes qui s'ajoute à notre population, nous construisons 540 maisons en moyenne. Cela fait 1,85 personne par maison, par rapport à une moyenne nationale de 2,4. Nous construisons donc assez pour tenir la moyenne et même faire mieux.

Il y a eu bien sûr une forte croissance démographique entre 2017 et 2020, juste avant la crise de la COVID-19, qui a évidemment pesé sur le marché du logement. Cependant, la majeure partie de l'augmentation à ce moment-là est venue des résidents non permanents — les travailleurs étrangers temporaires et, surtout, les étudiants étrangers —, ce qui aurait eu plus d'effet sur le marché locatif et les loyers que sur le prix des maisons.

Je pense que ce qui a causé la hausse vertigineuse des prix que nous avons observée durant les deux années de la COVID est bien plus lié à la demande, surtout à l'accès au financement à bas prix, qui a augmenté considérablement avec la baisse des taux d'intérêt. Plus particulièrement, comme le prix des maisons augmente, les trois quarts des gens qui les achètent sont déjà des propriétaires. Si la valeur de leur actif net vient de doubler, leur capacité de faire une offre d'achat sur une nouvelle maison est d'autant plus grande. Cette demande suralimentée par des gains d'actif net et une richesse qui s'accumule pendant qu'on dort dans son lit la nuit, jumelée à la faiblesse des taux d'intérêt, compte beaucoup plus dans la hausse des prix des maisons — et, dans une certaine mesure, des loyers — que l'insuffisance de l'offre.

Si la cause des augmentations se trouve davantage du côté de la demande, est-ce qu'une initiative qui vise en fait à augmenter l'offre va régler le problème du prix trop élevé des maisons?

L'an dernier, le parc immobilier a enregistré une hausse record de 33 % par rapport à la moyenne des 10 dernières années, pour atteindre 271 000 unités à l'échelle nationale. L'industrie et les municipalités ont donc su réagir. La question qui se pose alors est la suivante: comment pouvons-nous maintenir l'offre à ce niveau au lieu de devoir la doubler, comme le proposait le budget?

Dans le genre d'offre que nous voyons, cependant, le prix médian des maisons neuves achevées en 2020-2021 a augmenté de 40 %. Nous avons augmenté l'offre de 33 % et les prix ont augmenté de 40 %. Sur le marché locatif, ces cinq dernières années, nous observons une augmentation très marquée de l'offre, qui était restée très faible pendant 15 ou 20 ans avant 2016, mais en plus de cela, le loyer moyen des logements locatifs achevés depuis 2016 à l'échelle nationale est de 45 % plus élevé que le loyer moyen du marché. Ici à Ottawa, la hausse se situe entre 65 % et 70 %.

Nous produisons donc de nouveaux logements, mais nous ne nous posons pas la question fondamentale de savoir s'ils sont abordables pour les locataires à faible et à moyen revenu ou s'ils permettent aux jeunes ménages d'accéder à la propriété.

Ma première suggestion au Comité serait de définir correctement le problème et de voir si le Fonds proposé est bien la solution recherchée. Si on va de l'avant avec cette initiative, alors il faut que les objectifs soient ciblés avec une précision chirurgicale pour régler les problèmes d'abordabilité.

Essentiellement, une bonne façon de la faire serait d'encourager les municipalités à augmenter l'offre de maisons axées sur la famille et le terrain, en deçà de certains critères de prix. Nous avons eu une initiative semblable en 1975 avec le programme fédéral d'aide au logement, qui offrait justement des subventions aux municipalités pour ce genre de choses.

• (1545)

Il s'agit vraiment de bien définir le problème. Si le cœur du problème est l'abordabilité, disons-le très clairement et concevons les programmes de manière à faire surgir des idées qui visent précisément l'abordabilité.

Merci.

**Le président:** Merci, monsieur Pomeroy.

Nous passons maintenant à M. Moffatt, qui dispose de cinq minutes.

Monsieur Moffatt, vous avez la parole.

**M. Mike Moffatt (directeur principal, Institut pour l'Intelli-Prospérité):** Je vous remercie de m'accueillir ici aujourd'hui. Je m'appelle Mike Moffatt et je suis le directeur principal de l'Institut pour l'IntelliProspérité, un centre d'études et de recherche sur l'économie propre basé à l'Université d'Ottawa.

Au cours des cinq dernières années, le prix des maisons a doublé à Halifax, à Kitchener-Waterloo et sur l'île de Vancouver. Il a augmenté de 164 % dans ma ville, London, en Ontario. Malgré cela, les prix n'ont pas augmenté du tout à Regina. Ils ont connu une légère hausse à St. John's, à Terre-Neuve, et une hausse de moins de 40 % à Winnipeg et à Québec, à peine supérieure à l'inflation.

Pourquoi le prix des maisons monte-t-il en flèche dans certaines régions du Canada, mais pas dans d'autres? La réponse est simple. Dans les régions où, pour des raisons pratiques ou des raisons réglementaires, le nombre de logements achevés ne suit pas la croissance de la population, les prix montent en flèche. Le sud de l'Ontario est l'une de ces régions. Avant 2016, la population de l'Ontario augmentait d'environ 120 000 personnes par année, et la hausse des prix des maisons à l'extérieur de la région du Grand Toronto était relativement modeste. L'effondrement des prix du pétrole en 2014-2015 et la libéralisation des politiques fédérales régissant les étudiants étrangers ont entraîné un boom démographique immédiat en Ontario, autour de Toronto, et les taux de croissance de la population ont presque doublé du jour au lendemain, comme nous l'expliquons en détail dans le rapport intitulé « *One Million New Ontarians* ».

En réponse à ce boom démographique, presque rien n'a changé en Ontario. Les urbanistes municipaux ont fait fi de la croissance démographique. La révision de 2017 du plan de croissance provincial a complètement ignoré la question, en se fondant sur des estimations de la croissance démographique qui dataient de plusieurs années, nous détaillons cet exemple dans notre rapport intitulé « *Forecast for Failure* ».

La forte croissance démographique et la faible construction de logements entraînent des pénuries de logements, une flambée des prix et un exode de la région de Toronto. Au cours de l'année qui a précédé la pandémie, le solde net des départs était de 60 000 personnes, qui ont quitté la ville de Toronto et la région de Peel pour s'installer dans d'autres régions de la province. L'an dernier, ce chiffre est passé à 72 000. La plupart de ces migrants étaient âgés de 0 à 4 ans et de 28 à 32 ans. Ce sont de jeunes familles qui ont dû quitter la région de Toronto pour des raisons financières, contraintes de s'éloigner jusqu'à trouver des logements qui leur étaient accessibles dans d'autres régions du sud de l'Ontario. Cet exode a fait chuter la population d'enfants de moins de cinq ans de Toronto à des niveaux jamais atteints depuis les années 1970.

En raison des restrictions relatives à la construction, dans nos villes, de maisons adaptées aux enfants et respectueuses du climat, ces jeunes familles se sont souvent retrouvées dans de petites villes de l'Ontario, dans lesquelles la construction de logements adaptés aux familles était permise. Dans notre rapport intitulé « *The Growth of London Outside London* », nous montrons que, historiquement, environ 20 % des logements achevés dans la région de London, en Ontario, se trouvaient à l'extérieur de la ville de London. Au cours de la dernière décennie, ce chiffre a augmenté régulièrement pour atteindre 41 %.

Bien que la vie dans les petites villes présente de nombreux avantages, et bien que ces maisons soient adaptées aux enfants, elles ne sont pas particulièrement respectueuses du climat. On pousse des familles dans des quartiers qui ne sont pas propices à la marche et qui ne seront jamais desservis par les transports en commun. Cet étalement urbain entraîne une augmentation des coûts d'infrastructure et exerce des pressions sur les finances municipales des grandes villes. Ces familles se rendront à London pour faire des achats, pour le travail et la scolarité en utilisant les infrastructures locales, mais elles ne paieront pas de taxes municipales à la Ville de London. En raison de l'augmentation des objectifs en matière d'immigration et du nombre croissant de réfugiés climatiques et de réfugiés venant d'Ukraine, la croissance démographique de l'Ontario demeurera forte, ce qui créera un besoin supplémentaire de logements adaptés aux familles. Les régions qui ne sont pas en mesure de construire ces logements doivent s'attendre à un exode de la population et à des pénuries de main-d'œuvre, ce qui ralentira la croissance économique.

Le gouvernement fédéral et les quatre principaux partis provinciaux de l'Ontario se sont engagés à fixer un objectif de 1,5 million de nouveaux logements nets en Ontario au cours de la prochaine décennie, soit le double des mises en chantier de la décennie précédente. L'Institut pour l'IntelliProsperité estime qu'il s'agit d'un objectif approprié. Cependant, nous vous mettons en garde contre l'idée que tous les logements se valent. L'Ontario a été en mesure d'accroître la construction de petites tours d'habitation dans les grandes villes et de maisons individuelles dans les banlieues et dans les petites villes. Ce qui manque, ce sont des logements adaptés aux enfants et respectueux du climat dans nos villes. Que ce soit par l'entremise d'un fonds d'accélération de construction de logements ou d'autres leviers politiques, le gouvernement fédéral devrait s'assurer qu'il ne fait pas qu'encourager davantage les mêmes choses. Il devrait plutôt faire en sorte que ses politiques en matière de logement soient compatibles avec ses objectifs économiques et climatiques.

Je serai heureux de répondre à vos questions.

• (1550)

**Le président:** Merci, monsieur Moffatt.

Nous allons maintenant passer aux questions des membres du Comité, en commençant par Mme Kusie, pour six minutes. Je vous en prie.

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

Merci à nos témoins d'être ici aujourd'hui.

Je trouve cette étude extrêmement frustrante parce que j'entends parler d'un grand nombre de problèmes. Pourtant, il me semble que non seulement les solutions fédérales actuelles ne règlent pas ces problèmes, mais les problèmes qui justifient les programmes fédéraux viennent des municipalités dont une grande partie du gouvernement de coalition actuel est issu. Je ne comprends pas très bien quelles seront les solutions.

Avec tout le respect que je vous dois, monsieur Pomeroy, il me semble que même si j'ai trois personnes qui possèdent un logement et qui en achètent un autre, le loyer sera moins élevé pour quelqu'un qui cherche une possibilité pour trois logements plutôt qu'un seul. Je crois que si un seul logement est construit plutôt que de trois, c'est toujours un problème d'offre.

Quant à vous monsieur Moffatt, je me demande ce que sont ces maillots derrière vous. Si vous me le permettez, lorsque j'aurai terminé, j'aimerais que vous m'expliquiez cela également.

Je vous entends dire que les programmes gouvernementaux actuels poussent les Canadiens des grands centres vers les petites villes. En même temps, je vous entends dire que le gouvernement doit continuer à offrir les mêmes mauvais programmes pour garder les gens dans les centres. Voilà ce que je vous entends dire. J'étais d'accord avec vous jusqu'aux trois quarts environ de votre témoignage.

Monsieur Goldstein, votre témoignage est celui qui m'interpelle le plus, même si, apparemment, ce n'est pas mon parti qui vous a invité à témoigner. Je dois dire que j'aime votre prénom. C'est le prénom de mon fils, « Edward ». C'est un très beau prénom.

Lorsque j'évalue ce qui a mal tourné dans ma ville, Calgary — et c'est sans commune mesure avec les exemples donnés par M. Moffatt dans la région du Grand Toronto et d'autres exemples de l'île de Vancouver —, ce sont trois choses que vous avez abordées, monsieur Goldstein. La première est l'approbation des administrations municipales. Il n'y a qu'une personne pour s'occuper des murs de soutènement, par exemple, alors vous attendez très longtemps pour recevoir une approbation.

Deuxièmement, la disponibilité des terrains. Je pense que, dans une mentalité de coalition, on hésite à libérer des terrains, ce qui n'est tout simplement pas réaliste.

Enfin, il y a les impôts. Les municipalités pensent que si elles taxent les promoteurs, cela réglera leurs problèmes. Cependant, les promoteurs refilent la facture aux consommateurs plutôt que de travailler en collaboration et en bonne intelligence avec les municipalités dans le but non seulement de réduire ces coûts le plus possible, mais aussi de collaborer intelligemment pour éviter de répercuter ces coûts.

Monsieur Goldstein, j'espère que vous pourrez répondre à mes commentaires sur la disponibilité des terrains et les trois choses que j'ai mentionnées — les approbations, la disponibilité des terrains et les impôts. De plus, je suis d'accord avec ce que vous avez dit au sujet du logement abordable. Je pense que c'est un terme qui est constamment utilisé de façon malhonnête. Les gens pensent: « Nous sommes un jeune couple; nous voulons un logement abordable », alors qu'en réalité, ce sont des initiatives destinées à une petite partie de la population que le reste de la population devra payer ou subventionner d'une façon ou d'une autre.

J'aimerais savoir ce que vous en pensez, monsieur Goldstein. Merci.

• (1555)

**M. Edward Goldstein:** Merci beaucoup de vos commentaires.

Je pourrais parler pendant des heures d'exemples précis où j'ai l'impression que la mise à disposition de terrains à bâtir est retardée et qu'il est impossible de passer à l'étape de la construction parce que la bureaucratie des municipalités ne veut pas traiter les plans et ne le fait pas en temps opportun. Je crois que c'est ce qui crée le problème d'offre. Je pense qu'il y a toujours une demande de logements. La demande va augmenter. Nous allons en fait perdre de l'offre parce que l'offre existante se détériore. Je le répète, les municipalités n'en tiennent aucun compte.

Il semble vraiment y avoir un décalage entre les objectifs fédéraux, les objectifs provinciaux et les objectifs municipaux à cause de la version politique du syndrome « pas dans ma cour ». Je suppose que l'on pourrait présenter les choses ainsi. Les municipalités pourraient être plus constructives qu'elles ne le sont pour résoudre ce problème. Je veux dire, tout le monde gagne à fournir des logements à tous les niveaux de la société et à améliorer le fonctionnement des collectivités.

**Le président:** Merci, monsieur Goldstein.

Madame Kusie, votre temps est écoulé.

Monsieur Collins, vous avez six minutes. C'est à vous.

**M. Chad Collins (Hamilton-Est—Stoney Creek, Lib.):** Merci, monsieur le président.

Je remercie les témoins de leur présence aujourd'hui et des renseignements qu'ils nous fournissent.

Je vais commencer par vous, monsieur Pomeroy. Bienvenue, monsieur. La construction neuve peut coûter très cher. Certains témoins nous ont parlé de rénovations et de l'achat de logements existants. C'est moins cher et les rénovations peuvent se faire plus rapidement que les nouvelles constructions. Des représentants de la fiducie foncière du quartier Parkdale nous ont recommandé un volet d'acquisition. Cela rejoint vraiment ce que vous disiez tout à l'heure au sujet d'une approche ciblée.

Monsieur le président, vous vous souvenez peut-être que lors de la dernière réunion, j'ai dit qu'il ne s'agissait pas seulement de créer de l'offre, mais de créer une offre abordable.

J'aimerais entendre vos commentaires sur un volet d'acquisition, sur la façon dont cela pourrait contribuer soit à conserver des logements abordables qui sont en concurrence avec le secteur privé ou qui attirent des fiducies de placement immobilier et d'autres et comment cela pourrait nous aider à adopter une approche ciblée pour atteindre notre objectif d'offrir des logements abordables.

● (1600)

**M. Steve Pomeroy:** Je me ferai un plaisir de vous répondre.

M. Goldstein a parlé des stocks existants de logements et de leur perte. Nous n'avons pas encore vu les chiffres de 2021, mais entre 2011 et 2016, au Canada, nous avons perdu 322 000 logements qui étaient loués à moins de 750 \$ par mois. Il s'agit de 60 000 logements existants et très abordables chaque année et dont la plupart étaient dans le secteur privé. Ils n'ont pas complètement disparu. Une partie des logements ont été démolis pour être reconstruits à la suite de politiques d'intensification. Dans la plupart des cas, cependant, les loyers ont simplement augmenté et ils sont devenus moins abordables pour les gens qui y vivaient.

Ce processus, qu'on appelle généralement la « financiarisation », est le fait de divers fonds de capitalisation. Je pense que les fiducies de placement immobilier, les FPI ont été montrées du doigt, mais il ne s'agit pas seulement des FPI. Il s'agit de divers investisseurs, y compris des particuliers, qui achètent des propriétés de trois ou quatre logements. Ils voient des occasions à saisir, en raison des fortes pressions sur les loyers et des possibilités d'augmenter les loyers, de simplement augmenter les loyers. Par conséquent, ce parc de logements abordables disparaît, et nous essayons de construire de nouveaux logements abordables à 400 000 \$ par logement pour les personnes à faible revenu.

L'idée du fonds d'acquisition est de permettre aux organismes sans but lucratif de reproduire le comportement des FPI, de devenir en quelque sorte FPI sans but lucratif, et d'acquérir certains de ces logements existants plus anciens — datant des années 1960 ou 1970 —, des immeubles locatifs relativement abordables qui sont loués à un prix proche de la moyenne du marché. Avec une petite aide financière et un financement par l'entremise du gouvernement fédéral — en réorientant, par exemple, l'initiative Financement de la construction de logements locatifs —, ces organismes pourraient en fait les acquérir. Comme ils sont sans but lucratif, ils auraient tendance à maintenir les loyers bas au lieu de les pousser vers le haut.

**M. Chad Collins:** C'est très bien. Merci de cette réponse.

Dans le même ordre d'idées, pour ce qui est d'une approche ciblée en matière de logement abordable, près du tiers des ménages canadiens vivent dans des logements inadaptés, trop coûteux ou inadéquats, et un dixième ont des besoins impérieux en matière de logement. Pouvez-vous nous conseiller sur la façon d'aider les locataires qui sont dans cette situation au moyen du fonds pour accélérer la construction de logements?

**M. Steve Pomeroy:** J'ai travaillé sur le fait que les besoins en matière de logement se divisent en trois catégories. Le logement est-il suffisamment grand et est-il adapté? Est-il en bon état? Est-il abordable? Parmi ceux qui ont un besoin impérieux de logement, 92 % n'ont qu'un problème d'abordabilité. Ils vivent dans un logement adapté. À vrai dire, en prenant l'Allocation canadienne pour le logement, par exemple, en l'élargissant et en augmentant le niveau d'aide pour un plus grand nombre de ménages, nous pourrions aider tous ces gens qui paient un loyer trop élevé par rapport à leurs revenus limités. Nous n'avons pas besoin de leur construire de nouveaux logements. Nous pourrions très bien les aider là où ils vivent à l'heure actuelle.

Je pense que nous n'avons pas traditionnellement utilisé ce genre de subventions du côté de la demande. L'Allocation canadienne pour le logement y contribue, mais je pense qu'elle est nettement sous-financée par rapport aux besoins. Nous avons besoin d'environ 4 milliards de dollars par année plutôt que de 4 milliards de dollars sur 10 ans pour vraiment régler les problèmes d'abordabilité du logement pour les locataires actuels, hors construction.

**M. Chad Collins:** Merci, monsieur Pomeroy.

Monsieur le président, je vais maintenant passer à M. Moffatt.

L'une des conséquences inattendues de l'augmentation de la densité, c'est qu'il se construit moins de logements adaptés aux familles. J'ai été président de CityHousing Hamilton et je sais qu'il y avait sur notre liste d'attente des familles qui attendaient entre cinq et sept ans pour obtenir un logement abordable.

J'aimerais que M. Moffatt nous dise comment le fonds pour accélérer la construction de logements peut aider les familles qui ont besoin d'un logement abordable.

**M. Mike Moffatt:** La première chose que nous devons examiner, ce sont tous les facteurs qui découragent la construction de logements plus grands.

Je suis d'accord avec M. Goldstein pour dire qu'une bonne partie des taxes et des droits d'aménagement qui existent au niveau municipal encouragent la construction de nombreux petits logements plutôt que celle de logements familiaux. Il est important, quand on dépense ces 4 milliards de dollars et qu'on crée des incitatifs pour les municipalités, de s'assurer qu'on encourage le genre de comportement que l'on veut encourager. Il faut notamment s'assurer que les municipalités ne faussent pas le jeu en favorisant la construction de très petits logements plutôt que de logements de deux ou trois chambres à coucher qui répondent aux besoins impérieux en matière de logement, comme l'a expliqué M. Pomeroy.

**M. Chad Collins:** Merci.

Voici une autre question, monsieur le président. Le fonds pour accélérer la construction de logements a fait l'objet de publicité et a été vanté pendant la campagne électorale et, par la suite, a aidé les municipalités à régler certains des problèmes qui ont déjà été soulevés aujourd'hui et par d'autres témoins.

Selon vous, quel rôle le secteur privé et les organismes sans but lucratif devraient-ils jouer en collaboration avec les municipalités pour ce qui est d'utiliser ces ressources dans le cadre de partenariats?

Ma question s'adresse à M. Moffatt.

• (1605)

**M. Mike Moffatt:** Je crois qu'ils ont un rôle à jouer, sans aucun doute. Pour ce qui est de la tranche de la population dont les revenus sont les plus faibles, les taux du marché sont tout simplement trop coûteux. Cela dit, je pense que bon nombre des obstacles à cet égard sont des obstacles réglementaires qui touchent à la fois le logement au taux du marché et le logement subventionné.

Frances Bula, du *Globe and Mail*, a publié un certain nombre d'articles dans lesquels elle parle des problèmes liés à la construction de logements abordables à Vancouver et de la façon dont l'administration municipale de Vancouver se trouve piégée par certaines de ses propres règles. Je pense que nous devons nous attaquer aux obstacles qui empêchent la construction de tout l'éventail des logements. Lorsque nous envisageons des processus réglementaires plus souples, nous devons nous rendre compte que nous le faisons non seulement pour aider le marché, mais aussi pour accélérer la construction de maisons.

**Le président:** Monsieur Moffatt, nous avons dépassé le temps alloué. Vous pourrez terminer en répondant à une autre question.

[Français]

Madame Chabot, vous avez la parole pour six minutes.

**Mme Louise Chabot (Thérèse-De Blainville, BQ):** Merci, monsieur le président.

Je remercie nos témoins.

Il s'agit de questions majeures, mais elles sont aussi complexes pour celles et ceux qui nous écoutent. C'est à peu près la même chose dans toutes les villes du Canada. Au Québec, on en parle aussi. On en parlait encore au bulletin de nouvelles de ce midi. Le taux d'inoccupation est à son plus bas et les prix continuent de monter. Les logements ne répondent pas aux besoins d'une famille moyenne avec des enfants.

Je peux me tromper, mais on semble encore s'inscrire dans une logique d'offre et de demande voulant que, si on augmente l'offre,

on diminuera les coûts. Cela m'apparaît être une logique pas tout à fait juste. Il y a eu une augmentation de l'offre et les coûts ont continué d'augmenter.

Je rappelle que le nouveau fonds de 4 milliards de dollars est réparti sur cinq ans. Tout cet argent n'est pas investi maintenant. De plus, il ne donne pas de définition d'abordabilité. Cela m'apparaît comme une lacune majeure. Il faut définir ce qui est abordable.

Comment ce nouveau fonds peut-il répondre réellement aux besoins? Quelles conditions permettront d'y répondre? À mon avis, il faudrait continuer d'accroître l'offre de logement social et communautaire, bien définir l'abordabilité et, surtout, établir le pourcentage des sommes qui seront consacrées au logement dit abordable.

Qu'en pensez-vous, monsieur Pomeroy?

[Traduction]

**M. Steve Pomeroy:** C'est un problème complexe. Je pense qu'il y a deux éléments ici. Il y a d'abord la définition de l'abordabilité. Comme la députée de Calgary l'a souligné, abordable signifie accessible à tous. Nous ne savons pas vraiment ce qu'est l'abordabilité. Le terme « logement abordable » met davantage l'accent sur les personnes à faible revenu, et l'abordabilité du logement est la question de savoir si nos enfants ont les moyens d'acheter une maison. Nous avons vraiment ces deux aspects différents.

Je ne pense pas que le fonds pour accélérer la construction de logements soit la bonne solution pour les personnes à très faible revenu. Je pense que nous devons surtout augmenter le financement de la Stratégie nationale sur le logement, qui est axée sur les problèmes particuliers de l'itinérance et des besoins des personnes à très faible revenu.

Si nous voulons employer le fonds pour régler le deuxième problème, celui de l'abordabilité du logement pour les enfants à revenu moyen qui essaient d'accéder au marché du logement et celui des locataires à revenu modéré, alors nous devons réfléchir au genre d'incitatifs sur lesquels nous devons travailler. L'autre intervenant, Mike Moffatt, a parlé de la question de la taille des logements. Nous avions un programme très semblable en 1975. Il a notamment permis la création du Programme d'aide au logement locatif. Il s'agissait de subventions d'encouragement aux municipalités. Les subventions étaient accordées en fonction du nombre de logements. Les constructeurs ont construit toute une série de studios et de logements à une chambre. Si nous voulons vraiment régler le problème de l'abordabilité du marché locatif, surtout pour les familles qui n'ont pas les moyens d'acheter, je pense que le fonds pour accélérer la construction de logements doit être très prescriptif. Pour résoudre ce problème, il devrait conditionner les incitatifs qui seront donnés aux municipalités à l'approbation de ce type de logements, et en particulier des logements destinés aux familles.

Il est probablement inapproprié de biaiser le fonds pour répondre aux besoins criants qui, comme je l'ai dit, devraient être comblés par l'entremise de la Stratégie nationale sur le logement.

• (1610)

[Français]

**Mme Louise Chabot:** Un pourcentage devrait pourtant être consacré au logement abordable, à notre avis.



Il faut trouver une définition du logement abordable, et le définir aussi sous l'angle d'un pourcentage du marché. On peut établir qu'un logement abordable, dans une ville comme Montréal, est de 2 200 \$, alors que cela n'a aucun sens. Quand on parle de logement abordable, on parle d'un logement qu'on va le demeurer. Il ne doit pas être abordable pendant un an seulement; on doit pouvoir pérenniser cela. Il doit pouvoir répondre à une classe moyenne, qui sera en mesure de se l'offrir.

Si le nouveau fonds n'y arrive pas, on va rater l'objectif. Si l'objectif est seulement de créer de l'habitation sans cibler la notion d'abordabilité, on rate l'objectif.

Par ailleurs, des témoins sont venus nous dire qu'il faudrait faire du financement par projet, un peu comme nous l'avons vu dans le cas de l'Initiative pour la création rapide de logements, qui a été assez efficace. Trouvez-vous que c'est un bon moyen?

Nous sommes au cœur d'une étude où les options peuvent être évaluées. Cette formule a été gagnante pour les organismes, même si des procédures exigeaient qu'on doive faire vite pour déposer des projets.

Le fait de travailler par projet vous semble-t-il intéressant, monsieur Moffatt?

[Traduction]

**M. Mike Moffatt:** Je pense que nous devons nous concentrer davantage sur le fait de lier ces fonds aux résultats et à des réformes particulières. Je sais qu'un certain nombre de parties, par exemple, ont dit que si les villes obtiennent du financement pour le transport en commun, elles devraient être tenues d'autoriser une certaine hauteur, et on pourrait construire des duplex ou des triplex de droit.

Je pense que la meilleure façon de dépenser cet argent serait d'aider les municipalités à réformer la réglementation pour permettre au marché de construire des maisons plus adaptées aux familles et plus respectueuses du climat, plutôt que de payer pour la construction de maisons. Comme M. Pomeroy l'a mentionné, je pense que ce type d'approche serait préférable pour la Stratégie nationale sur le logement ou d'autres projets fédéraux.

**Le président:** Merci, monsieur Moffatt.

Nous passons maintenant à Mme Zarrillo, pour six minutes. Allez-y.

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

Je suis très heureuse d'entamer cette discussion sur la demande. Je suis d'accord pour dire qu'on en a largement fait fi dans cette conversation.

J'ai une question à poser à M. Pomeroy et peut-être à M. Moffatt sur ce qu'ils considèrent être l'objectif de ce fonds pour accélérer la construction de logements et comment cet objectif est interprété dans leurs cercles respectifs.

Je suis d'accord avec les commentaires qui parlent d'associer le fonds aux résultats.

Avant d'entrer dans le vif du sujet, j'aimerais vous faire part de certaines choses que j'ai constatées du côté de la demande. Par exemple, nous avons créé une demande avec des taux d'intérêt peu élevés, avec les services d'immigration qui sont centralisés dans les grands centres urbains, et les changements apportés au plan communautaire officiel qui encouragent l'intensification, ce qui entraîne

en fait l'embourgeoisement et les « rénovictions » ou la destruction des logements locatifs. Il y a aussi le marché locatif à court terme comme Airbnb. Voilà tous des éléments liés à la demande que j'ai observés.

J'ai même entendu parler aujourd'hui des mesures favorables à la famille et des [difficultés techniques]. D'après mon expérience, nous avons obtenu du financement pour le transport en commun, et les promoteurs ont dit qu'ils allaient accepter les incitatifs qu'ils avaient obtenus pour des logements à trois chambres, mais ils sont revenus et ont demandé à les transformer en appartements verrouillés afin qu'ils puissent aussi louer une ou deux de ces chambres à coucher. De plus, ils voulaient des chambres intérieures et ne voulaient pas y installer de fenêtres. En fait, cela a fait grimper les prix. Cela m'inquiète vraiment beaucoup.

J'aimerais approfondir la question de la demande.

Monsieur Pomeroy, je vais commencer par vous. Vous avez nommé quelques-uns des paramètres qui, selon vous, stimulent la demande.

Pouvez-vous nous dire sur quoi nous devrions nous concentrer du côté de la demande? De plus, quel est, selon vous, l'objectif du fonds pour accélérer la construction de logements, et que dit-on dans vos cercles à ce sujet?

• (1615)

**M. Steve Pomeroy:** Il y a beaucoup d'ambiguïté quant à l'objectif de ce fonds. Dans le cadre des consultations de la SCHL, ses représentants ont déclaré que « Tout le monde [au Canada] mérite d'avoir un chez-soi sûr et abordable. » Ils ont dit qu'il fallait éliminer les obstacles à l'offre de logements et qu'ils voulaient offrir aux locataires des possibilités de devenir propriétaires. Il s'agit surtout de s'adresser à la classe moyenne et de se demander si nos enfants ont les moyens d'acheter une maison.

Je pense que, dans une large mesure, cela tient à des raisons politiques. C'est une bonne réponse politique, par opposition à une bonne réponse stratégique pour aider les jeunes familles à accéder à la propriété. En même temps, les politiques veulent « faire tomber les barrières et aider les municipalités à construire [plus] de logements plus rapidement, dans un mode de fonctionnement novateur et ambitieux ».

Ici, à Ottawa, nous avons vu les mises en chantier augmenter de 58 % l'an dernier. La réponse a été très forte. Certaines municipalités ont été en mesure d'accélérer considérablement leurs activités et de construire plus de maisons, mais le simple fait d'accélérer la construction et d'accroître l'offre n'a pas eu d'incidence sur les prix.

Il faut réfléchir à l'objectif du fonds, s'agit-il d'améliorer l'abordabilité ou simplement d'accroître l'offre et espérer qu'ainsi le marché sera plus abordable. En économie de base, cela devrait fonctionner. Le problème du marché du logement, c'est que les maisons sont construites à un endroit précis et que dans certains quartiers le foncier est très élevé. Quand je me promène à Ottawa, les gens démolissent les maisons des années 1960 qui se vendent 500 000 \$ ou 600 000 \$, construisent une maison jumelée et vendent chaque côté pour 1,4 million de dollars. Nous doublons le nombre de logements, mais nous doublons le prix en même temps.

Je ne pense pas que quiconque ait vraiment énoncé, et peut-être que le Comité devrait le faire, l'objectif du fonds pour accélérer la construction de logements. Qu'essayons-nous vraiment d'accomplir et quelles mesures des résultats allons-nous mettre en place pour nous assurer d'atteindre l'objectif?

**Mme Bonita Zarrillo:** Merci.

Monsieur Moffat, vous avez également parlé de lier cela aux résultats.

Que dit-on dans vos cercles, ou quelle est votre interprétation du fonds pour accélérer la construction de logements?

Il y a la question de la demande. Je sais que vous avez parlé du logement familial. Nous savons que la question des écoles dans les centres urbains est problématique. Même à Calgary, le conseil scolaire a commencé à transporter les enfants par autobus vers les centres urbains parce qu'il ne voulait pas dépenser l'argent pour construire des écoles dans les collectivités dans lesquelles il y a de la croissance démographique.

**M. Mike Moffat:** Je suis d'accord avec M. Pomeroy. Nous ne savons pas vraiment ce que ce fonds devrait tenter d'accomplir. Je pense que l'abordabilité devrait faire partie des objectifs, mais nous devons réfléchir aux résultats environnementaux. En Ontario, nous perdons chaque jour 175 acres de terres agricoles au profit de l'urbanisation. Comme je l'ai dit dans mes remarques préliminaires, notre système actuel est très efficace pour construire de petites tours d'habitation et des maisons individuelles dans les petites villes, et rien d'autre entre les deux.

Du côté de la demande, je pense aux problèmes que nous avons eus pendant la pandémie — les faibles taux d'intérêt, les taux d'épargne élevés des cols blancs et ainsi de suite — comme à un accélérateur ou un carburant. Imaginez que c'est de l'essence. Si vous versez de l'essence sur un feu préexistant comme celui que nous avons eu sur le marché du logement dans le sud de l'Ontario, vous avez une grosse explosion. Là où il n'y a pas d'incendie — nous avons eu des taux d'intérêt très bas en Saskatchewan, à Edmonton et à Terre-Neuve —, nous n'avons pas vu les prix des logements augmenter beaucoup.

Cet argent joue-t-il un rôle? Absolument, mais il accélère les tendances préexistantes. Au fur et à mesure que les taux d'intérêt augmenteront, une grande partie de ce carburant spéculatif sera mis en circulation, mais nous avons toujours ces pénuries sous-jacentes de logements dans certaines régions du pays.

**Le président:** Madame Zarrillo.

**Mme Bonita Zarrillo:** Monsieur le président, me reste-t-il du temps?

**Le président:** Il vous reste 10 secondes.

**Mme Bonita Zarrillo:** D'accord, je vais donc passer mon tour. Merci.

**Le président:** Merci, madame Zarrillo.

C'est maintenant au tour de M. Chong. Bienvenue au Comité. Vous avez cinq minutes, allez-y.

**L'hon. Michael Chong (Wellington—Halton Hills, PCC):** Merci, monsieur le président. Je suis ravi d'être ici pour parler d'une question importante pour les Canadiens.

J'aimerais adresser ma question à M. Pomeroy. Dans sa déclaration préliminaire, il a mentionné quelque chose que j'ai trouvé intéressant. Il a dit que c'était une question de demande, et pas seule-

ment une question d'offre. Au cours des deux dernières décennies, j'ai vu le rythme effréné auquel le crédit hypothécaire a augmenté, et c'est sans doute l'une des principales raisons pour lesquelles le logement est devenu inabordable au Canada.

Si vous regardez les données, le crédit hypothécaire était d'environ 400 milliards de dollars en l'an 2000. Je parle en termes nominaux, donc c'était environ 400 milliards de dollars en l'an 2000. Il est passé à environ 1 billion de dollars en 2010, puis il a encore doublé pour atteindre 2 billions de dollars en 2020. Si vous regardez le taux de croissance annuel composé, il est de 7,5 % sur 20 ans, ce qui est bien supérieur à la croissance démographique et à l'inflation, et de loin supérieur à la croissance nominale du PIB. Rien qu'au cours des deux dernières années, il a grimpé de 300 milliards de dollars pour atteindre 2 billions de dollars. Pardon, il était de 1,7 billion de dollars en 2020, et il est aujourd'hui de 2 billions de dollars.

Si le Bureau du surintendant des institutions financières, le BSIF et la SCHL, avec laquelle je sais que vous avez une certaine expérience, et Finances Canada avaient adopté des règlements pour ralentir la croissance du crédit hypothécaire à un niveau plus raisonnable, en lien à la croissance démographique et à l'inflation — disons autour de 3,5 % par année —, nous aurions pu modérer les augmentations du prix des maisons.

Enfin, avant d'entendre vos commentaires à ce sujet, je voudrais citer un autre exemple qui illustre mon propos. En mars 2020, le BSIF a assoupli les règles concernant le niveau de la réserve pour stabilité intérieure. Il s'agit de la réserve pour stabilité intérieure de 1 % exigée par les grandes banques, et cette décision a libéré 300 milliards de dollars supplémentaires en capitaux que les banques pouvaient ensuite prêter, et, la croissance du crédit hypothécaire a bondi proportionnellement de quelque 300 milliards de dollars au cours des deux dernières années.

À mon avis, si le BSIF, Finances Canada et la SCHL avaient mis en place des mesures pour veiller à ce que ces 300 milliards de dollars supplémentaires de crédit ne soient pas tous investis dans l'immobilier résidentiel, mais peut-être dans les prêts aux entreprises et aux petites entreprises, et si d'autres mesures de ce genre avaient été appliquées de façon plus générale au cours des dernières années, nous n'aurions peut-être pas abouti à la crise de l'abordabilité que nous voyons maintenant.

J'aimerais savoir ce que vous en pensez.

• (1620)

**M. Steve Pomeroy:** Il est certain que l'accès au crédit est un facteur essentiel pour [difficultés techniques]. Les prix des maisons sont dictés par le marché. Ils sont dictés par ce que les gens peuvent se permettre de payer. Même si les promoteurs soutiennent qu'ils sont fondés sur les coûts, je dirais qu'ils sont fondés sur le marché, et il faudrait alors s'assurer que les coûts peuvent être remboursés. Je pense que le fait d'avoir accès au crédit a fait augmenter les prix.

J'ai préparé un tableau. C'est dans le document d'information que vous recevrez. Si nous regardons le montant de l'emprunt que le ménage médian pouvait emprunter au cours des 20 dernières années au taux d'intérêt en vigueur et selon le revenu médian pour chaque année, cet emprunt était supérieur au prix moyen des maisons. Des gens ont donc obtenu ces montants et ont fait monter les prix, par conséquent l'accès au crédit, le crédit hypothécaire en particulier, a été un facteur important.

Là où le BSIF et d'autres se sont trompés, c'est au sujet des règles macroprudentielles, en essayant de restreindre l'accès au crédit pour en quelque sorte calmer un marché en ébullition, surtout après 2008-2009... Les tests de tension ont vraiment plus d'impact sur les acheteurs d'une première maison que sur les acheteurs qui ont déjà des capitaux propres. Ils n'ont pas besoin d'une hypothèque aussi importante; ils ont tout leur capital accumulé. Ce sont eux qui font monter les prix, pas les primo-accédants.

Les acheteurs d'une première maison sont exclus du marché, alors nous devons trouver une façon de permettre aux jeunes d'entrer sur le marché, parce que ce qui va se passer... Si vous ne pouvez pas accéder à la propriété, vous restez dans le marché locatif. Si vous restez dans le marché locatif, les loyers augmentent, et c'est au bas de l'échelle que les choses se gâtent.

Il faut considérer le logement comme un système et reconnaître que ce que nous faisons du côté de l'accession à la propriété a une incidence sur le côté locatif. Tout cela est extrêmement important.

Je sais que cela ne répond pas directement à votre question, mais c'est lié. Il s'agit de savoir quel pan du système de logement nous voulons aider. Aider les jeunes acheteurs à entrer sur le marché a un avantage indirect sur le marché locatif et peut être très précieux. Les politiques que nous avons appliquées au cours des 20 dernières années, ou des 10 dernières années, en particulier de 2015 à aujourd'hui, ont fait tout le contraire et les ont empêchés de pénétrer le marché.

**Le président:** Il vous reste 10 secondes.

**L'hon. Michael Chong:** Merci, monsieur le président.

**Le président:** Merci, monsieur Chong et merci monsieur Pomeroy.

Nous allons passer à M. Van Bynen, pour cinq minutes.

**M. Tony Van Bynen (Newmarket—Aurora, Lib.):** Merci, monsieur le président.

Je vais partager mon temps avec M. Coteau.

Mes questions s'adresseront à M. Goldstein. Je n'ai que deux minutes et demie, alors je vais essayer de les poser le plus rapidement possible.

Nous avons entendu parler du problème de certaines des mesures incitatives qui encouragent maintenant les promoteurs à construire des studios et des logements à une seule chambre et du fait que cela ne répond pas aux besoins des familles.

À votre avis, monsieur Goldstein, comment le gouvernement peut-il éviter ce piège si les incitatifs qu'il offre n'incitent pas les promoteurs à construire des logements familiaux? En résumé, comment pouvons-nous encourager la construction de logements familiaux et non celle de logements plus petits?

• (1625)

**M. Edward Goldstein:** Je pense que le plus gros problème vient de l'imposition, qui vous empêche de construire de grands logements. Au cours des six dernières années, j'ai construit 600 logements, dont au moins 75 % étaient des logements de deux et trois chambres à coucher de plus de 700 pieds carrés — en général plutôt 900 ou 1 000 pieds carrés — et ils étaient toujours les premiers à partir.

Il y a tellement de logements d'une pièce en copropriété dans la région du Grand Toronto que la demande est nettement inférieure à

celle des logements de deux ou trois chambres. Il n'y a rien pour les familles.

Je ne sais pas si le fonds a beaucoup d'effet sur ce type de produit; c'est seulement une question de disponibilité. Je pense que l'offre est le plus gros problème. L'un des autres témoins, M. Pomeroy, je crois, a dit que l'offre aiderait les locataires et, par conséquent, les acheteurs de maison, mais une amélioration de l'offre aiderait aussi les acheteurs de maison en permettant à certains des aînés qui vivent actuellement dans des maisons de quitter ce marché et d'entrer sur le marché locatif. Ils n'ont vraiment nulle part où aller s'ils ne veulent plus de maison.

**M. Tony Van Bynen:** Je suis désolé de vous interrompre, mais j'en suis à deux minutes.

**M. Edward Goldstein:** Je comprends.

**M. Tony Van Bynen:** Très rapidement, le fonds pourrait-il subventionner la différence entre les droits d'aménagement des petits et des grands logements? Je cherche des mesures incitatives vraiment efficaces et susceptibles d'être mises en œuvre rapidement. Est-ce que cela fonctionnerait?

**M. Edward Goldstein:** Ma question à cet égard est la suivante: pourquoi la municipalité doit-elle imposer des droits d'aménagement pour un immeuble résidentiel locatif alors que la présence de cet immeuble ne coûte pas grand-chose à la municipalité? L'immeuble génère des taxes foncières pour la municipalité, et elle n'est pas contrainte de réparer les routes, d'enlever la neige sur les trottoirs ou d'enlever les ordures. Ce pourrait être une source de revenus si la municipalité voyait les choses sous cet angle. À mon avis, ce n'est pas le cas. C'est le principal problème. Injecter de l'argent n'est pas vraiment la chose à faire. Les municipalités devraient reconnaître que leurs revenus vont augmenter grâce à ces immeubles.

**M. Tony Van Bynen:** Excusez-moi, monsieur Goldstein. J'en suis à 3 minutes et 21 secondes, et mon collègue va être lésé.

**M. Edward Goldstein:** Je suis désolé.

**M. Michael Coteau (Don Valley-Est, Lib.):** Merci beaucoup.

Ma question s'adresse à M. Moffatt.

Monsieur Moffatt, vous avez dit qu'il y avait un écart entre le type de logements qui sont construits et ce qui est nécessaire, et vous avez parlé un peu de logements respectueux du climat et axés sur la famille. Pouvez-vous nous dire pourquoi, selon vous, les municipalités ne construisent pas ce genre de logements? De plus, comment le fonds pour accélérer la construction de logements — qui, soit dit en passant, a pour objectif la construction de 100 000 logements au cours des prochaines années — pourrait-il être utilisé pour atteindre cet objectif?

**M. Mike Moffatt:** Il y a certainement des problèmes d'imposition, comme l'a dit M. Goldstein. La question du zonage est très importante. Je pourrais démolir ma maison à Ottawa demain et construire un McManoir, mais si je voulais construire un triplex et loger trois familles, je ferais face à des années de tracasseries administratives.

Le fonds pour accélérer la construction de logements peut être utile en offrant des incitatifs pour dire que, si nous mettons des financements à disposition des municipalités pour accélérer les processus d'approbation et ce genre de choses, en contrepartie il leur faudrait faire des modifications particulières en matière de zonage et de réglementation. Je pense qu'il s'agit d'une approche de la carotte et du bâton dans le cadre de laquelle le fonds pourrait être utilisé pour encourager les changements en matière de réglementation, de zonage et de stationnement minimum dont nous avons besoin dans nos collectivités pour favoriser une densité urbaine qui soit plus favorable aux familles.

**Le président:** Votre temps est écoulé.

**M. Michael Coteau:** Merci beaucoup, monsieur Moffatt.

**Le président:** Cela met fin à la première partie de la réunion.

**M. Chad Collins:** Pouvez-vous dire par écrit à la députée Kusie ce que représente le maillot?

**Le président:** Oui. Je crois, monsieur Moffatt, que les membres du Comité sont curieux au sujet de l'uniforme qui se trouve derrière vous.

**M. Mike Moffatt:** Dans une autre vie, j'étais entraîneur en chef de l'équipe nationale de ballon chasseur du Canada; et oui, elle existe. Nous avons gagné la médaille d'or en 2013 et en 2014.

J'aimerais également dire à Mme Kusie que mes propos ont peut-être été mal interprétés. Je ne préconise certainement pas que le gouvernement fédéral poursuive la même politique. J'aimerais voir des changements. Je tenais à le dire.

• (1630)

**Le président:** D'accord. Je remercie tous les témoins d'avoir comparu aujourd'hui.

Nous allons suspendre la séance pendant que nous nous préparons à accueillir le deuxième groupe de témoins. Encore une fois, je remercie M. Goldstein, M. Moffatt et M. Pomeroy, qui comparaît en personne.

Nous allons suspendre la séance pendant quelques minutes.

• (1630)

(Pause)

• (1630)

**Le président:** Nous reprenons l'étude du Comité sur le fonds pour accélérer la construction de logements.

Avant de souhaiter la bienvenue aux témoins qui comparaissent virtuellement, j'aimerais vous informer que vous pouvez participer dans la langue de votre choix. Vous pouvez le faire en cliquant sur l'icône de service d'interprétation sur votre écran. De plus, si l'interprétation s'interrompt, veuillez me faire signe en utilisant l'icône « main levée », et nous suspendrons la séance pendant que les choses sont clarifiées. Pour les députés qui sont dans la salle, si l'interprétation s'interrompt, veuillez lever la main et me le faire savoir. Je demanderais aussi aux témoins de parler lentement par égard pour les interprètes afin que nous n'ayons pas de problème avec l'interprétation.

J'aimerais souhaiter la bienvenue aux témoins suivants: Brian Rosborough, directeur exécutif de l'Association des municipalités de l'Ontario, et Amber Crawford, conseillère supérieure; et Michael Braithwaite, président-directeur général de Blue Door Support Services.

Nous sommes ravis de vous accueillir à nouveau, Michael. Nous avons eu des problèmes la dernière fois.

Nous accueillons également M. Seth Asimakos, directeur général et fondateur de Kaléidoscope.

Nous allons commencer par l'Association des municipalités de l'Ontario, pour cinq minutes.

Quel que soit le témoin qui fera la déclaration préliminaire, vous disposez maintenant de cinq minutes. Je vous ferai signe lorsqu'il ne vous restera que 10 secondes. Je vous en prie.

• (1635)

**M. Brian Rosborough (directeur exécutif, Association des municipalités de l'Ontario):** Je vous remercie de me donner l'occasion de comparaître aujourd'hui devant le Comité.

Bonjour à tous. Je m'appelle Brian Rosborough et je suis le directeur exécutif de l'Association des municipalités de l'Ontario, L'AMO. Comme le président l'a mentionné, je suis accompagné aujourd'hui de ma collègue Amber Crawford, qui est conseillère supérieure de l'AMO. L'AMO est la voix collective des 444 gouvernements municipaux de l'Ontario.

L'abordabilité du logement est vraiment l'un des plus grands défis auxquels notre province et, en fait, notre pays sont confrontés. L'AMO travaille à ce dossier depuis de nombreuses années avec les gouvernements provinciaux et fédéraux. C'est une question vraiment complexe que les gouvernements municipaux ne peuvent pas résoudre seuls. En fait, les leviers de la demande et les actions liées à l'offre dépendent essentiellement d'autres acteurs. En fin de compte, nous croyons que les solutions doivent venir de diverses actions de la part des gouvernements et des promoteurs.

Au début de cette année, l'AMO a publié un document d'orientation contenant près de 90 recommandations à l'intention des divers intervenants qui doivent participer. Le document, intitulé « *A Blueprint for Action: An Integrated Approach to Address the Ontario Housing Crisis* », se trouve sur notre site Web. Les dirigeants locaux de l'Ontario se retrouvent déjà les manches pour contribuer à l'amélioration des possibilités de logement pour la population.

Les mesures et les investissements prévus dans le budget fédéral de 2022 comprennent le fonds pour accélérer la construction de logements, qui est bienvenu. Le fonds peut vraiment aider à construire des logements plus rapidement, grâce à des investissements directs et souples qui permettent aux municipalités de s'attaquer aux principaux obstacles locaux à l'offre.

L'augmentation de l'offre est cruciale, mais il est important de s'assurer que le fonds pour accélérer la construction de logements permet une offre adéquate. À l'instar de la Fédération canadienne des municipalités, la FCM, qui a également comparu devant le Comité, l'AMO croit qu'une offre adéquate signifie des possibilités de logements abordables, tant sur le marché que hors marché, qui sont conformes à la vision commune au niveau fédéral, provincial et municipal de l'intensification de la construction de logements à faibles émissions de carbone et axés sur les transports en commun. L'offre adéquate signifie également qu'il faut se concentrer sur les problèmes d'offre spécifiques à chaque marché local.

Cependant, nous dirions aussi que les logements neufs ne sont pas la seule solution. Il y a du travail à faire pour préserver le parc de logements abordables existants et spécialement conçus pour la location. Dans son document d'orientation, l'AMO a appuyé l'appel lancé par la FCM pour que le gouvernement fédéral octroie des fonds ou des subventions aux secteurs sans but lucratif et coopératif pour l'achat d'immeubles multirésidentiels existants afin de faire en sorte qu'ils restent accessibles aux personnes à faibles revenus.

Nous voulons consacrer le temps qu'il nous reste aujourd'hui à donner notre avis sur la conception du fonds pour accélérer la construction de logements. Toutes les municipalités peuvent bénéficier de ces investissements. La flexibilité est essentielle pour adapter les solutions au niveau local. Le fonds pour accélérer la construction de logements doit également tenir compte des besoins des petites collectivités rurales et du Nord.

En fin de compte, nous aimerions voir une liste exhaustive des activités admissibles qui peuvent être financées. Nous pourrions citer à titre d'exemple un système de délivrance électronique de permis numériques; l'amélioration des processus d'approbation des projets de construction, avec, notamment, l'instauration des méthodes Lean Six Sigma; l'augmentation de la capacité des ressources humaines pour la planification municipale et les processus d'approbation municipaux; l'adoption de nouveaux systèmes, lorsque cela est possible et souhaitable, comme le système de permis d'urbanisme ou un plan d'amélioration des collectivités; la réalisation d'une analyse des données sur les besoins sur le marché local de logements; l'étude des conditions du marché qui sont requises avant l'adoption du zonage d'inclusion des projets de logement orientés vers le transport en commun; l'achat de terrains pour la construction de logements abordables; la lutte contre le syndrome « pas dans ma cour » au moyen de campagnes de sensibilisation du public; la consultation sur les besoins des peuples autochtones en matière de logement au sein des municipalités; et la collecte et la diffusion de pratiques exemplaires.

Notre message est qu'il y a beaucoup de choses qui seraient utiles sur le terrain selon les circonstances locales.

Nous avons également des conseils sur la mise en œuvre, en particulier la priorité qui doit être accordée aux projets qui augmentent l'offre de logements abordables, tant sur le marché privé que dans les secteurs à but non lucratif et coopératif; il faut aussi faire en sorte que le fonds pour accélérer la construction de logements puisse être combiné à d'autres programmes fédéraux, comme le Fonds national de co-investissement pour le logement; et envisager, dans la mesure du possible, des financements fondés sur une formule plutôt que sur une demande.

Enfin, nous croyons savoir que le Comité est prêt à recevoir des conseils au sujet de l'Initiative des terrains fédéraux. C'est important, compte tenu du coût élevé des terrains dans le processus d'aménagement dans de nombreux endroits du pays. L'AMO appuie la collaboration du gouvernement avec la FCM pour remanier et élargir l'Initiative des terrains fédéraux en fournissant des terrains excédentaires ou des terres publiques sous-utilisées aux administrations municipales.

● (1640)

Cela devrait être soumis à la construction de logements abordables ou de catégorie intermédiaire, qui font défaut.

Sur ce, je vais conclure. Je vous remercie de votre attention. Amber et moi nous ferons un plaisir de répondre à vos questions, si le temps dont nous disposons nous le permet.

**Le président:** Merci, monsieur Rosborough.

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

**M. Michael Braithwaite (président-directeur général, Blue Door Support Services):** Merci beaucoup. Je suis heureux d'être de retour.

Je m'appelle Michael Braithwaite et je suis le président-directeur général de Blue Door, une organisation de la région de York qui dessert notre collectivité depuis environ 40 ans.

Au cours des 35 premières années, nous nous sommes concentrés principalement sur le logement d'urgence, et au cours des 5 dernières années, bien que nous soyons toujours le plus important fournisseur de logements d'urgence dans la région de York, nous avons commencé à fournir des logements secondaires, des logements de transition et des logements pour des groupes particuliers comme les jeunes 2SLGBTQ+. Il y avait un besoin, et nous l'avons comblé en proposant des logements dans notre collectivité.

Nous avons changé notre façon de penser. Nous avons adopté une approche plus novatrice et nous avons mobilisé des fonds de donateurs privés pour créer des logements locatifs durables et abordables pour les aînés, les familles et les jeunes. Nous avons transformé une maison vacante de Parcs Canada. Il y en a 44 dans le parc urbain national de la Rouge. Nous avons pris une des maisons qui était vide et en mauvais état et nous l'avons transformée en un duplex, qui fournira un logement abordable pendant 30 ans à deux familles.

Grâce aux fonds de Vers un chez-soi, nous avons pu acheter un quadruplex à Newmarket et travailler avec des partenaires pour créer des logements vraiment abordables à long terme pour les hommes autochtones, pour les femmes qui fuient la violence, pour les familles de Blue Door et pour les hommes et les femmes célibataires qui cherchent un logement abordable.

Nous-mêmes et l'ensemble du secteur sommes très favorables à la mise en œuvre du fonds pour accélérer la construction de logements et nous souhaitons faire les recommandations suivantes.

Premièrement, il faut investir dans les fiducies foncières communautaires partout au pays et les encourager. L'achat de terrains pour des fiducies foncières et l'offre d'incitatifs aux municipalités ou aux promoteurs pour qu'ils fassent don de logements ou de propriétés à des fiducies foncières peuvent créer des logements vraiment abordables pour les années à venir dans de nombreuses collectivités. Nous sommes en train de le faire en ce moment même, en agrandissant une fiducie foncière existante de Toronto dans la région de York, avec l'aide du maire de Newmarket, afin de créer une fiducie foncière financée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Deuxièmement, fournir des fonds aux organismes à but non lucratif ou aux organismes de bienfaisance en mettant l'accent sur le logement et l'itinérance afin d'acheter des logements locatifs existants. M. Pomeroy vient de vous présenter un exposé, et vous connaissez les statistiques selon lesquelles pour chaque logement locatif construit, nous en perdons 15 au profit du secteur privé. Nous devons les mettre entre les mains d'organismes sans but lucratif et d'organismes de bienfaisance comme Blue Door. Récemment, un immeuble de neuf étages a été mis en vente à Aurora, et les loyers y étaient très abordables et bien en deçà du marché. On craignait que ce soit le secteur privé qui l'achète et le rénove et que nous le perdions par manque de fonds.

Troisièmement, il faut investir dans des programmes comme le programme Construct de Blue Door, une entreprise sociale qui peut non seulement aider à atteindre l'objectif de bâtir des centaines de milliers de logements, mais aussi prévenir l'itinérance en offrant un salaire suffisant et un travail intéressant aux jeunes, aux nouveaux Canadiens et à ceux qui travaillent dans les métiers du bâtiment au Canada. À l'heure actuelle, il y a plus d'une dizaine de ces entreprises sociales en activité au pays, et il sera possible d'en créer d'autres à l'avenir.

Enfin, il faut fournir aux municipalités le soutien dont elles ont besoin pour créer de nouveaux règlements de zonage qui pourraient accélérer la construction d'immeubles sur des terrains appartenant à des groupes confessionnels prêts à s'engager pour créer de nouveaux logements abordables dans le contexte de cette crise. À l'heure actuelle, dans la région de York, il y a toutes sortes de groupes confessionnels qui ont des terrains et qui sont prêts à le faire, mais certains éléments du zonage constituent un obstacle. Une telle mesure pourrait aider à créer de nouveaux logements rapidement.

Merci beaucoup de votre écoute et de votre travail acharné et passionné pour ce fonds. Nous avons hâte de le voir en action et nous serons ravis de répondre à vos questions.

• (1645)

**Le président:** Merci, monsieur Braithwaite.

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

**M. Seth Asimakos (fondateur et directeur général, Kaléidoscope):** Je vous remercie de l'occasion que vous me donnez.

Je suis le directeur général et le cofondateur de Kaléidoscope Social Impact, anciennement le Saint John Community Loan Fund.

Notre organisation a 22 ans, et nous faisons trois choses. Nous faisons du financement social, pour permettre à d'autres promoteurs de réaliser des logements abordables et des logements commerciaux et abordables à usage mixte. Nous investissons aussi dans les entreprises sociales et les microentreprises.

Notre deuxième ligne de service est la formation — la formation sur l'impact, la littératie financière, la formation en développement des entreprises et l'entrepreneuriat chez les jeunes.

Notre troisième secteur vertical est le développement immobilier. Nous avons réalisé de nouveaux immeubles commerciaux et en avons aussi rénové trois. Nous en sommes à la dernière étape de la conception et du financement d'un ensemble de 12 logements, plus des logements commerciaux avec services de soutien. Côté financement social, nous préparons trois ou quatre chantiers de logements

abordables au Nouveau-Brunswick. Il y en a probablement une cinquantaine en tout.

Voilà pour notre organisation. Nous visons à porter le fonds à 10 millions de dollars et, nous l'espérons, à 20 puis à 30 millions de dollars. Pour tout vous dire, il nous faut probablement un fonds d'une centaine de millions de dollars pour lancer les nouveaux ensembles d'habitation qu'il nous faut au Nouveau-Brunswick.

En guise de contexte, la valeur des propriétés au Nouveau-Brunswick a doublé et, dans certains cas, triplé. Nous avons 7 000 personnes sur une liste d'attente de logement abordable au Nouveau-Brunswick. Lorsque nous avons mené cette étude il y a 18 mois peut-être, il y en avait 5 000. Ce nombre a explosé, en partie à cause de la COVID-19, mais aussi parce que les gens trouvent intéressant d'aller vivre dans les Maritimes. L'impact a été énorme. Nous voyons beaucoup plus de monde dans la rue, car la crise du logement a exclu les gens de ce niveau pour les repousser à un niveau inférieur, puis dans la rue.

Si l'on ne considère que la liste d'attente, à 200 000 \$ la porte, il faudrait 1,4 milliard de dollars tout de suite. Les fonds nécessaires, que nous préconisons... C'est encore très limité, pour mettre les choses en contexte.

Je vais me raccrocher à ce qui a déjà été dit. D'abord, il faut faciliter le maintien de l'abordabilité existante. À une conférence sur le logement à laquelle nous avons participé la semaine dernière, on a fait état d'un ratio de 8 pour 1 à quelques reprises. Je n'ai pas entendu un 15 pour 1 pour ce qui est de la perte de l'abordabilité liée à la construction de nouveaux logements, soit notre plus gros problème à l'heure actuelle. Nous devons trouver moyen d'acheter dans le secteur sans but lucratif pour maintenir le parc actuel, et c'est sans parler de la construction de nouveaux logements. Selon moi, cela doit être une priorité. Il doit y avoir moyen d'utiliser cet argent pour combler l'écart entre le prix demandé et l'abordabilité pour que les organismes sans but lucratif puissent acheter et maintenir l'abordabilité.

En ce qui concerne la Société canadienne d'hypothèques et de logement donc, la SCHL, puisqu'elle est le principal véhicule de financement, elle doit accélérer le processus. Il faut de six à 12 mois pour que les projets franchissent toutes les étapes de l'examen, fassent l'objet d'une lettre d'intention et finissent par une approbation et le versement du capital. C'est beaucoup trop. À la banque, ce n'est pas aussi long. Nous devons pouvoir accélérer le processus. Si vous voulez vraiment accélérer la production de logements abordables, il faut accélérer le processus. Si cela signifie qu'il faut plus de monde, alors que la SCHL en embauche plus pour les examens.

L'autre option, qui ressemble au fonds de financement social, à mettre en place sous peu, consiste à confier une partie de l'argent à des intermédiaires. C'est une autre option. Nous en sommes un intermédiaire, et nous allons beaucoup plus vite que la SCHL pour soutenir les ensembles immobiliers, de sorte...

• (1650)

**Le président:** Merci. Votre temps est écoulé.

**M. Seth Asimakos:** Très bien. Merci.

**Le président:** Nous passons maintenant à M. Ruff, pour six minutes.

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

Je remercie les témoins des témoignages cruciaux qu'ils nous ont livrés aujourd'hui. C'est fascinant. Parfois, les témoignages sont contradictoires, selon le groupe, mais je pense que c'est important. Cela illustre toute la complexité et toute la diversité de notre pays.

Voici où je veux en venir. Étant un député de l'Ontario, un député d'une région rurale, et vivant à quelques heures au nord de l'épi-centre de Toronto — sans vouloir offenser mes collègues des régions plus peuplées —, je dirais que la pandémie a vraiment accéléré la migration vers les collectivités rurales. Elle a été l'un des principaux facteurs qui ont propulsé le prix des maisons avec l'exode de la population des grandes villes.

Par exemple, le prix moyen dans ma collectivité rurale de Bruce—Grey—Owen Sound dépasse aujourd'hui les 760 000 \$, soit une augmentation de plus de 23 % au cours des trois premiers mois de 2021. Dans certains autres types de propriétés, les maisons unifamiliales sont un peu moins chères, à tout juste plus de 600 000 \$, mais leur prix a monté de 28 % d'une année à l'autre. Les maisons en rangée se vendent près de 500 000 \$, soit 40 % de plus, et les appartements coûtent 386 000 \$, ou 46 % de plus. Dans ma région, l'offre n'a jamais été plus basse depuis trois décennies: 388 logements à vendre à la fin de mars.

Je veux seulement signaler certains des défis que nous avons à relever. Les organismes sans but lucratif, les promoteurs de logements sociaux et d'autres intervenants disent que pour les OSBL, les coûts de rezonage avec les municipalités représentent des centaines de milliers de dollars pour eux. Ils ont acheté les terrains, mais le rezonage leur coûte des centaines de milliers de dollars. De même, l'obtention des prêts, les délais d'approbation et l'accès pour le développement ou le logement normal, les règlements, etc., et ainsi de suite...

Ma première question pour l'Association des municipalités de l'Ontario est double, parce que, dans votre témoignage, vous parlez de l'utilisation du Fonds pour accélérer la construction de logements pour tout, depuis l'achat jusqu'aux ressources, en passant par l'embauche, la numérisation et ainsi de suite. Je suppose qu'il est juste de dire que vous voulez un programme aussi souple que possible. Ma deuxième question serait la suivante: quel genre d'accès ou de répartition en pourcentage du Fonds pour accélérer la construction de logements pensez-vous que...?

**M. Brian Rosborough:** Je vais commencer. Mme Crawford aura peut-être de quoi ajouter également.

Je vais commencer par votre deuxième question, sur le fossé entre le rural et l'urbain. Nous n'avons certainement pas de recommandation sur la forme que devrait prendre cette allocation, mais il est certain que cela a un impact sur les collectivités rurales, éloignées et nordiques également. Comme le député l'a dit, les répercussions de la COVID-19, du travail à distance et des départs des grandes régions pour d'autres régions de la province ont eu des répercussions énormes, en fait, dans tout l'Ontario. C'est un marché qui, dans certains cas, a augmenté de 60 % depuis quelques années. Il sera important que ce fonds serve ces collectivités également.

Quant à la deuxième partie, je pense que les municipalités ne demandent pas mieux que d'accélérer les approbations dans la mesure du possible, mais il y a de nombreux obstacles dans ce côté-là également, qu'il s'agisse du syndrome « pas dans ma cour », du manque de planificateurs disponibles, de la planification de contournement ou de la réglementation provinciale. Dans certains cas, ce n'est pas aux municipalités, mais aux organisations

sœurs — les offices de protection de la nature, le ministère des Transports et les ministères du gouvernement de l'Ontario — que ces retards sont imputables.

Je m'arrête ici, mais je vais demander à Mme Crawford si elle a quelque chose à ajouter.

• (1655)

**Mme Amber Crawford (conseillère supérieure, Association des municipalités de l'Ontario):** Merci.

J'ajouterais que l'un des principes de logement que nous avons retenu dans notre plan est que, pour compléter ce que vous disiez au sujet de la souplesse, il est absolument essentiel que les gouvernements provincial et fédéral veillent à donner aux municipalités une marge de manœuvre suffisante pour assurer l'abordabilité du logement, de manière à répondre à leurs besoins locaux plutôt que de recourir à des solutions universelles. J'ajouterais cela.

**M. Alex Ruff:** Merci.

Ma prochaine question pourrait s'adresser aux trois témoins.

Je voudrais revenir à ce que disait le témoin précédent, M. Pomeroy. D'autres témoins nous ont également parlé du logement social ou du logement abordable par opposition à l'abordabilité du logement et du lien avec le marché locatif. Par ailleurs, ce n'est pas tellement aux pourcentages absolus que je m'intéresse — ce n'est peut-être pas la bonne façon de faire la répartition —, mais plutôt à l'importance de cet accès. M. Pomeroy disait que ce n'est peut-être pas au logement social ou au logement abordable qu'il faut affecter ce fonds, mais plutôt à l'abordabilité du logement. Pourriez-vous commenter?

M. Braithwaite d'abord.

**M. Michael Braithwaite:** Je suis d'accord avec M. Pomeroy. Ce n'est peut-être pas le bon fonds pour cela. Nous savons que pour les gens qui ont besoin de logements très abordables et les sans-abri, le marché privé du logement locatif ne fait pas le poids en ce moment, de sorte que nous devons en confier davantage aux promoteurs de logements sociaux et aux organismes sans but lucratif afin qu'il demeure véritablement abordable...

**Le président:** Dix secondes, s'il vous plaît.

**M. Michael Braithwaite:** ... avec un loyer proportionnel au revenu pendant longtemps encore. J'ajouterais cela.

Merci.

**Le président:** Merci, monsieur Ruff.

Au tour de M. Long, pour six minutes.

**M. Wayne Long (Saint John—Rothesay, Lib.):** Bonjour, monsieur le président. Bonjour, chers collègues.

Bonjour, Seth Asimakos. C'est un plaisir de vous voir ici. M. Asimakos vient de ma circonscription de Saint John—Rothesay. C'est merveilleux de vous recevoir.

D'abord et avant tout, je tiens à vous remercier, monsieur, de votre leadership et du travail que vous faites dans notre ville, surtout avec le carrefour d'entreprise sociale et Kaléidoscope. C'est une transformation pour la région. Je vous exhorte à continuer à faire ce que vous faites.

De toute évidence, vous êtes ici aujourd'hui pour parler de logement, et nous pour vous parler et recueillir vos commentaires sur ce que nous pouvons faire.

Avant de poser ma question, je note ce que vous avez dit au sujet de la SCHL. Nous devons faire mieux; nous devons être plus réactifs, et je conviens que 12, 16 ou 18 mois, c'est trop long.

J'aimerais vous parler de l'acquisition de terrains et de la façon de mettre à contribution le Fonds pour accélérer la construction de logements. Nous savons qu'il est parfois difficile de faire financer l'acquisition de terrains pour la construction de logements abordables. Nous avons mis 4 milliards de dollars dans la création d'un Fonds pour accélérer la construction de logements, mais pensez-vous que cela pourrait nous aider à relever le défi?

**M. Seth Asimakos:** Il est certain que l'acquisition de terrains, l'acquisition de propriétés, est la première étape pour déclencher un projet de développement. Nous avons construit le carrefour d'entreprise sociale, et les lots se vendaient entre 10 000 \$ et 15 000 \$. Nous avons payé 60 000 \$, peut-être. Ma foi, j'ai payé 60 000 \$ pour un seul lot il y a un mois. Voilà où nous en sommes. Le point de départ n'est plus du tout le même.

Pour moi, l'acquisition de terrains, c'est important. J'aime ce que M. Braithwaite disait au sujet d'une fiducie foncière. Une façon de permettre l'acquisition de propriétés et le maintien de l'abordabilité des terrains, c'est d'alimenter une fiducie foncière. La banque de terrains est une autre innovation que nous avons lancée, et je siège au conseil. Il existe une relation particulière avec la SCHL pour le financement d'une part de l'acquisition que fera la banque de terrains au cours de la prochaine décennie ou à peu près.

Chaque fois que l'on peut participer à l'acquisition de terrains afin de réduire le coût du point de départ, c'est vraiment très important, c'est sûr.

• (1700)

**M. Wayne Long:** Merci, monsieur Asimakos.

Monsieur le président, je vais partager le reste de mon temps avec M. Collins.

**M. Chad Collins:** Merci, monsieur Long. Merci, monsieur le président.

Je m'adresse aux représentants de l'AMO par votre entremise. Il y a manifestement un thème commun aujourd'hui et avec les témoins passés sur toute la question de l'acquisition de propriétés et de terrains. Je sais que, dans le cadre de la présentation de l'AMO à la province — et j'ai lu certains de vos documents en ligne —, vous avez écrit ceci:

Protéger les logements du marché à loyer modique contre les « rénovictions » et la conversion grâce à un programme d'acquisition qui permettra aux fiducies foncières communautaires, aux organismes sans but lucratif, aux coopératives et aux organismes municipaux d'acquiescer des logements du marché à loyer modique existants qui risquent de tomber aux mains de sociétés d'investissement.

Il y a beaucoup de choses dans cette déclaration.

Pour reprendre la question de M. Long, monsieur Ruff, je sais que vous avez une collectivité rurale en très bonne santé parmi les membres de l'AMO. Je sais que, de notre côté de la table, notre gouvernement et nos députés ruraux sont en quête de terrains. C'était même l'une de leurs premières priorités lors d'une discussion récente que nous avons eue en caucus rural.

Monsieur le président, par votre entremise, je dirai aux représentants de l'AMO que le commentaire que vous avez écrit à la province et au gouvernement fédéral met l'accent sur les terrains. Est-ce que cela fait également l'affaire de vos députés des régions rurales, et pas seulement des régions urbaines?

**M. Brian Rosborough:** Je vais laisser Mme Crawford répondre à cette question.

**Mme Amber Crawford:** Oui, et merci de la question.

La réponse courte est oui, tout à fait, et c'était l'une des recommandations faites au gouvernement fédéral pour améliorer les résultats pour les gens.

Plus nous pourrions donner de pouvoir et de souplesse, non seulement pour les fiducies foncières, mais aussi pour le dégageement de terrains de la Couronne, ce qui présente un intérêt particulier pour le secteur rural, plus nous aurons d'options sur la table. Je pense que nos collectivités locales seront en mesure d'évaluer la meilleure façon, et c'est exactement la raison pour laquelle nous avons inscrit cela dans une de nos recommandations au sujet du plan que nous adressons non seulement au gouvernement fédéral, mais aussi à la province.

**M. Chad Collins:** J'ai une brève question complémentaire. Les infrastructures — l'eau, les égouts et le reste — qu'il faut pour réaliser un ensemble résidentiel, quelle que soit sa taille, sont toujours un problème pour les collectivités rurales. Avez-vous fait des recommandations concernant les infrastructures? Vous savez, c'est bien beau d'acheter un terrain, mais si vous ne pouvez pas le viabiliser, on ne peut pas espérer qu'il soit habité un jour. Pouvez-vous nous en parler très brièvement dans les quelques secondes qu'il nous reste?

**Le président:** Vous avez 10 secondes.

**Mme Amber Crawford:** Bien sûr. Nous avons fait une recommandation au sujet des nombreuses directives provinciales, y compris l'énoncé de politique provincial et le plan de la ceinture verte, ainsi que les plans de croissance régionaux, pour gérer l'enjeu que vous avez soulevé. C'est excellent et c'est l'un des obstacles que les collectivités rurales nous ont mentionnés, et cela fait certainement partie de la solution. Le problème est complexe, par contre.

**Le président:** Merci, madame Crawford et monsieur Collins.

[Français]

Madame Chabot, vous avez la parole pour six minutes.

**Mme Louise Chabot:** Merci, monsieur le président.

Je remercie également les témoins de leur participation.

Mes questions s'adressent aux représentants de l'Association des municipalités de l'Ontario.

Premièrement, selon vous, comment le fédéral pourrait-il améliorer l'Initiative des terrains fédéraux?

Les municipalités gagneraient-elles à obtenir plus de terrains?

[Traduction]

**Mme Amber Crawford:** Je peux commencer.



C'est une bonne question que vous soulevez. Il s'agirait de remanier et d'élargir l'Initiative des terrains fédéraux afin de fournir aux administrations municipales des terres publiques excédentaires ou sous-utilisées, mais réservées à la construction de logements abordables ou de logements « du chaînon manquant ». Cela rejoint certainement l'offre de la Fédération canadienne des municipalités.

Monsieur Rosborough, voulez-vous intervenir également?

**M. Brian Rosborough:** Non, je pense que c'est très bien, madame. Merci.

• (1705)

[Français]

**Mme Louise Chabot:** Dans votre allocution, vous avez parlé de l'offre de services qui serait plus flexible, qui tiendrait compte, à la fois, du secteur privé, des organismes à but non lucratif et des divers partenaires qui, pour nous, sont incontournables, ainsi que du logement abordable.

Il existe différentes définitions liées à l'expression « logement abordable ». Selon une page Web de Statistique Canada, « [u]n ménage ayant des besoins impérieux en matière de logement est un ménage dont le logement est considéré inadéquat, inabordable ou d'une taille non convenable, et dont le niveau de revenu est insuffisant pour permettre de payer les frais de logement ». En fait, 1,7 million de ménages seraient dans cette situation, selon le recensement de 2016.

À votre avis, est-ce que le nouveau fonds pour accélérer la construction de logements va permettre de résoudre une partie de ce problème?

Sinon, comment peut-il s'y attaquer?

[Traduction]

**M. Brian Rosborough:** Je vais commencer, et j'inviterai Mme Crawford à intervenir.

Je ne pense pas que le fonds sera la solution au problème, mais ses contributions seront certainement très importantes. Pour nous, le rôle du secteur sans but lucratif et du secteur de l'habitation coopérative est absolument essentiel pour l'abordabilité, mais vous soulevez également un autre point intéressant, à savoir que l'étude des questions d'abordabilité du logement sans tenir compte des revenus n'est en fait qu'une partie du problème.

Nous avons aussi du travail à faire pour ce qui est de l'abordabilité et des revenus des Canadiens désireux d'accéder au marché de l'habitation, soit au marché locatif soit au marché de la vente, de sorte que ce programme doit s'inscrire dans un contexte beaucoup plus vaste englobant certaines de ces initiatives également.

**Mme Amber Crawford:** J'ajouterai une chose au sujet de la nécessité d'une stratégie sur le logement locatif. Cela en fait certainement partie. Nous avons parlé de l'offre, mais les témoins précédents ont très bien fait valoir qu'il y a deux côtés à la même médaille, si bien que nous devons aussi nous pencher sur la demande et veiller à ce qu'il y ait divers modes d'occupation pour tous les membres de notre collectivité.

[Français]

**Mme Louise Chabot:** Ma prochaine question peut s'adresser aux représentants des trois organismes.

Le nouveau fonds devrait-il accorder la priorité à la construction de logements abordables?

Je pose la question aux représentants des trois organismes.

Selon les témoignages, je pense que la réponse était « oui » dans le cas de deux organismes. On devrait même pérenniser l'offre de logements abordables. Il ne s'agit pas seulement de cibler l'offre, mais aussi la demande.

Les personnes qui veulent répondre à ma question sont les bienvenues.

Il me reste deux minutes de temps de parole. Le président vous fera signe lorsque le temps sera écoulé.

[Traduction]

**M. Brian Rosborough:** J'ajouterai tout simplement que le logement abordable a sa place dans l'équation. La mesure dans laquelle ce fonds pourra contribuer à une très grande abordabilité est à étudier sérieusement.

En Ontario, les municipalités sont fortement incitées à accroître le nombre de logements abordables disponibles, car lorsque le logement devient inabordable, comme vous le diront nos autres témoins, l'itinérance augmente. En Ontario, tout au moins, cela est une responsabilité municipale. Les municipalités sont préoccupées par le logement à toutes les extrémités du marché, et l'une affecte l'autre. Je le répète, elles sont motivées à s'attaquer au problème, et ce fonds peut être extrêmement utile pour permettre aux municipalités de toutes tailles d'agir en ce sens.

**Le président:** Qui veut des 15 dernières secondes?

**M. Seth Asimakos:** Je dirai qu'au Nouveau-Brunswick, les municipalités n'ont pas vraiment d'impact. À Saint John, par exemple, la municipalité n'a pas tellement d'impact sur le logement. Mais je pense qu'il faut discuter à plus grande échelle des plafonds d'avoir propre pour ce qui est de l'appréciation de la valeur réelle d'une propriété. Le logement ne devrait pas être une marchandise et ne devrait pas être un moyen rapide de s'enrichir. C'est pourtant ce qu'il est aujourd'hui.

Dans le secteur rural, dans toute la province, c'est ce qui se passe. Nous pouvons parler du plafonnement des loyers, mais en réalité, c'est seulement le plafonnement de l'avoir propre qui va mettre fin à cela. C'est un très grand débat. Et ce n'est pas ici qu'on va régler le problème, c'est certain.

• (1710)

**Le président:** Merci.

[Français]

**Mme Louise Chabot:** On pourrait faire une autre motion pour discuter de cela.

[Traduction]

**Le président:** Merci, madame Chabot.

Madame Zarrillo, vous avez six minutes.

**Mme Bonita Zarrillo:** Merci.

Je serais en faveur de la motion de Mme Chabot.

Je tiens à remercier les témoins d'aujourd'hui. Ils ont livré des témoignages extraordinaires, et tellement importants.

Pour revenir à la SCHL, je vais commencer par réitérer les objectifs, qui sont « [de] faire tomber les barrières et [d']aider les municipalités à construire des logements plus rapidement dans un mode de fonctionnement novateur et ambitieux ».

Monsieur Asimakos, vous avez mentionné la SCHL, et j'ai déjà entendu cela; alors, j'aimerais connaître votre expérience. J'ai vécu l'expérience d'un projet qui est resté en attente 12 ou 18 mois avant qu'on apprenne enfin qu'il y aurait un partenariat. Dans l'intervalle, il ne se passe rien au niveau municipal.

Je vais vous demander, monsieur Asimakos, si vous pourriez nous parler d'autres obstacles, comme ce qui se passe à la SCHL, et ailleurs.

Je vais prendre un moment pour mentionner que j'ai entendu les mots « pas dans ma cour » deux ou trois fois aujourd'hui. Avant que vous ne preniez la parole, monsieur Asimakos, je dois faire une déclaration à ce sujet. Ce n'est pas un argument, et je suis sûre qu'il y en a beaucoup dans cette salle qui seraient d'accord. Les maires et les conseils ont toujours la liberté de voter pour le rezonage n'importe quand. C'est seulement par manque de courage qu'ils continuent de se cacher derrière le syndrome « pas dans ma cour », et je voudrais que vous sachiez que je n'accepte pas l'argument du « pas dans ma cour », parce que ses adeptes n'ont pas le marteau.

Monsieur Asimakos, pourriez-vous me parler de ce que vous avez vécu avec la SCHL?

**M. Seth Asimakos:** Je vais répondre à ce que vous venez de dire. Il importe au plus haut point que les municipalités se dotent d'un très solide plan d'urbanisme, un plan qui traite de la revitalisation et du développement mixte des quartiers. Nous en avons un à Saint John. Cela suppose que le conseil aille dans cette direction. Or, nous avons un conseil très fort qui est en faveur des usages mixtes et ainsi de suite.

Mon expérience avec la SCHL est double. Il y a d'abord nos projets qui sont approuvés. Je viens de jeter un coup d'œil à la demande que nous avons envoyée. Les délais pour tout ce qui s'y trouve étaient détaillés dans le courriel de retour. C'est fou: 14 jours pour examiner cette petite demande, puis 30 jours de plus, et encore deux fois 60 jours. Il faut donc près de six mois pour savoir si l'argent sera débloqué ou pas. Entretemps, si l'on s'adresse à la coopérative de crédit en disant « Voici notre plan avec les données financières et tout le reste », cela peut se régler dans les trois semaines.

J'ignore quel est le problème et pourquoi il faut si longtemps. Pour le financement des projets de développement, s'ils sont très bien emballés et que nous travaillons avec les promoteurs en place, cela ne devrait pas prendre autant de temps. Non. C'est mon expérience. En ce qui concerne le financement d'autres organisations, nous en avons vu s'engager dans le processus, et comme il s'agit d'un marché très instable dans la chaîne d'approvisionnement, pour ce qui est des prix et de tout le reste, les prix offerts par les marchands de matériaux ont une durée de validité de sept jours maintenant et, dans le cas des entrepreneurs, le délai de paiement est de moins de 30 jours. Lorsqu'il faut autant de temps, et qu'il faut retourner demander d'autres prix... Ce sont des offres de prix qui sont des sondages quantitatifs à un niveau élevé et qui prennent un certain temps. Cela entraîne des dépenses. Il faut faire quelque chose de ce côté-là. Telle est mon expérience.

J'aimerais mentionner deux ou trois autres choses que je n'ai pas pu mentionner plus tôt. Dans le cas des prêts-subventions, il y a un blocage des capitaux propres, de sorte que, dans un organisme sans but lucratif, il devient impossible de compter sur cet avoir propre pour d'autres financements avant, parfois, 20 ans. L'objectif du promoteur immobilier dans le secteur sans but lucratif est de construire

des logements, alors pourquoi ce blocage? Je ne comprends pas. Il faudrait abolir cela. Cela libérerait beaucoup plus de capitaux propres pour l'obtention de financement.

Il y a aussi les subventions pour les rénovations. Le développement social, qui achemine essentiellement les fonds fédéraux par l'entremise de la province, a augmenté sa subvention pour les nouvelles constructions, alors que la subvention pour les rénovations n'a pas bougé. Il faut que cela change. Lorsqu'on parle de maintenir des logements existants, eh bien, on parle de rénovations. Je pense que c'est 24 000 \$ par logement, et il n'y a rien de ce côté à l'heure actuelle.

• (1715)

**Mme Bonita Zarrillo:** C'est une autre motion que nous devrions proposer pour examiner cela.

Monsieur Braithwaite, vous avez parlé d'innovation. Merci pour vos exemples. Ils sont incroyables. Cela fait partie de la demande d'innovation. Je voulais vous parler plus précisément de votre expérience avec la SCHL, ainsi que des personnes handicapées et de la conception universelle. Quel genre d'innovation voyez-vous de ce côté pour la construction de ces logements et de ces maisons pour les personnes handicapées?

**Le président:** Vous avez 20 secondes.

**M. Michael Braithwaite:** Nous n'avons pas parlé des partenariats. Nous parlons d'innovation, et ce sont des groupes comme le mien, Blue Door, travaillant avec des groupes comme Community Living dans la région de York pour être sûrs de les servir et d'écouter ces experts, des gens qui ont une expérience vécue, nous parler de leurs besoins, surtout en ce qui concerne les personnes handicapées.

Lorsque nous travaillons avec eux, nous examinons l'achat ou la conception de nouvelles propriétés, et ils nous parlent de leur expérience. Nous pouvons travailler avec eux, puis avec les architectes, pour nous assurer non seulement que nous respectons les normes d'accessibilité, mais encore que nous répondons aux besoins des gens à qui sont destinés ces logements.

Avec la SCHL...

**Le président:** Je suis désolé, monsieur Braithwaite; votre temps est écoulé.

Merci, madame Zarrillo.

**Mme Bonita Zarrillo:** Merci, monsieur le président.

M. Braithwaite accepterait-il de nous envoyer un texte sur ses expériences avec la SCHL et sur les autres obstacles au financement?

Merci.

**Le président:** Monsieur Braithwaite, pourriez-vous écrire ce que vous pourriez avoir et l'envoyer au président du Comité?

Nous allons maintenant passer à M. Liepert, pour cinq minutes, puis à M. Van Bynen, pour cinq minutes également. Cela mettra fin à nos questions, car j'ai besoin de temps pour les travaux du Comité.

Monsieur Liepert, vous avez cinq minutes.

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

Merci à nos invités, pas seulement d'aujourd'hui, mais de tout au long de notre étude sur le logement.

Je ne puis m'empêcher de penser, assis à ma place, que si nous étions à une émission hebdomadaire de télé, elle s'appellerait « La chasse aux coupables ». La plupart de nos témoins sont du Canada central. Il se trouve que je représente une circonscription de Calgary, en Alberta. Je pense qu'un bon nombre des choses que j'ai entendues de la bouche de nombreux témoins sont les mêmes choses que j'entends en Alberta. Les promoteurs blâment les municipalités pour les retards. Les municipalités, elles, blâment la province en disant que ce ne sont pas elles qui retardent les choses, mais divers ministères.

Tout cela se rattache au fait que nous avons un gouvernement fédéral qui, depuis six ou sept ans, dépense beaucoup d'argent et parle beaucoup de l'argent qu'il consacre au logement, mais sans pour autant donner de preuve concrète de ce qu'il a accompli. C'est une chose de dire combien d'argent on dépense; c'en est une autre de parler des résultats. Nous n'avons pas vraiment vu de résultats vérifiés. Les ministres inventent des chiffres, mais n'ont rien pour justifier leur provenance.

Je suppose que je suis un peu sur la même longueur d'onde que M. Pomeroy lors de la première séance d'aujourd'hui.

La première question que nous devrions nous poser est la suivante: ce fonds pour accélérer la construction de logements est-il nécessaire? Il me semble que notre problème n'est pas nécessairement de dégager plus d'argent. C'est plutôt l'incapacité de naviguer dans toutes les règles et tous les règlements pour que l'argent aboutisse là où il doit aller.

Je vous lance la question en disant que j'aime vraiment l'idée de M. Pomeroy, à savoir que nous devrions étudier si ce fonds est même nécessaire. Que pourrions-nous faire d'autre pour nous débarrasser des problèmes qui semblent assez répandus dans cette industrie, littéralement, partout au pays?

L'un ou l'autre des invités veut-il répondre à la question?

• (1720)

**M. Seth Asimakos:** Je vais répondre.

En ce qui concerne notre municipalité, je pense qu'elle fait ce qu'elle peut dans le cadre qu'elle a.

Lorsque les fédéraux acheminent les fonds au gouvernement provincial, celui-ci prend des décisions. Il est possible d'actionner certains leviers, mais je ne dirais certainement jamais qu'il ne faut pas autant d'argent pour créer des logements abordables au pays.

Je pense qu'il faut certainement accélérer le processus. On parle d'une Initiative pour la création rapide de logements, mais l'idéal ne serait-il pas d'accélérer le processus?

**M. Ron Liepert:** Je suis d'accord avec vous, monsieur.

En avons-nous pour notre argent? Au bout du compte, n'oublions pas que c'est de l'argent des contribuables que nous parlons. Si diverses règles, divers règlements et divers ralentissements de processus grugent un fort pourcentage de l'argent qui sort, c'est ce que nous devons commencer par examiner, plutôt que d'engloutir plus d'argent.

**M. Brian Rosborough:** J'ajouterai que nous parlons d'un ensemble très complexe d'ententes concernant le logement, d'un océan à l'autre, avec beaucoup d'intervenants. Certaines ententes sont d'in-

térêt public, et d'autres sont d'intérêt privé. Il y a eu un changement majeur sur le marché parce que le logement est devenu un instrument d'investissement plutôt qu'un endroit où vivre. Les faibles taux d'intérêt ont gonflé artificiellement le marché du logement. Par le passé, nous avons eu des contrôles des loyers qui ont eu des retombées tantôt positives et tantôt négatives.

Nous avons une véritable crise sur les bras. Je pense que nous examinons tous les outils qui pensent être disponibles pour régler le problème. Certaines questions sont systémiques et concernent la réglementation provinciale et les interventions municipales. Tout ce que le gouvernement fédéral peut faire pour aider sera bien accueilli.

L'Initiative pour la création rapide de logements est un exemple de programme fédéral très efficace qui a sauvé des vies dans la province pendant la COVID-19. Nous avons l'occasion, je pense, avec ce fonds, de mettre en place un éventail de mesures de soutien pour aider à rendre les logements plus abordables, aider à protéger le parc locatif existant, et aider les municipalités à mieux s'acquitter de leurs responsabilités dans l'intérêt public.

**Le président:** Il vous reste 10 secondes.

**M. Brian Rosborough:** Nous devrions peut-être même dépenser de l'argent pour aider le public à comprendre en quoi l'intensification est une bonne chose, pourquoi les règlements provinciaux sont utiles, et pourquoi nous avons besoin de collectivités entières et à quoi tiennent nos discussions complexes à ce sujet.

Personne ne veut réduire l'offre de logements. Chacun veut l'augmenter, pour différentes raisons. Ce n'est pas tout le monde qui souhaite une diminution du prix du logement.

**Le président:** Merci, monsieur Rosborough.

Vous avez dépassé votre temps, monsieur Liepert. Merci.

Enfin, nous avons M. Van Bynen, pour cinq minutes.

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

J'aimerais remercier tous nos témoins de nous avoir fait part de leurs perceptions.

J'adresse ma question à M. Braithwaite.

Vous avez parlé de quelques-uns de vos projets. Ma préoccupation est la viabilité de tout investissement du gouvernement fédéral ou de tout autre ordre de gouvernement. Vous avez eu quelques projets. Pourriez-vous nous donner des exemples d'un ratio d'endettement qui serait viable, tout en étant très abordable? Combien de capitaux propres faudra-t-il dans un logement?

Allez-y, monsieur Braithwaite.

**M. Michael Braithwaite:** Je vais parler de Parcs Canada. J'ai dit qu'il y avait 44 logements vacants. Nous parlons de durabilité au fil du temps. Grâce à divers programmes gouvernementaux, nous avons pu réunir les capitaux nécessaires pour acheter l'un de ces logements vacants. Parcs Canada n'avait pas les capitaux nécessaires. Non seulement avons-nous investi l'argent dans le logement pour en faire un duplex pour deux familles — je crois qu'il s'agissait de deux maisons de trois chambres à coucher —, mais c'est comme payer le loyer à l'avance. Nous avons créé pour 30 ans de logements abordables. Il n'y a pas de dette à l'égard de ces logements. Nous pouvons les exploiter de manière facile et durable. Il n'y a pas beaucoup de coûts de fonctionnement qui y sont associés.

L'autre élément à retenir, c'est que ces logements ont été aménagés par une entreprise sociale de construction. En fait, les jeunes qui sont embauchés par cette entreprise, sans cet emploi, seraient des sans-abri. On leur enseigne des métiers où ils gagnent un salaire suffisant et font un travail intéressant. Il y a 43 autres de ces logements qui sont inoccupés et des terrains sont disponibles. C'est ce genre de choses que nous pouvons offrir.

C'est difficile quand on parle du ratio d'endettement. Nous examinons actuellement une petite maison sise sur un grand terrain à Newmarket. Nous voulons travailler avec Habitat pour l'humanité pour élaborer un modèle mixte pour les locataires et les propriétaires, mais dans le cadre des programmes actuels de la SCHL, il est vraiment difficile d'obtenir cette combinaison pour qu'en notre qualité d'organisme sans but lucratif, nous puissions rendre le logement abordable à long terme et assurer un équilibre. Plus nous offrons de logements à loyer indexé sur le revenu, plus le marché devient inabordable. Il faut créer un marché. Pour que le loyer de tous ces logements soit vraiment inférieur au loyer du marché ou qu'il soit indexé sur le revenu, nous aurions besoin de beaucoup plus de soutien que ce qu'offrent certains des programmes de la SCHL en ce moment. Il faut de l'innovation et différents partenariats.

• (1725)

**M. Tony Van Bynen:** J'ai deux autres questions à poser à l'AMO.

Nous avons entendu le témoignage d'un agent municipal il y a quelques semaines. Il a dit qu'il ne devrait y avoir aucun changement et que le processus de construction de logements est aussi efficace que possible. L'AMO a-t-elle déjà entrepris une étude de bout en bout sur ce que nous devons faire, comme apporter des changements au code du bâtiment? Devrions-nous financer du personnel supplémentaire pour le traitement, ou devrions-nous financer un examen de bout en bout du processus pour simplifier le processus de construction?

Y a-t-il eu des études que le Comité pourrait examiner à ce moment-ci sur l'efficacité du processus de construction ou sur le temps qui y est consacré, ou sur tout type d'études des mesures pouvant permettre de réduire les entraves et d'accélérer le processus? L'AMO peut-elle nous fournir une étude?

**Mme Amber Crawford:** En bref, il y a quelques années, nous avons simplifié le document sur le processus de construction, que je serai heureuse de vous communiquer. Cela a permis de lancer la conversation. Je vais également inclure des études de cas de certaines municipalités qui ont fait un excellent travail de rationalisation. Je ne vais pas les énumérer, mais il y en a probablement quatre ou cinq dans ce document qui illustrent exactement ce dont vous parlez.

L'AMO s'est certes penchée sur l'amélioration continue. Nous travaillons avec différentes organisations d'employés, des planificateurs aux responsables de la construction. Nous avons étudié des dossiers comme l'harmonisation du code du bâtiment, etc. Nous adoptons une approche globale.

**M. Tony Van Bynen:** Je suis désolé de vous interrompre, mais je comprends le principe. Ma prochaine question porte sur le versement des fonds. Je sais que l'AMO gérait la taxe sur l'essence en fonction de la population. On a suggéré que le financement devrait être versé directement aux municipalités, soit par l'entremise de la FCM ou de l'AMO, ou en fonction de la population plutôt qu'en fonction des projets. Quelles sont vos suggestions?

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

**M. Brian Rosborough:** Il faudrait pour cela avoir la sagesse de Salomon, mais nous n'avons malheureusement pas de formule de répartition particulière à recommander. Nous tenons à dire qu'il est important que tous les types de municipalités, y compris celles du Nord, des régions rurales et des grands centres urbains, aient accès à ces fonds, et que cet accès ne soit pas limité à un seul type de municipalités. Nous avons constaté des progrès à cet égard. Vous avez raison, nous administrons le Fonds pour le développement des collectivités du Canada au nom du gouvernement du Canada, et nous le faisons efficacement. Nous observons une formule de répartition par habitant à l'échelle nationale. C'est un peu plus complexe. Je pense que nous devons comprendre quels sont les résultats du programme pour savoir avec certitude comment les fonds devraient être répartis. Nous sommes certes prêts à poursuivre les discussions à ce sujet au fur et à mesure que les travaux du Comité avanceront.

**Le président:** Merci, monsieur Rosborough.

Votre temps est écoulé depuis longtemps, monsieur Van Bynen.

Je vais suspendre la séance pendant quelques minutes pour permettre aux témoins de partir. Nous avons besoin de quelques minutes pour nous occuper des travaux du Comité.

Comme les témoins sont partis, nous allons nous occuper des travaux du Comité pendant quelques minutes.

Nous devons discuter de la prochaine réunion prévue pour la semaine prochaine, conformément à la motion adoptée lundi, qui proposait que le Comité permanent des finances adopte sa motion invitant le comité HUMA à examiner la teneur des sections 26, 27, 29 et 32 de la partie 5 du projet de loi C-19. Nous pensions nous en occuper aujourd'hui, mais nous n'avions pas de témoins.

• (1730)

**Mme Stephanie Kusie:** Y croyions-nous vraiment?

Je ne le crois pas, mais continuez quand même.

Qu'avons-nous pour la semaine prochaine?

**Le président:** C'était l'un des points à l'ordre du jour aujourd'hui, mais il appartient entièrement au Comité de s'y engager.

**Mme Stephanie Kusie:** Je ne pense pas vraiment que nous croyions que cela allait se faire, mais voyons ce qui est en préparation pour la semaine prochaine, si vous le voulez bien.

**Le président:** À l'heure actuelle, nous avons la confirmation d'une réunion le mardi de 14 h 30 à 16 h 30, et nous venons de recevoir la confirmation d'une réunion le jeudi de 11 à 13 heures.

**Mme Stephanie Kusie:** Heure normale de l'Est?

**Le président:** Oui.

Des témoins ont été proposés. La greffière a reçu des suggestions de témoins des groupes suivants.

Madame la greffière, pouvez-vous nous parler de cette liste de témoins?

**Mme Soraya Martinez Ferrada (Hochelaga, Lib.):** Non, allez-y, je parlerai après.

**La greffière du Comité (Mme Danielle Widmer):** J'ai reçu des propositions de témoins du Parti conservateur et du Bloc, et les libéraux ont également proposé des témoins. Je communiquerai avec vous. Il s'agit simplement de savoir si nous tenons deux réunions et si nous voulons des témoins pour ces deux réunions avec les deux groupes, c'est-à-dire deux groupes de témoins. C'est au Comité de décider comment il veut procéder avec les témoins.

**Mme Bonita Zarrillo:** Je suis désolée, monsieur le président, je n'entends pas du tout la greffière.

**La greffière:** Je vais répéter ce que je viens de dire. J'ai reçu des listes de témoins de tous les partis. Nous avons deux réunions prévues pour la semaine prochaine — mardi après-midi et jeudi matin. J'aimerais savoir si le Comité aimerait inviter des témoins à ces deux réunions — il y en a suffisamment pour ces deux réunions — ou s'il aimerait tenir une réunion avec deux groupes de témoins le lundi, et peut-être un demi-groupe le mardi.

Lundi est un jour férié, et nous pourrions recevoir deux groupes de témoins le mardi, et peut-être un groupe le jeudi, s'ils veulent discuter de recommandations. C'est au Comité de décider comment il veut procéder.

**Le président:** Nous devons pouvoir fournir au FINA les recommandations et les amendements proposés par lettre, dans les deux langues officielles, au plus tard à 16 heures vendredi.

[Français]

**Mme Soraya Martinez Ferrada:** J'aimerais aborder deux questions.

D'abord, je pense que l'idéal serait de proposer aux témoins de comparaître soit le mardi, soit le jeudi, au cas où ils ne seraient pas disponibles l'une de ces deux journées. Cela leur donnerait plus de flexibilité.

Ensuite, dans la motion qui a été adoptée, il était question de trois réunions. Je comprends maintenant qu'il y en aura plutôt deux. Cela veut-il dire que le Comité doit adopter une nouvelle motion? Voilà ma question. On me dit que ce n'est pas nécessaire.

Cela dit, je comprends que nous devons quand même remettre une lettre au Comité permanent des finances jeudi. Il faudrait donc consacrer une heure à cela,

[Traduction]

... parce que nous devons les soumettre d'ici vendredi.

**Mme Stephanie Kusie:** De plus, ne devons-nous pas intégrer l'étude article par article à ces deux réunions également? Est-ce exact?

**La greffière:** Il n'y a pas d'étude article par article. Nous sommes en train d'examiner le projet de loi C-19 et, d'après la lettre, ce ne sont que des recommandations que nous présenterons au comité des finances.

**Mme Stephanie Kusie:** D'accord.

**La greffière:** Nous formulons des recommandations générales. Il pourrait s'agir de recommandations fondées sur les témoignages

que nous avons entendus, et peut-être que nous ferons un résumé des témoignages, ou peut-être que nous formulerons des suggestions sur la façon de procéder, mais nous les combinerons en un seul envoi dans une lettre qui sera remise au comité des finances au plus tard à 16 heures vendredi, dans les deux langues officielles.

**Mme Stephanie Kusie:** D'accord, toutes mes excuses. D'après ce que j'avais compris de la réunion de lundi, nous devons procéder à l'étude article par article.

Excusez-moi, madame la greffière, vous demandiez si nous voulions trois réunions, plutôt que les deux que nous avons prévues, ou est-ce que vous dites que puisque nous avons déjà ces deux-là, concentrons-nous sur elles?

**Le président:** C'était en fonction de la disponibilité des services de la Chambre des communes. Au début, ils ne pouvaient en confirmer qu'une mardi, et nous venons de recevoir la confirmation de la disponibilité des services pour jeudi, de 11 à 13 heures. C'est ce que nous avons prévu à l'heure actuelle. Le Comité se contrôle.

Le lundi est un jour férié. Le vendredi, le rapport, quel qu'il soit, viendra de...

• (1735)

**Mme Stephanie Kusie:** Je pense que deux réunions seraient raisonnables. Je pense qu'il serait déraisonnable de demander trois réunions pendant une semaine de relâche.

Encore une fois, cela dépend du gouvernement, mais peu importe. Ils ne se soucient pas du fait qu'on nous ait donné un échéancier aussi serré pour corriger la situation. Je pense que deux réunions dans une semaine de relâche...

**Le président:** C'est le comité des finances qui a renvoyé l'étude à notre comité.

**Mme Stephanie Kusie:** C'est exact, mais c'est néanmoins l'échéancier fixé par le gouvernement.

**Le président:** En fait, c'est l'opposition qui l'a soumis.

M. Liepert a levé la main depuis un certain temps. Ensuite, ce sera Mme Zarrillo et Mme Ferrada.

Monsieur Liepert, vous avez la parole.

**M. Ron Liepert:** Je pensais que lorsque nous avons adopté la motion, une partie de celle-ci visait à demander aux ministres d'assister à ces réunions. Avons-nous essuyé un refus de tous les ministres que nous avons invités?

**Le président:** La motion n'en mentionne que deux, et nous n'avons toujours pas de confirmation.

**M. Ron Liepert:** Vous dites donc que leur participation est toujours possible. On ne nous a pas dit qu'ils ne participeraient pas. Est-ce bien exact?

**Le président:** C'est exact. Nous n'avons reçu aucune confirmation, et nous devons prendre des décisions en fonction de ce qui est disponible pour la réunion de mardi prochain, qui est maintenant confirmée.

**M. Ron Liepert:** Puis-je suggérer que nous fassions une autre demande à ces ministres...

**Le président:** Bien sûr.

**M. Ron Liepert:** ... avant de réserver les autres témoins?

**Le président:** Bien, la séance sera levée dans un moment, et je propose que nous établissions le calendrier des travaux pour mardi.

Je dois donner la parole à Mme Zarrillo, puis à Mme Ferrada, M. Ruff et Mme Chabot.

**Mme Bonita Zarrillo:** Merci, monsieur le président.

Pourrions-nous entendre la motion qui a été adoptée ou la lire à l'écran?

**Le président:** Je vais demander à la greffière de la lire aux fins du compte rendu.

**La greffière:** Parlez-vous de la motion concernant les ministres, madame Zarrillo?

**Le président:** La motion complète.

**Mme Bonita Zarrillo:** Oui, s'il vous plaît, la motion qui a été adoptée à la dernière réunion du Comité.

**La greffière:** La première était la suivante:

Que, conformément à la demande du Comité permanent des Finances, le Comité tienne trois séances avant le vendredi 27 mai 2022, à l'étude de la teneur de la partie 5, sections 26, 27, 29 et 32 du projet de loi C-19...

La deuxième motion concernait les ministres. Il est convenu ce qui suit:

Que le ministre du Travail et la ministre de l'Emploi, du Développement de la main-d'œuvre et de l'Inclusion des personnes handicapées soient invités à comparaître devant le Comité dans le cadre de l'étude de la partie 5, sections 26, 27, 29 et 32 du projet de loi C-19...

**Mme Bonita Zarrillo:** Merci beaucoup. Je tenais simplement à savoir si nous voulions inviter exclusivement les ministres.

Je tiens à préciser que je n'ai proposé aucun témoin. Je crois qu'il a été dit plus tôt que tous les partis avaient proposé des témoins. Je tiens simplement à préciser que je n'ai proposé aucun autre témoin. Je ne me suis pas précisée pour les ministres, parce que j'estimais que cette invitation faisait partie de la motion.

Merci beaucoup.

**Le président:** La parole est à Mme Ferrada, puis à M. Ruff et à Mme Chabot, et M. Liepert a levé la main.

[Français]

**Mme Soraya Martinez Ferrada:** Merci, monsieur le président.

Après avoir entendu tout ce qui vient d'être dit, j'aimerais proposer une motion pour nous assurer que nous serons en mesure de déposer un document au Comité permanent des finances et pour que le ministère ait le temps de travailler à cette étude.

Je vais faire circuler une copie de ma motion, qui est rédigée ainsi:

Que, conformément à la motion adoptée par le Comité permanent des finances le jeudi 12 mai 2022 invitant le Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées à étudier l'objet de la partie 5, sections 26, 27, 29 et 32 du projet de loi C-19, et compte tenu de l'incertitude quant à la disponibilité des services de la Chambre des communes pendant la semaine du 24 mai 2022 :

a) le Comité invite les fonctionnaires concernés du ministère de l'Emploi et du Développement social pendant une heure pour étudier la partie 5, sections 26, 27, 29 et 32 du projet de loi C-19;

b) le Comité fournisse, au cours de la deuxième heure de cette même réunion, des instructions relatives à rédaction d'une lettre adressée au président du Comité permanent des finances et contenant des recommandations touchant les dispositions étudiées par le Comité.

J'aimerais présenter cette motion afin que nous tenions non seulement deux réunions, mais une réunion de deux heures. Si j'ai bien compris, la réunion va avoir lieu jeudi prochain.

• (1740)

[Traduction]

**Le président:** Nous sommes saisis d'une motion.

Y a-t-il des commentaires sur la motion?

Oh, désolé, madame Kusie. C'est à vous.

**Mme Stephanie Kusie:** Pas de souci.

Mme Martinez Ferrada, vous l'avez très bien écrit. Le texte est-il disponible dans les deux langues officielles, s'il vous plaît, pour que je puisse le faire examiner par tous mes collègues?

**Le président:** Madame Chabot, y a-t-il des problèmes d'interprétation?

[Français]

**Mme Louise Chabot:** Je n'ai pas encore reçu le texte de la motion, mais je peux quand même faire des commentaires.

Si je comprends bien, il y aurait une seule réunion, qui se tiendrait jeudi, au lieu de trois réunions, or je suis totalement en désaccord là-dessus.

J'étais d'accord pour recevoir les témoins sur une période de deux jours. Aujourd'hui, nous sommes jeudi, et il est presque 18 heures. Nous avons soumis la liste des cinq témoins que nous aimerions inviter à témoigner, mais nous ne savons pas s'ils vont tous se présenter. Or si nous voulons nous donner la capacité de les recevoir, il faut être en mesure de le faire sur deux jours. Je pense que les fonctionnaires peuvent très bien se présenter devant le Comité.

Il faut donc que le Comité reçoive les témoins sur deux jours. Nous avons parlé de recevoir les ministres sur trois jours. Je propose de les recevoir sur deux jours, parce que ce sera difficile de les recevoir sur trois jours. Lorsque les ministres comparaissent, ils sont accompagnés par des fonctionnaires.

À l'impossible, ul n'est tenu, mais il faut donner la priorité aux témoins.

[Traduction]

**Le président:** Merci.

Madame Kusie, allez-y au sujet de la motion dont nous sommes saisis.

**Mme Stephanie Kusie:** Pouvons-nous l'avoir par écrit et dans les deux langues officielles, s'il vous plaît?

**Le président:** On m'informe maintenant qu'il a été distribué dans les deux langues.

**Mme Stephanie Kusie:** D'accord.

**Le président:** La motion est recevable. Nous allons maintenant en discuter.

Allez-y, monsieur Ruff.

**M. Alex Ruff:** J'y jette un coup d'œil à l'instant. Je veux dire, comme nous avons la confirmation, la motion porte déjà sur la disponibilité des services. Nous savons que nous tiendrons ces deux réunions. Je comprends l'importance des témoins. Je comprends que nous n'avons toujours pas eu de nouvelles au sujet de la participation des ministres.

Je propose que nous réservions les témoins pour mardi et peut-être la première moitié de jeudi, puis que nous prenions la deuxième heure pour terminer notre rapport. Cela donnerait à la greffière et à l'équipe suffisamment de temps pour rédiger le rapport et l'envoyer par courriel à tout le monde. S'il n'y a pas de contretemps, il pourrait être remis au plus tard à 16 heures le vendredi.

Je ne suis pas d'accord avec la motion.

**Le président:** Nous sommes saisis de la motion. Si elle n'est pas modifiée, nous allons mettre aux voix la motion dont le Comité est actuellement saisi.

**Mme Stephanie Kusie:** J'ai besoin d'un moment...

**Mme Bonita Zarrillo:** Je suis désolée, monsieur le président. Puis-je poser une question?

**Le président:** Oui, allez-y.

**Mme Bonita Zarrillo:** Au sujet de la motion initiale, quand nous demandons la présence des ministres, ai-je entendu dire que le personnel de soutien accompagnerait les ministres? Est-ce habituellement le cas?

**Le président:** Non, du moins, pas que je sache.

**Mme Bonita Zarrillo:** D'accord. Il nous aurait donc fallu accorder plus de temps aux ministres et plus de temps au personnel de soutien ou au personnel qui dirige l'organisation. Est-ce exact?

**Le président:** Ils pourraient accompagner le ministre. Cela s'est déjà produit.

**Mme Bonita Zarrillo:** Merci.

**Le président:** La parole est à vous, madame Ferrada.

[Français]

**Mme Soraya Martínez Ferrada:** Monsieur le président, s'il n'y a plus de main levée, j'aimerais demander le vote sur la motion.

[Traduction]

**Mme Stephanie Kusie:** Non. D'accord, veuillez me préciser de quoi il s'agit.

On peut lire « Que, conformément à la motion adoptée par le Comité permanent des finances [...] invitant le Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées à étudier l'objet de la partie 5, sections 26, 27, 29 et 32 du projet de loi C-19, et compte tenu de l'incertitude quant à la disponibilité des services de la Chambre des communes [...] le Comité invite les fonctionnaires concernés du ministère de l'Emploi et du Développement social... »

La deuxième heure de cette réunion... Je ne comprends pas l'objet de cette motion. En quoi est-elle différente? Nous avons voté pour deux réunions, et on ne parle ici que d'une réunion. Vous ne voulez qu'une réunion? C'est ce que nous devons en comprendre?

• (1745)

**Mme Soraya Martínez Ferrada:** Oui. Il y aurait une réunion le jeudi.

**Mme Stephanie Kusie:** Il y aurait une seule réunion plutôt que deux.

D'accord, c'est clair. C'est un peu ce que j'avais compris, mais je n'avais pas réalisé qu'il n'y aurait qu'une seule réunion.

Nous avons dit trois dans la motion initiale, et je viens de dire que deux étaient acceptables. Je pense qu'il serait inacceptable de n'en tenir qu'une seule à ce stade-ci. Deux réunions est un compromis raisonnable entre les trois qui étaient proposées dans la motion initiale et la réunion unique que Mme Martínez Ferrada propose ici aujourd'hui.

Il est tout simplement décevant que nous ne puissions consacrer à ces mesures législatives le temps qu'elles méritent, d'autant plus qu'elles ont des répercussions importantes sur l'assurance-emploi, le processus du tribunal et le Code du travail, etc.

Je croyais avoir compris, mais maintenant, c'est parfaitement clair. Je pense que deux réunions est un compromis raisonnable, monsieur le président. Merci. Nous pouvons passer au vote.

**Le président:** M. Liepert a levé la main, puis nous passerons au vote sur la motion de Mme Ferrada.

Monsieur Liepert, avez-vous levé la main?

**M. Ron Liepert:** Oui. J'aimerais poser une brève question.

Si je comprends bien cette motion, cela voudrait dire qu'il n'y aurait pas de témoins devant ce comité. Nous entendrions les fonctionnaires du ministère, puis nous rédigerions une recommandation fondée sur leur témoignage.

Je ne sais même pas pourquoi nous nous donnons tant de mal si nous ne tenons qu'une seule réunion et que les fonctionnaires du ministère ne nous disent jamais rien qui vaille la peine de toute façon. Ce n'est qu'une autre tentative des libéraux d'éviter de consulter la population. Il ne sert à rien de tenir une seule réunion, à mon avis; il faut tenir un minimum de deux réunions avec des témoins.

**Le président:** Madame Zarrillo, la parole est à vous au sujet de la motion dont nous sommes saisis.

**Mme Bonita Zarrillo:** Merci, monsieur le président.

Je veux savoir sur quel volet du projet de loi le comité des finances va se pencher, parce que le comité des finances a dit qu'il allait également étudier ces sections. Comme c'est leur responsabilité, j'aimerais aussi comprendre quel fardeau incombe à notre comité, si vous le voulez bien.

**Le président:** Le comité FINA est responsable de l'étude article par article. Ce sont les seuls qui peuvent vraiment apporter des changements ou faire des recommandations. Nous allons simplement examiner le tout et faire part de nos commentaires.

Nous entendrons Mme Chabot, puis M. Long.

[Français]

**Mme Louise Chabot:** On est en train de débattre de qui doit étudier quelles parties du projet de loi.

Le Comité permanent des finances a demandé à plusieurs comités, dont le nôtre, d'étudier des parties du projet de loi C-19. Les parties que nous allons étudier portent sur le régime d'assurance-emploi, et cela fait effectivement partie de notre champ d'expertise, puisque cela relève de la ministre de l'Emploi, du Développement de la main-d'œuvre et de l'Inclusion des personnes en situation de handicap.

Selon la motion que nous avons adoptée, nous devons consacrer trois réunions à l'étude de ces parties du projet de loi si c'était possible et selon les disponibilités de chacun. De plus, nous devons inviter deux ministres. Aujourd'hui, on nous dit que nous devons nous limiter à deux rencontres. C'est réglé. Nous ne sommes pas certains que les ministres comparaitront, mais, au moins, des témoins ont été proposés.

Je pense aussi qu'il ne faut pas éviter de tenir des séances lors desquelles des témoins viendront nous faire part de leurs préoccupations relatives à certains articles du projet de loi. Je ne veux pas l'avis de fonctionnaires, car cela ne donne rien. Ils vont simplement nous donner les raisons pour lesquelles le projet de loi est rédigé ainsi. Je veux avoir l'avis de témoins qui ont des préoccupations relatives à certains articles. Si nous nous limitons à une seule rencontre sans témoin le jeudi, cela veut dire que nous nous soustrayons à l'exercice que nous devons faire et que nous avons accepté de faire.

Le compromis que je suis prête à faire, c'est d'y consacrer deux réunions. Je n'insisterai pas pour que nous en ayons trois, car cela n'aurait pas de sens.

Si les ministres ne peuvent pas venir, ce n'est pas grave. Nous privilégierons les témoins.

• (1750)

[Traduction]

**Le président:** Merci, c'est à vous madame Chabot.

M. Long est le suivant.

**M. Wayne Long:** Merci, monsieur le président.

J'aimerais faire valoir quelques points. Ce document nous a été envoyé par le comité des finances. Ce n'est pas notre rapport, premièrement, et nous ne faisons pas l'étude article par article; nous n'en faisons rien. Nous ne faisons que formuler quelques recommandations.

Combien de comités participent à ce processus? Le nôtre, celui de la justice, de l'industrie et de l'immigration. Cela nous a été soumis et, oui, les députés libéraux du comité des finances ont convenu... c'est à notre horaire. Nous avons peu de temps, la ministre ne nous a même pas dit si elle pourrait venir, et nous avons congé lundi. Le fait est que nous pouvons étudier le tout pendant une bonne journée et formuler des recommandations.

Encore une fois, soyons clairs: ce n'est pas notre rapport. Le FINA n'est même pas obligé d'accepter ou de mettre en œuvre nos suggestions. Prenons une journée pour examiner la question, réfléchir à la question, formuler des recommandations et les renvoyer au comité des finances.

Je le répète: ce n'est pas notre rapport.

**Le président:** Je veux que nous soyons conscients de l'heure. Il est 18 heures. Si nous continuons, il n'y aura pas de réunion la semaine prochaine. Nous devons prendre une décision.

La parole est à vous, madame Zarrillo.

**Mme Bonita Zarrillo:** Je serai donc très brève.

Pour ce qui est de toutes les motions qui ont été présentées, je m'attendais à ce que les ministres comparaissent, mais il semble que ce ne soit pas le cas. Ce que j'entends de la part de bon nombre de mes collègues du Comité, c'est qu'ils veulent accueillir des té-

moins et qu'ils ne voient pas l'utilité d'inviter des fonctionnaires à comparaître devant le Comité.

Est-il possible d'avoir une journée consacrée exclusivement aux témoins qui ont été proposés par certains des partis autour de cette table? C'est ma question.

**Le président:** C'est à vous, madame Chabot.

[Français]

**Mme Louise Chabot:** Je vais répondre sur le fond. Nous nous sommes entendus la semaine dernière. Je comprends que cela ferait l'affaire des députés de l'autre côté qu'il n'y ait plus de séances. Cela ne leur tentait pas la semaine dernière et c'est encore le cas aujourd'hui.

Pour répondre à la question de ma collègue, je pense que c'est possible de recevoir des témoins mardi et de suivre la formule de Mme Martinez Ferrada jeudi.

Je pense que c'est possible, parce qu'il y a de la disponibilité pour deux séances. On veut maintenant nous limiter à une seule séance, et sans présence de témoins. Je pense que c'est possible de tenir une séance et que c'est une question de volonté politique.

[Traduction]

**M. Ron Liepert:** Je demande le vote, monsieur le président.

**Le président:** Nous sommes saisis d'une motion.

Madame la greffière, veuillez demander un vote par appel nominal.

**Mme Stephanie Kusie:** Non. Je suis toujours sur la liste des intervenants.

**Le président:** Non. Un vote a été demandé.

**Mme Stephanie Kusie:** J'étais sur la liste et je devais parler avant que le vote soit demandé.

**Le président:** Vous avez la parole, madame Kusie.

**Mme Stephanie Kusie:** Madame Zarrillo, qu'en pensez-vous? Combien de réunions pensez-vous qu'il devrait y avoir la semaine prochaine?

**Mme Bonita Zarrillo:** Je suis désolée, monsieur le président, mais je ne sais pas si la façon habituelle de procéder en comité consiste à se poser mutuellement des questions à ce sujet.

**Mme Stephanie Kusie:** D'accord, alors il est assez clair pour moi combien...

Il y a actuellement une motion qui a été adoptée, à savoir qu'il y aura trois réunions la semaine prochaine et qu'il y aura des témoins. C'est la situation actuelle.

À mon avis, nous devrions tenir trois réunions la semaine prochaine. Nous avons soumis des noms de témoins. Nous avons soumis suffisamment de noms pour les trois réunions. Je pense que nous devrions communiquer avec ces témoins et les faire venir aux trois réunions. C'est la motion qui a été adoptée.

Mon collègue, M. Liepert, a déjà dit qu'il faudrait réinviter le ministre. Il faut tous les réinviter.



M. Long a essayé de dire qu'il s'agit d'une étude pour le comité des finances, que c'est le comité des finances qui en est responsable. En fait, ils ont chargé notre comité d'examiner à fond ces questions. J'ai précisé lundi en quoi consistent les quatre éléments qu'ils veulent que nous examinions. Il s'agit de l'assurance-emploi, de la Commission de l'assurance-emploi, des conventions collectives... Ce sont des aspects qui ont des répercussions importantes dans toutes nos circonscriptions, et il y a aussi le budget. Bien entendu, le budget sera distribué à un certain nombre de comités différents pour évaluer toutes sortes d'éléments différents. Ce n'est rien de nouveau. Je m'attendrais à ce que le gouvernement attribue d'autres parties du projet de loi à d'autres comités.

Comme je l'ai dit, nous avons adopté une motion prévoyant trois réunions la semaine prochaine. Nous avons des témoins qui seront là, alors nous devrions tenir ces trois réunions.

J'ai essayé de bonne foi de ramener le nombre de réunions à deux. Cette idée a été rejetée et une réunion a été proposée. Ma collègue du Bloc ici présente n'était pas contente qu'une seule réunion ait été suggérée. Comme elle l'a indiqué, il n'y aurait donc pas de témoins du public ou du Québec, ce qui comprend le public ou d'autres intervenants tiers. Ils n'auront pas la capacité de présenter cette...

• (1755)

**Le président:** Madame Kusie...

**Mme Stephanie Kusie:** Je n'ai pas terminé, monsieur le président.

**Le président:** Je dois suspendre la séance à 18 heures pour procéder à un changement de personnel, puis nous reprendrons jusqu'à ce que nous ayons terminé.

**Mme Stephanie Kusie:**D'accord.

**Le président:** La séance est suspendue.

• (1755)

(Pause)

• (1810)

**Le président:** Chers collègues, le Comité reprend ses travaux. Nous aurons peut-être des contraintes de temps.

Mme Kusie avait la parole lorsque j'ai suspendu la séance.

Madame Kusie, vous parliez de la motion.

**Mme Stephanie Kusie:** Comme je le disais, nous devons tenir trois réunions, et je pensais que c'était une option raisonnable. Je pense que deux est le compromis raisonnable entre une et trois.

Je ne vois pas pourquoi nous ne pourrions pas en arriver à un compromis et, comme je l'ai dit, si j'avais le choix, je préférerais probablement avoir quatre réunions, soit une pour chaque section. Je ne pense pas qu'il soit déraisonnable de s'attendre à cela. Ce sont tous des éléments très importants du budget.

Je n'accepte pas l'idée que le projet de loi relève de la responsabilité du comité des finances et que, par conséquent, ce n'est pas si important pour nous. Ils ne nous l'auraient pas soumis s'ils ne voulaient pas que nous fassions un examen approfondi. En fait, si nous considérons que nous y consacrerons quatre heures la semaine prochaine, c'est un bon compromis entre les six heures que nous envisageons au départ et les deux heures qui ont été proposées.

Monsieur le président, c'est le principe qui compte. Lundi, nous avons décidé de tenir trois réunions avec les ministres. Je ne suis pas surprise que les ministres ne soient pas ici. Un trop grand nombre sont partis, et leurs noms ont été retirés, et maintenant, l'un d'eux assistera à une réunion. Je ne suis pas certaine si le gouvernement pensait que les services seraient disponibles pour une seule réunion ou pour aucune réunion, mais à notre grande surprise, ils l'étaient pour deux réunions et, par conséquent, c'est ce que nous ferons.

C'est une question de principe. Nous avons voté de bonne foi sur ces motions et nous les avons adoptées de bonne foi. Il semble maintenant que le NPD appuie le gouvernement. C'est habituellement le membre qui ne siège pas au Comité qui indique qu'il appuie la position du gouvernement, ce qui est compréhensible, compte tenu de l'entente conclue par les deux partis, et c'est habituellement ce à quoi je m'attends, très honnêtement. C'est tout simplement de la mauvaise foi et c'est malheureux, parce que je pense que la tenue de deux réunions est vraiment une solution de rechange acceptable, en remplacement des trois réunions que j'avais proposées au départ.

Nous entrons dans cette période tardive de la session parlementaire où nous devons passer par tous ces processus, qui nous retardent ou nous bousculent, et où la démocratie est paralysée quand il n'y a aucune possibilité de parler, ni aucune possibilité d'examiner toute l'information. C'est très décevant. Ce n'est certainement pas ce que nos électeurs attendent de nous. C'est tout simplement décevant que nous en soyons là, et je ne vois pas pourquoi nous ne pourrions pas tenir deux réunions.

• (1815)

C'est une occasion importante de faire comparaître les témoins que nous avons proposés devant le Comité et de les entendre. Nous avons proposé des témoins et, en fait, je crois que le Bloc a proposé des témoins, n'est-ce pas, madame Chabot? Je crois que le Bloc a proposé des témoins.

Il est très intéressant que le NPD n'ait pas proposé de témoins. Je ne sais pas s'ils ont oublié d'en présenter ou s'ils pensaient aussi qu'il n'y aurait peut-être pas de réunion la semaine prochaine, mais il y aura des réunions, comme nous le voyons.

De plus, je réfléchissais même sincèrement à l'étude article par article, que nous ne ferons pas selon ce que j'en comprends. J'étais en train de me préparer mentalement, parce que je sais que lorsque nous avons étudié le projet de loi C-3, on ne m'a pas vraiment donné le temps de le lire attentivement pour vraiment le comprendre, et c'est pourtant ce que mes électeurs attendent de moi. J'ai trouvé que c'était tout simplement décevant et disgracieux de ne pas nous donner assez de temps.

Encore une fois, étant donné que nous voyons se dessiner les tendances au sein de ce comité et à la Chambre, et étant donné le comportement auquel nous pouvons nous attendre de la part de différents groupes et de différentes personnes, je me préparais également à une étude article par article. Je voulais vraiment bien comprendre le projet de loi, car je ne m'attendais pas à ce que nous ayons le temps ou à ce que je puisse lire chaque mot.

De plus, je sais que la dernière fois, Mme Zarrillo a été remplacée par M. Boulerice. Lorsque je l'ai vu à la Chambre cette semaine, je me suis dit que cela allait probablement se reproduire. Ce sera probablement M. Boulerice, à titre de porte-parole en matière de travail, qui assumera de nouveau la responsabilité de l'examen, d'autant plus qu'il y a une partie du texte qui concerne le Code canadien du travail. Nous le reverrons ici, et c'est compréhensible, parce qu'il faut du temps pour se familiariser avec ces processus, comme j'ai appris au cours de mes cinq années ici. Je dois dire que ce n'est qu'après tout ce temps que j'en prends toute la mesure.

Je sais que mon collègue, M. Lobb, a beaucoup plus d'expérience dans l'examen de ces projets de loi. J'aimerais prendre un instant pour le féliciter d'avoir adopté son projet de loi hier, à un moment où les partis de l'opposition ont travaillé ensemble afin de fournir une bonne loi et un examen approfondi aux Canadiens, mais c'est certes ce que je m'attendais à voir dans l'étude article par article.

Pour ce qui est des témoins, comme je l'ai mentionné, je pensais que nous pourrions tenir une réunion pour chacune des sections. Ces sections, encore une fois, sont 26, 27, 29 et 32, et nous pourrions entendre des témoins sur chacune d'elles, parce que chacune d'elles est assurément importante pour le budget.

En ce qui a trait à la Loi sur l'assurance-emploi, j'ai assisté à la présentation concernant la consultation sur l'assurance-emploi, et j'étais la seule parlementaire présente, à part votre secrétaire parlementaire, Irek, que j'aime beaucoup. C'est un chic type. J'ai été très impressionnée par l'exhaustivité de l'exposé qui a été présenté. Je pense que même les renseignements que nous avons entendus à cette occasion seraient pertinents à cet égard, mais ce que je veux dire, c'est que c'est le genre de renseignements auxquels nous pourrions nous attendre...

• (1820)

**Mme Soraya Martinez Ferrada:** Monsieur le président, j'invoque le Règlement. Je veux m'assurer que nous avons le temps d'utiliser les ressources maintenant. Pendant combien de temps encore aurons-nous les services des interprètes?

**Le président:** Ils quitteront bientôt.

Madame la greffière...?

**Mme Soraya Martinez Ferrada:** Ils doivent quitter bientôt.

**Une voix :** Doivent-ils quitter à 18 h 30?

**La greffière:** J'attends une confirmation. Nous vérifions. Deux autres comités devaient siéger ce soir. Je pense qu'il y a des discussions entre les whips au sujet de la répartition des services. J'attends une réponse, mais pour l'instant, c'est incertain.

**Mme Soraya Martinez Ferrada:** D'accord. Je veux simplement m'assurer que nous ne gaspillons pas le temps de tout le monde, surtout le temps des interprètes, qui est très précieux.

**Mme Stephanie Kusie:** Puis-je continuer?

**Le président:** Bien sûr.

**Mme Stephanie Kusie:** Merci.

Comme je le disais, il s'agissait d'un examen incroyablement exhaustif.

Je pourrais peut-être vous faire part de mes deux critiques, même si elles ne feront pas partie des témoignages sur l'examen de ce projet de loi. Premièrement, il n'y avait pas d'échéancier, malgré l'évaluation exhaustive des consultations sur l'assurance-emploi.

Deuxièmement, on n'avait aucune idée de la façon dont les prestations d'assurance-emploi s'inscriraient dans l'ensemble des prestations offertes par le gouvernement canadien. Encore une fois, je pense que c'est une question qui intéresserait les Canadiens.

La partie concernant les prestations liées à l'emploi est particulièrement paradoxale pour le Comité, parce que ces prestations ont été discutées dans le cadre de l'examen du projet de loi C-3, et encore une fois, je pense que l'une des raisons pour lesquelles M. Boulerice a été invité à participer à cette discussion concernait précisément la négociation des prestations — les congés de maladie, mais certaines prestations en particulier. Un vaste éventail de témoins auraient pu nous parler de ce genre de prestations et de leur utilisation.

Le paradoxe selon moi, c'est que ces sujets seraient particulièrement pertinents. Encore une fois, et Mme Chabot le reconnaît, je crois, parce qu'elle vient du milieu syndical, alors je suis très surprise que ce ne soit pas un sujet plus important pour le NPD au sein de ce comité.

Toujours au sujet du Code du travail et de la section 29, le NPD a toujours été le parti des travailleurs. Le simple fait qu'ils ne veuillent peut-être pas étudier cette modification apportée au Code du travail, comme le prévoit le projet de loi C-19 et...

• (1825)

[Français]

**Mme Soraya Martinez Ferrada:** J'invoque le Règlement, monsieur le président.

[Traduction]

**Le président:** Madame Kusie, il y a un rappel au Règlement.

[Français]

**Mme Soraya Martinez Ferrada:** Je veux m'assurer que ma collègue est consciente que, si nous n'arrivons pas à prendre une décision, la réunion d'un autre comité qui doit avoir lieu ailleurs devra être annulée parce que nous prenons des ressources de la Chambre des communes.

Je pense que ma collègue est bien au courant que nous convenons tous de tenir deux rencontres. Si elle veut continuer de parler, je veux qu'elle soit consciente qu'elle va enlever des ressources à un autre comité. Je le dis depuis tantôt.

**Mme Stephanie Kusie:** Est-ce qu'on parle bien d'avoir deux réunions?

[Traduction]

D'accord, alors vous allez retirer votre motion?

**Mme Soraya Martinez Ferrada:** Oui.

**Mme Stephanie Kusie:** D'accord, monsieur le président, avez-vous reconnu que sa motion est retirée?

**Le président:** Madame Kusie, vous devrez céder la parole à Mme Martinez Ferrada pour cela.

**Mme Stephanie Kusie:** D'accord, bien sûr.

**Le président:** D'accord. Vous avez donc terminé vos observations.

Madame Martinez Ferrada, vous êtes la prochaine intervenante.

[Français]

**Mme Soraya Martinez Ferrada:** Monsieur le président, je retire la motion qui a été présentée un peu plus tôt au Comité. C'est avec plaisir que j'accepte le consensus sur deux rencontres la semaine prochaine.

[Traduction]

**Le président:** Madame Chabot et madame Kusie, avons-nous un consensus sur les deux dates qui nous sont actuellement accordées afin de pouvoir profiter des ressources, soit mardi et jeudi?

**Mme Stephanie Kusie:** Oui, je vais organiser une fête virtuelle avec mimosas.

**Le président:** Eh bien, ce n'est pas nécessaire. Nous n'avons besoin que des deux réunions.

**Mme Stephanie Kusie:** D'accord. C'est très bien.

**Le président:** Alors, madame la greffière...

La parole est à vous, madame Zarrillo.

**Mme Bonita Zarrillo:** Je vous prie de m'excuser, mais que me demandez-vous au juste, monsieur le président?

**Le président:** Mme Martinez Ferrada retire sa motion et acceptera les deux réunions prévues pour la semaine prochaine. On me dit que les interprètes s'en vont dans quelques minutes et que la séance se terminera à ce moment-là.

Y a-t-il consensus sur la tenue des deux réunions la semaine prochaine? Nous allons répartir les témoins.

**Des députés:**D'accord.

**Le président:**D'accord. 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>