



CHAMBRE DES COMMUNES
HOUSE OF COMMONS
CANADA

44^e LÉGISLATURE, 1^{re} SESSION

Comité permanent des finances

TÉMOIGNAGES

NUMÉRO 114

Le lundi 6 novembre 2023

Président : M. Peter Fonseca



Comité permanent des finances

Le lundi 6 novembre 2023

• (1550)

[Traduction]

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

Bienvenue à la réunion numéro 114 du Comité permanent des finances de la Chambre des communes.

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

La réunion d'aujourd'hui se déroule en format hybride, conformément au Règlement. Les députés peuvent participer en personne, dans la salle, ou à distance, en utilisant l'application Zoom.

J'aimerais faire quelques commentaires, à l'intention des témoins et des députés. Veuillez attendre que je vous nomme avant de prendre la parole. Pour les personnes qui participent par vidéoconférence, cliquez sur l'icône du micro pour activer votre microphone; veuillez aussi activer la sourdine quand vous n'avez pas la parole.

Si vous utilisez Zoom et que vous avez besoin de services d'interprétation, vous avez le choix, au bas de votre écran, entre le parquet, l'anglais et le français. Pour les personnes présentes dans la salle, vous pouvez utiliser votre oreillette et sélectionner le canal de votre choix.

Même si le système audio de la salle est très puissant, il peut tout de même y avoir de la rétroaction acoustique, qui peut être très nuisible pour les interprètes et causer des blessures graves. Le plus souvent, cela arrive lorsque vous approchez trop votre oreillette de votre micro. Nous demandons donc à tous les participants et à toutes les participantes de faire très attention si vous utilisez une oreillette, surtout quand votre micro ou celui de votre voisin est allumé.

Afin de prévenir les incidents et de protéger la santé auditive des interprètes, je vais inviter les participants et les participantes à s'assurer d'utiliser le micro qui est connecté à leur casque d'écoute. Ne manipulez pas votre oreillette, et placez-la sur la table, loin du micro, si vous ne vous en servez pas.

Je rappelle à tout le monde que tous les commentaires doivent être adressés à la présidence. Les députés présents dans la salle qui souhaitent prendre la parole n'ont qu'à lever la main. Si vous participez par Zoom, veuillez utiliser la fonction « Lever la main ». Le greffier et moi-même ferons de notre mieux pour respecter l'ordre des interventions, et nous vous sommes reconnaissants de votre patience et de votre compréhension à cet égard.

Conformément à la motion de régie interne du Comité concernant les tests de connexion pour les témoins, j'ai été informé par le Comité que tous les témoins ont fait les tests de connexion avant la réunion.

Chers collègues, avant de commencer et de discuter avec les témoins, je tiens à remercier les témoins de leur patience. Nous avons un vote, et nous avons pris un peu de retard. Nous avons perdu environ 20 minutes, mais j'ai vérifié, et nous avons bien les ressources nécessaires pour tenir une réunion complète de deux heures, aujourd'hui.

Chers collègues, avant de commencer, il y a une chose concernant les budgets que nous devons essayer de régler rapidement. Vous êtes censé avoir reçu du greffier un courriel contenant des options de budget. Nous devons approuver un budget aujourd'hui. Notez qu'une des options prévoit une augmentation du budget de base pour les appareils d'interprétation, comme pour nos déplacements en octobre. L'autre option prévoit un montant de 4 000 \$ de plus, par rapport au budget précédent, pour couvrir l'augmentation du budget de base, en plus de l'enregistrement audio mis en ligne sur ParlVU après le retour du Comité à Ottawa, et l'enregistrement audio est seulement accessible après la réunion.

Je regarde autour de la salle. Nous avons deux options. Nous avons l'option 1 et l'option 2. Y a-t-il des questions? Non?

M. Adam Chambers (Simcoe-Nord, PCC): Quelle est l'option recommandée?

Le président: Je crois que c'est la deuxième option, n'est-ce pas?

Monsieur le greffier, est-ce bien ce que vous avez entendu, est-ce que les gens veulent? Je crois que c'est la deuxième option. Je pense qu'il y a eu des discussions là-dessus, et que c'est la deuxième option. D'accord?

Des députés: D'accord.

Le président: Génial. Je vois que tout le monde est d'accord. Fabuleux.

Nous pouvons maintenant souhaiter la bienvenue aux témoins.

Comme témoins, nous recevons aujourd'hui M. Ron Butler, courtier hypothécaire, et probablement propriétaire ou actionnaire principal de Butler Mortgage; Mme Jennifer Keesmaat, associée chez Markee Developments; Mme Jasmine Toor, directrice, Affaires publiques, de Professionnels hypothécaires du Canada; Mme Lellani Farha, directrice mondiale de The Shift, avec nous par vidéoconférence; Mme Valérie Fortin, conseillère aux politiques, et Mme Catherine Fournier, présidente du comité d'habitation, de l'Union des municipalités du Québec; et Mme Maureen Fair, directrice générale, de West Neighbourhood House.

Bienvenue.

Sur ce, je vais demander aux témoins de nous présenter leurs déclarations préliminaires.

Nous allons commencer par M. Butler, de Butler Mortgage. Allez-y, vous avez cinq minutes.

M. Ron Butler (courtier hypothécaire, Butler Mortgage Inc.): Merci.

C'est vraiment un honneur pour moi d'être ici. Adolescent, j'étais fasciné par la politique et le gouvernement. Je sais que tout le monde dit que c'est un honneur d'être ici, mais c'est véritablement un honneur, en ce qui me concerne. C'est saisissant. Merci de m'avoir invité.

Pour tout le monde qui vit au Canada, il est évident que la crise du logement est bien réelle. C'est une situation difficile et complexe, mais, fondamentalement, cela tient simplement au fait que les prix des maisons sont trop élevés, au Canada, et que les loyers deviennent impossibles à gérer. Nous devons trouver des solutions et régler la situation. Nous devons trouver des solutions pour les prochaines générations, pour la population future qui veut posséder une maison, mais qui se heurte à des obstacles effectivement insurmontables.

La mise de fonds et le niveau de revenu que les jeunes doivent avoir, dans au moins 50 % du Canada, aujourd'hui, sont stratosphériques. En Colombie-Britannique et en Ontario, les prix dépassent les 1 million de dollars. Chaque jour, je discute avec des jeunes, pour savoir s'ils ont l'espoir d'avoir un jour ce qu'il leur faut pour être en mesure d'acheter une maison. C'est tout à fait impossible pour la majorité d'entre eux. C'est ce qu'ils me disent. Beaucoup d'entre eux me disent qu'ils ont perdu espoir.

En plus des prix très élevés des maisons, combinés à des taux hypothécaires beaucoup plus élevés qu'ils ne l'ont été durant les 10 dernières années ou presque, il y a une pression incroyablement forte sur les loyers. Dans de nombreuses régions du Canada, les loyers sont devenus pour ainsi dire impossibles à gérer. Les gens sont confrontés à des augmentations de loyer, et, s'ils doivent changer de logement, doivent payer un loyer qui est si élevé que, parfois, ils en sont tout simplement incapables. Ils doivent donc trouver d'autres solutions, comme troubler des colocataires ou demander l'aide de leur famille. Nous avons vu tellement de cas.

Enfin, il y a l'effet pernicieux de l'argent étranger qui entre au Canada depuis d'autres pays. L'interdiction des investissements étrangers est un excellent premier pas, mais l'argent entre tout de même au Canada par des moyens que les gens ne comprennent pas tout à fait. Quelqu'un qui utilise une maison comme coffret de sécurité, pour y placer de l'argent provenant d'un autre pays, a une incidence majeure sur le prix marginal des maisons. Quelqu'un qui utilise une maison comme un placement se soucie peu du prix. Tout ce qu'il veut, c'est pouvoir déplacer son argent. C'est l'une des raisons pour laquelle je crois que la taxe sur les investissements étrangers a été adoptée en premier lieu.

Il existe quelques mesures pour corriger le problème. Pour commencer, la Colombie-Britannique a désormais interdit la location de courte durée, qui constitue aussi un problème pernicieux, car cela ne peut que faire du mal à notre pays. C'est carrément insensé: pensez aux hôtels. Ils sont situés dans de grandes régions touristiques et dans des centres urbains. Ils peuvent faire de la bonne publicité. Ils ont d'excellents systèmes de réservation. Eh bien, Airbnb fait la même chose. C'est exactement ce qu'est un Airbnb. Dans les faits, c'est un hôtel. C'est, dans les faits, un hôtel illégal. Nous avons

beaucoup d'hôtels au Canada, et nous n'avons pas particulièrement besoin qu'il y en ait plus.

Donc, pourquoi est-ce qu'Airbnb existe? Parce que c'est rentable. Airbnb permet aux propriétaires de faire plus d'argent qu'ils ne pourraient en louant à un locataire à long terme. Cela empêche les locataires à long terme de louer ces logements. On empêche aussi les gens qui le voudraient d'acheter ces logements, parce que ce sont des entreprises et non pas un endroit où vivre. C'est un secteur clé. Comme je l'ai dit, nous devrions vraiment soutenir l'interdiction de la location de courte durée dans tout le Canada.

L'autre chose, c'est l'approche consistant à construire davantage de logements locatifs. L'exemption de la TPS a été une mesure extrêmement positive. Beaucoup de provinces vont offrir une exemption de la TVP similaire. Cela va changer l'image des logements construits expressément pour la location, mais il y a encore beaucoup de chemin à faire. Je pense que Mme Keesmaat va parler des nombreux coûts de développement associés aux nouveaux projets. Il y a tellement de taxes et de droits d'aménagement et d'autres choses que les administrations municipales ajoutent par-dessus tout cela.

• (1555)

Ces projets seraient beaucoup plus facilement réalisables si on réduisait les droits d'aménagement, les taxes municipales, les tracasseries administratives et la mentalité du « pas dans ma cour »; toutes des choses qui empêchent la construction d'immeubles à logements multiples dans des régions dont le zonage devrait le permettre.

Il n'y a aucune raison pour laquelle le gouvernement fédéral ne pourrait pas soutenir avec force les mandats provinciaux qui visent à modifier le zonage dans les régions municipales pour permettre la construction d'immeubles à logements multiples.

Merci.

Le président: Merci, monsieur Butler. Vous avez terminé pile à temps.

C'est maintenant au tour de Mme Keesmaat. Allez-y, s'il vous plaît.

Mme Jennifer Keesmaat (partenaire, Markee Developments): Bonjour, mesdames et messieurs. C'est merveilleux d'être avec vous aujourd'hui.

Dans mon exposé, je vais revenir sur certains des thèmes que mon collègue vient d'aborder.

Je suis planificatrice professionnelle de formation, mais j'ai changé de camp pour devenir promotrice, et je travaille maintenant à la construction de logements dans la région du Grand Toronto.

En 2019, j'ai mis sur pied une société de promotion immobilière avec mon collègue, M. Jason Marks, qui construisait des logements locatifs à Toronto depuis près de 10 ans. Lorsque nous avons lancé notre entreprise, notre objectif était de construire des logements locatifs abordables, axés sur le transport en commun, c'est-à-dire situés près des transports en commun. Notre but est de créer un milieu urbain beaucoup plus durable que celui que nous avons construit dans la région du Grand Toronto et dans le reste du pays.

C'est surprenant, mais un facteur clé de cette crise du logement, qui se prépare depuis près d'une génération — depuis toute ma vie —, tient à la façon dont nous avons au départ construit les logements au Canada. Soixante-quinze pour cent des nouvelles maisons construites au cours des 10 dernières années ont ajouté à l'étalement urbain. Elles ont été construites en périphérie des villes et des terrains vierges.

Il a été prouvé que l'étalement urbain est intenable pour les municipalités, du point de vue de l'infrastructure. C'est aussi intenable du point de vue de l'intégration des transports en commun dans ces collectivités, tout simplement parce qu'il n'y a pas suffisamment de population pour offrir des transports en commun à une fréquence viable. Tout cela, évidemment, fait augmenter les dépenses des ménages. Après le coût du loyer ou de l'hypothèque, la dépense la plus importante pour les ménages au Canada est liée au transport.

Une partie de la solution, si l'on veut adopter une approche beaucoup plus durable pour nos milieux de vie au Canada, c'est de construire des logements aux bons endroits, et aussi de construire le bon type de logement. Il s'agit autant d'un problème d'aménagement du territoire que d'un problème de construction et de financement.

Pour régler la crise du logement, nous devons examiner le problème sous ces trois angles: où construisons-nous les logements? Quels matériaux utilisons-nous et comment le logement est-il conçu? Et enfin, comment le logement est-il financé? Nous avons besoin d'un remaniement complet de ces trois aspects.

J'aimerais prendre deux ou trois minutes pour vous parler de certains enjeux clés touchant la construction de logements, aujourd'hui.

Quand nous avons démarré notre entreprise, en 2019, les taux d'intérêt étaient évidemment bas. Notre tout premier projet comprend 1 530 maisons dans le Nord de Toronto, où nous construisons surtout des logements de type intermédiaire. Il s'agit d'immeubles de six à huit étages, et il y a aussi quelques immeubles plus haut également. Au départ, le projet visait 100 % de logements locatifs, et 50 % de ces unités étaient accessibles ou abordables et conçues pour des personnes à revenu moyen.

En tant qu'entreprise, nous nous sommes essentiellement imposé à nous-mêmes un contrôle des loyers. Le contrôle des loyers est une façon de retirer des logements du marché. Dès la seconde où un immeuble est assujéti au contrôle des loyers, il ne subira plus le genre de fluctuations qu'on voit habituellement dans le marché. C'est donc essentiellement ce que nous avons fait, en tant qu'entreprise.

Cependant, à mesure que les taux d'intérêt ont commencé à augmenter, nous avons découvert que nous avions un problème fondamental, à savoir le coût d'emprunt pendant la période de construction. Non seulement nos coûts de construction ont augmenté considérablement, mais le coût d'emprunt a aussi augmenté vertigineusement. Entre le moment où nous avons démarré notre projet et le moment où nous avons obtenu les autorisations de la Ville de Toronto, nos coûts d'emprunt ont augmenté de 75 millions de dollars. Et cela, ce n'est que le coût d'emprunt: 75 millions de dollars pour ce seul projet de 1 500 logements.

Pour que le projet aille de l'avant, nous avons été forcés de réduire le nombre de logements abordables. Au départ — il y a environ deux ans —, nous avons modifié le projet pour que ce soit une combinaison de logements locatifs et de condos, ce qui nous aidait à absorber les coûts d'emprunt, parce que, quand vous construisez

un condo, vous pouvez bien sûr financer la construction grâce aux mises de fonds sur les condos.

Malgré tout, j'ai de très bonnes nouvelles. D'un point de vue stratégique, dès que l'exemption ou la remise de TPS a été annoncée, nous avons immédiatement réévalué tout notre portefeuille. J'aimerais vous donner deux exemples de l'effet de cette annonce: pour le projet dont je viens de parler, nous allons à nouveau pouvoir construire des logements 100 % locatifs, grâce à la remise de la TPS. C'est un changement stratégique qui aura de profondes répercussions. Les modifications, à l'échelon provincial, concernant la TVQ dans la province de l'Ontario ont aussi été très bien accueillies.

• (1600)

Nous avons un deuxième projet. C'est un immeuble en copropriété de 350 unités, à côté du métro, à Toronto, où le seul projet viable était de construire des condos. À présent, compte tenu de la remise de la TPS, nous avons modifié le projet pour en faire un projet locatif, avec 30 % de logements abordables.

L'élément crucial, ici, c'est que, quand nous ajoutons des logements abordables, qui restent abordables durant tout le cycle de vie du logement — donc, à perpétuité —, et qu'il y a un contrôle du loyer, la conséquence est que les logements que nous construisons ne font pas vraiment partie du marché immobilier, et alors ils peuvent rester abordables.

J'aimerais conclure en portant à votre attention l'impact démesuré des coûts d'emprunt sur la fourniture de logements, en particulier les logements locatifs. Il est absolument essentiel de recalibrer le programme de Financement de la construction de logements locatifs, qui a vraiment permis de mettre sur le marché toute une génération de logements locatifs, au cours des 10 dernières années, de façon que, par l'intermédiaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la SCHL, nous puissions fournir des hypothèques à faible coût et à long terme et ainsi fournir plus de logements locatifs abordables au Canada.

Merci.

Le président: Merci, madame Keesmaat.

La parole va maintenant à Mme Toor. Allez-y, s'il vous plaît.

Mme Jasmine Toor (directrice, Affaires publiques, Professionnels hypothécaires du Canada): Merci, monsieur le président, et merci aux membres du comité des finances, de m'accueillir aujourd'hui.

De plus en plus, on s'entend pour dire que le manque de logements, les impôts et taxes de tous les ordres de gouvernement, les lourdeurs administratives, la mentalité du « pas dans ma cour » et le manque de travailleurs, ont entraîné la hausse du coût de l'achat ou de la location de logements au Canada.

J'aimerais parler davantage de l'hypothèque et de la capacité des premiers acheteurs d'accéder au marché. Dans notre plus récent rapport sur l'état du marché financier, nous avons observé que 48 % des non-proprétaires estiment qu'ils ne pourront jamais acheter une maison de leur vivant. La jeunesse canadienne est en train d'abandonner l'espoir d'accéder à la propriété. C'est un problème que nous ne pouvons pas nous permettre d'ignorer. Il est urgent d'agir.

Si on ne fait rien, cela va avoir des conséquences économiques. Dans son dernier rapport sur les pays qui concerne le Canada, l'Organisation de coopération et de développement économiques, l'OCDE, souligne que « en raison des coûts élevés du logement, les gens peuvent avoir de la difficulté à accéder à des emplois bien rémunérés, dans des villes à forte productivité ».

Certains croient que toute politique visant à accroître le pouvoir d'achat des premiers acheteurs va doper la demande et faire grimper le prix des maisons, mais en réalité, le gouvernement peut prendre de nombreuses mesures ciblées, qui auraient des conséquences négligeables sur les prix tout en rendant la propriété plus accessible.

Augmenter le plafond de l'hypothèque assurable à 1,25 million de dollars et l'indexer sur l'inflation reflétera mieux le prix des maisons d'aujourd'hui et permettra aux premiers acheteurs et aux jeunes familles, surtout dans les régions urbaines, de réaliser leur rêve d'être propriétaires.

Bon nombre de premiers acheteurs qui n'ont pas une mise de fonds de 20 % n'ont actuellement pas les moyens d'entrer sur le marché. Les pressions à la hausse se reflètent aussi dans l'augmentation d'une année sur l'autre du nombre de personnes qui ont demandé l'aide des membres de leur famille pour faire une mise de fonds. On parle de 56 % en 2021, par rapport à 62 % à la fin de 2022.

Selon les données fournies par Canada Guaranty, nous pouvons estimer que l'augmentation aurait très peu d'incidence, pour ce qui est de doper la demande dans le marché immobilier; cela ne toucherait potentiellement qu'environ 1 % du marché hypothécaire global. En 2021, il y a eu environ trois millions d'émissions, alors qu'en 2022, il y en a eu environ deux millions. Cela toucherait donc entre 20 000 et 30 000 nouvelles hypothèques, une augmentation relativement minime, mais cela resterait néanmoins important pour les premiers acheteurs, surtout dans les régions du Grand Toronto et du Grand Vancouver, où le prix moyen d'une maison en rangée dépasse les 1 million de dollars.

Aussi, prolonger jusqu'à 30 ans la période d'amortissement maximal pour les prêts hypothécaires assurés élargirait l'accès à la propriété.

Les dépenses les plus élevées et celles qui augmentent le plus rapidement pour les ménages canadiens sont les coûts du logement. En décembre 2022, un rapport de la Banque royale du Canada indiquait que 62,7 % du revenu des ménages était consacré aux coûts associés à la propriété. C'est le pire taux jamais enregistré. Si on permet aux propriétaires de choisir entre un amortissement de 25 ans ou de 30 ans, pour leur prêt hypothécaire assuré, on rend la situation plus équitable pour les premiers acheteurs et on leur permet d'acheter plus facilement une maison, parce que les paiements hypothécaires seront globalement moins élevés.

Ceux qui critiquent cette approche se fondent sur des exemples anecdotiques venant d'autres pays, par exemple le programme du Royaume-Uni qui offre de subventionner la mise de fonds. Il s'agit d'une politique beaucoup plus large que ce que nous proposons ici. Nous devrions nous méfier des comparaisons avec des marchés qui sont bien différents du Canada et des politiques qui ne correspondent pas à ce que nous proposons.

D'autres critiques contre les amortissements de 30 ans soulignent que les propriétaires paieraient plus d'intérêts durant le cycle de vie de leur hypothèque, mais une lacune majeure de cet argument est

que bon nombre de Canadiens et de Canadiennes ne gardent pas leur maison pendant 30 ans. D'ailleurs, notre récent sondage auprès des consommateurs révèle que 43 % des Canadiens changent de domicile principal tous les 10 ans.

De plus, les économies mensuelles supplémentaires permettraient aux familles de payer plus facilement leur hypothèque et les aideraient avec leur planification financière à long terme, par exemple en leur permettant de contribuer au régime enregistré d'épargne-retraite de leur employeur.

● (1605)

Le gouvernement fédéral, en mettant en place les bonnes politiques, peut aider à faire en sorte que le rêve de la propriété demeure atteignable pour les Canadiens et les Canadiennes.

Merci.

Le président: Merci, madame Toor.

C'est maintenant au tour de Mme Farha, par vidéoconférence. Allez-y, s'il vous plaît.

● (1610)

Mme Leilani Farha (directrice mondial, The Shift): Merci, et bon après-midi.

Je m'appelle Leilani Farha, et je suis la directrice de The Shift, un organisme de défense des droits de la personne axé sur le logement et les questions financières. Je suis également l'ancienne rapporteuse spéciale des Nations unies sur le droit à un logement convenable.

Avant d'entrer dans le vif du sujet, je dois dire que je m'adresse à vous aujourd'hui avec une profonde tristesse. En tant que Canadienne arabe et experte en droit international, je suis très perturbée par les violations des droits de la personne commises dans les territoires occupés de la Palestine et en Israël. Pour empêcher que plus de vies innocentes soient perdues et pour que le Canada conserve sa réputation historique de défenseur des droits de la personne, je vous demande d'envisager de signer la lettre de cessez-le-feu que vos collègues ont présentée, si ce n'est déjà fait.

Votre comité a déjà entendu des témoins qui ont affirmé que la cause de la crise du logement au Canada était le manque de logement et proposé pour régler cette crise de construire environ deux millions d'unités au cours des prochaines années. Je dois contester cette approche fondée sur une vision par trop simpliste de l'économie, parce que, à moins d'y apporter de grandes modifications, elle risque de produire les mêmes résultats: beaucoup de maisons trop chères et énormément de profits pour une poignée de gens, sans véritable contribution au règlement concret de la crise. Nous devons tenir compte du fait que ce sont les mauvaises demandes qui ont alimenté l'offre de logements, et les modèles d'offre actuels sont conçus pour répondre aux mauvaises demandes.

Ne vous méprenez pas: je crois sincèrement que le Canada a besoin de plus de logements locatifs vraiment abordables, surtout s'ils répondent aux véritables besoins, et qu'il faut donc effectivement de nouvelles constructions. Cependant, il serait faux de croire que le Canada peut se sortir de cette crise simplement en construisant. Il doit mettre en place des protections plus robustes pour les locataires, tirer parti des ressources existantes, s'attaquer au problème des locations de courte durée et changer radicalement la relation entre le gouvernement et les fournisseurs de logements.

Les données montrent que le marché locatif a été déformé par des investisseurs, entre autres institutionnels, qui ont utilisé leurs ressources démesurées pour réaliser des profits grâce à l'immobilier. La conséquence est que les ménages sont pris à la gorge et sont exclus du marché. Statistique Canada a récemment rapporté que plus de 50 % de la valeur totale des logements locatifs est détenue par des investisseurs institutionnels et des entreprises à but lucratif comme des sociétés de placements immobiliers. Les logements locatifs appartenant à des investisseurs institutionnels sont gérés selon un modèle d'affaires où le but est d'augmenter le plus possible la valeur du bien. Leur calcul, pour soutenir cette prise de valeur, est d'augmenter les loyers et les frais, peu importe que les locataires actuels en aient les moyens ou pas. Dans cette recherche du profit, ils exploitent la faiblesse des protections pour les locataires, comme l'élimination du contrôle du taux d'occupation et des augmentations de loyer qui ne respectent pas les lignes directrices. Cela veut aussi dire que les logements locatifs sont démolis à un rythme alarmant et sont remplacés par des immeubles plus coûteux.

En 2022, plus d'unités locatives ont été construites que durant les 30 années précédentes, et pourtant, les loyers ont continué d'augmenter pratiquement partout au Canada. Cela veut dire que même si la construction répond aux intérêts des investisseurs et des entreprises, cela ne répond pas aux besoins des locataires.

Devant ces débats sur l'offre, je me demande parfois s'il n'y aurait pas un nombre magique de nouveaux logements qui pourrait entraîner une baisse des loyers à des niveaux où ils seront abordables pour les ménages à faible revenu. Mais combien de temps cela prendrait-il, et que devraient faire les locataires à faible revenu en attendant une solution qui pourrait très bien ne jamais se présenter?

Je propose, pour intervenir par rapport à l'offre, de prendre des mesures législatives et stratégiques qui donneront le bon type de résultats, des résultats qui feront en sorte que ceux et celles qui ont besoin de logement pourront accéder à ces nouvelles unités, que les loyers seront fixés à des niveaux réellement abordables, que les nouvelles constructions ne déplaceront pas les locataires existants — ce qu'on appelle les démouvictions — et que le logement soit utilisé dans son but premier: offrir un toit.

• (1615)

Nous n'y parviendrons qu'en adoptant une nouvelle pensée économique qui reconnaît que les gouvernements ont un grand pouvoir sur le fonctionnement des marchés. Nous avons réellement besoin que les gouvernements interviennent et façonnent l'économie. Au lieu de suivre, les gouvernements doivent montrer la voie au secteur privé et agir en tant que coresponsables pour régler la crise. Ils doivent veiller, lorsqu'ils dépensent les deniers publics, à produire une réelle valeur d'intérêt public. Par exemple, quand vous offrez une remise de la TPS aux constructeurs, vous pouvez imposer comme condition qu'ils construisent des logements abordables pour ceux et celles qui en ont le plus besoin.

Pour conclure, je vais poser une question: si j'ai raison et que la simple construction d'un plus grand nombre de logements n'a pas l'effet vers le bas escompté, ne serait-il pas préférable d'adopter des mesures législatives et stratégiques pour veiller à ce que ce but soit atteint?

Merci.

Le président: Merci, madame Farha.

Nous allons maintenant donner la parole à l'Union des municipalités du Québec. Je pense que la présidente, Mme Catherine Fournier, va présenter la déclaration préliminaire.

[Français]

Mme Catherine Fournier (présidente du comité d'habitation, Union des municipalités du Québec): Merci, monsieur le président.

Mesdames et messieurs les membres du Comité, je vous remercie de nous donner l'occasion, aujourd'hui, de vous faire part de nos commentaires sur un sujet crucial pour notre société, à savoir la crise de l'habitation qui sévit. Je suis accompagnée de Mme Valérie Fortin, conseillère aux politiques à l'Union des municipalités du Québec, l'UMQ.

D'abord, j'aimerais rappeler que, depuis maintenant plus de 100 ans, l'UMQ rassemble les gouvernements de proximité de toutes les régions du Québec afin de mobiliser l'expertise municipale, d'accompagner ses membres dans l'exercice de leurs compétences et de valoriser la démocratie municipale. Nos membres représentent plus de 85 % de la population du Québec.

La crise de l'habitation est un problème complexe. Le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements s'aggrave chaque année. Il faut donc agir sur plusieurs leviers pour y faire face. Un rattrapage majeur doit d'abord s'opérer pour parvenir à créer les 130 000 logements par année nécessaires pour seulement préserver l'abordabilité du logement au Québec, où les mises en chantier accusent actuellement un retard plus important qu'ailleurs au pays. Qui plus est, présentement, au Québec, 37 000 ménages sont en attente d'un logement social, selon la Société d'habitation du Québec.

Sur le terrain, les membres de l'UMQ estiment qu'il faut créer au minimum 4 500 logements sociaux et 12 400 logements abordables par an pour combler les besoins de la population. Je tiens néanmoins à préciser que ces estimations sont calculées à partir des projections démographiques nettement sous-estimées dans un contexte de forte croissance de l'immigration temporaire sur notre territoire, qui a fait un bond de 46 % entre juillet 2022 et juillet 2023 au Québec. Cela représente 150 000 personnes supplémentaires qui doivent elles aussi être logées.

Bref, le défi est colossal, et c'est pourquoi des efforts et des investissements supplémentaires de tous les ordres de gouvernement, dont le fédéral, seront requis pour mettre en place des conditions qui permettront d'accroître l'offre en habitation au cours des prochaines années et d'en assurer l'abordabilité. Il faudra aussi maintenir la qualité et la salubrité des logements existants. Les villes doivent certes se responsabiliser, et c'est ce que nous faisons actuellement au Québec, avec une forte mobilisation du monde municipal vers l'atteinte de ces objectifs. Toutefois, le gouvernement du Canada doit lui aussi agir sur plusieurs plans pour réduire le coût du logement au Québec et stimuler les mises en chantier.

Nous allons donc émettre quelques commentaires concernant les différents programmes fédéraux liés au logement qui touchent le milieu municipal et présenter des propositions constructives pour faire face aux défis actuels en matière d'habitation.

Tout d'abord, nous tenons à saluer l'entente conclue avec le gouvernement du Québec le 13 octobre dernier, qui va permettre le transfert de 900 millions de dollars dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements. En ce qui concerne l'Initiative pour la création rapide de logements, ou ICRL, ce programme s'est montré efficace, depuis sa mise en place en 2020, pour créer rapidement des logements voués aux ménages vulnérables, et il doit être maintenu. Or le budget fédéral de 2023-2024 n'incluait pas de nouvelles sommes pour ce programme.

De plus, il est essentiel que les seuils maximaux de contribution dans le cadre de l'ICRL soient adaptés à la réalité de la province et que les critères permettent que les projets complètent leur financement par un prêt hypothécaire. Pour sa part, le Fonds national de co-investissement pour le logement est très important pour le Québec et fait l'objet d'un tel engouement qu'il ne reste déjà plus de sommes disponibles. De nouvelles sommes doivent être rendues disponibles rapidement pour que les centaines de logements en attente puissent se construire.

En matière d'itinérance, l'entente entre le Canada et le Québec concernant la mise en œuvre du programme Vers un chez-soi, qui prend fin en 2024, devra être bonifiée substantiellement pour s'ajuster à la réalité du Québec, alors qu'on comptabilise maintenant plus de 10 000 personnes en situation d'itinérance.

Selon le dernier rapport d'avancement de la Stratégie nationale sur le logement, je tiens à noter que le Québec a seulement reçu 13 % des fonds, alors que nous représentons évidemment plus de 20 % de la population. Je réitère que c'est chez nous qu'il y a le plus grand recul sur le plan des mises en chantier.

Cela dit, afin que les nouveaux logements soient mis en chantier, il va falloir offrir plus de solutions permettant aux promoteurs privés et sociaux d'accéder à une capitalisation suffisante et à des conditions de prêt plus avantageuses. Les équations mathématiques ne fonctionnent tout simplement plus, à l'heure actuelle, pour les promoteurs. Les programmes de la SCHL permettant l'accès à des taux d'intérêt avantageux devraient être plus flexibles et assurer une meilleure prévisibilité aux promoteurs grâce à des dispositifs de réponse rapide. Nous appelons également le gouvernement fédéral à enjoindre aux banques de jouer un rôle social accru pour stimuler la construction résidentielle.

Toutefois, pour préserver l'abordabilité du logement, il faudra aussi faciliter l'acquisition et la mise hors marché de logements déjà construits. En effet, selon une étude de Steve Pomeroy, de l'Université Carleton, pour chaque logement social ou communautaire construit dans le grand Montréal, on perd présentement plus de 17 logements sur le marché privé, des logements abordables dont le loyer est d'à peu près 750 \$ par mois, ce qui correspond à 30 % du revenu d'une personne seule qui gagne le salaire minimum.

• (1620)

Bref, le gouvernement fédéral doit investir plus de fonds pour permettre l'acquisition et la mise hors marché de logements déjà construits. En effet, le meilleur logement abordable est celui qui existe déjà.

Je termine en disant quelques mots sur les fonds et les programmes liés aux infrastructures. Le gouvernement fédéral doit jouer un rôle clé dans le financement des infrastructures municipales d'eau pour les années à venir. Les problèmes de capacité bloquent actuellement de nombreux projets dans nos municipalités.

De plus, il est important que le gouvernement fédéral s'entende rapidement avec le gouvernement du Québec sur le versement des sommes prévues au Fonds pour le développement des collectivités du Canada.

Enfin, j'ajouterai que la flexibilité et l'agilité des programmes fédéraux, leur arrimage avec les problèmes québécois ainsi que la rapidité à s'entendre avec Québec pour le transfert des sommes sont des facteurs cruciaux pour permettre aux municipalités québécoises de contribuer pleinement à lutter contre la crise de l'habitation.

Le président: Merci, madame Fournier.

[Traduction]

C'est maintenant au tour de Mme Fair, de West Neighbourhood House, également par vidéoconférence.

Allez-y, je vous prie.

Mme Maureen Fair (directrice générale, West Neighbourhood House): Merci, monsieur le président.

• (1625)

[Français]

Bonjour.

[Traduction]

Merci d'avoir invité West Neighbourhood House aujourd'hui.

Vendredi, j'ai envoyé un mémoire comprenant neuf recommandations. Il est en cours de traduction. Je ne sais pas si vous l'avez déjà en votre possession.

West Neighbourhood House est un organisme à but non lucratif qui offre de multiples services à 15 000, voire 20 000 personnes chaque année dans l'Ouest du centre-ville de Toronto, y compris la circonscription de Davenport, bien représentée par la députée Dzerowicz ici présente. Nous travaillons avec des gens en situation d'itinérance, des gens et des familles à faible revenu et des personnes âgées. Nombre de ces personnes âgées ont peu de liquidité, mais elles possèdent de l'immobilier.

Malgré notre nom — House signifie maison —, West Neighbourhood House n'offre pas actuellement de refuge ou d'hébergement, mais je vous expliquerai, dans quelques minutes, les efforts que nous déployons pour y parvenir.

Tout d'abord, j'aimerais parler de la construction de nouveaux logements pour les gens à faible revenu, y compris les nouveaux venus sur le marché du travail, comme les jeunes adultes et les nouveaux arrivants.

Le Canada n'est pas une pure démocratie; nous sommes une démocratie parlementaire et nous avons une Charte des droits et libertés qui protège les droits des minorités. Le marché du Canada n'est pas non plus totalement libre; nous avons des règlements qui protègent les consommateurs et les citoyens.

Les Canadiens ont trouvé des façons — peut-être imparfaites — de respecter la liberté des gens tout en sachant les protéger lorsqu'ils sont vulnérables. Pour y parvenir, le Canada peut entre autres compter sur un grand et solide secteur d'organismes à but non lucratif d'intérêt public.

Le fait de pouvoir loger convenablement les personnes à faible revenu est d'intérêt public. Nous tirons tous avantage du fait que les jeunes adultes et les nouveaux arrivants sont en mesure de conserver un emploi parce qu'ils ont un toit et que leur situation est stable. Nous tirons tous avantage du fait que les travailleurs habitent à proximité de leur lieu de travail et qu'ils n'ont pas à perdre des heures, chaque jour, en déplacement. Nous tirons tous avantage du fait que les enfants de familles à faible revenu ont un foyer stable et convenable.

Nous recommandons que le gouvernement fédéral et les gouvernements provinciaux investissent davantage dans la fourniture de logements sans but lucratif, séparément des logements à but lucratif. Les organismes sans but lucratif peuvent par exemple gérer des logements abordables ou des logements avec services de soutien, des coopératives de logement et des fiducies immobilières au profit de la communauté, afin que la terre demeure un bien communautaire.

Le secteur sans but lucratif a de nombreux outils pour aider à régler la crise du logement abordable. Les organismes de bienfaisance à but non lucratif sont fondés sur leur mission, non pas sur le profit. Si l'on présume que les profits attendus se situent entre 5 et 8 %, ou plus, cela constitue une économie importante pour les fonds publics. De nombreux organismes sans but lucratif possèdent des terrains qui peuvent être utilisés ou aménagés pour construire des logements abordables, moyennant un financement adéquat. Les organismes de bienfaisance sont moralement et légalement tenus de s'assurer que l'intérêt public sera à jamais respecté, justifiant un investissement qui serait à long terme avantageux pour la collectivité.

Pour vous donner une idée des investissements nécessaires, je vais donner l'exemple de West Neighbourhood House. Nous possédons un terrain d'une demi-acre d'une valeur de 15 millions de dollars sur lequel nous aimerions construire des logements abordables. Pour construire 76 unités de logement — dont 36 unités de deux ou trois chambres pour des familles — à loyer modique, c'est-à-dire un loyer se situant entre 80 et 100 % du loyer médian local, le modèle type donne un coût de 52 millions de dollars au total. Les loyers sur une période de 50 ans pourraient soutenir une hypothèque d'environ 30 millions de dollars. La Ville de Toronto nous a accordé une exemption des droits d'aménagement de 4 millions de dollars. Nous avons maintenant économisé environ 5 millions de dollars grâce aux exemptions de TPS et de TVH. Malgré ces intrants, il manque toujours 22 millions de dollars. Ces logements sont d'intérêt public et méritent des investissements, dans le cadre de ce que nous appelons une stratégie nationale de revitalisation du secteur du logement.

Selon notre expérience, il faut complètement repenser le Fonds national de co-investissement pour le logement et lui donner des règles stables. De plus, les partenariats d'investissement privés-publics tant vantés, des différents ordres de gouvernement, ne semblent pas avoir généré de retombées importantes ou durables; l'abordabilité ne semble visée qu'à court terme, pour 10 ou 15 ans seulement.

Il y a des initiatives prometteuses, comme l'Initiative de logement rapide du gouvernement fédéral dont d'autres témoins ont aussi parlé. C'est un excellent programme. Le gouvernement fédéral assume la majeure partie des dépenses en immobilisations. En réduisant ou en éliminant le besoin d'un financement par emprunt pour le logement abordable, nous libérerons des fonds pour construire davantage de logements abordables ou investir dans

d'autres priorités. Pour notre seul projet, une hypothèque de 19 millions de dollars coûterait 24 millions de plus en intérêts sur une période de 50 ans.

Construire des logements, c'est dispendieux, mais il est aussi très dispendieux de ne pas construire de logements abordables. Toronto vient tout juste de communiquer un comparatif de certains coûts financiers des refuges et des hôpitaux, où aboutissent les gens qui n'ont pas de logement. Les coûts sont beaucoup plus élevés à long terme et il y a le coût supplémentaire lié à la qualité de vie des gens qui se retrouvent là.

Comme les coûts des refuges et des hôpitaux sont essentiellement de compétence provinciale et municipale, il est clairement justifié sur le plan financier que les différents ordres de gouvernement coopèrent dans le dossier du logement abordable, par exemple pour régler la question de l'élimination du contrôle de l'occupation. Il y aurait des retombées immédiates.

Enfin, j'aimerais, comme d'autres témoins l'ont fait, formuler moi aussi une recommandation pour endiguer la disparition des logements abordables actuels. Nous recommandons un report ou une exonération d'impôt pour les propriétaires privés qui vendent leur immeuble à logements multiples à un organisme sans but lucratif. Cela ferait contrepois à l'achat par des investisseurs de biens locatifs relativement abordables. De tels immeubles coûteraient de 30 à 40 % moins cher qu'une nouvelle construction.

Encore une fois, merci d'avoir invité West Neighbourhood House aujourd'hui.

Le président: Merci, madame Fair, pour vos déclarations liminaires.

Merci à vous tous d'avoir présenté vos déclarations liminaires. Nous avons un excellent groupe d'experts sur le logement aujourd'hui, et je sais que les députés ont hâte de vous poser leurs nombreuses questions. Sans plus tarder, nous allons passer à la période de questions.

Au cours de cette première série de questions, chaque parti aura au plus six minutes pour vous poser des questions à vous, les témoins. Nous allons commencer par M. Chambers; vous avez six minutes.

M. Adam Chambers: Merci beaucoup, monsieur le président.

Bienvenue aux témoins. Je me fais l'écho de ce qu'a dit le président. C'est un excellent groupe de témoins.

J'aimerais m'adresser d'abord à M. Butler. Merci d'être venu. Vous avez dit que c'était un honneur, et je suis très heureux de vous recevoir.

J'ai déjà dit que rien de bon ne venait de Twitter, mais, en toute impartialité je dirais que votre façon directe de vous exprimer et les conseils que vous aimez donner sont sans doute les raisons pour lesquelles vous avez été invité à témoigner ici aujourd'hui. Dans votre cas, c'est peut-être une bonne chose.

Si vous étiez roi d'un jour et que vous pouviez changer deux ou trois choses pour aider les Canadiens dans le dossier du logement, que feriez-vous?

M. Ron Butler: Dans mes déclarations liminaires, j'ai parlé de ce qui, selon moi, entraînerait un changement immédiat.

L'interdiction de la location à court terme entraînerait un changement immédiat. Cela ferait descendre les prix instantanément. Cela dissuaderait les promoteurs du secteur privé de construire des microcondos, des condos de 385 pieds carrés, ce qui est franchement ridicule. Cela dissuaderait les gens de construire ce genre de chose parce qu'il n'y a pas de marché pour ces logements autre que Airbnb. Ces logements seraient immédiatement vendus. Les investisseurs de ces projets de Airbnb diraient seulement « Eh bien, je ne peux plus faire d'argent; je ferais mieux de vendre » et le logement serait vendu à un propriétaire à long terme ou, encore mieux, à des personnes qui veulent y vivre, ce qui est primordial. Les avantages seraient grands.

Ensuite, nous devons prendre note du nombre de logements vacants dans les grandes villes du Canada, dans la région du Grand Toronto et à Vancouver. Il y a réellement des logements vacants dans ces régions. Les gens disent souvent que c'est faux. On lit sur les médias sociaux que ce n'est pas vrai et qu'il n'y a pas de logements vacants. Les gens aiment parler de cela tout le temps, mais il est évident qu'il y en a. La décision récente de Toronto d'imposer une taxe sur les logements vacants montre qu'il pourrait y en avoir jusqu'à 28 000. On n'a pas encore les chiffres exacts. Bonté divine! Nous devrions proposer ces logements vacants à des gens qui désirent y habiter. Cela devrait être une priorité pour n'importe quel gouvernement. Je sais qu'il y a un chevauchement des responsabilités entre les gouvernements provincial et fédéral, mais ma priorité serait de rendre rapidement et efficacement ces logements accessibles aux acheteurs.

• (1630)

M. Adam Chambers: Merci.

Pour en revenir aux investisseurs — vous avez parlé des investisseurs dans la location à court terme et des investisseurs étrangers. Qu'en est-il des investisseurs privés canadiens qui utilisent la valeur nette accumulée d'une propriété comme mise de fonds pour un investissement immobilier futur? Avez-vous des suggestions à faire à ce sujet?

M. Ron Butler: C'est en effet préoccupant, et je ne comprends pas pourquoi le BSIF, l'organisme qui régleme les institutions financières, ne s'inquiète pas de voir que, en réalité, les propriétés locatives sont financées à 100 % au Canada. En passant, ce concept a été complètement éliminé aux États-Unis après la crise hypothécaire de 2008. Les États-Unis ont réalisé qu'ils ne voulaient plus de financement à 100 % des biens locatifs. C'est dangereux. L'endettement est élevé, et, vu l'environnement dans lequel nous vivons aujourd'hui, c'est l'une des raisons pour lesquelles les loyers atteignent des sommets jamais vus. Les gens empruntent sur la valeur existante de leur maison, au moyen d'une marge de crédit, et utilisent cet argent comme mise de fonds pour acheter une propriété locative; ils vont obtenir une hypothèque de 80 %, pour ce bien locatif, donc, dans les faits, c'est un financement de 100 %.

Ce serait très facile pour l'organisme qui régleme les institutions financières de dire: « Nous ne voulons plus de mises de fonds empruntées pour des propriétés locatives ». Cela réduirait de beaucoup l'endettement et, en fin de compte, pour revenir à ce que disaient Mme Keesmaat et d'autres témoins, si les grandes propriétés locatives sont gérées professionnellement et sont sécuritaires, il n'y a pas de rénovations ou de démovictions ou d'évictions de familles. C'est un modèle plus sûr pour tous les gens qui louent un logement à long terme, et, s'il était impossible d'emprunter pour une mise de

fonds sur des propriétés locatives, cela éliminerait du système les propriétaires amateurs.

M. Adam Chambers: Merci. J'ai deux ou trois petites questions à poser dans le temps qu'il me reste.

Seriez-vous d'accord pour que l'ARC confirme au prêteur le revenu d'un emprunteur aux fins d'une hypothèque?

M. Ron Butler: Ce serait mon souhait le plus cher.

Rapidement, pour que le Comité comprenne, il y a beaucoup trop de fraudes de documents liés au revenu au Canada. Vous pouvez acheter des T4 pour 8,99 \$ sur Reddit.

Ce serait très utile, et il est très facile de régler ce problème; on n'a qu'à dire à l'ARC: « Nous avons besoin d'un lien avec les grandes banques, lesquelles ont des systèmes très sécurisés. » Si, dans les faits, l'emprunteur nous a fourni un document, il suffit de confirmer que cette case de l'avis d'imposition indique la même chose à la ligne 15000 que ce qui est consigné dans le système de l'ARC.

Je crois que l'ARC a même un budget pour cela. Elle ne veut tout simplement pas s'en occuper aujourd'hui.

M. Adam Chambers: Merci. J'ai une dernière question.

Est-ce que cela a du sens que le BSIF applique la ligne directrice B-20 au moment du renouvellement?

M. Ron Butler: Absolument pas. Cela n'a pas de sens d'appliquer la ligne directrice B-20. Examinons le renouvellement. Si vous êtes un consommateur, vous avez une hypothèque. Si vous êtes un emprunteur, vous avez une hypothèque. Vous voulez obtenir un meilleur taux. Vous voulez trouver un meilleur taux. Vous ne cherchez pas un sou de financement. Vous ne voulez rien changer à votre hypothèque.

Cependant, le taux bancaire signifie dans les faits: « Nous devons imposer un test de simulation de crise à 2 % sur cela et vous ne pouvez pas avoir un sou de plus. » Vous ne faites que chercher un meilleur taux d'hypothèque, et il n'y a aucune raison... L'organisme de réglementation n'a même pas trouvé une raison convaincante. Je ne sais pas pourquoi la banque pense toujours qu'il est important de faire un test de simulation de crise. Cela n'a pas de sens que vous ne puissiez pas magasiner votre hypothèque; tout cela est très mystérieux.

Tous les gens qui ont une hypothèque ici ne voudraient-ils pas pouvoir la magasiner? Pourquoi est-ce que ce test de simulation de crise à 2 % devrait faire obstacle? Cela n'a pas de sens.

Oui, c'est un changement que je ferais.

• (1635)

M. Adam Chambers: Je pense que mon temps est écoulé.

Merci beaucoup, monsieur le président, et merci, monsieur Butler.

Le président: Merci, monsieur Chambers.

Nous cédon maintenant la parole à M. Baker pour six minutes.

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

Merci à tous les témoins d'être ici aujourd'hui. J'ai beaucoup appris. Je suis sûr que nous apprendrons beaucoup dans le temps qu'il nous reste au Comité.

L'une des choses que j'ai apprises, c'est que vous pouvez acheter des choses sur Reddit. Je ne savais même pas que c'était possible. Je ne le conseillerais pas nécessairement, d'après mon expérience sur Reddit, mais c'est bien de le savoir.

Je vais adresser mes questions à Mme Keesmaat pour commencer. Je vais commencer par l'annonce récente du gouvernement fédéral d'éliminer la TPS sur la construction de logements locatifs. Quelles seront selon vous les répercussions de cette mesure sur la construction d'appartements?

Mme Jennifer Keesmaat: Je ne peux pas parler pour d'autres promoteurs, mais je sais que la ville de Toronto a fait de grandes annonces, selon lesquelles les promoteurs réévaluent les projets de condominiums et examinent maintenant plutôt la viabilité de la construction de projets locatifs, comme nous l'avons fait également.

Je suppose que les répercussions les plus importantes concernent le financement et l'allocation du capital. La semaine dernière, nous avons eu une réunion avec l'un de nos grands bailleurs de fonds. Alors que, dans le passé, ce bailleur de fonds investissait principalement dans les projets de condos, il dit qu'il ne s'intéresse maintenant qu'aux projets locatifs.

Il y a deux raisons à cela. D'abord, l'exonération de la TPS a rendu viables de nombreux projets locatifs qui ne l'étaient pas. C'est aussi un moyen d'atténuer le risque dans un contexte où il est difficile, compte tenu des taux d'intérêt élevés, de vendre des condominiums.

Il existe une véritable occasion. Nous vivons un moment. Il arrive parfois qu'un moment se produise, et c'est l'occasion d'en profiter pour créer de nouveaux types de logements. Nous sommes à un moment où l'exonération de la TPS change la façon dont les partenaires financiers, les grandes caisses de retraite et les banques affectent leur argent aux projets de développement.

C'est un changement important.

M. Yvan Baker: En résumé, si je vous ai bien comprise, les bailleurs de fonds, les gens qui financent la construction de maisons, dans ce cas-ci des immeubles locatifs... Il y a tout d'un coup un certain nombre de projets qui n'étaient pas financièrement viables auparavant, et qui le sont maintenant, ce qui fait qu'un plus grand nombre d'appartements locatifs seront construits. Est-ce exact?

Mme Jennifer Keesmaat: C'est tout à fait exact.

M. Yvan Baker: Madame Keesmaat, au Comité des finances, nous avons passé beaucoup de temps à entendre des gens très réfléchis expliquer pourquoi les prix des logements sont aussi élevés. Les uns après les autres, les témoins nous ont dit que la principale raison de ces prix élevés est qu'il y a un manque d'offre partout au pays.

Pensez-vous que ce soit le cas?

Mme Jennifer Keesmaat: Oui, absolument.

M. Yvan Baker: Cette mesure est conçue pour aider à construire un plus grand nombre de maisons — autrement dit, augmenter davantage l'offre — ce qui est la mesure essentielle que nous devons prendre si nous voulons réduire les prix, les taux locatifs.

Mme Jennifer Keesmaat: C'est exact. Je pense qu'il est important d'insister sur le fait — et je pense que d'autres intervenants y ont également fait allusion — que nous nous retrouvons en fait devant une pénurie de logements dans tout le spectre, et lorsque vous

construisez des logements locatifs abordables, cela signifie qu'il y a moins de personnes sur les listes d'attente des logements sociaux, parce qu'elles peuvent maintenant accéder à des logements locatifs abordables.

En construisant plus de logements locatifs, vous verrez moins de gens souscrire une hypothèque qu'elles n'ont pas les moyens de payer — ce qui est une chose qui les place dans une situation vulnérable — parce qu'elles ont accès à un logement locatif stable dans un bon immeuble qui est bien entretenu. Le résultat, c'est qu'on injecte une quantité importante de logements dans un secteur où il y a un écart vraiment profond, c'est-à-dire le logement locatif.

M. Yvan Baker: C'est vraiment utile de le comprendre.

Je veux vous poser une question au sujet d'un projet de loi d'initiative parlementaire qui a été présenté par Pierre Poilievre. Ce qu'il a proposé de faire, c'est d'éliminer la TPS uniquement sur la construction de logements locatifs offerts à un prix inférieur au marché. Pourriez-vous expliquer quelles seraient la différence et les conséquences entre ce qu'il propose et ce que le gouvernement a annoncé?

Mme Jennifer Keesmaat: Eh bien, il y a deux ou trois choses... D'abord, si l'objectif est d'encourager précisément les logements locatifs abordables, il y a tout un éventail de mesures qui sont requises pour que cela puisse se réaliser. Par exemple, pour nos projets, un peu comme ce que Mme Fair a mentionné, il y a des incitatifs à Toronto qui les rendent viables. Cela signifie que dans d'autres administrations — disons que nous sommes allés à Guelph, à Kitchener ou à Surrey, en Colombie-Britannique — l'élimination de la TPS à elle seule ne signifie pas nécessairement qu'il est viable de construire ces logements locatifs abordables.

L'une des difficultés associées à la construction de logements est le coût du terrain, qui est un élément essentiel du devis global. Vous avez le coût de la main-d'œuvre. Vous avez le coût de l'emprunt. Certaines de ces choses sont fixes. Le coût d'emprunt est fixé à l'heure actuelle, mais le coût des terrains ne l'est pas. Il y a des constructeurs de maisons qui ont acheté des terres il y a 20 ans et qui peuvent maintenant les utiliser pour construire des logements locatifs, étant donné l'exonération de la TPS, et c'est viable.

Nous avons entendu Mme Fair dire que l'exonération de la TPS, ainsi que les incitatifs de la Ville de Toronto, ne créent toujours pas de projets viables. L'explication, c'est qu'il y a tellement de variables qui entrent en jeu dans la viabilité d'un projet donné que l'une des tensions dans l'élaboration des politiques est qu'elle doit être suffisamment souple pour englober suffisamment de projets.

Par exemple, le projet que j'ai mentionné, qui comprend 350 unités de logement, est une tour sur un site de métro. Ce projet n'est viable que pour 30 %... des logements offerts à un loyer situé entre 80 ou 100 % du prix de location moyen du marché pour ce qui est des logements abordables, en raison du coût du terrain, qui est l'une des variables. Ce qui me préoccupe dans la proposition que vous venez de mentionner, c'est qu'elle est peut-être trop spécifique. Je ne suis pas sûre de savoir où cela fonctionnerait. Je pense qu'il faut s'assurer que la politique est suffisamment large pour englober un éventail de scénarios et qu'elle n'est pas étroite au point où elle devient inapplicable.

En ce qui concerne les critères du fonds de co-investissement, nous n'avons pas été en mesure de les appliquer à un seul projet, parce qu'ils sont trop spécifiques. Ils sont trop rigides. Il s'agit là d'une véritable tension dans l'élaboration des politiques en matière de logement: si les politiques sont trop spécifiques, je ne sais pas dans quelle mesure elles pourront capter et vraiment stimuler l'offre.

M. Yvan Baker: Merci.

• (1640)

Le président: Merci, monsieur Baker.

Nous allons maintenant passer à M. Ste-Marie par vidéoconférence.

[Français]

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

Je salue tous les témoins.

Mes questions s'adresseront aux représentantes de l'UMQ, soit l'Union des municipalités du Québec.

Madame Fournier, le président vous a présentée comme présidente du comité de l'habitation de l'UMQ. C'est un des chapeaux que vous portez, mais vous êtes aussi mairesse de Longueuil, une des plus importantes villes du Québec. C'est une ville magnifique. Je vous remercie de votre présence et j'en profite pour saluer également Mme Fortin, conseillère aux politiques à l'UMQ.

Madame Fournier, dans votre présentation, vous avez montré à quel point les enjeux sont importants. Il y a l'itinérance, il y a les besoins en logement social et en logement en général. Pour les villes, il y a toute la question des infrastructures.

À Ottawa, on a vu le premier ministre et le chef conservateur accuser les villes de ralentir les mises en chantier. Le chef conservateur a ensuite présenté le projet de loi C-356, qui force les villes à augmenter les mises en chantier de 15 % chaque année. Si elles n'atteignent pas cette cible, il dit qu'il va réduire leurs versements du fonds de la taxe sur l'essence, qui sert à financer les infrastructures, et du fonds pour le transport en commun. Il réduirait ces versements proportionnellement à ce qui sépare les villes de la cible de nouveaux logements. Or, au cours de la dernière année, à cause des taux d'intérêt, les mises en chantier ont baissé de 60 % au lieu d'augmenter de 15 % comme l'exigerait le projet de loi. Cela fait donc une différence de 75 %. Ainsi, les municipalités auraient perdu 75 % de leur financement pour l'infrastructure et le transport en commun.

Selon vous, est-ce une solution qui pourrait régler le problème?

Mme Catherine Fournier: Je vous remercie beaucoup de votre question.

D'entrée de jeu, je tiens à mentionner de nouveau ce que j'ai évoqué dans mes remarques préliminaires. Oui, les villes doivent se responsabiliser aussi en matière d'habitation. C'est vrai que nous pouvons en faire davantage, notamment pour accélérer l'octroi de permis, mais je peux vous assurer que les villes sont pleinement engagées dans ce processus.

Par exemple, chez nous, à Longueuil, nous faisons une refonte réglementaire, c'est-à-dire que nous sommes en train de réviser l'ensemble de nos règlements municipaux pour améliorer l'efficacité et pour donner plus de prévisibilité aux promoteurs immobiliers sur

notre territoire. Toutefois, la question est beaucoup trop complexe pour ce que peuvent faire les villes seules, et c'est pourquoi l'ensemble des paliers de gouvernement doivent travailler ensemble pour répondre à la crise du logement.

À l'heure actuelle, même si certains développeurs immobiliers ont en main des permis dûment émis par la Ville, nous constatons que des projets en cours connaissent un ralentissement ou sont complètement stoppés à cause des contrecoups du contexte macroéconomique et du fait que leurs équations mathématiques ne tiennent plus. Or, si un projet n'est plus rentable, le promoteur n'a pas intérêt à le mener à terme.

De plus, les villes ont une responsabilité dans le développement de notre territoire. Les villes ne peuvent plus être construites comme elles l'étaient auparavant, c'est-à-dire par étalement urbain. Certains témoins en ont fait état. Il faut se densifier. C'est surtout vrai dans les grands milieux urbains, comme la Ville de Longueuil, notamment, et cela implique aussi des investissements supplémentaires en matière d'infrastructure.

Construire de nouveaux logements coûte évidemment très cher, mais cela coûte tout aussi cher d'adapter nos infrastructures déjà existantes, qui sont vieillissantes et qui exigent déjà des efforts importants en matière de maintien des actifs, pour qu'il puisse y avoir de l'eau dans le robinet des nouveaux logements.

C'est bête, mais, en fait, c'est aussi simple que cela. Nous allons avoir besoin d'investissements colossaux non seulement pour répondre aux besoins de la population en matière de logements, mais aussi pour résister aux pressions accrues exercées sur nos infrastructures par les changements climatiques. L'Union des municipalités du Québec évalue à au moins 2 milliards de dollars les investissements qui seront nécessaires pour adapter nos infrastructures, notamment les infrastructures municipales d'eau, aux changements climatiques.

Alors, les problèmes sont criants et, comme vous le savez, les villes sont financées en grande partie par la taxe foncière. C'est pourquoi nous avons également besoin des investissements des autres paliers de gouvernement, dont le fédéral.

• (1645)

M. Gabriel Ste-Marie: Les besoins en infrastructure suivent le développement immobilier. Il va donc falloir qu'Ottawa commence à penser à un plan pour mieux soutenir les infrastructures des villes. Vous avez parlé de l'impôt foncier, qui est insuffisant pour garantir le financement de tout cela. Il y a donc un problème. C'est très intéressant, je vous remercie.

Dans votre allocution, vous avez aussi parlé des taux d'intérêt. Vous venez de le dire, les taux d'intérêt bloquent la construction de logements actuellement. Or nous savons que la SCHL ou le gouvernement fédéral peuvent faire des emprunts à des taux plus bas que les entrepreneurs.

Demandez-vous que la SCHL ajoute de nouveaux programmes qui permettraient la construction de logement social, ou de logement en général, à un taux d'intérêt moins élevé?

Mme Catherine Fournier: Selon ce que nous disent les promoteurs, sur le terrain, ce sont vraiment les coûts d'emprunt qui freinent la majorité des projets en attente actuellement. Le problème des programmes de la SCHL disponibles présentement, c'est qu'on manque de prévisibilité. Il faut plusieurs mois avant d'avoir une réponse. On le sait, tout est une question de délais. Le temps, c'est de l'argent pour les promoteurs; le fait de ne pas savoir s'ils auront accès aux programmes les empêche donc de boucler leur montage financier. De plus, les critères sont également trop contraignants. Il faut donc des moyens plus flexibles pour aider les promoteurs.

Je disais tout à l'heure que les banques devaient jouer un rôle social accru. On sait que les institutions financières, actuellement, prêtent environ 70 % du montant total des coûts pour les projets locatifs. Il serait faux de dire que ce sont des projets risqués, dans la situation actuelle. Les institutions financières ne pourraient-elles pas prêter un plus grand pourcentage de la valeur des projets?

On sait également que les taux d'intérêt influent sur les taux d'actualisation, ce qui réduit également les capacités d'emprunt des promoteurs. Encore une fois, cela a un effet majeur. Quand les mathématiques ne fonctionnent pas, on ne peut pas penser que des projets privés vont aller de l'avant. C'est ce qu'on entend souvent, sur le terrain, de la part des promoteurs avec lesquels nous collaborons au sein de nos villes.

M. Gabriel Ste-Marie: Merci beaucoup.

Le président: Merci, monsieur Ste-Marie.

[Traduction]

Madame Mayor, merci.

La parole revient maintenant à M. Blaikie pour six minutes.

M. Daniel Blaikie (Elmwood—Transcona, NPD): Merci beaucoup, monsieur le président. Je tiens également à remercier tous nos témoins d'être ici aujourd'hui.

Je pense qu'il est bien établi que le Canada a besoin d'une plus grande offre en matière de logements. Nous avons entendu ici aujourd'hui et à d'autres moments devant le Comité des intervenants dire que quelque chose s'est produit du côté de la demande. M. Butler parlait de locations à court terme comme d'un phénomène relativement récent et de ses répercussions sur le marché du logement. Nous avons entendu dire que les maisons sont utilisées, dans certains cas, comme façon pour stocker de l'argent. Nous avons vu des investisseurs à long terme pénétrer le marché, et ils veulent augmenter les loyers pour obtenir un meilleur rendement de leur investissement pendant la durée de vie du bien. Nous avons également entendu dire que, pendant la pandémie, les gens voulaient plus d'espace. Ils pensaient qu'ils allaient peut-être rester coincés dans leur maison pour toujours — c'est certainement ce qu'ils ressentaient parfois — et ils voulaient donc de plus grandes cours. Le marché de l'immobilier a beaucoup évolué.

Je vais commencer par Mme Fair, parce qu'elle se joint à nous virtuellement. Vous avez aussi parlé de certains aspects de ce phénomène. Voulez-vous ajouter quelque chose à cette liste de nouvelles pressions relatives à la demande sur le marché immobilier canadien?

• (1650)

Mme Maureen Fair: Je pense que d'autres personnes ont parlé du... Y a-t-il un problème avec les autres instruments d'épargne qui pousse les gens à se tourner vers l'immobilier en tant qu'investisse-

ment? Les gens semblent délaisser l'épargne boursière, ou bien ils font les deux. Je pense qu'il y a une ruée vers l'investissement dans l'immobilier, qui semble plus sûr. Il y a peut-être quelque chose à améliorer au chapitre de la sécurité des revenus qui motiverait les gens à ne pas investir dans le logement pour faire du profit.

Je pense qu'il y a beaucoup d'autres choses qui se passent pour les gens, aussi, pour ce qui est de déterminer où nous pouvons tirer des avantages publics plutôt que de créer des profits, pour le bien-être des gens, dans un sens plus large, qui touchent tout le monde. Nous sommes tous dans le même bateau. Nous sommes tous dans le même pays. Si nous avons des logements locatifs dans nos maisons, devons-nous facturer le prix fort? Y a-t-il moyen de reconnaître les propriétaires qui ne font pas payer le prix fort? Il y a de nombreuses histoires de propriétaires qui font preuve de compassion, et voient la personne qui vit dans sa maison comme un membre de leur famille, en un sens. Promouvoir ce sens de la communauté plutôt que l'avidité et le profit est un peu une chimère, c'est un peu de rhétorique, mais peut-être qu'il y a quelque chose à en tirer.

M. Daniel Blaikie: Merci, madame Fair.

Madame Farha, souhaitez-vous ajouter quelque chose à la liste des pressions de la demande?

Mme Leilani Farha: Je pense qu'il existe de nouveaux secteurs de la demande des investisseurs que nous ferions bien, dans notre pays, de comprendre et de prendre en considération.

L'un d'entre eux est le logement étudiant. Nous apprenons que les étudiants ont beaucoup de mal à payer leurs frais de scolarité et leur loyer. Dans de nombreuses villes — Halifax est un très bon exemple; ma fille s'y trouve en ce moment — c'est le loyer qui est plus inabordable que les frais de scolarité.

Ce qui m'inquiète, c'est que la réponse donnée par de nombreuses personnes est de construire plus de logements pour étudiants — d'accroître l'offre. Encore une fois, je m'oppose à ce que l'on fasse cela sans réglementer l'offre. J'ai vu dans des pays du monde entier — mon expertise est internationale aussi bien que nationale — des sociétés d'investissement construire et acheter des logements pour les étudiants et demander ensuite des loyers exorbitants. Cela signifie que les logements étudiants sont disponibles, mais qu'ils restent inabordables, je veux dire, incroyablement exorbitants.

Certains des bâtiments sont extraordinaires. Ils ont des tables de ping-pong, des cafés, des piscines, des pistes de course, etc., mais ils sont inabordables. Cela, bien sûr, augmente les écarts dans les résultats d'apprentissage des étudiants, qui ne peuvent pas se permettre les loyers exorbitants. Ils vivent plus loin du campus et occupent souvent déjà un emploi, ce qui rend leur tâche plus difficile.

L'autre secteur — je n'entrerai pas dans les détails — est bien sûr celui des foyers de soins de longue durée. Il est évident qu'avec le vieillissement de la population, les besoins vont s'accroître. Il s'agit d'un énorme secteur d'investissement. Les foyers de soins de longue durée sont à la fois coûteux et déplorables, comme nous l'avons appris au début de la pandémie.

M. Daniel Blaikie: Merci beaucoup.

Monsieur Butler, je reviendrai à vous sur cette question.

Je suis curieux de savoir si vous avez une idée de la taille du parc de logements qui pourrait être remis sur le marché si le gouvernement devait faire comme vous le dites et interdire les locations à court terme.

Avez-vous une idée du nombre d'unités ou de domiciles familiaux dont il serait question?

• (1655)

M. Ron Butler: Bien sûr. On parle de 100 000 unités immédiatement, au moins. Cela serait mis en service dans un délai de un an.

Voyons les choses en face. Si vous ne pouvez pas faire de l'argent avec votre location à court terme d'Airbnb, vous trouverez un moyen de vous en sortir. Ces logements sortiront sur le marché très rapidement.

M. Daniel Blaikie: Avez-vous une idée de ce que cela pourrait changer pour les prix du marché, si un aussi grand nombre d'unités arrivait sur le marché d'un seul coup?

M. Ron Butler: Ce que l'on craint, c'est que cela cause en fait des réductions dans la tarification à Toronto à l'heure actuelle, alors que nous nous parlons. Le prix de minuscules condos a commencé à baisser à mesure que les gens s'en débarrassent parce qu'ils pensent qu'il y aura de nouvelles restrictions sur Airbnb. La Ville de Toronto a élaboré des restrictions, et la réponse à ces restrictions a été la vente de ces unités. Comme nous l'avons observé au cours des six derniers mois, le prix de ces micro-unités a diminué de façon constante.

C'est un outil très immédiat et très efficace qui peut être utilisé.

Le président: Merci, monsieur Blaikie.

Chers témoins et chers membres, nous allons passer à notre deuxième tour de questions. La durée est un peu différente pour ce tour.

Nous commençons par le député Lawrence pour cinq minutes, s'il vous plaît.

M. Philip Lawrence (Northumberland—Peterborough-Sud, PCC): Merci.

J'aimerais commencer par partager mon temps avec Jasraj Singh Hallan.

M. Jasraj Singh Hallan (Calgary Forest Lawn, PCC): Monsieur le président, je voulais simplement présenter un avis de motion.

Nous savons que, après huit ans de règne de ce premier ministre libéral, le Canada est aux prises avec une crise du coût de la vie. La vie est plus inabordable que jamais.

Étant donné que le gouverneur de la Banque du Canada a confirmé que la taxe sur le carbone est inflationniste... Nous savons ce qui rend les aliments plus chers. Si l'on taxe l'agriculteur qui produit la nourriture et le camionneur qui l'expédie, c'est en fin de compte la personne qui achète la nourriture qui se voit refiler cette taxe. Nous savons également que cela augmente le coût de l'essence et du chauffage.

Le premier ministre vient tout juste de faire une volte-face massive, donnant à 3 % des Canadiens une pause de la taxe sur le carbone pour le chauffage résidentiel dans le Canada atlantique, où ses sondages sont en train de s'effondrer.

Dans ces conditions, je souhaite déposer l'avis de motion suivant:

Que le Comité entreprenne immédiatement un examen de cinq réunions de la taxe fédérale sur le carbone et de son incidence sur l'abordabilité. Et que le Comité invite le ministre des Finances à comparaître sur cette question.

Je vous remercie.

Je vais céder le reste de mon temps.

M. Philip Lawrence: Merci.

Je vais adresser mes premières questions à Mme Keesmaat.

Nous avons reçu le gouverneur de la Banque du Canada. Nous avons également entendu d'autres témoignages selon lesquels la politique budgétaire du gouvernement libéral fait grimper l'inflation.

Nous avons également entendu dire que la taxe sur le carbone, comme mon collègue vient de le mentionner avec la motion, fait grimper l'inflation. En fait, un tiers de l'inflation au-dessus de la cible a été attribué directement à l'incidence de la taxe sur le carbone.

Si nous devons revenir à la cible et ramener l'inflation à 2 %, et si les taux d'intérêt revenaient à ce qu'ils étaient avant la pandémie — disons à 2 % comme taux d'intérêt bancaire — cela vous aiderait-il à construire plus de logements abordables?

Mme Jennifer Keesmaat: Par l'entremise de la présidence, oui, absolument. Bon nombre des projets qui sont actuellement en suspens le sont précisément en raison de l'inflation et du coût de l'emprunt. Sans aucun doute, ces projets redeviendraient viables si l'inflation diminuait.

M. Philip Lawrence: Merci beaucoup.

Je vais poser quelques questions à Mme Toor également.

Vous avez commencé votre discussion en parlant de l'offre lacunaire et des taxes, puis vous avez formulé quelques recommandations.

Je veux vous poser la même question que celle que M. Chambers a posée à M. Butler. Si nous étions en mesure de permettre la vérification électronique — par exemple, demander à l'ARC de vérifier, avec la permission du contribuable — cela serait-il utile pour vous?

Mme Jasmine Toor: Cela le serait certainement. Il s'agit en fait de l'une des demandes que nous avons soumises au Comité dans notre mémoire prébudgétaire.

Nous sommes en pourparlers avec l'Agence du revenu du Canada. Selon ce que je comprends, le ministère travaille déjà sur une solution que nous soutiendrions dans l'ensemble du secteur. Fait intéressant, le Bureau du surintendant des institutions financières, le BSIF, a récemment indiqué son appui à une vérification indépendante du revenu, également, sur les demandes hypothécaires.

M. Philip Lawrence: Merci.

Puisque vous soulevez les organismes de réglementation, trouvez-vous qu'ils travaillent ensemble et rendent la collaboration facile ou cohésive, ou voyez-vous des problèmes avec la réglementation dans l'industrie hypothécaire?

• (1700)

Mme Jasmine Toor: Je dirais que, à l'échelle fédérale à tout le moins, les organismes de réglementation se parlent de façon régulière.

À l'heure actuelle, nous savons que le Bureau de la concurrence Canada mène une étude sur le test de résistance et son incidence sur les transferts, les substitutions et les renouvellements. Nous sommes également en communication avec le Bureau de la concurrence Canada et le BSIF à ce sujet. Il est intéressant de noter qu'ils ont récemment clarifié, dans une publication du 16 octobre, que pour les hypothèques assurées, le test de résistance n'est pas requis dans le cas des transferts, substitutions et renouvellements. Comme M. Butler l'a mentionné, nous aimerions qu'il en soit de même pour les propriétaires d'habitations non assurées.

M. Philip Lawrence: Je vous remercie. C'était exactement ma prochaine question. Vous avez répondu à deux questions à la fois, donc c'est très bien.

Le président: Votre temps est écoulé.

M. Philip Lawrence: D'accord, pas de problème.

Merci beaucoup aux témoins.

Je suis vraiment reconnaissant de tous vos témoignages.

Le président: Merci, monsieur Lawrence. Nous venons d'arriver à la fin de votre temps.

Nous allons céder la parole à M. Weiler, s'il vous plaît, pour cinq minutes.

M. Patrick Weiler (West Vancouver—Sunshine Coast—Sea to Sky Country, Lib.): Monsieur le président, je pense que la secrétaire parlementaire Bendayan prendra la parole.

Le président: Madame Bendayan, allez-y.

[Français]

Mme Rachel Bendayan (Outremont, Lib.): Merci beaucoup, monsieur le président.

Je remercie mon collègue M. Weiler.

J'aurais quelques questions à poser aux représentantes de l'Union des municipalités du Québec.

Mesdames, je vous souhaite la bienvenue au Comité.

Je vous remercie de votre présence et de l'information que vous nous avez déjà fournie.

J'aurais aimé vous entendre parler de la récente annonce du ministre Fraser à propos de la conclusion de l'entente avec le Québec dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements.

Évidemment, nous attendons tous impatiemment de connaître les détails de l'accord.

Avez-vous déjà des commentaires concernant ce transfert de 900 millions de dollars et son utilité pour la construction de logements au Québec?

Mme Catherine Fournier: Merci beaucoup.

Effectivement, comme je l'ai souligné d'entrée de jeu dans notre allocution, c'est évidemment une excellente nouvelle que l'on ait réussi à avoir une entente entre le gouvernement fédéral et le gouvernement du Québec. Ces sommes étaient très attendues par les municipalités et elles vont nous permettre, on l'espère, de réaliser un plus grand nombre de projets. Il est certain que c'est une belle preuve de la réussite d'une collaboration.

Nous tenions à mentionner que, lorsque les programmes sont flexibles et qu'il y a des discussions efficaces entre les deux paliers

de gouvernement, cela a des effets directs sur les communautés que nous représentons.

Mme Rachel Bendayan: Merci beaucoup, madame Fournier.

Justement, dans votre allocution, vous avez parlé de la nécessité de construire à peu près 4 500 logements sociaux au Québec. Est-ce bien le nombre recherché par année?

Mme Catherine Fournier: Tout à fait, c'est bien par année.

Mme Rachel Bendayan: Vendredi dernier, justement, je me suis rendue, en compagnie de la ministre responsable de l'Habitation du Québec, au centre CAP Saint-Barnabé, où nous avons pu visiter des nouveaux logements sociaux à l'intention des sans-abris.

Connaissez-vous le nombre de logements sociaux ou abordables au Québec?

Où en sommes-nous?

Mme Catherine Fournier: Pour répondre à la demande annuelle, il faudrait 4 500 logements sociaux et 12 400 logements abordables. C'est le minimum. Nous souhaitons évidemment qu'une plus grande part de ces logements soit vouée aux personnes qui sortent de l'itinérance ou qui risquent d'y entrer.

Mme Rachel Bendayan: En ce qui concerne l'achat de terrains, j'ai bien compris que cette demande venait à la fois des municipalités et du gouvernement du Québec. Nos programmes permettent notamment d'acheter des terrains avec l'argent du gouvernement fédéral.

Avez-vous des recommandations ou des commentaires à formuler sur le fonctionnement de l'achat de terrains?

Mme Catherine Fournier: Pouvez-vous préciser le programme auquel vous faites référence?

Mme Rachel Bendayan: C'est le programme accélérateur, je crois, qui permet l'achat de terrains.

• (1705)

Mme Valérie Fortin (conseillère aux politiques, Union des municipalités du Québec): Je crois que vous parlez du Fonds pour accélérer la construction de logements, soit le FACL.

Au Québec, l'application de ce fonds est un peu différente. Une entente a donc été conclue, et nous comprenons bien que le fonctionnement sera différent au Québec comparativement à celui des autres provinces canadiennes.

Mme Rachel Bendayan: C'est exactement cela.

Avez-vous des commentaires à faire au Comité à ce sujet?

Mme Catherine Fournier: En ce qui a trait à l'entente qui a été conclue, je dirais que c'est bien, justement, que le gouvernement fédéral ait fait preuve d'ouverture pour établir des modalités propres au Québec. Cela se fait dans différentes ententes, et cela a été le cas dans le cadre de cette entente sur le logement. Nous comprenons qu'ailleurs au Canada, le FACL a des critères particuliers et offre différentes formes d'aide.

Les modalités qui ont été retenues dans le cadre de l'entente ne sont pas encore publiques, mais nous savons heureusement, depuis le 13 octobre dernier, qu'il y a bien une entente et qu'un montant de 900 millions de dollars sera versé au Québec.

Nous attendons une mise à jour économique de la part du gouvernement du Québec qui devrait être faite demain. J'espère que nous aurons de bonnes nouvelles au sujet de cette entente.

Pour ce qui est des modalités précises, comme l'achat de terrains, cela risque d'être différent chez nous, comme le disait Mme Fortin. Je pense que l'une des grandes priorités des municipalités est de disposer de fonds supplémentaires pour construire des logements sociaux. Les modalités de mise en application et de répartition des fonds visant les projets ou l'achat de terrains relèvent plutôt du montage financier des projets.

Mme Rachel Bendayan: Merci beaucoup.

[Traduction]

Le président: Merci, madame Bendayan.

Nous allons passer à M. Ste-Marie, s'il vous plaît.

[Français]

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

Je vais continuer de poser mes questions à la mairesse de Longueuil.

Madame Fournier, de ce que je sais des terrains fédéraux, ils doivent être vendus au prix de la valeur marchande. Ce que nous demandons, c'est qu'ils puissent être vendus au rabais, voire donnés, pour la construction de logements sociaux. Par exemple, il y a beaucoup de terrains fédéraux à Longueuil, des beaux terrains même. Cela pourrait être une piste de solutions.

Nous saluons aussi l'entente entre Ottawa et Québec visant l'octroi des 900 millions de dollars. Nous avons hâte, comme vous, madame la mairesse, d'en découvrir les modalités. Vous rappelez dans votre allocution que, dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, le Québec avait reçu jusqu'ici 13 % des sommes alors qu'il compte pour plus de 20 % de la population du Canada. On constate que c'est toujours très long avant que l'argent annoncé se rende sur le terrain. Dans un contexte où il y a une grande inflation dans la construction, ce qui fait perdre un avantage certain.

Dans la conclusion de votre allocution, vous parliez de la flexibilité et de l'agilité des programmes fédéraux, de l'importance qu'ils soient arrimés aux programmes québécois et de la rapidité à s'entendre avec Québec. Pouvez-vous nous parler davantage?

Dans le but de construire des logements sociaux, que peut faire Ottawa pour accélérer le tout et donner sa part au Québec?

Mme Catherine Fournier: Merci.

Le gouvernement fédéral et le gouvernement du Québec ont effectivement mis un peu de temps à s'entendre sur les 900 millions de dollars du Fonds pour accélérer la construction de logements. Les modalités restent à voir, mais nous avons eu de bons échos et de bonnes nouvelles. C'est donc la preuve qu'on est capable de faire preuve de flexibilité, de part et d'autre, et d'en arriver à une entente.

Je vais vous donner un autre exemple. Dans mon allocution d'ouverture, j'ai parlé d'un autre programme qui a très bien fonctionné, soit l'Initiative pour la création rapide de logements, l'ICRL. Cette initiative a donné des résultats tangibles dans les municipalités. Grâce à cette initiative, nous avons été en mesure de boucler le montage financier de plusieurs projets de logement social sur nos territoires. Malheureusement, le dernier budget fédéral ne prévoyait aucune somme pour l'ICRL.

Quand le gouvernement fédéral et le gouvernement du Québec en arrivent à une entente et que le programme est efficace, on devrait s'appuyer sur cet exemple et le financer, de sorte qu'il continue à produire des effets positifs.

Ce qui est dommage, c'est qu'on essaie plutôt de trouver de nouvelles solutions ou qu'on met fin au financement. Pourtant, le programme fonctionne bien et donne des résultats tangibles. Il est possible de le faire, mais encore faut-il qu'il soit financé à la hauteur des besoins.

• (1710)

M. Gabriel Ste-Marie: Merci.

[Traduction]

Le président: Merci, monsieur Ste-Marie.

M. Blaikie est le suivant. Allez-y.

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

Madame Toor, la Banque Scotia a publié un rapport qui indique que le parc de logements sociaux du Canada représente environ 3,5 % de l'ensemble du parc de logements du pays et qu'il faudrait le doubler pour atteindre la moyenne de l'OCDE. Lorsque nous avons posé une question sur ces chiffres à la Chambre des communes, le chef conservateur a déclaré que les Canadiens ne voulaient pas d'« une mainmise à la soviétique sur le logement ». Je me demande si vous êtes d'accord avec le chef conservateur pour dire que la proposition de la Banque Scotia de doubler le nombre de logements sociaux équivaut à une « mainmise à la soviétique sur le logement » au Canada.

Mme Jasmine Toor: Je dois m'excuser. En tant que représentante d'une association de l'industrie hypothécaire, je ne pense pas être la personne la mieux placée pour parler des logements hors marché. Vous pourriez peut-être adresser cette question à l'un des autres témoins.

M. Daniel Blaikie: Je serais heureux que n'importe qui réponde à cette question. Y a-t-il quelqu'un qui est d'accord pour dire que la Banque Scotia préconise une « mainmise à la soviétique sur le logement » au Canada? J'ai certainement une opinion sur la question, mais il me semble que ce n'est pas une description appropriée du travail de la Banque Scotia dans le domaine du logement social. Nous allons peut-être en rester là pour l'instant.

[Français]

Selon un autre commentaire fait par le chef conservateur, nous devrions retirer des fonds aux municipalités qui ne construisent pas assez de logements dans leur communauté.

Pensez-vous que les municipalités attendent que le gouvernement fédéral les menace de leur retirer des fonds pour faire du vrai travail sur la question du logement?

Sinon, à quelle sorte de partenariat avec le fédéral pensez-vous? De plus, quelle approche du gouvernement fédéral donnerait la plus grande chance de succès sur le plan de la construction de logements?

Mme Catherine Fournier: Comme je l'ai mentionné, les villes savent assurément qu'elles ont la grande responsabilité de faciliter la construction de logements sur leur territoire. Elles en sont pleinement conscientes. Un gouvernement de proximité est directement en lien avec la population. À l'heure actuelle, les changements climatiques font que la question de l'habitation est au centre des préoccupations des gens. Les villes se sont mobilisées pour trouver des solutions, mais cela doit être fait en collaboration avec les autres paliers de gouvernement. À mon avis, le mot à retenir est « collaboration ».

Comment peut-on mieux réussir ensemble? Comment peut-on arrimer nos politiques et notre vision du développement, notamment en ce qui a trait aux infrastructures? C'est une chose de dire que les municipalités doivent mettre en place les conditions nécessaires pour construire plus d'habitations, mais c'en est une autre chose d'avoir, par la suite, des infrastructures qui permettent de répondre aux besoins de la population, qui va en s'accroissant.

Nous devons évidemment discuter de tout cela ensemble, comme le feraient des partenaires.

Le président: Merci, monsieur Blaikie.

[Traduction]

Monsieur Morantz, allez-y.

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

Madame Keesmaat, j'ai une question pour vous; j'ai tant de questions à vous poser. Je vais commencer par la question de la densité.

Je pense que si vous sondiez les gens pour savoir s'ils aimeraient que l'on densifie davantage les centres urbains, vous obtiendriez une réponse extrêmement positive, mais lorsque quelqu'un achète un terrain de 100 pieds en face de votre maison et veut le subdiviser en deux terrains de 50 pieds, c'est l'enfer, et je pense que c'est le problème fondamental que nous avons.

Vous avez abordé le fait que le zonage fait partie de la solution à ce problème, et je me demande si vous pourriez — aussi brièvement que possible, parce que mon temps est limité — parler des types de changements de zonage que les municipalités devraient adopter, selon vous, pour favoriser le développement du logement.

Mme Jennifer Keesmaat: C'est une question vraiment essentielle.

La bonne nouvelle, c'est que dans de nombreuses villes canadiennes, nous avons déjà franchi le Rubicon en reconnaissant que nous avons besoin d'un développement à plus forte densité. C'est pour deux raisons. La première, c'est que les nouveaux arrivants sont manifestement exclus du logement vu les prix; c'est aussi parce que les gens constatent que la prochaine génération de Canadiens sont ainsi exclus du logement et reconnaissent que nous avons besoin d'une approche fondamentalement différente.

Le zonage de droit, qui est facilité d'une certaine manière par les exigences du Fonds pour accélérer la construction de logements et les pressions exercées aujourd'hui par le ministre du Logement, a une incidence profonde sur le démantèlement du zonage d'exclusion partout au Canada.

À Toronto, nous l'avons fait il y a presque deux ans, mais Calgary, Edmonton, Vancouver et quelques autres petites municipalités ont déjà emboîté le pas. Ces villes permettent maintenant jusqu'à quatre unités sur un seul terrain. Je pense que d'autres municipalités suivront cette voie. Il s'agit d'une forme de changement très progressive.

Nous devons également construire une densité importante autour de nos infrastructures de transport afin de garantir que les nouveaux Canadiens ont la possibilité de se rendre là où ils le souhaitent sans voiture.

• (1715)

M. Marty Morantz: Mike Moffatt a récemment corédigé un rapport avec l'Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance. Je

pense que vous le connaissez, et que vous avez également rédigé des textes avec lui.

J'ai trouvé ce rapport très intéressant. Il y avait des recommandations concernant les changements fiscaux. Nous n'en avons pas beaucoup parlé à cette table, mais il me semble que l'on pourrait apporter des changements importants à la Loi de l'impôt sur le revenu qui pourraient encourager la construction résidentielle. On pourrait, par exemple, permettre un report de l'impôt sur les gains en capital, lorsque l'argent est investi dans de nouveaux logements à loyer modique, ou mettre en place une déduction pour amortissement accéléré à des fins similaires.

Je me souviens qu'à l'époque où je pratiquais le droit, il existait un programme appelé « programme de construction d'immeubles résidentiels à logements multiples », qui permettait aux gens de déduire la déduction pour amortissement des coûts accessoires et des revenus professionnels personnels. Ce programme a permis de construire des centaines de milliers de logements.

Que pensez-vous de ce type d'approches en plus de la modification du zonage?

L'un des témoins a récemment déclaré ici que nous avons besoin de l'approche du couteau suisse pour construire plus de trois millions de logements dans notre pays d'ici 2030.

Seriez-vous d'accord pour dire que ces types de modifications fiscales seraient utiles?

Mme Jennifer Keesmaat: Absolument.

J'ai mentionné qu'il y a des choses que nous devons faire avec les terres, c'est-à-dire le zonage. Il y a des choses que nous devons faire en matière de conception, en construisant différents types de logements, à partir d'appartements secondaires jusqu'à des immeubles de six étages. Il existe également des mécanismes financiers qui doivent changer. Le modèle que vous avez mentionné est celui qui est utilisé au sud de la frontière. Presque tous les logements abordables construits en Amérique sont le résultat d'une approche tout à fait unique en matière d'incitatifs fiscaux qui se traduit par un investissement dans le logement abordable. Ces crédits d'impôt ont fondamentalement changé l'offre de logements abordables en Amérique.

M. Marty Morantz: Monsieur Butler, vous disposez d'un fil Twitter très original. J'adore le gazouillis sur la dette. Ça dit:

C'est vraiment ahurissant, ce délire: DOUBLER la dette est tout simplement affreux!

Vous commentez une autre citation qui montre que le gouvernement fédéral a en fait doublé notre dette fédérale d'environ 600 milliards de dollars en 2015 pour la porter à environ 1,2 billion de dollars.

Pouvez-vous nous faire part de vos préoccupations à ce sujet?

M. Ron Butler: On a parlé plus tôt de revenir à des taux d'intérêt de 2 %. Les taux d'intérêt de 2 % sont véritablement dangereux. Ils le sont vraiment. Il y a une raison pour laquelle les prix ont augmenté si rapidement au cours de la décennie de taux d'intérêt extrêmement bas. En fin de compte... Les gens ont fait allusion à la raison pour laquelle nous investissons autant d'argent dans l'immobilier. S'il s'agit d'un investissement financé à 80 ou 95 % à un taux inférieur à l'inflation, il y aura de nombreux participants, ce qui fera augmenter le prix des maisons.

Voilà ma réponse à cette question.

Le président: Merci, monsieur Morantz.

Nous allons maintenant passer à Mme Dzerowicz.

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

Je veux commencer par remercier chaleureusement tous les témoins. Il s'agit d'une discussion très importante qui donne lieu à beaucoup d'excellentes recommandations et options que le Comité pourra examiner à mesure que nous avançons.

Je vais commencer par une question à Mme Keesmaat.

Madame Keesmaat, des dirigeants comme Maureen Fair, qui dirige la West Neighbourhood House... Ils font probablement partie des six groupes qui m'ont approchée au cours des dernières années. Ils ont des terres, du capital et des plans. Ils ont fait beaucoup de travail et tentent de construire des logements abordables ou des logements pour les plus vulnérables.

Vous avez dit qu'il n'y avait pas d'incitatifs et pas assez d'argent. Je me demande si vous pourriez être plus précise concernant ce que nous pouvons faire de plus, que ce soit au niveau fédéral, provincial ou municipal, pour aider des groupes comme West Neighbourhood House à commencer à construire sur le bien-fonds et à utiliser leur capital.

• (1720)

Mme Jennifer Keesmaat: L'accès au capital est vraiment essentiel pour l'offre de logements abordables en particulier. Le coût du capital peut avoir un effet dissuasif sur la construction des logements.

L'iFCLL, qui a permis de créer un nombre important de logements locatifs précisément dans la ville de Toronto au cours de la dernière décennie, a été critiquée tout récemment, car elle a également fourni des logements locatifs de luxe. On pensait que tout logement locatif était un logement abordable, ce qui, nous le savons tous, n'est pas le cas dans les grands centres métropolitains.

Mme Julie Dzerowicz: Excusez-moi, qu'est-ce que l'iFCLL?

Mme Jennifer Keesmaat: Pardonnez-moi. Il s'agit de l'initiative de financement de la construction de logements locatifs, qui est essentiellement un programme de la SCHL qui permet d'emprunter sans intérêt pour couvrir les coûts de construction de logements locatifs.

C'était une façon de contourner le problème de l'emprunt pour la période de construction, ce qui, dans le cas d'un condo est moins difficile, car l'argent de la prévente sert à financer la construction. Bien sûr, dans le secteur des logements locatifs, comme vous ne vendez rien, vous ne disposez pas de cet argent avant la construction.

Le programme de financement de la construction de logements locatifs, appelé iFCLL, est en fait le programme qui a encouragé la construction des logements locatifs que vous avez vu construire au cours de la dernière décennie. Il s'agit d'un programme vraiment essentiel et important.

Cependant, il doit maintenant être modifié pour deux raisons: il doit l'être pour répondre à des taux d'intérêt plus élevés, car aujourd'hui, ce n'est pas viable. Aujourd'hui, le programme ne fonctionne pas. Il a été conçu dans un contexte de taux d'intérêt bas. Il faut le restructurer. C'est le premier changement.

Le deuxième changement est qu'il peut être remanié, et il devrait l'être, pour encourager précisément le logement abordable et pour

le relier aux programmes municipaux, comme celui de la Ville de Toronto, où il existe une série d'incitatifs pour la construction de logements offerts à 100 % du loyer moyen du marché.

Cela dépend de la façon dont le programme est adapté à la SCHL. Essentiellement, le simple fait de réduire le coût d'emprunt pendant la période de construction peut, à son tour, faire en sorte qu'il soit viable de construire des projets comme celui de Maureen Fair aujourd'hui.

Mme Julie Dzerowicz: Merci.

Je vais m'adresser à Mme Fair, de West Neighbourhood House. Merci de votre leadership et de tout ce que vous faites à West Neighbourhood House. Merci beaucoup d'être ici aujourd'hui.

Vous avez mentionné certains des défis que vous deviez relever. Vous avez également mentionné certains des bons programmes du gouvernement fédéral, notamment l'Initiative pour la création rapide de logements.

L'un des autres programmes que nous avons mis en œuvre est Vers un chez-soi, la stratégie canadienne de lutte contre l'itinérance. Nous avons investi plus de 290 millions de dollars pour lutter contre l'itinérance, particulièrement à Toronto. Je sais que nous en avons encore beaucoup à faire. Nous avons encore beaucoup trop de sans-abri.

Avez-vous des idées quant aux rôles que les gouvernements fédéral et provinciaux et les administrations municipales doivent jouer, à l'avenir, pour mettre fin une fois pour toutes à l'itinérance chronique?

Mme Maureen Fair: C'est une question assez difficile, madame Dzerowicz.

L'allocation pour le logement aurait vraiment besoin d'être remaniée et repensée. En plus de la construction de logements abordables, les allocations pour le logement transférables peuvent être très utiles pour accroître l'abordabilité lorsque les gens en ont besoin, car vraisemblablement et espérons-le, de nombreuses personnes n'ont pas constamment besoin d'un logement entièrement abordable.

Il fallait vraiment repenser l'allocation pour le logement. Elle contenait certaines conditions, comme par exemple la nécessité de divulguer votre revenu et votre source de revenus à votre propriétaire. C'est une atteinte à la vie privée, et cela entraîne toutes sortes de conséquences pernicieuses. Un certain nombre de choses pourraient être faites. Une part insuffisante de l'allocation pour le logement a été attribuée.

C'est le genre de choses qui peuvent permettre aux gens de sortir de la rue et d'accéder à un logement. Ensuite, à mesure qu'ils progresseront, qu'ils deviendront plus stables dans leur vie et qu'ils obtiendront les soins dont ils pourraient avoir besoin pour leurs problèmes de santé mentale et de toxicomanie — même si tous les sans-abri n'en souffrent pas — ils n'auront peut-être pas besoin de ces subventions plus importantes, qui pourront alors être utilisées pour d'autres personnes.

Les allocations pour le logement transférables ont un rôle à jouer. C'est probablement ce que je répondrais à cela.

Mme Julie Dzerowicz: Merci beaucoup.

Je pense que mon temps est écoulé.

Le président: Merci, madame Dzerowicz. Votre temps est écoulé.

Nous en sommes à notre troisième tour, chers collègues. Il faudrait que ce soit un tour de table un peu plus court, alors je vais interrompre les gens si nécessaire, mais nous avons eu d'excellents témoins experts avec nous, avec d'excellentes recommandations, et nous voulons donc continuer.

La parole est à M. Chambers, pour les cinq premières minutes.

• (1725)

M. Adam Chambers: Merci, monsieur le président.

Madame Keesmaat, vous avez mentionné le remboursement de la TPS comme élément qui fait avancer les choses. Qu'en est-il des redevances d'aménagement, qui continuent d'augmenter considérablement? Je constate qu'à Toronto, par exemple, juste avant les dernières élections municipales, les redevances d'aménagement ont augmenté, dans certains cas, de près de 100 % par unité. Tous ces coûts doivent être financés et finissent pas être refilés.

Que devrait faire le gouvernement fédéral? Comment devrait-il travailler avec les municipalités afin que, si le gouvernement fédéral accorde un allègement fiscal, celui-ci ne soit pas simplement absorbé par un autre ordre de gouvernement?

Mme Jennifer Keesmaat: Je pense que vous posez une question cruciale sur une situation inextricable. Cela s'explique en partie par le désir de la plupart des municipalités de réduire au minimum leurs propres hausses d'impôts, et, par conséquent, l'un des moyens les plus simples pour elles de financer les infrastructures sans que personne ne s'en aperçoive réellement est d'augmenter les redevances d'aménagement sur les nouveaux projets et d'utiliser ces redevances pour subventionner la construction d'infrastructures: garantir que les toilettes fonctionnent bien, garantir que l'eau sortira des robinets lorsque vous construirez le nouveau bâtiment.

De nombreuses municipalités du Canada ont adopté une approche en matière d'infrastructure selon laquelle les nouveaux aménagements sont rentables et subventionnent également l'assiette fiscale et les infrastructures existantes. Par exemple, dans la ville de Toronto, 50 % des redevances d'aménagement sont affectées aux nouveaux aménagements, et 50 % de ces redevances sont réparties dans toute la ville.

J'avais l'habitude de dire, lorsque j'étais urbaniste en chef, que chaque fois que nous construisons un condo au centre-ville de Toronto, Scarborough obtient une nouvelle route asphaltée ou un nouveau parc, parce que c'est le cadeau que fait un nouveau propriétaire.

Nous avons besoin d'un nouveau modèle de financement des infrastructures si nous voulons résoudre le problème des redevances d'aménagement, car à l'heure actuelle, ces redevances sont utilisées comme moyen de financer les infrastructures en l'absence d'une stratégie plus large de financement des infrastructures et faute de municipalités qui ont le courage d'augmenter les impôts fonciers, ce qui serait l'autre façon de procéder.

M. Adam Chambers: Merci beaucoup.

Diriez-vous également que, par exemple, dans la ville de Toronto, les doubles droits de cession immobilière agissent de la même manière en matière de subventionnement croisé?

Mme Jennifer Keesmaat: C'est effectivement le cas, et cela a également pour conséquence imprévue de maintenir les gens dans

des logements trop grands. En raison des droits de cession immobilière, les ménages qui auparavant auraient dû réduire la dimension de leur logement — parce qu'il y a des chambres vides et que les enfants ont déménagé — sont désormais dissuadés de déménager parce qu'ils seront alors imposés. Les droits de cession immobilière ont également donné des résultats douteux quant à la capacité de garantir que les familles vivent dans des logements conçus pour les familles.

M. Adam Chambers: Merci.

Pour résumer, les acheteurs de maison neuve — ou tout autre acheteur de maison, en fait, en particulier dans la ville de Toronto — subventionnent d'autres besoins en infrastructures de la ville que ceux pour lesquels on pourrait penser qu'ils paient lorsqu'ils achètent une nouvelle maison, ou qu'ils ont payé le double des droits de cession immobilière. Est-ce à peu près vrai?

Mme Jennifer Keesmaat: C'est tout à fait exact.

M. Adam Chambers: D'accord. Merci beaucoup.

Monsieur Butler, l'ACFC, qui est l'Agence de la consommation en matière financière du Canada, a demandé aux banques de permettre à certains clients, dans certaines circonstances, de prolonger l'amortissement au-delà de ce qui est normalement autorisé.

Parallèlement, le BSIF insiste sur le fait que l'on ne peut pas prolonger l'amortissement et que l'on doit appliquer la ligne directrice B-20 sur les renouvellements, potentiellement non pas pour les prêts hypothécaires assurés peut-être, mais certainement pour les prêts hypothécaires non assurés.

Avez-vous l'impression que le BSIF et l'ACFC travaillent l'un contre l'autre? Quelle est votre interprétation de ce qui se passe au niveau réglementaire?

• (1730)

M. Ron Butler: Il semble que les agences ne communiquent pas entre elles.

La réaction la plus simple devrait être la suivante: pour les personnes en réelle difficulté financière... Nous assistons à une accélération incroyable des taux d'intérêt, la plus importante et la plus rapide de l'histoire de notre pays. Si les gens ont de réelles difficultés à renouveler leurs prêts et qu'ils ne peuvent pas se permettre d'effectuer ces paiements — et il faut pouvoir prouver qu'ils ont des difficultés financières —, il n'y a aucune raison de ne pas étendre la durée du prêt à 30 ans ou même à 35 ans.

Cependant, le BSIF a également raison. L'idée de prolonger à l'infini l'amortissement est un stimulant de la demande. Cela ne fait aucun doute. Il doit être géré correctement, mais nous devons également adopter l'approche... Certaines personnes avaient un taux de 2,49 % et ont maintenant un taux atteignant presque 6 %. C'est un problème difficile.

M. Adam Chambers: Merci beaucoup, monsieur le président.

Le président: Merci, monsieur Chambers.

Madame Thompson, vous avez cinq minutes.

Mme Joanne Thompson (St. John's-Est, Lib.): Merci, monsieur le président.

Bienvenue à tous les témoins. Cet après-midi a été incroyablement intéressant.

Je vais commencer par vous, madame Keesmaat.

Je parlerai de l'importance de la densification pour résoudre la crise du logement, mais en l'envisageant à travers le prisme des valeurs ou de la philosophie de votre entreprise, si vous voulez. De toute évidence, il s'agit de logements abordables, durables, beaux et reliés au transport en commun. Dans ma province, Terre-Neuve-et-Labrador, on parle souvent de « lieu » et de la façon dont nous vivons dans un lieu, pas seulement le petit endroit où nous vivons, mais aussi la grande communauté. Cela favorise également le bien-être, le sentiment d'appartenance et l'esprit communautaire.

Cela m'intéresse beaucoup. Pourriez-vous faire un lien avec la nécessité d'examiner la densité?

Mme Jennifer Keesmaat: Nous sommes en train de vivre un changement fondamental dans la manière dont nous payons le logement, dont nous pensons au logement et dont nous pensons à la qualité de vie.

Je vais vous donner une anecdote personnelle à ce sujet.

J'ai une fille de 23 ans. Lorsque nous avons présenté à la ville notre projet dans le Nord de la ville, Tyndale Green, qui comprend des immeubles de six et huit étages dans une communauté piétonnière avec, au centre du projet d'aménagement, une garderie abordable, un nouveau centre communautaire, un café et de la nourriture, ma fille, qui a grandi dans une maison unifamiliale à Yonge et Eglinton, au cœur de la ville, m'a envoyé un texto et m'a dit: « Man, est-ce que je peux vivre là? »

Je pense que c'est très important, car cela reflète deux choses.

Cela reflète la façon dont les jeunes envisagent le logement différemment de ce que nous avons pu faire dans le passé. Ils veulent quelque chose de différent de ce que beaucoup d'entre nous ont pu penser dans le passé au chapitre du logement, et ils pensent différemment de la façon dont beaucoup de nouveaux immigrants envisageaient le logement dans le passé: le rêve canadien d'une maison unifamiliale. Cette vision a considérablement évolué. Aujourd'hui, nous savons que l'accès à un logement stable dans un environnement où les gens peuvent faire partie d'une communauté, et où la maison peut être abordable au fil du temps, est la principale priorité.

L'un des moyens d'y parvenir est de construire des collectivités à plus forte densité, axées non pas sur la voiture, mais sur des lieux et des espaces communautaires, des parcs publics de grande qualité et, dans la mesure du possible, des infrastructures de transport en commun et de cyclisme. Nous savons qu'il y a une génération entière, et de nouveaux arrivants, qui sont très passionnés par cette partie du rêve canadien. Pour s'en convaincre, il suffit de regarder le prix des maisons dans les communautés qui offrent toutes ces commodités. Ils sont les plus élevés. Les 12 ou 14 kilomètres carrés du centre-ville de Toronto, où vivent près de 500 000 personnes, constituent l'une des zones ayant la croissance la plus rapide au Canada. Soixante-quinze pour cent des habitants de cette zone ne possèdent pas de voiture. Ils se déplacent principalement à pied ou en transport en commun pour se rendre au travail.

Le fait d'envisager les logements d'une manière fondamentalement différente, puis de concevoir et de fournir ce logement d'une manière différente, c'est plus abordable du point de vue du prix du logement et cela correspond aux objectifs de durabilité de notre pays.

Mme Joanne Thompson: Merci. Je comprends cela, car je pense qu'il est extrêmement important que nous progressions dans

la compréhension de ce à quoi nos logements et nos communautés doivent ressembler.

Je voudrais m'adresser un instant à Mme Fair.

Il s'agit d'une conversation quelque peu similaire... le logement se situe en grande partie sur un continuum. Être sans abri, dans sa forme la plus vraie, c'est le fait de ne pas avoir de chez-soi, mais nous comprenons aussi — j'ai travaillé dans le secteur, donc je comprends ce que vous faites — que c'est plus compliqué que cela. Pour certains, il s'agit de la disponibilité d'un logement. Pour d'autres, c'est beaucoup plus compliqué. Ils ont besoin d'un certain niveau de soutien pour pouvoir conserver leur logement.

Pouvez-vous nous parler du rôle de votre centre communautaire, des organisations à but non lucratif et des soutiens communautaires, avec les différents paliers de gouvernement, pour ce qui est d'aborder les complexités liées à l'itinérance, afin que nous comprenions le continuum de besoin et la nécessité d'avoir du soutien tout au long de ce continuum?

• (1735)

Mme Maureen Fair: Bien sûr.

Le président: Je m'excuse, mais j'ai besoin d'une réponse très courte, s'il vous plaît.

Je vous remercie.

Mme Maureen Fair: Oui, un soutien supplémentaire est nécessaire, mais je dirais que les revenus et l'accès à un logement abordable contribueront grandement à réduire les besoins.

Le président: Merci, madame Thompson.

Je vous prie de m'excuser, madame Fair.

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

[Français]

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

Madame la mairesse, vous avez parlé de l'importance de la préservation du parc de logements sociaux et privés existants. Vous demandez donc que l'entretien et la rénovation de ces logements constituent une priorité du gouvernement.

Pouvez-vous en dire davantage?

Mme Catherine Fournier: Bien sûr.

On construit plus de logements, ce qui est nécessaire, évidemment, mais on voit bien que, malgré cela, pour toutes sortes de raisons, on est en train de perdre des logements abordables qui existent déjà sur le marché. C'est pourquoi on devrait financer des fonds d'acquisition qui permettraient à des organismes à but non lucratif, par exemple, d'acquérir des logements pour les sortir du marché spéculatif et en assurer l'abordabilité à long terme.

Différentes études montrent que 20 % des logements devraient être hors du marché privé pour garantir un certain seuil d'abordabilité. C'est certainement une piste de suggestion que pourrait également suivre le gouvernement fédéral. Par exemple, la Colombie-Britannique a mis sur pied un fonds d'acquisition de 500 millions de dollars pour la mise hors marché de logements. Je pense que le fédéral peut aussi avoir un rôle à jouer à cet égard.

Pour ce qui est de l'entretien du parc locatif existant, la qualité et la salubrité des logements sont également des questions fondamentales. Il faut un financement à la hauteur des besoins pour éviter une dépréciation de nos actifs immobiliers. Ces investissements sont importants. En effet, quand des logements sont de mauvaise qualité ou insalubres, cela devient un incitatif à faire des rénovations majeures qui, par la suite, évidemment, vont avoir un effet important sur le loyer. Alors, si on entretient bien les logements locatifs existants, on s'assure de préserver une offre de logements abordables.

M. Gabriel Ste-Marie: Merci beaucoup.

Le président: Merci, monsieur Ste-Marie.

M. Gabriel Ste-Marie: Dois-je comprendre que je n'ai pas le temps de poser une autre question?

[Traduction]

Le président: Oui, il n'y a plus de temps.

[Français]

M. Gabriel Ste-Marie: D'accord, merci.

[Traduction]

Le président: Merci.

Monsieur Blaikie, c'est à vous, s'il vous plaît.

M. Daniel Blaikie: Merci beaucoup.

Madame Farha, de The Shift, nous n'avons pas encore parlé aujourd'hui d'un fonds d'acquisition à but non lucratif, mais nous avons évoqué l'importance de l'accès au capital. Bien sûr, c'est un gros problème pour les organisations à but non lucratif.

Pourriez-vous parler un peu de ce qu'un fonds d'acquisition sans but lucratif pourrait signifier, à la fois... eh bien, je suppose que c'est précisément pour essayer d'endiguer la perte de logements sociaux et abordables.

Mme Leilani Farha: Oui, un fonds d'acquisition serait important pour les organisations à but non lucratif, notamment celles qui s'engagent à fournir des logements abordables.

Je voudrais juste clarifier ce dont nous parlons ici. Il y a environ un million de ménages locataires qui ont un besoin urgent d'un logement dans notre pays. Leur revenu moyen est d'environ 25 000 \$ par an. Cela signifie qu'ils peuvent payer un loyer, à 30 % de leurs revenus, d'environ 550 \$ par mois, donc il y a abordable et « abordable ». La différence peut être énorme. Les organisations sans but lucratif jouent ce rôle. Ils ne peuvent pas rivaliser sur ce soi-disant marché avec les grands acheteurs de ce pays.

Il y a des conglomérats, des grandes entreprises, qui ont beaucoup plus d'accès au capital que des promoteurs plus petits comme Mme Keesmaat, par exemple. Je suis sûre qu'elle s'est déjà heurtée à ce problème, où il est difficile de rivaliser avec un grand promoteur ou une grande société d'investissement immobilier qui a accès à davantage de capitaux.

Les fonds d'acquisition et le droit de premier refus pour les administrations municipales et les entreprises sans but lucratif sont extrêmement importants et pourraient permettre, certes, de réduire la perte de logements abordables, mais aussi d'en créer davantage.

● (1740)

Le président: Merci, monsieur Blaikie.

C'est à vous, monsieur Lawrence.

[Français]

M. Philip Lawrence: Merci.

Ma prochaine s'adresse à Mme Fournier.

Nous avons entendu à ce comité des témoignages selon lesquels le déficit du gouvernement libéral et la taxe sur le carbone ont fait monter les taux d'intérêt.

Un renversement de ces politiques entraînant une réduction des taux d'intérêt aiderait-il à construire des logements plus abordables?

Mme Catherine Fournier: Je le réitère, comme je le mentionne depuis le début de la séance d'aujourd'hui, il est certain que les promoteurs avec lesquels nous travaillons au sein de nos municipalités nous disent que c'est une question de mathématique.

Bien sûr, les taux d'intérêt ont un effet très grand sur la viabilité des projets. C'est pourquoi nous demandons une plus grande flexibilité dans les programmes de la SCHL et une plus grande prévisibilité pour les promoteurs.

Cela permettrait au gouvernement fédéral d'agir très concrètement et aux banques de jouer un rôle social accru.

M. Philip Lawrence: Je vous remercie de votre réponse.

[Traduction]

Mes prochaines questions seront d'ordre général et s'adresseront à Mme Toor et à M. Butler.

Nous avons bien sûr entrepris une étude sur le marché de l'habitation. Je pense que vous aurez une idée particulièrement précise ou une bonne vue d'ensemble de la situation actuelle du marché de l'habitation.

Je commencerai par vous, madame Toor, puis je passerai peut-être à vous, monsieur Butler. Pourriez-vous nous donner un aperçu de ce que vous voyez sur le marché du logement à l'heure actuelle?

Mme Jasmine Toor: La seule chose que nous avons... Je parle tous les jours à des courtiers comme M. Butler — ce sont nos membres —, et les Canadiens ont fait preuve d'une formidable résilience face à la hausse des taux d'intérêt. Cette résilience va-t-elle se poursuivre? Nous voyons les signes avant-coureurs d'une augmentation des taux de défaut de paiement, c'est-à-dire ce que nous avons observé pour les prêts automobiles et les dettes de cartes de crédit. Ils ont également augmenté, nous commençons à voir les défauts de paiement augmenter. C'est une préoccupation croissante.

Il est certain que les consommateurs qui doivent renouveler leur hypothèque au cours des trois prochaines années... Je pense que 75 % des consommateurs arriveront au renouvellement de leur hypothèque et qu'ils avaient un taux de 2 %. Actuellement, mon taux d'intérêt est de 1,69 %, je fais donc partie de ces consommateurs. Lorsque nous subissons une augmentation des taux, mon époux et moi aurons tout un choc.

Il s'agit là de deux préoccupations importantes.

L'autre préoccupation est que, malgré la baisse des prix de l'immobilier, nous n'avons pas vu beaucoup d'acheteurs d'une première habitation accéder au marché. Pour moi, cela indique qu'il y a un problème avec la mise de fonds. Épargner pour une mise de fonds de 20 % dans la région du Grand Toronto ou du Grand Vancouver est pratiquement impossible avec les revenus d'une personne seule, et c'est pourquoi nous devons mettre en place des mesures incitatives qui aideront les acheteurs d'une première habitation à accéder au marché.

M. Philip Lawrence: Monsieur Butler, c'est à vous.

M. Ron Butler: Au bout du compte, j'espère simplement que nous ne répéterons pas les erreurs commises dans le passé. Des taux d'intérêt extrêmement bas et une stimulation de la demande entraînent des hausses de prix astronomiques. Ce n'est pas le cas dans toutes les régions du Canada, certes, mais dans certaines parties de l'Ontario et de la Colombie-Britannique, nous avons vu à certains moments les prix augmenter de 2 % par mois, ce contre quoi nous devons nous prémunir à l'avenir.

Il ne faut pas que cela se reproduise, car cela cause préjudice à tout le monde, en particulier aux personnes qui ont acheté à ces prix particulièrement élevés.

• (1745)

Le président: Merci, monsieur Lawrence.

Monsieur Baker, vous serez le dernier intervenant.

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

Comme certains d'entre vous l'ont peut-être entendu à la fin de la période de questions, mon père assiste aujourd'hui pour la première fois aux travaux du Parlement. Il est ici avec nous aujourd'hui dans le cadre de l'audience du Comité, alors bienvenue, papa.

Des députés: Bravo!

M. Yvan Baker: Merci de cet accueil chaleureux. Je vous en suis très reconnaissant.

Papa, ils applaudissent toujours de cette façon quand je parle.

Des voix: Ha, ha!

M. Yvan Baker: Comme vous le savez tous, je représente une communauté appelée Etobicoke-Centre. Nous avons une communauté francophone relativement petite, mais lorsque j'étais enfant, mes parents ont insisté pour que j'apprenne le français, et ils ont travaillé très dur pour que cela se produise.

Je vais poser une question en français d'abord parce que j'ai une question à poser à Mme Fournier puis parce que je veux montrer à mon père que ses efforts ont porté fruit.

[Français]

Madame Fournier, vous avez parlé de l'Initiative pour la création rapide de logements, l'ICRL.

Quel impact a ce programme, et que demandez-vous au gouvernement dans le prochain budget au sujet de ce programme?

J'aimerais que vous me répondiez en deux minutes, car mon temps de parole est limité.

Mme Catherine Fournier: Merci. Vous avez un excellent français.

L'ICRL a vraiment eu un effet positif sur le bouclage des montages financiers de plusieurs projets de logements sociaux. J'en ai eu la preuve au sein de ma municipalité.

À Longueuil, nous avons le projet Un toit pour tous qui offrira 30 logements à des personnes en transition de sortie de l'itinérance ou à des personnes qui risquent d'y entrer. La première pelletée de terre se fera au printemps grâce à l'ICRL. À l'heure où on voit malheureusement une explosion de l'itinérance au Québec, ce genre de projets va assurément apporter une réponse concrète. On le sait, la meilleure réponse au phénomène de l'itinérance, c'est le logement.

Quand on voit l'urgence des besoins, le fait d'avoir un programme fédéral efficace et rapide qui mène à des résultats dans nos communautés fait toute la différence. C'est la raison pour laquelle nous avons été très déçus de constater qu'aucun montant n'était prévu pour l'ICRL dans le dernier budget fédéral. Nous réitérons que ce programme est extrêmement important, et nous espérons que ce sera présent dans la mise à jour économique de cet automne ou, à tout le moins, dans le prochain budget. Cela nous permettra de lancer de nouvelles phases d'appels de projets pour l'ICRL.

Quand un programme fonctionne, il faut le dire et il faut l'applaudir. C'est ce que nous faisons, et nous espérons qu'il sera financé à la hauteur des besoins.

M. Yvan Baker: Je vous remercie de votre réponse et d'avoir expliqué l'importance de ce programme pour les gens. Votre demande au gouvernement est claire.

[Traduction]

Monsieur le président, j'aimerais donner le reste de mon temps de parole à Mme Bendayan, si vous me permettez.

[Français]

Mme Rachel Bendayan: Vous avez un excellent français, cher collègue.

Je vous remercie de votre réponse, madame Fournier.

J'en profite pour remercier les témoins.

Je vais tenter d'être brève.

[Traduction]

Monsieur le président, j'aimerais proposer la motion que j'ai présentée jeudi dernier:

Que le président du Comité rapporte immédiatement à la Chambre, que le Comité:

1. Célèbre le Régime de pensions du Canada comme fondement d'une retraite sûre et digne pour des millions de Canadiens et un pilier de l'économie canadienne;
2. Reconnaît l'importante contribution du Régime de rentes du Québec, qui a été établi de façon indépendante en même temps que le Régime de pensions du Canada; et,
3. Se rendre aux côtés de la majorité des Albertains qui s'opposent au plan dangereux de la première ministre Danielle Smith de se retirer du Régime de pensions du Canada, qui menace des pensions de millions d'ainés et de Canadiens d'un océan à l'autre.

Monsieur le président, pour gagner du temps, j'aimerais entendre les collègues et passer au vote le plus rapidement possible.

Le président: Merci, madame Bendayan.

Monsieur Chambers, c'est à vous.

M. Adam Chambers: Merci beaucoup, monsieur le président.

Pour briser le suspense, nous ne voterons pas sur cette motion ce soir, mais nous pouvons avoir une discussion toute la nuit si nous le voulons.

Bien sûr, les conservateurs ne peuvent soutenir le dernier principe qui sous-tend la motion. Les conservateurs déclarent officiellement que le RPC devrait exister pour tous les Canadiens — à l'exception du Québec, qui a son propre régime de pension et s'en tire à merveille. Le RPC devrait protéger les Albertains et les Canadiens. En tant que député de l'Ontario, je crois que si nous devions envisager la méthodologie utilisée pour établir les coûts, il est évident que certaines personnes auraient des questions à cet égard.

C'est évidemment quelque chose que nous devons examiner de manière plus approfondie, mais les conservateurs ne soutiendront absolument pas la motion telle qu'elle est actuellement rédigée. Il y a de nombreuses autres manières dont le gouvernement peut utiliser cette question pour faire des déclarations politiques. Nous n'accepterons pas qu'elle soit présentée à la Chambre sous cette forme. Si le gouvernement souhaite proposer des amendements potentiels, nous les prendrons en considération, mais certainement, mes collègues et moi serons bien placés ici ce soir pour parler aussi longtemps que nous le pourrons, mais j'espère que nous envisagerons de permettre à nos témoins de partir. Je pense qu'il reste environ deux minutes avant la fin de la séance.

Sur ce, monsieur le président, je propose l'ajournement.

● (1750)

Le président: Proposez-vous l'ajournement du débat ou de la séance?

M. Adam Chambers: Je propose l'ajournement du débat au sujet de la motion.

(La motion est rejetée par 6 voix contre 5.)

Le président: Le débat va se poursuivre.

[Français]

Mme Rachel Bendayan: Monsieur le président, j'invoque le Règlement.

Étant donné les dires de mon collègue, pourrions-nous remercier les témoins de leurs témoignages et les inviter à quitter la salle afin qu'ils ne se sentent pas obligés de rester ici jusqu'à la fin de notre réunion?

[Traduction]

Le président: Oui. Faisons cela.

Je remercie nos témoins experts. Je vous remercie de vos témoignages, des nombreuses questions auxquelles vous avez répondu et de vos recommandations. Nous vous remercions d'étayer notre étude sur le logement ici au Canada. Nous apprécions vraiment votre temps.

Vous pouvez désormais partir. Au nom du Comité, je vous remercie.

J'ai M. Lawrence et ensuite Mme Bendayan.

[Français]

M. Gabriel Ste-Marie: Monsieur le président, je vous signale que j'ai aussi la main levée.

[Traduction]

Le président: J'ai ensuite M. Ste-Marie.

M. Philip Lawrence: Merci, monsieur le président.

Après huit ans de ce gouvernement NPD-libéral, il est assez évident que les temps sont durs plus que jamais pour les Canadiens. Les difficultés commencent à apparaître, notamment l'effritement de notre unité nationale. Il semble que chaque fois qu'il y a un Trudeau au pouvoir, une crise sur l'unité nationale s'ensuit. Il ne s'agit peut-être pas d'une coïncidence. Que ce soit les politiques énergétiques du passé ou de l'avenir, il semble que ce gouvernement, ce gouvernement libéral-NPD, ait l'intention de diviser notre pays, que ce soit selon les classes socioéconomiques ou selon les régions. Cela n'a jamais été aussi évident que dans l'exemption qu'ils ont accordée au chapitre de la taxe sur le carbone.

Bien sûr, monsieur le président, nous avons entendu parler des effets de l'inflation au sein du Comité. Ce qui m'a vraiment dérangé, parce que j'ai particulièrement beaucoup d'estime pour les membres du Comité, et c'est la démagogie à la Chambre des communes. Tout le monde ici a entendu le témoignage du gouverneur de la Banque du Canada, M. Macklem, qui a déclaré que la taxe sur le carbone était responsable de 0,6 %. Cela équivaut à 16 % de l'inflation, pourtant j'ai entendu, à la Chambre des communes, des membres du Comité dire « 0,15 % ». Cela est tout simplement faux. Ce n'était pas factuellement vrai. Puis, quand j'ai tenté de présenter des preuves dans le cadre d'un rappel au Règlement, malheureusement les libéraux s'y sont opposés. C'est comme s'ils étaient allergiques à la vérité.

Lorsque nous étudions les effets de la taxe sur le carbone sur les Canadiens, c'est accablant. À sa décharge, le premier ministre semblait avoir compris ce message, dans une certaine mesure, mais uniquement en ce qui concerne les Canadiens de l'Atlantique. Tandis que nous offrirons un certain soulagement économique à nos amis du Canada atlantique...

En toute franchise, je donne à nos députés conservateurs dans le Canada atlantique — Rob Moore et M. Ellis parmi d'autres et bien entendu, Rick Perkins qui a comparu devant le Comité — beaucoup de crédit pour avoir poussé fortement les députés de l'Atlantique et avoir soulevé la question jusqu'au point où les députés de l'Atlantique, je ne peux que le supposer, étaient à ce point révoltés qu'ils ont éliminé la taxe sur le carbone applicable au mazout domestique servant au chauffage.

Bien entendu, vous avez également entendu les déclarations démagogiques selon lesquelles, non, il s'agit d'un projet pancanadien. C'est bien le cas, mais seulement dans le Canada atlantique, car de manière disproportionnée — en fait grandement disproportionnée —, l'exemption sur le mazout domestique affecte le Canada atlantique. C'est juste un fait.

La démagogie de l'autre côté...

● (1755)

Mme Rachel Bendayan: J'invoque le Règlement, monsieur le président. Nous avons entendu un discours sur le prix du carbone depuis un bon moment déjà. J'aimerais simplement rappeler à tous les membres que nous parlons du Régime de pensions du Canada. Dans ma motion, il n'y a aucune mention du prix du carbone.

Le président: Oui.

Vous devez parler de la motion de Mme Bendayan, s'il vous plaît. C'est le RPC.

M. Philip Lawrence: Oui. Je vais utiliser tout le temps qui m'est imparti, comme le prévoit le Règlement et comme c'est mon droit en tant que parlementaire.

Nous savons que les libéraux, avec le projet de loi C-18, aimeraient museler l'opposition, mais je ne me tairai pas, puisque je ne me représente pas seulement moi-même; je représente les gens de Northumberland — Peterborough-Sud. Ils m'ont dûment élu et ils ne seront pas réduits au silence, alors je vais poursuivre, monsieur le président.

Je parlais de l'impact de la taxe sur le carbone. Pour revenir au sujet — par respect — à ce à quoi je veux en venir, les questions d'unité nationale surgissent à cause du gouvernement libéral, et en raison des problèmes imputables aux gouvernements libéraux dans le passé. Nous parlions de la taxe sur le carbone et de l'impact de l'exemption sur l'unité nationale.

Monsieur le président, j'ai deux enfants, et je les aime absolument de manière égale. Si je leur disais qu'un enfant est mieux traité que l'autre, je provoquerais certainement de la désunion et de la discorde au sein de ma famille. C'est aussi simple que cela. Vous ne pouvez pas conclure un accord avec une province et ne pas le faire avec les autres provinces.

Cette situation a plongé notre pays entier dans un chaos à propos de la taxe sur le carbone. Elle dresse les frères les uns contre les autres et les sœurs les unes contre les autres. C'est incroyablement imprudent et cela ne vaut assurément pas la peine.

Nous voyons l'exemption... Je remarque la démagogie qui se passe dans la Chambre des communes. Ils disent qu'il s'agit d'un programme national. Peut-être qu'il est sur le plan législatif, mais dans les faits il aide de manière disproportionnée les gens du Canada atlantique, parce qu'ils utilisent du mazout.

Une chose qui m'a vraiment dérangé, c'est que le ministre de l'Environnement se lève et dit que le ministère fait cela parce que le mazout domestique est très cher. D'accord. L'idée qui sous-tend la taxe de carbone est d'encourager les gens à changer pour d'autres produits ou d'autres solutions parce qu'il est vraiment cher.

Lorsque l'on constate que le mazout domestique servant au chauffage coûte des dizaines de milliers de dollars aux gens du Canada atlantique, alors on peut dire: mission accomplie. Voilà ce que vous aviez prévu de faire. Voilà l'objectif de la taxe sur le carbone. Il s'agit de rendre les choses plus coûteuses.

C'est pourquoi vous avez mis en place la taxe sur le carbone. Pour rendre les choses plus onéreuses. Voilà pourquoi elle existe. C'est le mécanisme du marché.

Quand le ministre de l'Environnement se présente ici et est choqué que...

Mme Rachel Bendayan: J'invoque le Règlement, monsieur le président.

Nous parlons maintenant du ministre de l'Environnement tandis que nous continuons de parler de la tarification du carbone alors que la motion qui du Régime de pensions du Canada.

Le président: Je rappelle au député qu'il doit revenir à la motion. La motion porte sur le RPC.

Monsieur Lawrence, veuillez parler du RPC.

M. Philip Lawrence: Comme je l'ai dit, je vais parler au sujet de l'unité, et je parlerai... On m'a donné le privilège parlementaire au

nom des gens de la circonscription de Northumberland — Peterborough-Sud, qui ont voté pour moi, pas pour vous, monsieur le président, et ni pour les membres du Parti libéral. En fait, je remplace un député libéral parce que les gens en avaient assez de ce gouvernement et étaient fatigués. Nous continuerons de parler à propos de l'impact de la taxe sur le carbone.

Je sais que les députés libéraux ne veulent pas parler de l'impact de la taxe sur le carbone, mais heureusement, grâce à l'incroyable démocratie toujours en place au Canada, j'ai le droit de parler. Par conséquent, je vais continuer d'utiliser mon privilège parlementaire pour parler de la crise de l'unité nationale causée par ce gouvernement et de l'impact de la taxe sur le carbone.

Comme je le disais, l'exemption de la taxe sur le carbone s'applique à seulement 3 % des Canadiens. Nous avons entendu de la part du gouverneur de la Banque du Canada que pas moins de 16 % de l'inflation — ou un tiers de l'inflation dépassant l'objectif — sont directement imputables à la taxe sur le carbone.

Nous avons un gouvernement qui reconnaît que la taxe sur le carbone augmente le coût de la vie et que ce n'est pas la manière la plus efficace de réduire les émissions. En fait, pour le Canada atlantique, le gouvernement a fait un volte-face, et a déclaré que nous devons investir dans la technologie, et non dans les taxes. Qui d'autre a dit cela? Oh, je crois que c'était le chef de l'opposition officielle.

Le gouvernement a dit que nous devons investir dans les thermopompes, qui constituent une forme de technologie. Nous devons retirer la taxe sur le carbone. Nous devons retirer la taxe sur le carbone afin de permettre aux gens de faire les investissements dont ils ont besoin pour réduire leurs émissions et pour que celles-ci soient plus propres.

Je crois en les Canadiens; je crois que lorsqu'on leur donne le capital dont ils ont besoin pour prendre les bonnes décisions et qu'ils ne sont pas menacés par une crise d'abordabilité, ils investiront dans la technologie et feront les investissements nécessaires dans leur domicile et dans leurs véhicules et amélioreront autrement le niveau des émissions.

Savez-vous qui d'autre est d'accord avec moi? Le premier ministre du Canada, parce qu'il a dit exactement cela. Il a déclaré que nous devons éliminer la taxe sur le carbone pour les Canadiens de l'Atlantique afin qu'ils investissent dans la technologie. Une fois de plus, cela ressemble à...

• (1800)

Mme Rachel Bendayan: J'invoque le Règlement, monsieur le président.

Bien que je m'excuse d'interrompre mon collègue et, bien sûr, il doit représenter ses électeurs, comme nous devons tous le faire — le sujet en question a trait au Régime de pensions du Canada. Ces mots ne sont toujours pas sortis de la bouche du député, ce qui est très bien, mais il a l'obligation d'être pertinent et de s'en tenir au sujet.

Le président: Je vous remercie, madame Bendayan. Je vais le rappeler au député.

Monsieur, veuillez être pertinent par rapport à ce dont nous discutons. Nous discutons de la motion de Mme Bendayan concernant le RPC.

M. Philip Lawrence: Merci beaucoup, monsieur le président.

J'ai entendu des députés libéraux parler pendant des heures et des heures de tout sauf d'une motion, alors avec tout le respect que je dois à cette députée, je pense que je dispose d'une grande latitude pour discuter de choses que je trouve pertinentes à la motion. J'estime que la taxe sur le carbone perturbe grandement l'unité nationale, alors nous continuerons à en discuter parce que je crois que les deux sujets sont intrinsèquement liés.

Le président: Monsieur Lawrence, je vais intervenir ici. Si vous souhaitez soulever ce dont vous voulez discuter, veuillez à ce que ce soit lié au RPC, à la motion qui nous est présentée, s'il vous plaît.

M. Philip Lawrence: Je le ferai. Oui.

Le RPC, comme notre chef l'a dit, représente une pension importante et soutient les Canadiens d'un océan à l'autre, à l'exception du Québec, qui se porte très bien avec son propre régime de pension. Ce qui va se passer, cependant, est que si, en fait, nous continuons d'emprunter cette voie qui favorise la désunion en fournissant à quelques provinces certains...

J'entends un écho ici. Je suis désolé, monsieur. Pourrions-nous éviter que le personnel du bureau du whip du Parti libéral répète tout ce que je dis?

Le président: Ne vous en prenez pas au personnel.

M. Philip Lawrence: Je ne m'en prends pas au personnel, mais cet écho est frustrant. Je ne l'ai pas insulté, et je ne le ferais pas. C'est un bon gars. Je lui ai parlé auparavant. Je l'apprécie. Je ne peux juste pas me concentrer avec cet écho.

Merci beaucoup. Je ne m'en prendrais jamais au personnel. Il travaille extrêmement fort. En fait, je pourrais peut-être en parler pour un moment.

● (1805)

Le président: Vous pouvez, tant que c'est pertinent.

M. Philip Lawrence: Ce le sera, parce que ces gens paient la taxe sur le carbone également.

Cependant, dans un esprit de collégialité, je vais proposer l'ajournement de la séance.

Le président: Sommes-nous d'accord?

(La motion est adoptée par 6 voix contre 5.)

Le président: La séance est levée.

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

PERMISSION DU PRÉSIDENT

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

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

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

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

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

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

SPEAKER'S PERMISSION

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

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

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

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

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