



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

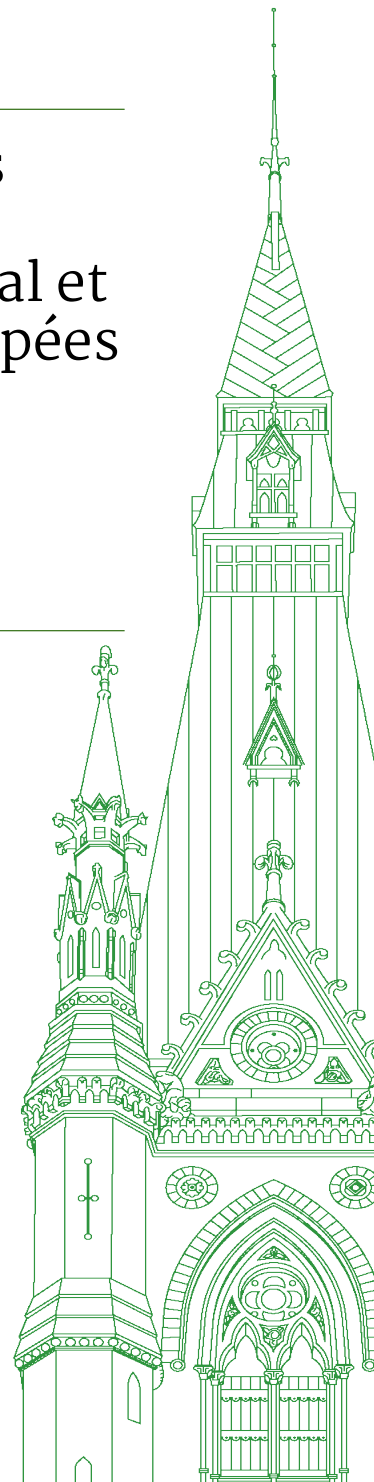
TÉMOIGNAGES

NUMÉRO 119

**PARTIE PUBLIQUE SEULEMENT - PUBLIC PART ONLY**

Le lundi 10 juin 2024

---



Président : M. Robert Morrissey





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

Le lundi 10 juin 2024

• (1700)

[Traduction]

**Le président (M. Robert Morrissey (Egmont, Lib.)):** Mesdames et messieurs les membres du Comité, comme nous avons le quorum et que nous avons respecté le délai à partir de la conclusion du vote à la Chambre des communes, je déclare la séance ouverte.

Je rappelle à tous que nous avons l'intention de tenir une réunion complète de deux heures, et que nous en avons reçu l'autorisation.

Est-ce que tout le monde m'entend?

**M. Michael Coteau (Don Valley-Est, Lib.):** Monsieur le président, avez-vous dit que la réunion durerait deux heures?

**Le président:** Oui. Je conseille à ceux qui ont d'autres engagements de se faire remplacer. On m'a dit que nous sommes autorisés à siéger deux heures à partir du moment où j'ai déclaré la séance ouverte, ce qui était vers 17 heures.

Commençons donc. La première heure est consacrée à la réunion publique avec les témoins et porte sur la question du logement. La dernière heure sera consacrée aux travaux du Comité.

Ceux qui participent à la réunion de façon virtuelle ont subi les tests audios nécessaires et tout semble fonctionner normalement.

Avant de commencer, je rappelle aux membres de garder leur oreillette à l'endroit prévu à cet effet lorsqu'ils ne l'utilisent pas. En fait, l'idéal est de la débrancher. Afin d'éviter d'endommager l'ouïe des interprètes, veuillez éviter de toucher la perche du microphone lorsqu'il est allumé.

Conformément aux règles de la Chambre des communes qui ont été adoptées, la réunion d'aujourd'hui se déroule en format hybride, ce qui signifie que les députés et les témoins comparaissent en personne ou virtuellement.

Je tiens à rappeler à tous les participants qu'ils ont la possibilité de s'exprimer dans la langue officielle de leur choix. Dans la salle, utilisez l'oreillette et choisissez la langue officielle de votre choix. Si vous participez virtuellement, cliquez sur l'icône du globe en bas de votre appareil Surface et choisissez la langue officielle que vous désirez.

Si l'interprétation vient à manquer, signalez-le-moi. Nous suspendrons la séance le temps de régler le problème.

Conformément à l'article 108(2) du Règlement et à la motion adoptée par le Comité le lundi 12 février 2024, le Comité poursuit son étude des investissements fédéraux en matière de logement.

J'aimerais souhaiter la bienvenue à nos témoins.

Dans la salle, nous avons Steve Pomeroy, professeur d'industrie, Collaboration canadienne pour la recherche sur le logement, David

Horwood, directeur, Effort Trust Company et Tim Richter, président-directeur général de l'Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance.

Nous allons commencer par M. Pomeroy, pour cinq minutes ou moins.

Monsieur Pomeroy, vous avez la parole.

**Mme Tracy Gray (Kelowna—Lake Country, PCC):** Monsieur le président, j'invoque le Règlement.

Je vous signale que nous entendons un écho. J'ai remarqué que nous avons des interprètes virtuels aujourd'hui, et que nous avons déjà eu ce problème. J'aimerais que cela soit noté dans le compte rendu.

Merci.

**Le président:** Merci.

Monsieur Pomeroy, allez-y pour cinq minutes ou moins.

**M. Steve Pomeroy (professeur d'industrie, Collaboration canadienne pour la recherche sur le logement, McMaster University):** Merci, monsieur le président.

Je remercie le Comité de m'avoir invité à comparaître aujourd'hui.

Je pense que le sujet que vous étudiez est important, non pas parce que nous pouvons changer ce que nous avons fait dans le passé, mais parce que nous pouvons tirer des leçons du passé pour veiller à ne pas répéter ces erreurs à l'avenir. La principale erreur est le manque absolu de transparence dans les rapports sur ce qui a été fait avec les investissements fédéraux et sur le nombre de logements qui ont été créés au cours des deux dernières décennies.

Ces données révèlent toutefois que si nous avions maintenu le niveau d'investissement que nous avons atteint entre 1990 et 1994 — c'est-à-dire avant la fin des programmes de logements sociaux, lesquels représentaient environ 10 % des constructions réalisées au cours de ces années —, nous aurions ajouté 330 000 logements à notre parc de logements communautaires non marchands, pour un cumul d'un million de logements.

J'ai remis aux membres du Comité un document bilingue contenant les données pour ces années particulières. Je vous réserve quelques recommandations ciblées sur la manière dont je pense que nous pouvons améliorer la transparence pour la suite des choses.

Votre comité a posé trois questions: quel a été le montant de l'investissement fédéral? Combien de logements non marchands à but non lucratif et de coopératives avons-nous créés? Combien de logements locatifs du secteur privé avons-nous créés? J'ai rassemblé des données détaillées à ce propos et vous en ai fait part. Ces données n'ont toutefois pas été faciles à colliger. J'ai dû fouiller de nombreuses sources. J'ai repéré certains domaines au sujet desquels les responsables de la Société canadienne d'hypothèque et de logement, ou SCHL, eux-mêmes ignoraient avoir des données, et ce, dans leurs propres dossiers. Or, comme j'ai travaillé à la SCHL au début des années 1980 et 1990, je savais où ces données se trouvaient. La transparence n'étant pas une priorité, il n'a pas été facile de rassembler ces données.

En fin de compte, entre 2001 et 2016, nous avons créé 41 000 nouveaux logements sans but lucratif, 10 596 logements coopératifs et un peu plus de 238 000 logements locatifs privés. Pour ce faire, le gouvernement fédéral a investi 4,17 milliards de dollars, dont une grande partie dans le cadre de programmes à frais partagés. À cela s'est ajoutée la part des provinces prévue aux termes de ces programmes. Cet argent a été versé directement aux organismes à but non lucratif et aux coopératives, et non au secteur locatif privé, qui n'a pas été subventionné pendant cette période.

Au total, les logements sans but lucratif et les coopératives représentaient environ 2 % du total des constructions, et le secteur locatif privé ne représentait que 9 % du total des constructions, soit 2,7 millions de logements au cours de ces années. Le gros de la construction s'est concentré sur l'accès à la propriété. Le fait que nous ayons lésiné sur l'offre de logements locatifs pendant ces 20 années joue pour beaucoup dans la crise d'accessibilité que nous connaissons, où le manque de logements locatifs est maintenant exacerbé par des niveaux élevés d'immigration et le fait que des étudiants et des travailleurs étrangers se retrouvent locataires et accentuent le problème.

Ce financement de 4,17 milliards de dollars vient de trois sources. Le programme appelé Investissement dans le logement abordable, qui a débuté en 2001, a fourni environ 125 millions de dollars par an. Cette somme a été augmentée dans le budget de 2006 à la suite d'une négociation entre Paul Martin et Jack Layton, qui s'est soldée par la création de trois fiducies pour le logement abordable d'un montant total de 1,4 milliard de dollars. Cette somme a été versée entre 2006 et 2008. Par la suite, pendant la récession économique ou la reprise de la crise financière mondiale, le Plan d'action économique du Canada a versé 2 milliards de dollars entre 2009 et 2011, dont environ la moitié a été directement affectée à la construction de nouveaux logements. L'autre moitié est allée à la rénovation de logements sociaux existants. C'est de là que proviennent ces chiffres.

Comme je l'ai dit, il a été très difficile de rassembler ces données. Les bonnes sources de données n'existent tout simplement pas. De 1955 à 2016, la SCHL produisait un document statistique très détaillé qui était très utile à de nombreux chercheurs comme moi pour comprendre ce qui se passait au sujet des mises en chantier, du marché hypothécaire et de prêts assurés, ainsi qu'à propos des investissements publics et des résultats en matière de logement social.

Depuis la fin des programmes, en 1994 — à la fin de 1993, en fait —, ces tableaux ont été réduits et la publication a pris fin. Nous ne disposons pas de données fiables à ce sujet, en tout cas, pas depuis 2016.

Maintenant, les recommandations. Autrefois — avant 2002 —, dans le cadre de l'enquête sur les mises en chantier et les achèvements de la SCHL, il y avait une case sur le formulaire d'enquête qui indiquait quels logements étaient financés aux termes d'un programme de la Loi nationale sur l'habitation ou étaient considérés comme un logement social abordable. Or, c'est un renseignement qu'on a cessé de recueillir, même si nous avons continué à collecter des données à chaque mise en chantier, qu'il s'agisse de logements locatifs, de copropriétés ou de logements destinés à l'accession à la propriété. Le simple fait d'ajouter une case à ce qui est maintenant un programme sur un iPad — c'est là-dessus que les enquêteurs collectent ces données — nous permettrait d'avoir des données sur une base mensuelle et de les inclure dans nos statistiques mensuelles sur le logement, aux côtés d'autres renseignements sur les logements locatifs et les logements destinés à la propriété.

Comme je l'ai mentionné, par le passé, de nombreux programmes ont été financés dans le cadre de programmes à frais partagés avec les provinces. C'est également le cas pour la Stratégie nationale du logement, mais seulement une petite partie du financement total de cette dernière se fait par le truchement d'ententes bilatérales — nommément pour trois programmes particuliers qui représentent qu'environ 10 % du financement total.

• (1705)

Dans le cadre de cette entente, la SCHL a imposé aux provinces l'obligation très coûteuse de produire 12 feuilles de calcul pour déclarer les données nécessaires à la réclamation de leur part du partage des coûts. Cela s'accompagne d'un cadre de responsabilisation, d'un plan d'action et d'une série d'objectifs. Cela compte pour 10 % de la Stratégie nationale du logement. Or, la SCHL n'applique pas cette politique à elle-même. Ce qui est bon pour l'un est bon pour l'autre. Ce serait une bonne chose que le Comité demande à la SCHL d'être aussi exigeante envers elle-même en ce qui concerne la collecte de données et la reddition de compte pour les programmes fédéraux unilatéraux qu'elle l'est avec les provinces pour les programmes à frais partagés.

Mon dernier point serait simplement d'assurer que les données sont publiées dans le genre de tableaux que nous avons l'habitude d'avoir, afin qu'elles soient disponibles pour les chercheurs, les parlementaires et les contribuables.

Merci beaucoup.

**Le président:** Merci.

Monsieur Horwood, vous avez cinq minutes.

**M. David Horwood (directeur, Effort Trust Company):** Bonsoir, monsieur le président. Je suis heureux d'avoir l'occasion de m'adresser au comité permanent qui poursuit son étude sur les investissements fédéraux en matière de logement.

Je m'appelle David Horwood. Je suis directeur de l'Effort Real Estate Corporation et du groupe de sociétés Effort Trust, basé à Hamilton, en Ontario. Notre groupe est actif dans la gestion et le développement de logements locatifs à travers l'Ontario. Nous sommes une entreprise familiale de troisième génération qui est fière de servir des clients dans toute la gamme des logements locatifs, et nous prenons très au sérieux notre responsabilité en tant que professionnels du logement et défenseurs des locataires. Nous sommes des membres actifs de nombreuses associations sectorielles qui défendent l'application d'une politique du logement raisonnable aux niveaux municipal, provincial et fédéral.

Comme cela a été dit récemment à ce comité, les logements locatifs destinés expressément à la location jouent un rôle essentiel dans le continuum du logement de notre pays. Sur le marché privé, c'est en effet plus de 10 millions de Canadiens qui vivent dans des logements locatifs.

Dans les années 1960 et 1970, notre entreprise, comme d'innombrables autres à l'échelle du pays, s'est investie dans le développement d'immeubles locatifs qui répondaient à la demande des personnes qui avaient besoin de la flexibilité que les locations gérées par des professionnels pouvaient offrir — et qui la choisissaient —, par opposition à la propriété en bonne et due forme d'une maison ou d'un condominium. Cependant, en raison de divers facteurs, dont les plus importants sont les modifications qui ont été apportées aux lois fédérales et provinciales et qui entravent, restreignent, compliquent la construction de logements locatifs ou en augmentent les coûts, notre entreprise, comme d'innombrables autres, a cessé de construire ce type de logement. Autrement dit, nous sommes arrivés à un point où nous ne pouvions plus faire avancer des projets pour lesquels nous n'avions aucune chance raisonnable d'obtenir un rendement modeste, et encore moins des développements qui auraient pu justifier les risques considérables qui caractérisent des projets d'une telle complexité financière et technique.

Bien que nous ayons continué à gérer notre portefeuille existant d'immeubles locatifs et à y réinvestir, nous avons évité tout nouveau projet de construction jusqu'à très récemment. Le lancement et le perfectionnement ultérieur des programmes de la SCHL visant à encourager la construction de nouveaux logements locatifs ont été d'une importance cruciale pour nous permettre de revenir dans le secteur de la construction neuve. Le programme anciennement connu sous le nom d'initiative Financement de la construction de logements locatifs — aujourd'hui appelé Programme de prêts pour la construction d'appartements — dans le cadre duquel des fonds fédéraux sont prêtés aux promoteurs à des taux d'intérêt inférieurs à ceux du marché et sous réserve de critères d'admissibilité très stricts, a été l'une de ces initiatives déterminantes.

Le produit Assurance prêt hypothécaire Select — ou APH Select —, une autre offre de la SCHL, a été très utile pour de nombreux promoteurs, dont nous, qui tentent de réduire les risques et le coût des nouveaux projets de construction de logements locatifs.

Le remboursement de la TPS sur les nouvelles constructions locatives et les remboursements correspondants de la TVP dans de nombreuses provinces servent également à améliorer la viabilité des nouveaux projets locatifs en s'attaquant à un élément important du coût de revient. Je félicite le gouvernement actuel d'avoir enfin pris cette mesure après des années de délibérations. Toutefois, la réglementation relative à ce remboursement reste incomplète. Cela ne fera que retarder le démarrage de nouveaux projets, et par conséquent, l'augmentation vitale de l'offre que la mesure devrait permettre.

Je vous encourage vivement à envisager quelques ajustements simples aux programmes existants et de nouvelles révisions des lois qui concernent le logement locatif.

Tout d'abord, le Programme de prêts pour la construction d'appartements a été remanié en avril pour exiger que les demandes portent sur des projets pratiquement prêts à démarrer. Bien que je comprenne que la SCHL souhaite prendre en considération les projets prêts à démarrer, je peux vous dire, en tant que promoteur de telles demandes, qu'il est pratiquement impossible de s'engager dans la conception définitive d'un bâtiment — avec toutes les

études et tous les rapports que cela implique — tant que le projet n'a pas été approuvé par le programme. C'est le problème classique de la poule et de l'œuf: nous ne finaliserons pas tant que nous n'aurons pas été approuvés, mais nous ne pouvons même pas déposer de demande tant que nous n'aurons pas un projet pratiquement définitif. C'est un procédé qui n'a rien pour encourager la présentation de nouvelles demandes.

Deuxièmement, la semaine dernière, des modifications ont été apportées au programme APH Select de la SCHL. Or, ces modifications ont déjà été vertement critiquées par l'industrie du développement. L'une des principales modifications a pour conséquence de réduire le revenu locatif potentiel qui peut être facturé, ce qui crée manifestement un obstacle à la viabilité financière des projets. Le résultat sera désastreux. Le nombre de bâtiments comptant sur le financement de ce programme autrefois avantageux diminuera considérablement.

Enfin, le remboursement de la TVH est prévu pour s'appliquer strictement aux projets qui ont commencé le 14 septembre 2023 — la date de l'annonce de cette mesure — ou après. Les promoteurs qui ont commencé des projets de location plus tôt en 2023 ou en 2022 et qui ne termineront pas avant cette année ou l'année prochaine ne sont pas admissibles à cette mesure incitative d'une importance névralgique.

● (1710)

Je suggère que l'on envisage de permettre aux projets qui ont commencé avant cette date arbitraire de se qualifier à la stricte condition que toute mesure incitative soit obligatoirement appliquée à un projet locatif qui viendrait s'ajouter au projet d'origine.

Quel sera le résultat de cet assouplissement? Nous verrons des constructeurs expérimentés et qui ont fait leurs preuves être incités à construire davantage d'immeubles, ce qui se traduira rapidement par une augmentation de l'offre et du choix pour les ménages locataires.

Je suis conscient de l'heure et j'aimerais beaucoup parler davantage de la taxation des nouveaux projets et du Programme des immeubles résidentiels à logements multiples, ou Programme IRLM, qui permettrait d'augmenter la construction de logements considérablement et très rapidement, mais je vais m'en tenir à ma déclaration.

Je vous remercie de m'avoir donné l'occasion de vous faire part de mes observations. Comme vous, je suis impatient de travailler à la concrétisation d'une amélioration mesurable du marché du logement pendant ce qu'il y a lieu d'appeler, nous en convenons tous, une période de crise en matière d'accessibilité, d'offre et de stabilité.

● (1715)

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

Nous allons maintenant donner la parole à M. Richter, pour cinq minutes.

**M. Tim Richter (président-directeur général, Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance):** Bonjour, et merci de me donner l'occasion de m'adresser à vous aujourd'hui. Je m'appelle Tim Richter, et je dirige l'Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance. Je suis heureux de me joindre à vous depuis Calgary.

L'itinérance est un problème d'abordabilité du logement. Elle est attribuable à des loyers élevés et à un faible taux d'occupation. Elle n'est pas causée par la maladie mentale ou la toxicomanie. La montée de l'itinérance que nous observons aujourd'hui et les campements de tentes, dont il est question dans votre étude, sont le résultat de la crise du coût de la vie. Permettez-moi de vous l'expliquer à l'aide d'une analogie.

Vous connaissez le principe des chaises musicales, n'est-ce pas? Pour jouer à ce jeu, on réunit 10 enfants autour de 10 chaises. Imaginez toutefois que, parmi les joueurs, il y a une petite fille, nommée Alice, qui a une cheville fracturée. La musique commence à jouer. On retire une chaise, et tous les enfants s'assoient, sauf Alice. Si vous deviez demander à Alice pourquoi elle n'a pas réussi à s'asseoir, elle dirait: « Eh bien, c'est parce que j'ai une fracture à la cheville, et je n'ai pas pu trouver une chaise assez rapidement. »

Si Alice n'est pas assise sur une chaise, est-ce parce qu'elle a une cheville fracturée ou parce qu'il n'y a pas assez de chaises? Le fait est qu'il manque une chaise.

Lorsque nous mesurons l'inflation à l'aide de l'indice des prix à la consommation, ou IPC, malheureusement, c'est en fonction d'un panier de biens pour une personne à revenu moyen. Les Canadiens à faible revenu consacrent 80 à 90 % de leur revenu à la nourriture et au logement. Par conséquent, pour eux, le taux d'inflation n'est pas de 2 %, 3 %, 4 % ou même 6 %. C'est lié aux deux plus grandes dépenses qu'ils doivent assumer: la nourriture et le logement. Ainsi, selon l'endroit où l'on vit, les prix des aliments ont augmenté de 10 % par année et les loyers, de plus de 20 %. Voilà ce à quoi doivent faire face les ménages à faible revenu. C'est cela, leur taux d'inflation réel, et ils sont beaucoup moins en mesure d'absorber ces hausses.

Imaginez maintenant que vous souffrez d'un problème de santé. Vous n'avez pas d'amis ou de famille sur qui compter. Vous vivez dans un ménage à faible revenu. Vous n'avez pas de revenu disponible à la fin du mois, ou vous êtes peut-être aux prises avec des problèmes de toxicomanie ou de graves troubles de santé mentale. Lorsque les loyers montent en flèche et que la disponibilité des logements diminue, les ménages à faible revenu ou les personnes ayant d'autres besoins sont forcés de quitter leur maison. Tout comme Alice, ils ne peuvent pas sortir gagnants lorsqu'il n'y a pas suffisamment d'options de logement abordable ou de chaises.

Je suis assez vieux pour me souvenir d'une époque où l'itinérance massive que nous voyons aujourd'hui n'existait pas. Les causes profondes de la crise actuelle de l'itinérance et de l'éclosion de villages de tentes dont vous parlez sont liées à la crise du logement. Tout a commencé en 1980 avec le désengagement fédéral à l'égard des incitatifs à la construction de logements locatifs, suivi de la réduction subséquente des investissements dans le logement social et coopératif abordable tout au long des années 1980 et de l'élimination des programmes fédéraux de logement abordable en 1995 et 1996.

M. Pomeroy pourrait vous expliquer en détail tous les programmes de logement qui ont été mis en place depuis, mais je me contenterai de dire qu'il s'agit d'un problème en gestation depuis plus de 40 ans. Si nous voulons résoudre le problème de l'itinérance, nous devons nous assurer d'avoir un système de logement sain, c'est-à-dire un système caractérisé par l'abordabilité et le choix, allant du logement social à l'accession à la propriété. Tout le système doit bien se porter. Si le système d'accession à la propriété ne fonctionne pas, s'il n'est pas abordable, les gens resteront dans des logements locatifs. Si le système de location n'est pas abor-

dable, s'il n'y a pas de marché équilibré, le fardeau retombera alors sur le système de logement hors marché, et les gens les plus démunis se retrouveront à la rue.

Pour résoudre ces problèmes, il nous faut une stratégie fédérale claire qui vise à éliminer l'itinérance. Fait important, comme l'a souligné la vérificatrice générale, il faut arrimer la stratégie en matière de logement à l'objectif et à la stratégie de lutte contre l'itinérance. Nous avons besoin d'une approche fondée sur le fédéralisme coopératif, et c'est peut-être la plus grande faiblesse de l'approche actuelle du gouvernement fédéral.

Pour régler le problème de l'itinérance, il faut une stratégie nationale et une approche semblable à une intervention en cas de catastrophe, assortie d'un plan et d'une entente entre les différents ordres de gouvernement sur qui fait quoi dans leurs champs de compétence respectifs. Pensez-y: lorsqu'une catastrophe naturelle survient, l'administration locale et la collectivité sont aux commandes, alors que les gouvernements provinciaux et fédéral viennent apporter leur soutien, n'est-ce pas? C'est la clé de l'approche pour mettre fin à l'itinérance.

• (1720)

Nous nous réjouissons de voir le gouvernement fédéral reprendre les rênes dans le dossier du logement grâce à la Stratégie nationale sur le logement et au nouveau plan pour le logement; voilà des mesures qui se font attendre depuis longtemps. Je crois qu'elles comportent de nombreux aspects positifs, et d'autres témoins en ont déjà parlé. J'estime que la stratégie, si elle est mise en œuvre correctement, devrait réussir à accroître la construction de logements locatifs et hors marché, mais cela prendra du temps.

À mon avis, le talon d'Achille du plan et de la stratégie en matière de logement est l'absence de coordination et de collaboration fédérale-provinciale-territoriale. Vous avez beau mettre en œuvre des mesures comme la réduction de la TPS ou la déduction pour amortissement accéléré, si les droits d'aménagement accaparent le tout, vous ne serez pas plus avancés.

Pour terminer, j'aimerais vous présenter trois recommandations.

Tout d'abord, je recommande une stratégie nationale pour la prévention et l'élimination de l'itinérance, élaborée en collaboration avec les provinces et les territoires, les villes et les experts, y compris les personnes ayant une expérience vécue. Dans le cadre de cette stratégie, les administrations municipales ou les dirigeants communautaires seraient aux commandes de la lutte contre l'itinérance, et les autres ordres de gouvernement interviendraient dans leurs divers champs de compétence.

Ensuite, nous avons vraiment besoin d'une mesure qui permettra de ralentir l'afflux de personnes qui se retrouvent à la rue. C'est exactement comme lorsqu'on effectue des travaux de plomberie ou d'électricité: il faut d'abord fermer le robinet ou couper le courant avant de pouvoir réparer le système. La seule façon d'y parvenir à court terme est de mettre en place une prestation pour la prévention de l'itinérance et le logement, c'est-à-dire une forme de soutien du revenu à court terme pour empêcher les gens de tomber dans l'itinérance.

Enfin, il faut conclure avec les provinces et les territoires un véritable accord national sur le logement qui tient compte de la viabilité de tout le système de logement. Cet accord doit prévoir, entre autres, la création d'au moins 655 000 logements sociaux et abordables.



Je vous remercie beaucoup.

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

Nous allons commencer par Mme Gray. Vous avez six minutes.

**Mme Tracy Gray:** Merci, monsieur le président.

Merci à tous les témoins d'être des nôtres aujourd'hui.

Mes questions s'adressent à M. Richter.

J'aimerais simplement confirmer ce que vous avez dit dans votre déclaration préliminaire, à savoir que la crise du coût de la vie est la principale cause de la crise de l'itinérance.

**M. Tim Richter:** Ce serait la crise du coût de la vie, aggravée par la crise du logement. Cette situation a été causée par la crise du logement, et elle a été aggravée par la crise du coût de la vie. La réponse est donc oui.

**Mme Tracy Gray:** Très bien. Merci.

Dans son rapport sur le programme fédéral de lutte contre l'itinérance, le programme Vers un chez-soi, le directeur parlementaire du budget a révélé que, depuis 2018, le nombre de Canadiens sans abri a augmenté de 20 %.

Cette hausse correspond-elle également au nombre d'itinérants qu'observe votre organisation?

**M. Tim Richter:** Je pense que c'est là une estimation très prudente. Je crois que les chiffres sont beaucoup plus élevés. Nos données sur l'itinérance au Canada ne sont pas très encourageantes.

**Mme Tracy Gray:** Oh là là.

**M. Tim Richter:** Dans certaines des collectivités où nous intervenons, nous avons vu le taux d'itinérance chronique passer de 50 à 100 %.

**Mme Tracy Gray:** C'était justement ma prochaine question, et je vous remercie d'y avoir répondu.

Les campements de sans-abri sont devenus monnaie courante. Est-ce le plus grand nombre de campements que vous ayez vus au Canada?

**M. Tim Richter:** De mémoire, oui, je dirais que c'est bien le cas.

**Mme Tracy Gray:** La Stratégie nationale sur le logement du gouvernement libéral avait initialement pour objectif de réduire l'itinérance chronique de 50 % d'ici 2027-2028. Le Canada est-il en voie d'atteindre cet objectif?

**M. Tim Richter:** La réponse courte est non. Selon moi, la critique la plus complète de l'approche du gouvernement fédéral en matière de lutte contre l'itinérance est probablement celle formulée par la vérificatrice générale.

Je dirais qu'il y a quelques défis à relever. Le gouvernement a dit vouloir réduire l'itinérance chronique de 50 %. La question qui se pose est la suivante: 50 % de quoi? Je ne suis pas certain que la base de référence soit la bonne. Il y a des dénombrements ponctuels, mais à mon avis, ce n'est pas l'approche la plus exacte, mais disons que cela fait l'affaire.

L'autre point qui me semble important, c'est que Vers un chez-soi est un programme du gouvernement fédéral; ce n'est pas une stratégie. Le problème que la vérificatrice générale a souligné, et je pense qu'elle a raison, c'est que l'objectif du gouvernement en matière de lutte contre l'itinérance ne correspondait pas à son plan pour le logement. Si l'itinérance est attribuable à un problème de lo-

gement, votre stratégie en matière de logement doit refléter votre objectif de lutte contre l'itinérance. Je ne crois pas que ce soit le cas en ce moment.

● (1725)

**Mme Tracy Gray:** Merci beaucoup.

Les libéraux ont confié à Infrastructure Canada la responsabilité du programme gouvernemental visant à réduire et à éradiquer l'itinérance chronique. Cependant, Infrastructure Canada n'a pas adopté la réduction et l'élimination de l'itinérance chronique comme indicateur de rendement pour son programme de lutte contre l'itinérance, qui figure parmi ses principales responsabilités.

À votre avis, un ministère chargé de réduire et d'éliminer l'itinérance chronique ne devrait-il pas utiliser un tel indicateur de rendement pour évaluer l'efficacité de ses programmes?

**M. Tim Richter:** Oui.

**Mme Tracy Gray:** Merci. Je suis d'accord.

Infrastructure Canada gère également le Programme de lutte contre l'itinérance chez les vétérans, mais nous avons entendu dire qu'il y a toujours plus de vétérans sans abri.

Croyez-vous qu'Infrastructure Canada administre bien ce programme?

**M. Tim Richter:** Pour tout vous dire, nous allons recevoir des fonds de ce programme pour aider les collectivités à mettre fin à l'itinérance chez les vétérans. J'ai également participé à la rédaction de la motion adoptée à l'unanimité par la Chambre des communes en 2019 pour demander au gouvernement fédéral d'éliminer l'itinérance chez les vétérans et de créer un programme.

Il a fallu deux ou trois ans pour y arriver. À ma connaissance, les fonds n'ont pas encore été distribués aux collectivités. Je ne peux pas vous dire si le programme fonctionne ou non puisqu'il n'a toujours pas été mis en œuvre.

**Mme Tracy Gray:** Je vous remercie.

Le gouvernement a récemment déposé des documents à la Chambre des communes qui révèlent qu'au cours des cinq derniers exercices, soit de 2019 à 2023, un montant de 153,6 millions de dollars a été consacré à la bureaucratie gouvernementale afin d'administrer des programmes fédéraux visant à réduire l'itinérance.

Ces dépenses contribuent-elles à réduire l'itinérance, ou ne font-elles qu'alourdir les formalités administratives et la bureaucratie?

**M. Tim Richter:** J'ignore à quoi ont servi ces dépenses. Je ne suis donc pas tout à fait sûr de pouvoir répondre à la question.

**Mme Tracy Gray:** Je vous remercie.

Depuis votre comparution devant notre comité l'an dernier dans le cadre de notre étude sur la crise du logement, les mises en chantier ont diminué de 9 % et les loyers ont augmenté de 9,3 %. Est-ce la pire situation que vous ayez vue sur le marché du logement au Canada depuis que vous défendez la cause du logement et la lutte contre l'itinérance?

**M. Tim Richter:** Je pense qu'il est juste de dire que c'est l'un des contextes les plus difficiles que j'aie vus sur le marché du logement locatif, oui.

**Mme Tracy Gray:** Dans leur budget de 2024, les ministres libéraux affirment qu'ils construiront 3,87 millions de logements d'ici 2031, soit environ 550 000 par année.

Est-il possible de construire 550 000 logements en 2024, compte tenu de ce que vous voyez et entendez?

**M. Tim Richter:** Il faudrait poser la question aux intervenants du milieu du développement. En fait, mon collègue, Steve Pomeroy, est peut-être mieux placé que moi pour répondre à cette question.

**Mme Tracy Gray:** Merci beaucoup.

**Le président:** Merci, madame Gray.

Nous passons maintenant à M. Collins. Vous avez six minutes.

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

Je remercie les témoins de leur présence aujourd'hui.

Je vais commencer par M. Horwood. Vous avez probablement entendu la déclaration préliminaire de M. Pomeroy, qui a parlé de certains des changements financiers apportés par les gouvernements successifs, tant libéraux que conservateurs, changements qui ont eu pour effet de réduire la quantité de ressources consacrées au secteur du logement, en particulier à celui du logement abordable.

Dans votre déclaration préliminaire, vous avez parlé des modifications législatives, apportées à l'échelle fédérale et provinciale, qui ont dissuadé votre secteur de construire plus de logements. La Stratégie nationale sur le logement cherche à inciter les organismes à but lucratif à accroître l'offre. C'est certainement l'objectif du Programme de prêts pour la construction d'appartements. Je sais que vous y avez participé.

Pouvez-vous nous parler de votre expérience relativement à ce programme et nous dire s'il a joué un rôle dans votre décision de construire de nouveaux logements, non seulement à Hamilton, mais ailleurs?

• (1730)

**M. David Horwood:** Merci, monsieur Collins.

En ce qui concerne les programmes offerts par la SCHL, le Programme de prêts pour la construction d'appartements en particulier — qui s'appelait l'initiative Financement de la construction de logements locatifs au moment de nos demandes — a joué un rôle essentiel et vital, car il nous a permis de bonifier nos budgets de construction afin de procéder à la construction de nouveaux logements locatifs. Très simplement, sans l'initiative Financement de la construction de logements locatifs et le Programme de prêts pour la construction d'appartements, nous n'aurions pas commencé les projets de construction qui sont en cours aujourd'hui.

La SCHL a fait un très bon travail pour consulter le secteur du développement et communiquer avec les gérants d'immeubles à appartements, comme nous. Il y a eu beaucoup de consultations.

Cela dit, il y a encore des améliorations et des ajustements qui pourraient et devraient être apportés, et c'est ce qui nous permettra, selon moi, de continuer à accroître de façon considérable l'offre sur le marché. Il est parfois difficile pour nous de comprendre les changements qui sont apportés à court terme, mais lorsque nous aurons l'occasion de mieux examiner le tout et de consulter la SCHL, et ce, plus régulièrement, je crois qu'elle nous écouterait et tenterait de trouver des moyens d'améliorer sans cesse les programmes.

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

Il y a eu beaucoup de débats ici au cours des derniers mois au sujet de l'exonération de la TPS sur les logements à vocation loca-

tive. Vous nous avez présenté d'excellentes recommandations à prendre en considération. Le débat repose sur la question de savoir si cette exemption de la TPS devrait être maintenue sur le marché des logements locatifs abordables pour les organismes sans but lucratif et les municipalités qui construisent de nouveaux logements dans ce domaine ou si elle devrait aussi s'appliquer aux logements à vocation locative construits dans votre secteur, soit le secteur commercial du logement.

Pouvez-vous me dire si, selon vous, le projet de loi, dans sa forme actuelle, sera utile à cet égard, sachant que vous devez aussi prendre connaissance des règlements?

Par ailleurs, faut-il continuer à encourager l'offre de nouveaux logements dans le secteur commercial au cours des prochaines années?

**M. David Horwood:** Bien vu. Je vous remercie.

Je tiens à souligner que la question n'est pas de savoir s'il faut continuer sur cette voie. Il s'agit de savoir pourquoi l'exonération de la TPS a été introduite pour la construction d'appartements résidentiels. Si nous ne bénéficions pas de crédits d'impôt sur les intrants, pourquoi devrions-nous payer la TVH ou la TPS?

Cela dit, il s'agit d'une décision qui a été prise bien avant ma participation dans le secteur.

Ce que je peux dire, c'est que la réduction ou le remboursement proposé de la TPS de notre panier de coûts de construction est un grand pas en avant. Je pense que lorsque les règlements seront introduits et que les prêteurs de notre industrie comprendront le mécanisme de réduction ou d'élimination de ce poste comme étant majeur, et, idéalement, avec une contrepartie provinciale correspondante, cela ira très loin. Cela permettrait de réduire le budget de construction d'environ 10 % en théorie.

Il s'agit d'une réduction importante des dépenses. Cela devrait permettre aux projets marginaux ou légèrement inférieurs à un seuil raisonnable d'aller de l'avant, tant du point de vue du promoteur que sur le plan du financement.

Je pense qu'il s'agit d'un levier essentiel qui est actionné. J'espère que les règlements qui s'y rapportent seront définis très rapidement.

Comme je l'ai suggéré, il y a des moyens d'élargir le champ d'application pour inclure les projets qui n'ont pas encore fait leur autocotisation finale en matière de TVH ou de TPS. S'il existait un moyen de faire bénéficier les projets existants de l'incitation potentielle ou de la réduction potentielle des coûts, pour autant qu'elle soit réinvestie dans un nouveau projet de construction ultérieur et progressif, je pense que cela permettrait de faire revenir très rapidement les constructeurs expérimentés à la table des négociations et, en fin de compte, d'augmenter l'offre.

**M. Chad Collins:** Je vous remercie, monsieur Horwood.

Monsieur Pomeroy, je crois qu'il me reste une minute...

**Le président:** Il vous reste 20 secondes, monsieur Collins.

**M. Chad Collins:** Vous avez dit que nous avons perdu 330 000 unités en raison de la disparition des programmes que nous avions dans les années 1970, 1980 et 1990. Par exemple, il a été question plus tôt du Programme des immeubles résidentiels à logements multiples, le Programme d'IRLM.

Pouvez-vous nous dire s'il est nécessaire de revenir sur cette question?

• (1735)

**Le président:** Je vous demanderais une réponse brève, monsieur Pomeroy.

**M. Steve Pomeroy:** Ces deux éléments sont différents.

J'ai parlé de logement abordable et de logement social. Le Programme d'IRLM était spécifiquement destiné à stimuler le secteur locatif privé. Il a essentiellement remplacé... Il a rétabli les modifications fiscales mises en œuvre en 1972, temporairement, pendant huit ans, de 1974 à 1981. Comme l'a indiqué M. Horwood, cela a eu un effet positif sur la stimulation de la construction locative au cours de cette période.

**Le président:** Je vous remercie, monsieur Collins.

[Français]

Madame Chabot, vous avez la parole pour six minutes.

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

Je vous remercie, chers témoins. J'aimerais dire à ceux d'entre vous qui renouvellent leur présence au Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées que vos propositions et votre éclairage nous sont très utiles.

Monsieur Richter, je vous remercie d'être revenu nous voir.

Je sais que vous accordez énormément d'importance — c'est aussi le cas de l'Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance — à la question de l'itinérance. C'est une question très préoccupante, parce que le phénomène de l'itinérance, même s'il a toujours existé, s'est amplifié de façon fulgurante dans plusieurs régions du Canada. Au Québec, on dénombre plus de 10 000 personnes itinérantes. Ce n'est tout de même pas rien.

Dans le rapport du directeur parlementaire du budget de mai 2024, ainsi que dans la Stratégie nationale sur le logement, dont on a parlé plus tôt, l'objectif initial était de réduire de moitié le nombre d'itinérants au pays d'ici 2027-2028. Toutefois, le gouvernement a ensuite reporté l'échéance à 2030. Cependant, dans tous les cas, le directeur parlementaire du budget a dit que, pour réduire l'itinérance chronique de 50 % d'ici 2030, il faudrait investir 3,5 milliards de dollars par année. Or cette somme est sept fois supérieure à celle que prévoit actuellement la Stratégie nationale sur le logement.

Avez-vous des commentaires à fournir sur cette observation?

[Traduction]

**M. Tim Richter:** Je vous remercie pour votre commentaire. Je suis ravi d'être de retour devant le Comité.

Honnêtement, je pense que le rapport du directeur parlementaire du budget était en réalité très imparfait. Le programme Vers un chez-soi est un programme qui, en soi, ne résoudra pas le problème des sans-abri. Le gouvernement peut continuer à financer massivement des programmes comme Vers un chez-soi, ce ne sera pas suffisant pour enrayer l'itinérance, à moins de s'attaquer en amont au grand problème: la crise du logement.

À mon avis, l'un des éléments essentiels sera d'augmenter, et probablement de doubler, le pourcentage de logements sociaux et très

abordables dans l'ensemble du système de logement au Canada. Cela représenterait environ 655 000 unités, ce qui, en soi, représente probablement un investissement de 700 milliards de dollars. Le gouvernement fédéral ne peut donc pas entreprendre à lui seul ce gigantesque chantier.

Ce qui me semble important ici, c'est que l'objectif d'éradication de l'itinérance... Je rappelle également au Comité que le gouvernement, dans un discours du Trône, en 2020 ou 2021 je crois, s'est engagé à éliminer l'itinérance chronique. Je pense qu'il est important que l'objectif de lutte contre l'itinérance soit assorti d'une stratégie de logement, et il faut une stratégie pour planifier cela. Comment allez-vous atteindre cet objectif? Tel est le défi.

Le gouvernement fédéral a lancé la Stratégie nationale du logement et a mis sur pied un nouveau plan pour le logement. Ce sont là deux excellentes initiatives que je soutiens pleinement. Néanmoins, je rappelle que Vers un chez-soi n'est qu'un programme, ce n'est pas une stratégie. Le gouvernement aura du mal à éradiquer l'itinérance s'il se contente d'augmenter les fonds octroyés à ce type de programmes. Il faut mettre en place d'autres mesures, comme la construction massive de logements sociaux et abordables, et l'assainissement des deux principaux marchés connexes de la construction résidentielle, soit le marché locatif et le marché des propriétaires.

Malheureusement, je pense que le rapport du directeur parlementaire du budget présente des lacunes profondes. Pour mieux comprendre la situation, je renvoie les membres du Comité au rapport de la vérificatrice générale de l'année dernière, si je ne m'abuse.

[Français]

**Mme Louise Chabot:** Lors de votre dernière comparution, nous étions notamment en train d'étudier la question de la financiarisation. Vous aviez fait, entre autres, sept propositions pour remédier au manque d'abordabilité en logement. Cependant, il y en a une, je dois dire, qui a aussi été soulignée par d'autres groupes. Il s'agit de l'idée de créer un fonds d'acquisition pour permettre aux ONG d'acheter et de rénover des logements locatifs et de protéger la location à faible coût.

Parmi les propositions que vous avez faites, y en a-t-il certaines qui vous semblent plus probantes pour trouver des solutions à la crise du logement? C'est cette crise qui est le problème actuellement, une crise dont on ne mesure pas assez l'ampleur.

Parmi vos propositions, y en a-t-il sur lesquelles vous aimeriez qu'on insiste particulièrement?

• (1740)

[Traduction]

**M. Tim Richter:** Il faudrait que je me souvienne précisément de toutes ces propositions, mais pour répondre à votre question, je pense que l'idée de l'acquisition et de la préservation des logements locatifs est vraiment importante. Si vous êtes dans le trou, comme on dit en anglais, il faut cesser de creuser. Je pense que c'est très important. Mon collègue ici présent, M. Pomeroy, s'y connaît beaucoup plus que moi en matière de programmes d'acquisition. Je pense qu'il faudrait le faire à une échelle beaucoup plus grande que celle envisagée actuellement pour enrayer la perte de logements à l'échelle nationale.

Pour en revenir à la crise du logement, je pense que nous devons mettre en place un système de logement équilibré. Il faut construire des logements sociaux suffisamment abordables, ce qui représenterait quelque 655 000 unités. À mon sens, nous devons aménager un marché locatif sain et équilibré, et le plan actuel du gouvernement en matière de logement a permis de réaliser des progrès considérables à cet égard. Nous devons également veiller à ce que le marché de la propriété demeure sain et équilibré, car l'ensemble du système de logement est interconnecté.

[Français]

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

[Traduction]

Madame Zarrillo, vous avez la parole pour les six prochaines minutes, je vous prie.

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

Je vais d'abord adresser mes questions à M. Pomeroy.

Vous avez fait tout à l'heure des observations préoccupantes par rapport au manque d'accès aux données, voire à l'absence de données dans certains cas. Je pense que c'est en partie la raison pour laquelle nous sommes ici aujourd'hui. C'est parce qu'il y a trop de renseignements parcellaires n'ayant toujours pas été mis en commun.

Dans un rapport que vous avez présenté en 2019, vous soulignez le fait que le logement construit expressément pour la location ne représentait alors que 40 % de tous les logements, alors que les condominiums appartenant à des investisseurs représentaient plus d'un quart de toutes les mises en chantier au sein des principaux marchés.

Monsieur Pomeroy, pensez-vous que les politiques actuelles du gouvernement fédéral favorisent la construction de logements à des prix inabornables? Peut-on résoudre la crise du logement en adoptant une approche fortement axée sur le marché?

**M. Steve Pomeroy:** Dans le rapport auquel vous faites référence, nous observons un niveau très faible de construction de logements locatifs privés entre 1996 et 2016, soit moins de 10 % de toutes les mises en chantier, alors que le tiers des ménages canadiens sont des locataires. Cela a augmenté massivement au cours des six dernières années, passant de 20 000 unités par an à 80 000 unités par an. Nous avons donc augmenté de manière considérable la construction de logements, mais c'était principalement, comme vous l'avez dit, du côté de la location privée. Malheureusement, cela n'a pas été spécifiquement orienté vers la création de logements abordables.

Il est évident, comme l'a souligné M. Horwood, que le marché ne crée pas de logements abordables. Nous avons besoin de l'apport du secteur hors marché et du secteur du logement communautaire. En l'absence d'investissements sur ce plan, nous ne parvenons pas à résoudre les problèmes évoqués par M. Richter en matière de logements abordables pour les personnes qui viennent de se sortir de l'itinérance.

**Mme Bonita Zarrillo:** Puis-je demander si, du côté du marché, il s'agit de logements stables? Les logements sur le marché locatifs sont-ils salubres, sécuritaires et stables?

**M. Steve Pomeroy:** Au Canada, la réglementation des loyers s'effectue à l'échelle provinciale, et l'on observe donc des variations en fonction des politiques provinciales et territoriales. Je pense

qu'en matière de droit au maintien dans les lieux, nous disposons d'un système relativement efficace, doté de mécanismes de protection pour les locataires.

Cela dit, ces mécanismes autorisent également les évictions pour différents motifs, par exemple si vous voulez utiliser le bien pour un membre de votre famille ou si vous voulez que les locataires partent pour que vous puissiez faire des travaux de rénovation. Les mécanismes de dérégulation des loyers, lorsque cela se produit, permettent aux propriétaires d'augmenter massivement le prix des loyers.

Cette réglementation a pour conséquence involontaire de permettre à des propriétaires malveillants d'augmenter considérablement le prix des loyers, parfois à hauteur de 20 %.

**Mme Bonita Zarrillo:** Pensez-vous qu'il y ait une place pour une réglementation fédérale afin d'assurer la sécurité et la stabilité des locataires?

**M. Steve Pomeroy:** Je pense que c'est une chose difficile à faire pour le gouvernement fédéral. Il s'agit manifestement d'un domaine de compétence provinciale, mais je pense que M. Richter a souligné que nous avons besoin d'un fédéralisme beaucoup plus coopératif, avec le gouvernement fédéral travaillant avec ses partenaires provinciaux, et leur expliquer qu'il s'agit de leur domaine de compétence. Le pays au complet est aux prises avec une crise de l'accessibilité financière, alors tout le monde doit accepter de travailler ensemble pour trouver des solutions.

Il y a certainement eu un précédent en 1975, comme je l'ai mentionné lors d'une précédente comparution devant le Comité, dans les mécanismes anti-inflationnistes. Le gouvernement fédéral a demandé aux provinces d'instaurer un contrôle des loyers, ce qu'elles ont toutes fait. Je pense que si nous traversons aujourd'hui une crise, rien n'empêche le gouvernement fédéral de se servir de persuasion morale et de travailler en collaboration avec les provinces pour modifier la réglementation et supprimer ou assouplir le mécanisme de contrôle des logements vacants, qui est à l'origine de cette augmentation massive du prix des loyers.

• (1745)

**Mme Bonita Zarrillo:** Pourriez-vous nous faire part de votre expérience en ce qui concerne certains des facteurs clés qui ont permis d'établir une relation entre les provinces et le gouvernement fédéral et de travailler ensemble? Y a-t-il quelque chose que nous devrions faire davantage au sein du gouvernement fédéral pour nous assurer que les provinces sont d'accord?

**M. Steve Pomeroy:** Oui, mais le milieu des années 1970 était une époque différente. De nombreuses provinces venaient tout juste de se lancer dans le secteur du logement. Le ministère du Logement de l'Ontario, par exemple, n'a été créé qu'en 1974, de sorte que les provinces étaient relativement inexpérimentées et que la collaboration se faisait de manière beaucoup plus étroite.

**Mme Bonita Zarrillo:** À cet égard, pensez-vous que c'était une bonne idée de confier le logement aux provinces dans les années 1970, ou que cette responsabilité devrait être davantage assumée par le gouvernement fédéral?

**M. Steve Pomeroy:** Je pense que nous avons connu une période où les provinces ont fait du très bon travail dans ce pays, et il est certain qu'entre 2001 et 2019, lorsque les provinces ont mis en œuvre le programme de logements abordables, beaucoup d'entre elles ont fait du très bon travail.

Comme nous l'avons observé lors du déploiement de la Stratégie nationale sur le logement, le gouvernement fédéral est prêt à se mobiliser. Le gouvernement fédéral s'était retiré du secteur du logement pendant 20 ans, en raison d'une perte de capacités. Je pense donc que le fait de travailler en partenariat avec les provinces qui ont une vingtaine d'années d'expérience dans la mise en place de ce type de programmes pourrait donner de meilleurs résultats que les initiatives fédérales unilatérales très lourdement pondérées.

**Mme Bonita Zarrillo:** Merci pour vos réponses.

Le PDG de la SCHL a comparu à plusieurs reprises devant ce comité et a déclaré que la SCHL avait perdu une grande partie de son expertise. Si je pense au fait que nous sommes en crise et que nous avons besoin de logements, pas nécessairement construits, mais certainement subventionnés, que pourriez-vous conseiller au gouvernement de faire pour que cet ensemble de compétences soit intégré à la SCHL et pour supprimer certains documents d'une vingtaine de pages que les gens doivent remplir pour assurer la mise en œuvre de ces programmes?

**M. Steve Pomeroy:** C'est certain que le pouvoir de dépenser du gouvernement fédéral est un outil très important. Toutefois, aujourd'hui, moins de 10 % des fonds affectés à la Stratégie nationale sur le logement sont versés au moyen de mécanismes provinciaux; pourtant, ce sont les provinces qui disposent des compétences en la matière. Quatre-vingt-dix pour cent des fonds sont investis à travers les mécanismes fédéraux, où l'on n'a pas accès aux ressources voulues.

D'après moi, en rétablissant l'équilibre sur ce plan et en consolidant les programmes financés en vertu des ententes bilatérales — spécialement l'Allocation canadienne pour le logement, un des programmes bilatéraux qui, selon M. Tim Richter, pourraient servir à prévenir l'itinérance —, on arriverait à résoudre la crise de l'abordabilité beaucoup plus rapidement qu'en ayant recours aux programmes de prêts du gouvernement fédéral, lesquels soutiennent la création de logements sans tenir compte de l'abordabilité ou en accordant très peu d'importance à ce critère.

**Le président:** Il vous reste cinq secondes, madame Zarrillo.

Merci.

Chers collègues, avant de passer à la prochaine série de questions, j'aimerais préciser que j'ai l'intention de procéder au deuxième tour comme prévu. Il y aura donc deux temps de parole de cinq minutes, suivis de deux temps de parole de deux minutes et demie. Nous passerons ensuite aux travaux du Comité. Puisque M. Morrice est avec nous, si le Comité le veut bien, je lui accorderai aussi deux minutes et demie, mais nous verrons.

**Mme Bonita Zarrillo:** Excusez-moi, puis-je invoquer le Règlement, monsieur le président? Je n'ai pas entendu ce que vous avez dit.

Il y aura deux temps de parole de cinq minutes, suivis de deux temps de parole de deux minutes et demie. Qu'avez-vous dit après au sujet de M. Morrice? Qu'est-ce que le Comité veut faire?

**Le président:** J'inviterai aussi M. Morrice à poser une question.

**Mme Bonita Zarrillo:** D'accord. Cette proposition a-t-elle été approuvée par le Comité?

**Le président:** Non, je le propose en tant que président. Le Comité est maître de ses travaux; il peut s'opposer à la proposition.

**Mme Bonita Zarrillo:** Je m'oppose à la proposition, monsieur le président.

**Le président:** D'accord. Nous procéderons à la dernière série de questions comme prévu. Merci.

**M. Michael Coteau:** J'invoque le Règlement. J'ai juste une question. La proposition de lui accorder du temps doit-elle être mise aux voix? Je ne m'oppose pas à ce qu'il prenne la parole.

**Le président:** Non, il faut avoir le consentement...

**M. Michael Coteau:** Faut-il avoir le consentement unanime?

**Le président:** Je vais m'en tenir à la liste d'intervenants qui a été établie.

**M. Michael Coteau:** Je n'ai pas de temps parole.

**Le président:** Les membres du Comité peuvent partager leur temps de parole comme bon leur semble, mais je suis réticent à accorder du temps si la proposition ne fait pas consensus.

Sur ce, nous allons commencer.

Madame Falk, la parole est à vous pour cinq minutes.

**Mme Rosemarie Falk (Battlefords—Lloydminster, PCC):** Merci beaucoup, monsieur le président.

Comme nombre de témoins et nombre d'électeurs nous l'ont dit à maintes reprises, nous vivons une crise du logement. Avoir son propre chez-soi ne devrait pas être un rêve inatteignable pour la population canadienne. Le gouvernement Trudeau tient les rênes depuis neuf ans; il a promis de réduire le prix du logement, mais au lieu de baisser, les loyers et les paiements hypothécaires ont doublé.

Selon la SCHL, pour maintenir les prix actuels des maisons, qui sont déjà trop élevés, il faudrait que le Canada augmente la construction de logements de 50 %. Malgré les nombreuses annonces et séances de photos, le fait est que le nombre de mises en chantier diminue à l'échelle du pays. D'après la RBC, tout indique qu'au lieu de se résorber, la crise du logement s'aggraverait.

Monsieur Horwood, j'aimerais vous poser ma première question. Pouvez-vous nous parler des taux d'inoccupation des logements locatifs dans les immeubles gérés par Effort Trust? Les taux d'inoccupation sont-ils plus faibles que d'habitude? Avez-vous remarqué une tendance ces dernières années? Quel est l'état de la situation?

• (1750)

**M. David Horwood:** Je confirme que les taux d'inoccupation de nos immeubles se situent habituellement dans une fourchette plutôt étroite. Le taux le plus élevé que nous avons enregistré était de 4 %; le plus faible, de 1 %.

Au cours des deux dernières années, le taux d'inoccupation s'est maintenu entre 1 et 2 %. Je trouve ce taux très bas, pour ne pas dire dangereusement bas. Voilà pourquoi je prône l'accroissement de l'offre. Nos clients devraient avoir plus de choix, et je serais ravi d'avoir à concurrencer d'autres entreprises du secteur pour attirer des locataires. Je dirais que nous nous situons près du taux d'inoccupation le plus faible jamais enregistré.

J'ajouterais que nous avons remarqué que nos résidents ou nos locataires déménagent beaucoup moins fréquemment. Avant, chaque année, 20 à 30 % des locataires quittaient leur appartement. Aujourd'hui, ce taux se situe autour de 10 %. C'est le taux le plus faible que j'ai vu en 27 ans de carrière dans le domaine.

**Mme Rosemarie Falk:** D'accord.

Dans les villes où vous exercez vos activités, diriez-vous qu'il y a suffisamment de logements pour répondre à la demande?

**M. David Horwood:** À mon avis, il n'y a pas suffisamment de logements pour répondre à la demande. La majorité de nos immeubles sont situés dans de petits et moyens marchés autour de la région du Grand Toronto et de Hamilton. Nous n'avons pas d'immeubles au centre-ville de Toronto, d'Ottawa ou d'autres grandes villes. Nous sommes surtout dans des villes comme Hamilton, Burlington, Cobourg, Kitchener et St. Catharines, qui sont des collectivités importantes. Nous avons constaté que le taux d'occupation des logements locatifs est tout aussi faible — voire plus faible, dans une certaine mesure — dans certains marchés de petite et de moyenne taille que dans les grands centres.

**Mme Rosemarie Falk:** Selon vous, combien de logements faudrait-il ajouter à l'offre dans les collectivités où vous exercez vos activités?

**M. David Horwood:** Je ne sais pas si je suis qualifié pour répondre à votre question.

Ce que je peux vous dire, c'est que nous voulons faire partie de la solution. Nous voulons contribuer à l'offre en construisant plus d'immeubles dans tous les marchés où nous exerçons nos activités. Nous sommes d'avis que des occasions se présentent au secteur privé d'offrir des logements locatifs accessibles à loyer modéré — plutôt qu'à loyer modique — de tous les types et dans tous les marchés et toutes les villes où nous avons des immeubles. Selon moi, plusieurs milliers de logements seraient absorbés très rapidement, surtout à Hamilton. L'accroissement de l'offre donnerait plus de choix aux consommateurs, et à long terme, il contribuerait à diminuer les pressions qui font grimper les loyers pour les locataires actuels et éventuels. N'oubliez pas que beaucoup des gens pour lesquels nous faisons des plans ne sont pas encore...

**Mme Rosemarie Falk:** Merci.

Excusez-moi. Je dois passer à autre chose.

Monsieur le président, je cède le reste de mon temps de parole à Mme Gray.

**Mme Tracy Gray:** Merci beaucoup.

J'ai un enjeu important à soulever. Je vais le faire le plus vite possible pour que nous puissions reprendre la discussion avec les témoins. En réponse aux rapports notables publiés récemment par l'Armée du Salut et Banques alimentaires Canada, je propose la motion suivante:

Attendu que:

1. Un rapport récent de l'Armée du Salut indique qu'un Canadien sur quatre continue d'être extrêmement inquiet de ne pas avoir un revenu suffisant pour répondre à ses besoins de base;
2. Le même rapport révèle que, dans la province de Québec, 74 % des répondants ont dit que la sécurité alimentaire a été un problème pour eux au cours de la dernière année;
3. Un rapport récent de Banques alimentaires Canada indique que « le Canada a atteint un tournant décisif alors que la pauvreté et l'insécurité alimentaire s'aggravent aux quatre coins du pays »;
4. Le même rapport exprime des préoccupations quant aux paramètres de la Prestation canadienne pour les personnes handicapées, faisant valoir que sa structure proposée est bien en deçà à la fois des attentes que le gouvernement lui-même a créées et de ce que réclament les organismes de défense des personnes handicapées;

Le comité reconnaît et signale à la Chambre que le Canada connaît une crise de l'abordabilité, du logement et de l'insécurité, et que la situation empire rapidement.

Conformément à l'article 108(1)a) du Règlement, le Comité invite des représentants de l'Armée du Salut et de Banques alimentaires Canada à comparaître devant lui pour discuter de ces constatations, dès que possible et pendant au moins

deux heures par organisme, et il s'engage à trouver des ressources supplémentaires au besoin pour la tenue de cette réunion.

La motion a été distribuée au préalable, monsieur le président. Elle devrait être recevable.

• (1755)

**Le président:** Merci, madame Gray.

Effectivement, la motion est recevable.

Je précise, pour les témoins, que Mme Gray a choisi de déposer une motion dont elle avait donné avis. Le Comité doit régler la question de la motion avant de revenir aux témoins.

Y a-t-il des commentaires sur la motion de Mme Gray?

La parole est à Mme Zarrillo.

**Mme Bonita Zarrillo:** Monsieur le président, j'ai une question sur le déroulement de la réunion d'aujourd'hui.

Nous sommes saisis d'une motion, mais il n'y a eu ni discussion ni consensus sur la proposition de tenir une séance de deux heures; quand nous sommes arrivés, on nous a simplement dit que la réunion durerait deux heures. Je ne sais pas si nous aurons plus de temps pour discuter de la motion que les quatre minutes qu'il nous reste. J'aimerais savoir combien de temps la partie publique de la réunion peut durer. Faut-il avoir le consentement unanime pour que le Comité se réunisse pendant deux heures aujourd'hui? Je n'ai pas reçu ce renseignement à l'avance.

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

On m'a informé que le Comité était autorisé à siéger pendant deux heures complètes à partir de l'ouverture de la séance, après le vote. En ma qualité de président, j'ai ouvert la séance et j'ai déclaré que la réunion durerait deux heures puisqu'il était prévu que le Comité se réunisse pendant deux heures aujourd'hui.

Le Comité procède comme il se doit. Nous consacrons la première heure au rapport ou à l'étude sur le logement. Ensuite, nous examinerons les travaux du Comité à huis clos. Est-ce clair?

**Mme Bonita Zarrillo:** Monsieur le président, nous avons commencé autour de 17 h 6, n'est-ce pas? À quelle heure cette partie de la réunion se terminera-t-elle?

**Le président:** Non, il était presque 17 heures pile quand nous avons commencé. J'ai l'intention, comme je l'ai déjà dit, de conclure la première partie de la réunion après votre temps de parole de deux minutes et demie.

**Mme Bonita Zarrillo:** Monsieur le président, puis-je proposer d'ajourner le débat sur la motion pour que nous puissions vite revenir à nos témoins? Notre temps est très limité.

**Le président:** Oui, je peux recevoir une motion d'ajournement du débat sur la motion. Proposez-vous d'ajourner le débat?

**Mme Bonita Zarrillo:** Oui, je propose d'ajourner le débat sur la motion.

**Le président:** D'accord.

**Mme Bonita Zarrillo:** J'aimerais aussi demander qu'on m'accorde une ou deux minutes à la fin.

**Le président:** Mme Zarrillo propose que le débat sur la motion dont nous sommes saisis soit ajourné.

Nous allons procéder à un vote par appel nominal.

(La motion est adoptée par 7 voix contre 4.)

**Le président:** Le débat sur la motion est ajourné.

Nous allons maintenant...

**Mme Rosemarie Falk:** J'invoque le Règlement. Durant mon temps de parole, j'avais de la difficulté à entendre les témoins. Le volume est très faible, et beaucoup de gens bavardaient dans la salle. Quand j'utilise mon oreillette, il y a un décalage.

Je demanderais simplement soit que les gens dans la salle restent silencieux, soit que le problème soit réglé, parce que c'est très difficile de se concentrer.

• (1800)

**Le président:** Merci, madame Falk. J'utilise l'oreillette comme tout le monde. J'ai monté le volume pour pouvoir bien entendre. Les gens peuvent se servir de l'oreillette. C'est votre choix.

**Mme Tracy Gray:** J'invoque le Règlement à ce sujet, monsieur le président. Le décalage est inacceptable. Le problème est là. Ce n'est même pas une question d'interprétation. C'est une question de pouvoir entendre ce qui se dit dans la langue qu'on utilise.

**Le président:** Madame Gray...

**Mme Tracy Gray:** Il y a un décalage. On n'entend pas ce que les témoins disent.

**Le président:** Merci, madame Gray.

**Mme Tracy Gray:** C'est inacceptable.

**Le président:** Le Comité utilise les appareils technologiques et audio approuvés.

Reprenons la discussion. J'ai toujours l'intention de conclure en accordant deux minutes et demie à Mme Chabot, puis deux minutes et demie à Mme Zarrillo. Ensuite, nous suspendrons la séance.

Monsieur Fragiskatos, vous disposez de cinq minutes.

**M. Peter Fragiskatos (London-Centre-Nord, Lib.):** Merci, monsieur le président.

Merci aux témoins de se joindre à nous aujourd'hui.

Monsieur Richter, je vais commencer par vous. Comme nous l'avons entendu au début de la discussion, durant votre échange avec Mme Gray, c'est vrai que nous sommes aux prises avec un très grave problème d'itinérance, au même titre que presque toutes les démocraties. Je suppose qu'un parti responsable peut choisir entre deux plans d'action: il peut se contenter de soulever les problèmes, ou il peut soulever les problèmes et proposer des solutions.

Monsieur Richter, selon vous, un parti qui veut sérieusement s'attaquer à l'itinérance proposerait-il des solutions et irait-il jusqu'à élaborer un plan pour le logement qui comprendrait au moins une mention de l'itinérance — oui ou non?

**M. Tim Richter:** Oui.

**M. Peter Fragiskatos:** D'accord.

Dans le même ordre d'idées, le gouvernement fédéral a affecté 250 millions de dollars dans le dernier budget au problème des campements. Selon vous, quelle est la meilleure façon de résoudre le problème des campements? Comment faudrait-il investir les fonds pour obtenir les meilleurs résultats possible?

**M. Tim Richter:** Ma recommandation est toujours la même: le gouvernement doit adopter une approche ou une solution axée sur le logement. Selon moi, c'est une façon très efficace de lutter contre

le problème des campements que nous connaissons aujourd'hui. Le programme proposé pourrait donner de très bons résultats, à condition qu'il soit mis en œuvre rapidement. Il faut absolument que l'argent soit versé dès que possible pour que le programme ait un effet sur les campements dès cet hiver, et non dans un hiver ou deux.

Je trouve important d'ajouter que pour régler le problème des campements, il faut aussi chercher à réduire le nombre de personnes qui se retrouvent en situation d'itinérance. Pour y arriver, il faut une allocation quelconque pour le logement. Cependant, comme vous l'avez mentionné, il est aussi très important d'investir dans le logement, et ce, rapidement.

**M. Peter Fragiskatos:** Monsieur Richter, vous avez parlé du continuum du logement, qui va du logement social jusqu'à l'accession à la propriété. Monsieur Pomeroy, j'aurai aussi une question pour vous à ce sujet. Comme vous le savez peut-être, il y a quelques jours, le gouvernement fédéral a annoncé l'investissement le plus important des 30 dernières années dans les coopératives d'habitation.

Dans quelle mesure les coopératives d'habitation sont-elles essentielles pour résoudre la crise du logement? Il s'agit d'un type de logement parmi d'autres, et je ne cherche aucunement à présenter les coopératives d'habitation comme une panacée. Toutefois, certains les ont décrites comme des « logements à la soviétique ». D'après moi, les commentaires de la sorte sont non seulement négatifs, mais aussi totalement hors de propos.

Quelle place les coopératives d'habitation peuvent-elles occuper dans la solution à la crise et aux défis auxquels nous faisons face?

**M. Tim Richter:** À mon avis, les coopératives d'habitation sont un élément essentiel. Le programme est un investissement très intelligent qui continuera à porter des fruits pendant des dizaines d'années. Je l'appuie sans réserve. Les coopératives d'habitation facilitent l'accession à la propriété.

D'après moi, c'est une très bonne idée.

**M. Peter Fragiskatos:** Monsieur Pomeroy, quelle place les coopératives d'habitation occupent-elles dans la solution à la crise de l'itinérance? J'ai noté que vous aviez parlé des coopératives d'habitation durant votre déclaration.

**M. Steve Pomeroy:** Environ 20 % des logements sociaux qui ont été construits au Canada sont des coopératives. C'est un type de logement sans but lucratif. Selon moi, tous les types de logements non marchands peuvent contribuer à assurer l'abordabilité des logements à long terme et à les protéger contre les pressions du marché qui font grimper les loyers.

Conjuguées aux logements sans but lucratif, les coopératives d'habitation demeurent essentielles pour veiller à ce que l'offre de logements comprenne des logements abordables.

• (1805)

**M. Peter Fragiskatos:** Merci beaucoup.

Il me reste une minute. Je vais céder mon temps à M. Morrice.

**Le président:** Vous avez une minute.

**M. Mike Morrice (Kitchener-Centre, PV):** Monsieur le président, serait-il possible d'ajouter une autre minute de la part de Mme Chabot?

[Français]

Cela me ferait donc deux minutes.

[Traduction]

**Le président:** Madame Chabot, acceptez-vous de céder une minute à M. Morrice?

[Français]

**Mme Louise Chabot:** Je lui accorde une minute, pas davantage.

[Traduction]

**Le président:** Très bien.

[Français]

**M. Mike Morrice:** Merci, madame Chabot.

[Traduction]

Merci à mes deux amis au Comité.

**Le président:** Vous avez deux minutes, monsieur Morrice.

**M. Mike Morrice:** Merci, monsieur le président. Monsieur Friskatos, madame Chabot, merci à vous deux.

Monsieur Pomeroy, je vous remercie des recherches que vous avez menées pour nous aider à cerner les causes de la crise du logement. Naturellement, la crise est attribuable en partie à la perte de logements abordables au pays. Vos recherches les plus récentes montrent que ma localité est celle qui perd le plus de logements pour chaque nouveau logement abordable construit. À Kitchener-Waterloo, chaque fois qu'un logement abordable est construit, nous perdons au moins 39 logements. Dans vos travaux, vous parlez de la nécessité de colmater les brèches. Je présume que vous faites allusion à l'érosion de ces logements abordables. Vous parlez également des mécanismes de contrôle des loyers des gouvernements des provinces.

Pourriez-vous énumérer les autres mesures qu'il faudrait prendre? Certains proposent par exemple d'éliminer les avantages fiscaux auxquels ont droit les sociétés de placement immobilier. Pourriez-vous énumérer ce que le gouvernement fédéral pourrait faire pour colmater les brèches?

**M. Steve Pomeroy:** Je tiens à préciser que ces données comparent le nombre total de logements à louer à moins de 1 000 \$ par mois avec le nombre de logements construits dans le cadre de programmes d'accès au logement abordable dans chaque ville. La localité de Kitchener-Waterloo enregistre sans contredit le nombre le plus élevé, mais c'est en partie en raison de la fluctuation des statistiques sur les loyers inférieurs à 1 000 \$ par mois. Bon nombre de ces logements ont dépassé le seuil des 1 000 \$. De plus, le nombre de logements créés dans Kitchener-Waterloo est inférieur au nombre de logements créés dans d'autres villes. Voilà d'où vient le ratio.

Mais ce que vous dites est juste. Bon nombre de ces logements existent encore, mais ils sont offerts à des prix plus élevés en raison de la pression très forte sur les marchés locatifs, qui elle, est due à la demande élevée provenant à la fois des nouveaux immigrants et de la rétention dans le marché locatif des aspirants propriétaires qui n'ont pas les moyens d'acheter. Voilà un autre phénomène qui exerce une pression sur le marché locatif.

Ces points de pression sur le marché locatif font grimper le prix des loyers dans un environnement réglementaire qui ne favorise pas le contrôle des taux de vacance. Lors des changements de loca-

taires, les loyers peuvent augmenter de façon spectaculaire. Les données mensuelles du site rentals.ca indiquent des hausses de 15 %, de 18 % ou de 20 % d'une année à l'autre. Voilà le principal déclencheur de la crise de l'abordabilité. Il faut se pencher sur le taux de vacance temporaire et sur les mécanismes de déréglementation. Toutefois, comme je l'ai dit tout à l'heure, ce domaine ne relève pas du fédéral. Comme cet aspect est un domaine de compétence provinciale, le gouvernement fédéral peut seulement demander aux provinces de s'en occuper.

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

[Français]

Madame Chabot, vous avez la parole pour une minute et demie.

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

Monsieur Pomeroy, lors du congrès du Front d'action populaire en réaménagement urbain, ou FRAPRU, au Québec, plusieurs groupes ont dit que, en matière de logement social et communautaire, l'objectif devait être de 20 %. D'ailleurs, il s'agit aussi d'une des propositions de notre formation politique. Actuellement, le logement communautaire représente environ 10 % du parc de logements. Selon lesdits groupes, l'établissement du seuil à 20 % serait une réponse à la crise.

Êtes-vous d'accord sur cette proposition?

[Traduction]

**M. Steve Pomeroy:** Si j'ai bien compris, lors des discussions au congrès, certains ont indiqué que les logements sociaux devaient représenter 20 % de la totalité du parc de logements. Essentiellement, il faudrait doubler la taille du parc de logements sociaux, ce qui concorde avec un rapport publié par la Banque Scotia l'an dernier, qui indiquait que le Canada se situait à la moitié de la moyenne des pays de l'OCDE et que nous devons essayer de doubler la taille du parc de logements. Voilà exactement le point soulevé par Tim Richter au sujet des 655 000 logements additionnels.

[Français]

**Mme Louise Chabot:** On a parlé des provinces, mais je vais parler du Québec, qui a une entente avec le Canada.

Comment peut-on rendre les programmes de logement plus souples pour que, entre la volonté et les sommes d'argent investies, les résultats ne mettent pas trois ou quatre ans à se manifester?

● (1810)

[Traduction]

**Le président:** Veuillez donner une réponse courte, monsieur Pomeroy.

**M. Steve Pomeroy:** C'est un problème de traitement. Bon nombre de ces programmes sont fondés sur des prêts, et le processus de garantie est passablement coûteux. Nous devons néanmoins admettre que la SCHL a accéléré le processus d'approbation par rapport au début de la Stratégie nationale sur le logement. Cela dit, il y a toujours moyen de faire mieux.

[Français]

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

[Traduction]

Madame Zarrillo, vous allez conclure la première heure. Vous avez deux minutes et demie.

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



Je vais poser à M. Richter des questions sur la crise du logement locatif qui sévit en Alberta. Je pense particulièrement à la société Boardwalk.

Je me demandais, monsieur Richter, si vous pouviez nous faire part de la situation du logement locatif et de l'itinérance à Calgary et à Edmonton. Selon vous, les pratiques des sociétés propriétaires contribuent-elles à la crise?

**M. Tim Richter:** Je ne peux pas parler de cet aspect-là en particulier, mais il ne faut pas oublier qu'environ 40 % du marché du logement locatif est détenu par des fiducies de placement immobilier, et 60 %, par de petites entreprises et des investisseurs individuels. Les fiducies de placement immobilier peuvent jouer un rôle important, mais leur influence réelle se limite à mon avis aux marchés dont l'offre est insuffisante ou très limitée ou dont le taux de vacance est très faible. Lorsque l'offre est élevée, les joueurs individuels du marché ont de moins en moins d'influence.

Avant de parler du cas précis de Boardwalk, je précise que je dirigeais la Homeless Foundation de Calgary avant de me joindre à l'Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance. De 2008 à 2012, la fondation a fourni un logement permanent à environ 4 000 personnes en situation d'itinérance. La situation est pareille partout en Alberta. Nous avons été en mesure de créer du logement abordable et d'héberger bon nombre de ces personnes dans des appartements de Boardwalk.

En fait, nous avons réduit le taux d'itinérance à Calgary pour la première fois depuis que des statistiques sur le sujet sont produites au pays — depuis le début des années 1990. L'Alberta n'est pas...

**Mme Bonita Zarrillo:** Je suis désolée, monsieur Richter, mais je vais devoir vous interrompre.

Serait-il possible de refaire ce que vous êtes parvenu à faire?

**M. Tim Richter:** C'est possible de réduire...

**Mme Bonita Zarrillo:** Est-il possible de mobiliser une entreprise comme Boardwalk ou une autre fiducie de placement immobilier pour résoudre le problème de l'itinérance rapidement et loger les gens?

**M. Tim Richter:** Oui.

**Mme Bonita Zarrillo:** Comment feriez-vous cela?

**M. Tim Richter:** C'est le logement d'abord.

**Mme Bonita Zarrillo:** D'accord.

Je vais passer à autre chose.

Monsieur le président, le Comité a invité le président et chef de la direction de Starlight Investments à comparaître, mais son bureau a répondu que les dates proposées ne convenaient pas à son horaire. Le PDG de Starlight Investments ne le réalise peut-être pas, mais il a été invité par un comité parlementaire dont les membres travaillent pour les Canadiens. Nous aimerions vraiment le recevoir sans l'assigner à comparaître, mais il semble que nous devons nous y résoudre.

J'ai une motion, monsieur le président, qui sera remise au Comité. Je propose:

Que, conformément à l'article 108(1a) du Règlement, le Comité assigne le PDG de Starlight Investments, Daniel Drimmer, à comparaître devant le Comité d'ici le 20 juin 2024, pour témoigner au sujet de l'étude sur les investissements fédéraux en matière de logement pendant au moins deux heures.

À la lumière du témoignage que nous venons d'entendre, qui indiquait que cette entreprise pouvait faire partie de la solution, je pense que de recevoir M. Drimmer est d'autant plus pressant.

Merci.

**Le président:** La greffière du Comité m'a dit que le préavis de 48 heures n'était pas nécessaire parce que la motion est techniquement liée à l'étude en cours. La motion déposée par Mme Zarrillo est donc recevable.

De toute façon, comme la série de questions est terminée, je reviens à la motion.

Je voudrais seulement indiquer aux témoins que la première heure de la réunion est terminée et qu'ils sont libres de partir pendant que le Comité débat de la question dont il est saisi. Merci d'être venus témoigner dans le cadre de cette étude importante.

Sur ce, nous avons la motion de Mme Zarrillo. M. Fragiskatos et Mme Chabot ont demandé à prendre la parole.

**M. Peter Fragiskatos:** J'allais vous demander une suspension de quelques minutes, monsieur le président.

**Le président:** Très bien. Nous suspendons la séance deux minutes.

• (1815)

[Français]

**Mme Louise Chabot:** Monsieur le président, j'invoque le Règlement.

J'aimerais que nous recevions la motion de Mme Zarrillo par écrit pendant la pause, s'il vous plaît.

[Traduction]

**Le président:** Merci, madame Chabot. Oui. Une version écrite de la motion sera remise aux membres du Comité pendant la pause.

La séance est suspendue pour trois minutes.

• (1815)

(Pause)

• (1824)

• (1820)

**Le président:** Nous reprenons nos travaux. Nous poursuivons les délibérations en public.

Monsieur Fragiskatos, la parole est à vous.

**M. Peter Fragiskatos:** Merci beaucoup, monsieur le président.

Pour vérifier que nous sommes tous sur la même longueur d'onde concernant l'invitation à témoigner devant le Comité envoyée à Starlight, quel est le contenu de la correspondance provenant de Starlight?

Quelle a été la réponse de l'entreprise et pourquoi ne veut-elle pas venir témoigner?

• (1825)

**Le président:** Je pense que les membres du Comité ont reçu un exemplaire de la lettre. Dans sa lettre, Starlight a invoqué le fait que les deux éléments de la motion proposant sa comparaison ne se rapportent pas à elle.

Voici un extrait de la lettre en question: « Starlight Investments n'a jamais obtenu de prêts fédéraux, y compris pour l'achat d'immeubles locatifs; et... Starlight Investments ne cherche pas à évincer les résidents des immeubles situés au 71, 75 et 79, promenade Thorncliffe Park. » Ces deux points sont les motifs de l'invitation à témoigner.

**M. Peter Fragiskatos:** Dans cette optique, je demanderais à Mme Zarrillo si elle détient des informations qui démontreraient le contraire parce que la déclaration selon laquelle l'entreprise n'a rien obtenu du fédéral est très catégorique. Je voudrais donner à Mme Zarrillo l'occasion de répondre à la déclaration en question.

En même temps, je ne sais pas si les collègues accepteraient l'idée, mais ce serait peut-être une occasion d'intégrer l'entreprise au groupe de témoins qui comparait devant le cadre de l'étude. Nous pourrions entendre le PDG dans ce cadre. Je ne sais pas. Je pense tout haut.

**Le président:** Madame Chabot a levé la main.

[Français]

**Mme Louise Chabot:** Je vais laisser Mme Zarrillo répondre, bien sûr.

D'emblée, très honnêtement, je pense qu'il y a peut-être des entreprises « voyous » qui ne respectent pas les règlements.

J'espère que l'étude que mène notre comité sera constructive et permettra de trouver des solutions au problème du logement. Toutefois, je ne pense pas que le fait d'inviter des compagnies comme Starlight Enterprises à comparaître devant le Comité pour savoir si elles font ceci ou cela nous serait d'une quelconque utilité. Je ne vois pas en quoi cela pourrait aider le Comité à atteindre l'objectif de la présente étude, qui est d'évaluer l'incidence du désinvestissement.

J'espère que les témoins que nous entendons nous proposeront des pistes de solutions sur la question de la crise du logement.

Je ne voyais pas l'intérêt d'inviter ces compagnies, et je ne le vois toujours pas.

Je suis contre la motion, monsieur le président.

[Traduction]

**Le président:** Madame Zarrillo, vous pouvez répondre.

**Mme Bonita Zarrillo:** Merci, monsieur le président. Merci également pour les précisions.

Je vais commencer par les préoccupations et les questions de Mme Chabot.

Les témoignages que nous avons entendus indiquent un basculement au pays de l'accès à la propriété à la location de logement. Le phénomène s'observe depuis quelques décennies, surtout depuis la hausse du prix du logement. Nous savons que le logement locatif est un facteur important.

Selon les témoins que nous avons entendus aujourd'hui, le gouvernement aurait l'occasion d'intervenir dans le secteur du logement locatif afin de résoudre la crise. Voilà pourquoi je pense qu'il est important et pertinent pour notre étude d'approfondir la question du logement locatif.

Parlons à présent de la lettre de Starlight. Le site renx.ca, que je suis en train de consulter, annonce des propriétés de Starlight à vendre. Je vous en lis un extrait: « Les propriétés du portefeuille

[de Starlight] sont assorties d'un financement à des taux d'intérêt fixes inférieurs à ceux du marché. Le financement est en bonne partie assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la SCHL. Les 425 millions de dollars de la dette de la SCHL à un taux d'intérêt moyen pondéré de 2,52 % avec un terme restant à courir de 4,2 ans sont sous réserve du consentement du prêteur. »

Il faut obtenir des précisions sur cette publication. Starlight a elle-même souligné, y compris dans ses propres communiqués, qu'elle avait obtenu des subventions en fonds publics.

Les évictions de Starlight ont été publiées dans les médias, notamment à CBC, à CTV, dans le *Hill Times*, sur le site CityNews et dans le *Maclean's*. Si j'avais eu le temps, monsieur le président, je vous aurais transmis un reportage récent de CBC sur la grève que font certains locataires de Starlight et sur les avis d'expulsion que l'entreprise aurait donnés à certains d'entre eux.

Je pense que tout cela pourra être tiré au clair lorsque Starlight et M. Drimmer viendront témoigner devant le Comité.

Merci.

• (1830)

**Le président:** Merci.

Madame Gray, la parole est à vous, sur la motion de Mme Zarrillo.

**Mme Tracy Gray:** Merci, monsieur le président.

Je vais être brève. Je trouve raisonnable la proposition voulant que cette entreprise se joigne à un groupe de témoins qui comparaitront dans le cadre de notre étude. Il nous reste encore deux réunions, et nous pourrions très bien recevoir un témoin du NPD. Nous pensons que c'est très raisonnable.

**Le président:** D'accord.

Sur ce, nous sommes saisis de la motion de Mme Zarrillo.

Personne d'autre ne souhaite intervenir.

Monsieur Fragiskatos, la parole est à vous.

**M. Peter Fragiskatos:** Je pensais avoir entendu quelqu'un proposer un amendement.

**Le président:** Je n'ai pas entendu d'amendement.

**M. Peter Fragiskatos:** Très bien. Quelqu'un va présenter un amendement. Je proposerais alors, monsieur le président, si la personne concernée est d'accord, que le Comité s'assure de recevoir l'entreprise, ce qui est très important pour Mme Zarrillo. Je sais que l'entreprise a un point de vue différent, mais je trouve tout de même important que ma collègue pose ses questions, ce qu'elle pourra faire si les représentants de Starlight se joignent au groupe de témoins qui comparaitront dans le cadre de l'étude.

Je propose cet amendement, monsieur le président.

**Le président:** Madame Gray, nous débattons de l'amendement de M. Fragiskatos.

**Mme Tracy Gray:** Merci beaucoup.

Je voudrais obtenir une précision concernant l'amendement. Allez-vous supprimer le passage sur l'assignation à comparaître? La version actuelle de la motion propose d'assigner le témoin à comparaître.

Nous sommes passés de l'invitation à témoigner à l'assignation à comparaître sans qu'il y ait eu de lettres additionnelles ou d'ordonnance. Je voulais savoir si l'amendement élimine aussi le passage sur l'assignation à comparaître.

**M. Peter Fragiskatos:** Oui. Ce passage serait supprimé également.

**Le président:** Très bien. Merci.

Je vais suspendre la séance un instant pendant que la greffière prépare une version claire de l'amendement.

• (1830)

(Pause)

• (1830)

**Le président:** Chers collègues, merci de cette demande et de cette clarification.

Je vais revenir à M. Fragiskatos pour lui demander de lire pour le compte rendu l'amendement qu'il propose.

**M. Peter Fragiskatos:** Merci, monsieur le président.

Je voudrais présenter mes excuses à mes collègues. Lorsque nous présentons quelque chose au pied levé, les mots pour le dire ne viennent pas toujours aisément. Toutes mes excuses également à la greffière.

Voici donc le libellé exact. Je propose:

Que conformément à l'article 108(1)a) du Règlement, le Comité demande

— notez la suppression du verbe « assigner » —

au président et chef de la direction de Starlight Investments, Daniel Drimmer, de comparaître devant lui avant le 20 juin 2024, dans le cadre d'un groupe de témoins en ce qui concerne l'étude sur les investissements fédéraux dans le logement, et ce, pour la durée du groupe.

• (1835)

**Le président:** Parfait. Les membres du Comité ont tous pris connaissance du libellé. L'amendement de M. Fragiskatos apparaît au compte rendu.

Comme personne ne souhaite intervenir au sujet de l'amendement, je vais demander un vote par appel nominal sur l'amendement de M. Fragiskatos concernant la motion de Mme Zarrillo.

(L'amendement est adopté par 9 voix contre 2.)

(La motion modifiée est adoptée par 10 voix contre 1.)

**Le président:** La motion de Mme Zarrillo est adoptée.

Sur ce, la séance est suspendue pour deux minutes afin que nous passions à huis clos pour les travaux du Comité pour le reste de la réunion.

[La séance se poursuit à huis clos.]





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>