



CHAMBRE DES COMMUNES
HOUSE OF COMMONS
CANADA

44^e LÉGISLATURE, 1^{re} SESSION

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

TÉMOIGNAGES

NUMÉRO 023

Le jeudi 12 mai 2022



Président : M. Robert Morrissey

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

Le jeudi 12 mai 2022

• (1615)

[Traduction]

Le président (M. Robert Morrissey (Egmont, Lib.)): Bonjour, mesdames et messieurs les députés et bonjour à nos témoins.

La séance est ouverte.

Bienvenue à cette 23^e réunion du Comité permanent de la Chambre des communes chargé des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées.

La réunion d'aujourd'hui se déroule de façon hybride. Certaines personnes comparaissent virtuellement, dont des membres du Comité, et les autres sont présentes dans la salle.

Je m'attends à ce que nous suivions tous les protocoles de sécurité en vigueur en ce qui concerne la pandémie, le temps que nous serons ici.

Pour les membres qui participent à distance, utilisez les services d'interprétation indiqués au bas de votre écran. Pour ceux qui se trouvent dans la salle, il y a également des services d'interprétation. Je vous demanderais de bien vouloir m'aviser, n'importe qui parmi vous, si nous perdons l'interprétation, afin que je puisse suspendre la séance le temps de la rétablir.

Je souhaite la bienvenue à M. Trudel, du Bloc québécois, et à M. Morrice, du Parti vert.

Je conseille aux députés qui apparaissent à l'écran d'utiliser l'icône « main levée » pour me signaler qu'ils veulent obtenir mon attention. J'invite aussi les membres présents dans la salle à lever la main dans le même but. Je vais appliquer l'ordre des interventions tel qu'il est indiqué.

Je remercie les témoins d'être ici aujourd'hui et de bien vouloir excuser notre retard, parce que la Chambre des communes a la pré-séance.

Je me suis entretenu plus tôt avec des membres du Comité et, si vous êtes d'accord, les témoins vont d'abord faire leur déclaration préliminaire à tour de rôle, après quoi nous passerons à une série complète de questions avant de clore la séance.

Avons-nous un consensus pour procéder de cette façon?

Des députés: D'accord.

Le président: Merci.

Je vous présente maintenant nos témoins.

Nous accueillons le représentant de BILD Calgary Region, M. Brian Hahn, à qui j'ai parlé plus tôt. Soyez le bienvenu.

Nous accueillons aussi: M. Thom Armstrong, de la Co-operative Housing Federation of British Columbia; M. Sam Reisman, de la Rose Corporation; M. André Pouliot et M. Keith Lancaster, de l'Institut canadien des évaluateurs; M. Kevin Lee, de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations; et M. Daniel Rubinstein, de la Fédération canadienne des municipalités.

Je tiens à vous informer chacun que vous avez cinq minutes ou moins pour faire votre déclaration préliminaire. Je vous demanderais de bien vouloir vous en tenir à cinq minutes, car nous avons peu de temps aujourd'hui. De plus, lorsque nous en viendrons aux questions, sachez que vos réponses accaparent le temps alloué au membre du Comité qui vous les pose. Si vous pouvez être concis, nous pourrions passer à travers toutes nos questions.

Je vais commencer par BILD Calgary Region.

Monsieur Hahn, c'est à vous, pendant cinq minutes.

M. Brian Hahn (directeur général, BILD Calgary Region): Monsieur le président, mesdames et messieurs, bonjour et merci de m'avoir invité à vous parler aujourd'hui d'une question très importante pour les Canadiens, soit l'offre de logements et l'abordabilité des maisons.

Je suis le directeur général de BILD Calgary Region, une association à but non lucratif qui représente les divers points de vue d'environ 600 organismes œuvrant dans tous les domaines de l'aménagement du territoire et de la construction domiciliaire. Nous faisons partie d'une organisation à trois paliers: nous sommes affiliés à nos collègues provinciaux sous l'égide de BILD Alberta, qui est elle-même chapeautée à l'échelle nationale par l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, l'ACCH.

Je suis d'ailleurs accompagné de mon collègue Kevin Lee, qui est directeur général de l'ACCH.

Les principaux objectifs de nos membres sont de redynamiser les quartiers établis tout en les gardant abordables et de créer de nouvelles collectivités. C'est ainsi que BILD Calgary Region préconise l'abordabilité, l'innovation et le choix dans l'industrie de la construction de logements neufs. Malgré les hausses récentes de la demande et des prix, les maisons dans la région de Calgary sont parmi les plus abordables comparées à celles des autres grandes agglomérations du Canada. Le mérite en revient dans une large mesure à la Ville de Calgary, ainsi qu'aux municipalités environnantes. Il faut saluer aussi la contribution de nos membres promoteurs, constructeurs, gens de métier et fournisseurs, qui ont su agir avec diligence, se montrer créatifs, innover et garder le cap sur l'abordabilité.

Depuis quelques années, cependant, nous voyons s'éroder cet avantage du prix des maisons en raison d'une forte hausse de la demande, que l'offre a du mal à combler. À mesure que diminue cette abordabilité relative, la perspective d'acheter une maison devient plus décourageante pour bien des gens dans la région de Calgary, notamment les acheteurs d'une première maison. Les prix des maisons affichés dans le marché sont souvent un sujet de conversation avec mes quatre enfants devenus adultes. Comme mon épouse et moi à leur âge, nos enfants et leurs conjoints recherchent l'indépendance et la sécurité qu'offre la possession de sa propre maison.

Nos membres sont d'accord avec les objectifs du dernier budget fédéral. Plus particulièrement, pour rendre les logements plus abordables, il faudra en construire davantage, et donc investir. Comme d'autres groupes, nous croyons que la brique et le mortier sont un besoin courant, et qu'il faut donc investir dans les actifs durables, en particulier les équipements publics nécessaires pour accueillir et relier des logements.

Ces équipements publics comprennent les aqueducs, les conduites d'eaux usées, les égouts pluviaux et les usines de traitement; l'infrastructure de transport, y compris celle du transport en commun; d'autres équipements collectifs comme les casernes de pompiers, les postes de police et d'intervention d'urgence. L'investissement dans ces types d'actifs durables — qu'on appelle parfois des actifs hors site — amène la capacité nécessaire pour relier l'offre de nouveaux logements. Par effet de levier, il stimule l'investissement privé des promoteurs, des constructeurs et des autres maillons de la chaîne de valeur, ainsi que l'investissement des gouvernements provinciaux et des municipalités. Nous croyons que tous ces investisseurs y trouveront leur compte, y compris tous les ordres de gouvernement. La richesse publique suivra l'augmentation graduelle des impôts sur le revenu, des impôts fonciers, des recettes de services publics et ainsi de suite, qui viennent tous dans le sillage de l'emploi, de la croissance de l'emploi et de l'investissement privé.

Nous appuyons aussi l'idée d'offrir aux villes et aux municipalités des incitatifs pour construire plus de logements. Tout programme visant un résultat particulier doit comporter un dispositif raisonnable de mesures. Autrement dit, ce qui se mesure se réalise.

Nous encourageons le gouvernement à mesurer et à déclarer en toute transparence tout le financement public accordé au logement, y compris la preuve comptable de la rentabilité de ces investissements. À cette fin, nous préconisons l'adoption d'un ensemble de principes directeurs semblables à ceux adoptés par la Ville de Calgary pour son programme de redevances hors site. Ces principes pourraient comprendre des engagements à la viabilité financière et à la résilience; la comptabilité des avantages que le développement apporte aux municipalités; l'attrait concurrentiel de l'investissement privé; une collaboration et une consultation véritables entre le gouvernement et l'industrie; la pleine transparence des fonds publics et des fonds des promoteurs et une reddition de comptes en conséquence; et enfin l'harmonisation et le respect des lois applicables.

Enfin, nous encourageons tous les ordres de gouvernement à soutenir la création d'une chaîne d'approvisionnement canadienne concurrentielle. Il y a peut-être de nombreuses leçons à tirer de notre expérience collective de la pandémie, mais le renforcement de l'autonomie nationale est presque certainement du nombre, et elle servira bien les Canadiens dans le climat international incertain qui se dessine à l'avenir.

Au nom de BILD Calgary Region et de ses membres, je vous remercie de vous pencher sur la question importante de l'investissement dans l'infrastructure nécessaire pour stimuler l'offre de logements et rendre plus abordables les prix du marché des maisons.

Je suis prêt à répondre à vos questions.

● (1620)

Le président: Merci, monsieur Hahn.

Comme les témoins le savent, nous entendrons d'abord toutes les déclarations préliminaires, après quoi nous passerons aux séries de questions.

Nous entendrons maintenant M. Armstrong, de la Co-operative Housing Federation.

M. Thom Armstrong (directeur général, Co-operative Housing Federation of British Columbia): Merci beaucoup de cette invitation à comparaître devant le Comité afin de discuter du Fonds pour accélérer la construction de logements.

Je m'appelle Thom Armstrong. Je suis le directeur général de la Co-operative Housing Federation of British Columbia. La CHF BC est une fédération provinciale de coopératives d'habitation. Nous desservons 260 coopératives comptant plus de 14 000 ménages. Nous sommes également un groupe d'entreprises sociales, qui comprend notamment COHO Management Services et la Community Land Trust Foundation.

Nos principaux bureaux sont situés à Vancouver, sur les territoires non cédés des nations Musqueam, Squamish et Tsleil-Waututh, qui sont les premiers intendants de ces terres et à qui je rends hommage.

Le gouvernement propose d'investir 4 milliards de dollars dans un nouveau Fonds pour accélérer la construction de logements, dans le but d'accroître l'offre de logements dans les plus grandes villes du Canada en éliminant les obstacles à la construction rapide de logements. Je commencerais par dire que la réussite de ce fonds dépendra en grande partie de la façon dont il sera structuré et, surtout, de la façon dont il sera ciblé.

À notre avis, le gouvernement devrait cibler son investissement pour atteindre quatre objectifs principaux. Premièrement, construire de nouveaux logements abordables en permanence pour les ménages à revenu faible ou modeste, c'est-à-dire les ménages les plus désavantagés sur les marchés locaux du logement. Deuxièmement, libérer des terres pour les promoteurs à but non lucratif et les coopératives afin de réduire les coûts du logement. Troisièmement, favoriser les partenariats entre les municipalités et le secteur du logement communautaire et ses promoteurs, comme notre Community Land Trust, afin d'accroître l'offre de logements non commerciaux dans les grands centres. Enfin, permettre aux municipalités de privilégier l'acquisition par le secteur du logement communautaire d'immeubles locatifs existants, construits exprès, s'il peut être démontré que cela produit des résultats nets identiques ou semblables en fait de logements abordables.

Je vais parler très brièvement de chacun de ces quatre objectifs.

Premièrement, il est clair que certains citoyens ont plus de difficulté que d'autres à trouver un logement abordable. Il y a peu de données probantes qui permettent de croire que l'investissement dans une nouvelle offre non ciblée rendra le logement plus abordable. Nous proposons que les décaissements du Fonds soient effectués d'après des paramètres de rendement mesurables liés aux loyers et aux revenus médians, et qu'ils soient réservés aux maisons qui n'appartiennent pas à des investisseurs. À mesure qu'augmentent le loyer de l'argent et le coût des matériaux et de la main-d'œuvre — comme nous le constatons chaque jour et chaque semaine —, il faudra des subventions pour combler le manque de capitaux qui nuit beaucoup à l'abordabilité. Ces subventions peuvent provenir du Fonds ou être jumelées à d'autres relevant d'autres programmes de la Stratégie nationale sur le logement. L'important, c'est qu'elles soient superposées et qu'elles soient automatiques, et non pas assujetties à des processus de demande distincts ou séparés.

Deuxièmement, le Fonds devrait être structuré de manière à encourager les municipalités à fournir des terrains à prix nominal aux promoteurs du logement communautaire. Je sais qu'un terrain gratuit ne suffit pas de nos jours à garantir l'abordabilité. J'aimerais bien, mais sans cela, nous n'avons aucune chance.

Troisièmement, dans certaines régions du pays — je pense à Vancouver et à Toronto —, les fiducies foncières communautaires et autres promoteurs du logement à vocation sociale misent sur des partenariats avec les municipalités pour bâtir des ensembles complets de logements à but non lucratif et coopératifs qui soient abordables en permanence. Ces logements deviennent même plus abordables avec le temps, car ils sont tenus à l'écart du marché et exploités sans but lucratif par des gens compétents dans le secteur du logement communautaire. Le Fonds devrait encourager l'expansion de ces partenariats afin de procurer encore plus de logements abordables en permanence. À Vancouver, notre fiducie foncière, le Community Land Trust, est en train d'ajouter 2 300 nouveaux logements à but non lucratif et coopératifs dans différentes collectivités de la province. Le loyer de ces logements se situe en moyenne entre 60 % et 75 % des loyers moyens du marché, et il devient encore plus abordable avec le temps.

Enfin, je n'aurais pas imaginé pouvoir dire cela il y a six mois ou un an, mais comme les coûts de financement et de développement continuent d'augmenter, il serait sage dans certains marchés et dans certains cycles économiques d'envisager l'acquisition d'immeubles servant déjà à des fins locatives, pour compléter l'offre de logements neufs. Le secteur du logement communautaire préconise d'établir des programmes d'immobilisations pour faciliter l'achat de vieux immeubles locatifs qui sont actuellement dans la mire de fiducies de placement immobilier et d'autres investisseurs. L'affectation de ressources du Fonds à cette fin pourrait ralentir, voire inverser, la perte croissante de logements abordables dans les marchés locatifs surchauffés.

En résumé, le Fonds pour accélérer la construction de logements peut avoir un effet positif sur l'offre et l'abordabilité du logement, mais seulement s'il encourage la construction de nouveaux logements abordables pour les ménages à revenu faible ou modeste, ou s'il finance l'acquisition de logements déjà abordables pour les faire sortir du marché et les placer dans ce qu'un analyste a appelé des « zones exemptes de spéculation ».

Les municipalités n'y arriveront pas toutes seules. La clé des objectifs à atteindre réside dans les partenariats avec le secteur du logement communautaire.

Je vous remercie encore une fois de m'avoir donné l'occasion de parler de cette question aujourd'hui.

• (1625)

Le président: Merci, monsieur Armstrong.

C'est maintenant le tour de M. Sam Reisman, de la Rose Corporation.

Monsieur Reisman, vous avez cinq minutes.

M. Sam Reisman (directeur général, The Rose Corporation):

Monsieur le président et distingués membres du Comité permanent, je vous remercie de me donner l'occasion de vous exposer quelques idées. Je vous parlerai brièvement de certaines initiatives qui, selon moi, sont efficaces, de celles qui pourraient être élargies et d'autres approches novatrices. Mes observations portent généralement sur les immeubles spécifiquement destinés à l'aménagement de logements dans les grands centres urbains, mais elles peuvent s'appliquer à d'autres endroits.

La Rose Corporation est un promoteur privé qui participe actuellement à la construction de plus de 600 logements dans la région de York, dont 150 correspondent à l'idée ou à la définition de logement « abordable ». En 2017, nous avons terminé le tout premier projet de construction de logements locatifs jamais réalisé dans la région. C'est un problème. Nous avons pourtant constaté que ces immeubles sont une bonne chose pour la collectivité et qu'ils restent la forme de logement conventionnel la moins coûteuse.

L'engagement de la SCHL à permettre à tous les Canadiens de s'offrir une maison qu'ils auront les moyens de payer, et ce d'ici 2030, est louable, et ses programmes sont visionnaires, mais elle ne peut pas y arriver seule. Le logement abordable suppose l'adhésion et la participation de tous les paliers de gouvernement.

On a besoin d'un profond changement de mentalité pour affronter les difficultés qui s'annoncent, et il faudrait commencer par admettre qu'une crise se prépare depuis des générations et qu'il faudra des générations pour la régler. Nous devons donc reconnaître collectivement que le logement abordable est un investissement à long terme dont les avantages se concrétisent sur une longue période. Des mesures qui surestiment les effets à court terme obtenus en quelques années aboutiront à un résultat sous-optimal.

Deuxièmement, les politiques gouvernementales portant sur le logement abordable doivent être bien coordonnées. À l'heure actuelle, les gouvernements fédéral et les gouvernements provinciaux, régionaux et municipaux se comportent en grande partie comme des agents indépendants. Le résultat, d'après ce que j'ai constaté, est un méli-mélo d'incitatifs sans aucun rapport les uns avec les autres. Même le mot « abordable » est défini très différemment par chaque organisme gouvernemental.

Les programmes de la SCHL soient de loin les plus cohérents et les mieux pensés, mais, si les autres administrations s'entendaient sur des valeurs cohérentes appliquées avec souplesse, on aurait des programmes de grande portée et rentables.

Voici quelques recommandations.

Compte tenu de la situation actuelle, la SCHL devrait créer un bureau de liaison pour coordonner les diverses initiatives gouvernementales et en stimuler d'autres. Une fraction du budget de 4 milliards de dollars aiderait à accélérer le processus, et je ne saurais trop insister sur l'importance de cette mesure.

On pourrait aussi éliminer l'obligation d'éteindre la dette hypothécaire pour la durée de l'abordabilité. De la sorte, certains immeubles pourraient être admissibles à des prêts dont seuls les intérêts seraient payables.

Troisièmement, il faudrait construire de nouveaux immeubles d'habitation à prix courant qui seraient immédiatement assujettis au contrôle des loyers. On a pu voir les effets inattendus d'une expérimentation, quand l'Ontario a décidé de façon vraiment aléatoire d'instaurer un contrôle des loyers à partir des années 1970. Le secteur privé s'est tourné vers les immeubles en copropriété, mais, entretemps, paradoxalement, cela a créé toute une catégorie de logements abordables dans lesquels beaucoup de gens vivent aujourd'hui et qui représentent le parc de logements locatifs abordables actuel. Donc, si ces logements sont immédiatement assujettis au contrôle des loyers aux prix du marché, on verra que cela résout un problème à plus long terme.

J'ai quelques exemples simples de moyens de réduire les coûts ou les risques.

Il faudrait supprimer l'obligation d'appliquer la TVH à tous les nouveaux logements locatifs. Cela permettrait de réduire les loyers d'environ 5 %. Les impôts fonciers, bien qu'ils soient de compétence provinciale, représentent la majeure partie des coûts d'exploitation d'un immeuble d'habitation, soit environ 10 %. Le gouvernement provincial pourrait, en collaboration et en coordination avec le gouvernement fédéral, faciliter la création de catégories d'évaluation foncière moins élevées pour les nouveaux immeubles d'habitation. Il y a de puissantes raisons, que je n'aurais pas le temps d'énumérer ici, de réduire d'environ 50 % ces évaluations. Une réduction de 50 % des impôts fonciers permettrait de réduire les loyers de 5 %.

Les fluctuations des taux d'intérêt sont la plus grande contrainte dans le financement de nouveaux immeubles d'habitation. À l'heure actuelle, la SCHL contribue grandement à atténuer ce risque grâce à son programme FCLL. Mais le service de la dette change énormément à mesure que les taux changent. Je suggère des paiements fixes pour les immeubles et les promoteurs qualifiés même si le taux peut varier. Les frais d'aménagement représentent environ 10 % des coûts. S'ils étaient différés, les loyers pourraient être réduits d'environ 7 %. Cette politique a été très efficace dans la région de York, et le programme devrait être élargi.

● (1630)

Les valeurs foncières sont plus variables, mais en pourcentage des coûts, elles pourraient être fixées à environ 10 %. Si le gouvernement fédéral... accordait des subventions, cela représenterait 7 % de réduction.

Dans les cinq derniers points, j'ai expliqué comment les loyers pourraient être réduits cumulativement de 25 % dans l'ensemble d'un immeuble, et, par simple calcul, de 50 % s'il s'agissait de la moitié de l'immeuble.

Je m'éloigne de mon domaine d'expertise, mais je dirais qu'un impôt négatif sur le revenu visant à subventionner les familles à faible revenu me semble une façon très efficace de procéder. Des subventions d'à peine 500 \$ par mois ferait beaucoup pour endiguer la crise de l'abordabilité, et 1 000 \$ par mois auraient immédiatement un impact énorme.

Mes observations, quoique anecdotiques, seraient certainement confirmées par des études. La création d'un fonds d'amortissement

de 4 milliards de dollars, ou d'une partie de cette somme, ainsi utilisé aurait un effet très bénéfique et pourrait faire partie d'un programme pour l'avenir.

Je sais que j'en suis à six minutes, et je vais donc m'arrêter ici.

Le président: Merci, monsieur Reisman.

Vous pourrez donner suite à vos propos au cours de la période de questions, car je suis sûr qu'on vous posera des questions. Je vous remercie de vos observations.

Nous passons maintenant aux représentants de l'Institut canadien des évaluateurs.

Messieurs, j'ai oublié lequel d'entre vous est censé faire l'exposé.

Monsieur Lancaster, vous avez cinq minutes. Allez-y.

M. Keith Lancaster (directeur général, Institut canadien des évaluateurs): Merci beaucoup de m'avoir invité, monsieur le président. C'est un privilège et un honneur de comparaître devant le Comité aujourd'hui. Nous sommes heureux d'avoir l'occasion de faire part de notre point de vue sur la conception et la mise en œuvre du projet de fonds pour accélérer la construction de logements, et de suggérer au gouvernement des moyens de tirer parti de l'Initiative des terrains fédéraux pour augmenter l'offre de logements.

À titre d'information, l'Institut canadien des évaluateurs compte plus de 5 600 membres qui effectuent chaque année plus d'un million d'évaluations portant sur des biens immobiliers d'une valeur de plus d'un billion de dollars. Nos membres fournissent des opinions indépendantes sur la valeur de biens immobiliers résidentiels, commerciaux, agricoles et industriels. Cela comprend également la machinerie et le matériel.

Les évaluateurs qualifiés et désignés restent un élément essentiel du marché immobilier canadien. Travaillant aux côtés d'entrepreneurs de constructions résidentielles, d'agents immobiliers, de courtiers hypothécaires, de promoteurs et d'acheteurs, les évaluateurs font partie intégrante du marché immobilier canadien. Nos membres respectent des normes d'évaluation reconnues à l'échelle internationale qui permettent d'atténuer les risques et de stabiliser le marché immobilier en veillant à ce que les prêteurs, les assureurs, les consommateurs et d'autres intervenants prennent des décisions éclairées. Les évaluateurs collaborent également avec les gouvernements pour s'assurer que les valeurs sont exprimées avec exactitude et que les objectifs stratégiques sont atteints. Cela comprend des travaux sur l'impôt foncier, des études de faisabilité, ainsi que des procédures d'expropriation, d'acquisition et d'élimination.

Comme organisme d'autoréglementation, notre principal souci est la protection des consommateurs. Notre procédure disciplinaire est rigoureuse, et nous avons un programme d'assurance-responsabilité professionnelle obligatoire pour protéger les consommateurs et les clients de nos membres.

Nous sommes également fiers de dire que nous venons de créer un conseil de l'équité, de la diversité et de l'inclusion pour multiplier les possibilités offertes aux aspirants évaluateurs et pour faire notre part dans la lutte contre les préjugés et la discrimination sur le marché immobilier.

J'aborderai maintenant le sujet du jour, c'est-à-dire la crise du logement au Canada et sa solution partielle sous la forme d'une augmentation de l'offre de logements sur le marché.

La hausse du prix des maisons n'est pas un problème nouveau. Depuis dix ans, les politiques du gouvernement fédéral ont surtout porté sur la demande dans le continuum du logement. Les investissements récents dans le logement abordable et l'incitatif à l'achat d'une première propriété ont effectivement contribué à atténuer certaines des pressions qui s'exercent sur le marché de l'habitation, mais il reste encore beaucoup à faire.

La pandémie a mis en évidence la nécessité d'adopter des politiques plus ciblées pour accroître l'offre de logements au Canada. Les initiatives en matière de logement abordable ont eu des répercussions positives, mais l'abordabilité du logement demeure un problème majeur pour les Canadiens à revenu moyen. La demande devrait persister en raison de plusieurs facteurs, dont la hausse marquée du nombre de ménages et les taux d'immigration qui devraient revenir aux niveaux d'avant la pandémie.

Les caractéristiques de l'offre et de la demande ont toujours été parmi les principaux déterminants des prix des logements. Quand l'offre diminue, les prix augmentent, parfois de façon spectaculaire. Mais, quand l'offre augmente, la concurrence diminue, et cela exerce au fil du temps une pression à la baisse sur les marchés de l'habitation et sur les prix. Quoi qu'il arrive dans les 12 à 18 prochains mois du côté des taux d'intérêt à la hausse et d'autres incertitudes macroéconomiques, le besoin de logements supplémentaires demeure.

L'augmentation de l'offre de logements est impossible sans la collaboration et la coordination de tous les paliers de gouvernement. Il n'y a pas de solution miracle ou de politique unique qui puisse changer les choses du jour au lendemain, mais nous sommes convaincus que l'offre est sans doute la condition la plus importante d'un marché plus équilibré.

Le fonds pour accélérer la construction de logements, qui vient d'être annoncé, mais n'a pas encore été lancé, est, à notre avis, un pas dans la bonne direction, mais il doit être mis en œuvre rapidement et axé sur l'abordabilité du logement, en dehors et en sus des mesures prises en matière de logement abordable. Le fonds doit permettre de relever les principaux défis liés à l'offre supplémentaire, notamment, comme on le sait, les restrictions municipales et autres obstacles comme le zonage, l'utilisation des terres et les restrictions et les échéanciers d'aménagement, compte tenu par ailleurs du fait que le syndrome du « pas dans ma cour » restera un facteur.

Il faudrait aussi prévoir des mesures incitatives pour faciliter l'octroi des permis et des approbations. L'automatisation de ces processus pourrait alléger en grande partie le fardeau administratif et réduire les délais.

D'autres initiatives devraient, à notre avis, être envisagées, par exemple que le gouvernement du Canada exige que les subventions d'infrastructure ne soient accordées qu'aux régions qui disposent de mécanismes permettant un développement accéléré. L'aide apportée aux provinces et aux municipalités pour relever ces défis, sur le plan financier ou, dans certains cas — et c'est peut-être encore plus important —, sur le plan politique, contribuera grandement à accroître l'offre sur le marché.

Concernant l'Initiative des terrains fédéraux, qu'il s'agisse de construire, de remplacer ou de réparer des infrastructures existantes ou de veiller à ce que des projets spéciaux soient réalisés de façon efficace et efficiente, le gouvernement doit prendre ces décisions complexes et parfois difficiles dans un climat d'inclusion et de

consultation, tout en veillant à livrer la marchandise en temps et lieu.

L'importance de ces décisions est telle qu'il est essentiel que l'expertise et l'expérience qui conviennent fassent partie de tout le processus décisionnel. Cette expertise devrait toujours inclure des opinions sur la valeur élaborées par des évaluateurs professionnels.

• (1635)

L'achat d'une propriété ou d'un logement est une étape importante dans la vie de tous les Canadiens, et les évaluateurs de partout au Canada se feront un plaisir de travailler avec tous les paliers de gouvernement pour protéger les Canadiens et les aider à prendre des décisions éclairées.

Monsieur le président, mesdames et messieurs les députés, nous vous sommes reconnaissants de nous accueillir parmi vous aujourd'hui et de nous permettre de vous faire part de nos observations. Nous serons heureux de répondre à vos questions ou à vos commentaires.

Merci beaucoup.

Le président: Merci, monsieur Lancaster.

Monsieur Lee, vous avez cinq minutes.

M. Kevin Lee (directeur général, Association canadienne des constructeurs d'habitations): Merci, monsieur le président.

Au nom de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, ou ACCH, et au nom de quelque 9 000 entreprises membres du secteur de la construction résidentielle, je vous remercie de me donner l'occasion de vous donner notre avis sur la création du fonds pour accélérer la construction de logements.

Nous sommes heureux que le gouvernement reconnaisse que la politique du logement au Canada devrait répondre aux besoins des Canadiens dans l'ensemble du continuum du logement. Nous le sommes aussi de voir que l'on accorde enfin de l'importance à l'abordabilité des logements au taux du marché. Dans les dernières années, le gouvernement fédéral a pris des mesures importantes pour régler le problème du logement abordable grâce à la stratégie nationale sur le logement, qui permet d'aider les personnes ayant des besoins impérieux en matière de logement. Cependant, bien que le logement abordable et l'abordabilité du logement soient liés, ce sont des choses très différentes qui exigent des mesures très différentes.

Maintenant, grâce au fonds pour accélérer la construction de logements, il deviendra possible de résoudre la question de l'abordabilité des logements au taux du marché en privilégiant le facteur qui influe le plus sur le prix des maisons au taux du marché, à savoir l'offre de logements. Si le fonds est conçu et mis en œuvre correctement, ce sera une occasion unique de s'attaquer à la crise de l'offre et de l'abordabilité des logements au taux du marché.

Le fonds de 4 milliards de dollars vise à ajouter 100 000 unités de logements pour la classe moyenne aux projets de construction ordinaires d'ici 2025. Mieux encore, c'est l'occasion de mettre en place les processus, les systèmes et l'environnement nécessaires pour construire les 3,5 millions de logements supplémentaires dont nous aurons besoin dans les dix prochaines années pour combler le déficit de l'offre.

Pour stimuler l'offre de logements au taux du marché, le fonds peut et devrait inciter et aider les municipalités à surmonter plusieurs difficultés et obstacles actuels afin de mettre en ligne plus rapidement une offre au taux du marché qui se traduira par un changement systémique permanent. Par exemple, le fonds permettrait aux municipalités de prézoner les terrains pour favoriser une densification en douceur, sous la forme d'immeubles de hauteur moyenne et de tours d'habitation, et pour remplacer le zonage unifamilial par le zonage multifamilial. Il permettrait également d'élargir et d'appliquer le zonage de plein droit pour éviter les retards.

Le fonds devrait être conçu et mis en œuvre de manière à améliorer des procédures municipales comme la délivrance de permis, le zonage, l'inspection et l'approbation, notamment par la mise en œuvre de systèmes électroniques. Il devrait également servir à faciliter l'élaboration de programmes d'intégration et de formation pour les agents du bâtiment et notamment de systèmes d'apprentissage en ligne permanents par opposition à la formation en personne à durée limitée. Compte tenu de la prochaine vague de départs à la retraite d'agents du bâtiment, le fonds pourrait également servir à accélérer l'embauche de nouveaux employés municipaux pour résorber les arriérés dès maintenant et pour que de nouveaux employés soient formés et aient acquis de l'expérience avant que d'autres retraités et leur savoir quittent le système.

Le syndrome « pas dans ma cour » est une autre énorme difficulté à surmonter pour faire construire toutes les formes de logements et en permettre tous les modes d'occupation, y compris les logements locatifs. Il faudrait envisager une campagne nationale « Oui, dans ma cour » en faveur de toutes les formes et de tous les modes d'occupation de logements pour sensibiliser les Canadiens aux collectivités inclusives dont nous avons besoin pour l'avenir.

Le fonds devrait également être conçu pour limiter les taxes d'aménagement élevées, qui représentent une grande partie des prix élevés des maisons. Ces taxes, qui comprennent les frais d'aménagement, les frais d'agrément, les prélèvements et toutes sortes d'autres taxes, contribuent de façon importante aux coûts de logement. Ces taxes d'aménagement ont augmenté de 700 % depuis vingt ans, passant de 1 milliard à près de 8 milliards de dollars à l'échelle du pays, et c'est dans les grands centres que c'est le pire.

Sauf erreur de notre part, le fonds est conçu de manière à ce que le transfert de fonds aux municipalités soit fondé sur l'augmentation réelle du parc de logements au-delà du rythme actuel de développement, peut-être à partir de l'augmentation du nombre de permis de bâtir. Nous appuyons cette approche axée sur les résultats.

Nous constatons que l'étude entreprise par le Comité fait expressément mention du zonage inclusif, ou « ZI » comme nous l'appelons, tout comme le budget. Nous estimons que, si l'idée de ZI doit être soutenue, il est essentiel d'éviter ses pièges. Le ZI est un outil qui exige que certains nouveaux projets soient abordables pour les personnes à faible revenu. Mais, si on fait les choses de travers, comme c'est souvent le cas, le résultat sera une diminution du nombre de logements au taux du marché et une augmentation du prix de ces habitations, et, par conséquent, une érosion de l'abordabilité.

Lorsque des municipalités appliquent le ZI et s'attendent à ce que les promoteurs subventionnent le coût des logements abordables, elles obligent en fait les acheteurs de logements neufs à absorber le coût de la subvention. Les promoteurs ne peuvent pas fonctionner sans faire porter les surcoûts, quels qu'ils soient, aux acheteurs. Les entreprises ne seraient pas viables autrement. Le besoin de loge-

ments abordables est un problème sociétal qui devrait être financé à même l'ensemble de l'assiette fiscale et non par les acheteurs de nouvelles maisons, surtout pas les acheteurs d'une première maison. Une compensation des coûts réels par la municipalité, comme la contribution foncière ou une réduction des taxes d'aménagement, est nécessaire pour veiller à ce que le ZI ne nuise pas davantage à l'abordabilité des logements au taux du marché, ne réduise pas le nombre d'unités au taux du marché ou ne mette pas les entreprises de construction dans une situation intenable.

Merci beaucoup de m'avoir donné l'occasion de m'adresser à vous aujourd'hui. Je me ferai un plaisir de répondre à vos questions.

• (1640)

Le président: Merci, monsieur Lee.

C'est maintenant au tour de M. Rubinstein, de la Fédération canadienne des municipalités, pour cinq minutes.

M. Daniel Rubinstein (directeur principal, Politiques et relations gouvernementales, Fédération canadienne des municipalités): Merci beaucoup, monsieur le président, et merci aux membres du Comité.

Je m'appelle Daniel Rubinstein. Je suis directeur principal des Politiques et des Relations gouvernementales à la Fédération canadienne des municipalités.

La FCM est le porte-parole national des gouvernements locaux. Nous comptons 2 000 membres et nous représentons 90 % des Canadiens d'un océan à l'autre, et à l'autre.

• (1645)

[Français]

Nous nous réjouissons de chaque occasion que nous avons de discuter de la façon dont nos deux ordres de gouvernement peuvent travailler ensemble et améliorer la qualité de vie des gens, y compris l'abordabilité du logement.

[Traduction]

L'abordabilité du logement est sans nul doute l'un des plus grands enjeux auxquels le Canada est confronté aujourd'hui, et, pour nous, la solution est claire: nous avons besoin de mesures coordonnées, ambitieuses et immédiates de la part du gouvernement fédéral, des gouvernements provinciaux et territoriaux, des municipalités et des administrations locales, de nos partenaires du logement sans but lucratif et du secteur privé.

Les dirigeants locaux de partout au pays sont prêts à faire leur part pour améliorer l'accès des Canadiens à différents types de logement, et le budget de 2022 prévoit des investissements importants qui permettront aux municipalités de prendre des mesures pour résorber la crise du logement.

La FCM et ses membres accueillent favorablement la création du fonds pour accélérer la construction de logement, doté d'un budget de 4 milliards de dollars. Il y a là, à notre avis, un potentiel de transformation qui permettrait de construire des logements plus rapidement grâce à des investissements directs et souples et qui donnerait aux municipalités la possibilité de lever les obstacles locaux les plus importants à l'offre.

Chacun sait que l'offre de logements est influencée par divers facteurs, comme le financement, la disponibilité et le coût des terrains, mais aussi la réglementation et les systèmes d'examen et d'amélioration des demandes de permis de construction. Ces jours-ci, on s'intéresse particulièrement à la disponibilité de main-d'œuvre qualifiée et de matériaux dans la chaîne d'approvisionnement.

Partout au pays, des municipalités instaurent des systèmes permettant d'accélérer l'examen et l'approbation de projets de construction et pour accélérer la planification à l'échelle locale et régionale, et il est certain qu'on peut faire davantage à cet égard avec l'aide du fonds pour accélérer la construction de logements. Le fonds met l'accent sur l'expansion de l'offre, et c'est crucial, mais il est plus important encore qu'il permette de débloquer et d'accélérer une offre adaptée, autrement dit, pour nous, des alternatives abordables, marchandes et non marchandes, conformes à notre vision fédérale-municipale d'une intensification de la carboneutralité et d'un développement axé sur le transport en commun.

Une offre adaptée, cela suppose également de combler les lacunes de l'offre dans chaque marché local du logement. Dans certaines municipalités, il s'agirait peut-être de construire suffisamment de logements locatifs abordables, notamment des appartements familiaux, et cela manque cruellement dans l'offre actuelle.

Dans d'autres, l'accès à des terrains et leur coût font obstacle aux projets transformateurs, en particulier ceux qui comportent des objectifs d'abordabilité importants. Dans d'autres encore, des mesures importantes sont prises pour améliorer l'accès aux alternatives dites « intermédiaires manquantes », comme des logements accessoires ou des logements accessibles par la ruelle, pour accélérer le développement axé sur le transport en commun et le zonage inclusif.

L'engagement du gouvernement à faire en sorte que le fonds pour accélérer la construction de logements soit adapté aux besoins et aux réalités des municipalités et des collectivités atteste que les marchés de l'habitation sont effectivement locaux et que les municipalités sont les mieux placées pour déterminer ce qui contribuera le plus à accroître l'offre de logements à l'échelle locale.

Nous soulignons avec satisfaction l'engagement pris dans le budget d'équilibrer l'offre, lequel comprend une augmentation nécessaire de l'offre de logements abordables, et c'est une mesure essentielle aux yeux de la FCM.

Pour que le fonds pour accélérer la construction de logements soit un succès, il doit être conçu de concert avec les municipalités pour favoriser directement l'action et les résultats, et nous avons un modèle qui fonctionne bien avec l'Initiative pour la création rapide de logements, l'ICRL. Selon nous, il faudrait s'inspirer du modèle de la filière des grandes villes, qui prévoit des crédits initiaux souples pour les grands centres. Cela garantit à nos grands centres urbains la prévisibilité, la souplesse et les liquidités initiales nécessaires pour agir rapidement et de façon ambitieuse.

Nous recommandons qu'au moins 50 % du fonds soit attribué par le biais de la filière d'une grande ville.

L'autre volet important de l'ICRL est une filière axée sur les demandes, à laquelle toutes les municipalités ont accès, et ce type de filière est particulièrement bien adaptée aux demandes visant à améliorer le processus de planification et d'examen des projets et notamment les collaborations régionales.

Je tiens à souligner que le budget contient un engagement important garantissant que le fonds aide les collectivités rurales et les pe-

tites collectivités au développement rapide, et nous savons que la filière axée sur les demandes peut être facilement adaptée pour inclure une exclusion ciblée à l'intention des projets de collectivités rurales et de petites collectivités.

Avant de conclure, je tiens à souligner que le fonds pour accélérer la construction de logement est une nouvelle dimension de la Stratégie nationale sur le logement, et j'ai entendu d'autres témoins aujourd'hui et au cours de votre réunion précédente parler du succès lié au reste de la stratégie dans son ensemble. Le budget contient d'importants engagements visant à améliorer l'initiative de financement de la construction de logements locatifs et le fonds national de coinvestissement pour le logement. Ces changements sont tout aussi importants pour l'élimination des obstacles à l'expansion de divers types de logements abordables pour les Canadiens. Nous nous ferons un plaisir de vous fournir des conseils sur les moyens d'optimiser ces programmes.

Merci.

Je serai heureux de répondre à vos questions.

• (1650)

[Français]

Le président: Merci, monsieur Rubinstein.

[Traduction]

Nous allons maintenant passer aux questions, en commençant par M. Jeneroux, pour six minutes.

Je demanderais aux membres du Comité d'identifier la personne à qui ils posent leurs questions, afin de ne pas perdre de temps.

M. Matt Jeneroux (Edmonton Riverbend, PCC): Oui, je suis d'accord, parce que nous avons beaucoup de témoins.

Merci, monsieur le président. Je suis heureux d'être de retour au comité HUMA, qui est mon préféré.

Un certain nombre de témoins ont dit que le fonds d'accélération était axé sur les grandes villes, et c'est l'impression que nous avons eue lorsque le ministre est venu ici nous faire part de ses observations. Le budget indique pourtant que ce fonds inclurait également les régions rurales. Il y a beaucoup de questions concernant ce programme, par exemple comment il sera appliqué, qui y sera admissible et comment le processus de demande fonctionnera. Je voulais m'assurer que tous les témoins étaient sur la même longueur d'onde à ce sujet.

Nous rappelons constamment au gouvernement que, si le Canada est aux prises avec une crise du logement, c'est en raison d'un problème d'offre, dont bon nombre d'entre vous ont parlé. La Banque Scotia a déclaré que le Canada a besoin de 1,8 million de nouveaux logements sous un an pour répondre à la demande. Selon un rapport de la CIBC publié hier, les chiffres de la SCHL sur l'offre nécessaire sont « nettement en-dessous de la réalité ». Le rapport indique également que le secteur de la construction n'a pas la capacité d'atteindre les objectifs du gouvernement.

Cela dit, je ne sais pas si vous avez lu le rapport, monsieur Lee, mais je vais commencer par vous. Pensez-vous, comme la CIBC, que le secteur de la construction ne sera pas en mesure de respecter ces objectifs?

M. Kevin Lee: Je dirais que ces objectifs sont vraiment importants. En disant que nous avons besoin de 3,5 millions de maisons d'ici dix ans, on commence à pointer tout ce qui doit être mis en place pour y arriver.

La pénurie de main-d'œuvre actuelle ne s'est pas brusquement révélée dans les dernières années. Cela remonte loin. C'est une question de démographie. Ce n'est pas propre à la construction résidentielle; c'est généralisé.

Nous avons besoin de solutions, et il faudrait, entre autres, attirer plus de Canadiens vers les métiers spécialisés et adapter le système d'immigration pour attirer des gens compétents dans ces domaines. Nous aurons besoin de plus d'investissements mixtes dans la productivité. En fait, il va falloir construire plus de maisons avec moins de gens à l'avenir.

Nous sommes passés d'une moyenne d'environ 200 000 ou 210 000 unités de logement et de mises en chantier dans les dix dernières années à 271 000 mises en chantier l'an dernier. Il y a donc une certaine souplesse dans le système.

Le plus gros problème à venir est de libérer la capacité de continuer dans ce sens. Le Fonds pour accélérer la construction de logements et son intention d'aider les municipalités à débloquer certains de ces processus et de ces délais... C'est le principal obstacle qui s'oppose actuellement à l'augmentation de l'offre. Il faut régler d'autres questions connexes, mais je crois que ce fonds et le fait de cibler l'offre par le biais des municipalités règlent notre principal problème, et nous devons continuer à trouver des solutions aux autres.

M. Matt Jeneroux: Est-ce que la pression que cela exerce sur votre secteur d'activité est telle qu'il vous est difficile d'atteindre les objectifs indiqués par la CIBC? Comment vos entreprises perçoivent-elles ces chiffres?

M. Kevin Lee: Je pense que notre secteur est très optimiste. Je ne parlerais pas de pression, mais de soutien.

Nous en parlons depuis longtemps. Nous parlons de l'accélération du prix des maisons depuis bien avant la pandémie. Le problème s'est nettement accentué pendant la pandémie, mais nous parlons de tout cela au gouvernement fédéral depuis une dizaine d'années. Nous lui parlions des problèmes liés à l'offre. Nous lui parlions des taxes d'aménagement. Aujourd'hui, nous avons le sentiment que la perspective est correcte. Nous pouvons vraiment aller de l'avant.

M. Matt Jeneroux: Je vois. Il a donc fallu sept ans, mais je suppose qu'ils ont fini par décider d'aborder ces questions.

Je vais m'adresser à vous, monsieur Rubinstein.

Je suis heureux de vous revoir, comme toujours. La FCM fait du bon travail.

Vous avez parlé de certains obstacles au sujet de la Stratégie nationale sur le logement dans sa forme actuelle. Quels sont ceux que vous espérez plus précisément régler grâce au fonds pour accélérer la construction de logements?

M. Daniel Rubinstein: Merci beaucoup.

Je suis heureux de vous voir également, monsieur Jeneroux.

J'ai parlé des autres programmes de la Stratégie pour faire une distinction que d'autres témoins ont faite aussi, je crois. Il faudrait offrir des subventions et du financement correspondant au genre de

logements abordables que nous voulons construire. Et ce aussi bien pour le parc locatif du marché que pour les solutions non marchandes proposées par les organismes sans but lucratif de nos municipalités.

Je souligne le vocabulaire employé dans le budget — envisager, dans le cadre de ces programmes, des contributions plus généreuses et différents types d'objectifs compte tenu du degré d'abordabilité. Ces mesures sont vraiment les bienvenues. Ces mesures parallèles et la création du Fonds pour accélérer la construction de logements devraient permettre de s'attaquer à d'autres enjeux comme celui des terrains — je sais que c'est un thème récurrent —, que nous ne pourrions peut-être pas régler par le biais d'autres programmes de la Stratégie nationale sur le logement.

À mon avis...

• (1655)

M. Matt Jeneroux: Désolé, monsieur Rubinstein. Il me reste très peu de temps.

Au sujet des logements du marché, je sais que beaucoup de municipalités ont de la difficulté et que certaines de vos grandes villes — Vancouver, Toronto, Burlington et Hamilton — ont toutes vraiment de la difficulté à obtenir ce genre de logements. Selon vous, en quoi ce fonds d'accélération serait-il utile à cet égard, par opposition au logement abordable?

M. Daniel Rubinstein: Effectivement. C'est précisément là que les lacunes en matière d'offre locale dénoncées par nos membres et la nécessité d'un assouplissement pour les combler sont vraiment importantes. Certains de nos membres y voient la possibilité d'investir dans la planification, dans les systèmes de délivrance de permis et dans l'infrastructure immatérielle nécessaire.

Dans d'autres secteurs du marché, par contre, il existe des programmes incitatifs locaux pour la construction d'ouvrages intercalaires, et nous espérons que le fonds pourra fournir un autre outil de financement permettant à nos membres d'expérimenter ce genre de programmes et pour inciter le secteur privé à participer au type d'offre dont nous avons absolument besoin.

Je crois que les choses seront différentes d'un centre à l'autre, d'une ville à l'autre, mais il est certain qu'il existe des lacunes et des possibilités de toutes sortes, sur le marché et hors marché, et que les municipalités sont prêtes à utiliser ce fonds pour agir rapidement à cet égard.

Le président: Merci, monsieur Rubinstein.

C'est au tour de M. Van Bynen, pour six minutes.

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

Je vais adresser mes observations à M. Reisman, et elles sont largement fondées sur le succès d'un programme et d'une approche dans notre propre municipalité.

Monsieur Reisman, je n'ai que six minutes, et j'aimerais poser trois questions; je vous demanderais donc d'être bref.

Premièrement, j'aimerais que vous nous expliquiez la différence entre un projet de construction d'appartements en copropriété et un projet de construction de logements locatifs. Je pose la question parce que c'est la raison de votre demande ou de votre suggestion de report. J'aimerais mieux comprendre comment nous y arriverons.

M. Sam Reisman: Certainement.

Les copropriétés typiques supposent deux choses. Il y faut un test de prévente, et la raison en est que le capital nécessaire est beaucoup plus important, entre 25 et 30 %. Cela passe par le promoteur, mais le plus souvent, les deux tiers viennent des préventes. Le promoteur s'adresse ensuite à la banque pour lui demander de l'aide pour construire son immeuble compte tenu du fait que 60 ou 65 % des appartements sont déjà vendus. On lui donne de l'argent, et il construit un tas d'appartements à une chambre à coucher qui finissent par être loués et qui ne répondent pas vraiment aux besoins de la collectivité.

Dans le cas des logements locatifs, les banques veulent généralement le même genre de capitaux propres. Le problème, évidemment, c'est qu'on ne peut pas compter sur les capitaux propres des acheteurs. Mais nous avons réussi à harmoniser les politiques. Il nous a fallu beaucoup de temps pour nous entendre avec la région de York et avec la municipalité, à qui nous avons proposé de rembourser les frais d'aménagement à condition qu'ils soient différés et subordonnés au financement bancaire.

En fait, ils ne seraient pas vraiment subordonnés, mais différés de 20 ans, et les banques les accepteraient comme capitaux propres. Grâce à cela, nous avons pu entamer la construction d'un troisième immeuble. Nous avons un immeuble d'appartements en copropriété, et nous avons donc, en tout, trois immeubles. Les 600 logements dont j'ai parlé sont tous le produit de ce programme et sont également financés par la SCHL. L'essentiel était littéralement l'argent du dépôt.

M. Tony Van Bynen: Vous avez créé des logements abordables au sein du complexe. Dans quelle proportion?

M. Sam Reisman: Dans le premier immeuble, la municipalité pouvait prendre jusqu'à 25 % des unités, soit 52 ou 53 unités, et les utiliser dans le cadre de son programme pour la région de York. Nous avons vendu cet immeuble, et je ne sais donc pas quelle proportion la municipalité a acquise, mais, avant la vente, elle avait accès à un très grand nombre de logements.

Quant aux deux autres immeubles — je rappelle que la notion d'abordabilité est définie différemment par la SCHL, par la région et par la municipalité —, sur les 400 logements, environ 100 unités, soit 25 %, pourraient être des logements abordables.

• (1700)

M. Tony Van Bynen: Vous avez aussi parlé des différences d'interprétation et de critères des différents prêteurs. À votre avis, où se jouerait ce rôle de liaison que vous avez recommandé? Qui s'en occuperait?

M. Sam Reisman: J'ai été très impressionné par la SCHL dans les trois ou quatre dernières années. Je pense que l'organisation est devenue plutôt solide et qu'elle semble contrôler la situation. Elle a de bonnes statistiques. Elle a de bonnes données. Et elle a de bonnes garanties.

Je ne connais pas très bien la hiérarchie ou la structure, mais c'est là que je verrais le groupe de liaison. Je crois qu'il y en a déjà un. Je pense que des gens s'en occupent. Je crois qu'il n'y a tout simplement pas assez de ressources pour aligner vraiment les divers paliers de gouvernement. Cela prend beaucoup de temps. Cela exige beaucoup de lobbying et beaucoup de réflexion.

C'est ce que nous avons fait. Il nous a fallu quelques années dans le contexte de mon petit projet de construction, mais je crois que ce

bureau de liaison serait bien placé à la SCHL et qu'il serait très efficace.

M. Tony Van Bynen: Quant à la possibilité que ce fonds permette de réduire les coûts de construction pour que le financement soit durable et que les loyers soient abordables, quel pourcentage du projet devrait être acheté, selon vous?

M. Sam Reisman: Est-ce que vous parlez des taux d'intérêt ou des coûts en capital?

M. Tony Van Bynen: Des coûts en capital.

M. Sam Reisman: Je ne pourrais pas vous dire. Mais sachez que la SCHL a été en mesure de nous fournir du financement aux taux du marché, qui sont subventionnés, et c'est tout ce dont nous avons besoin.

Le seul problème, c'est qu'aucun de nos projets en cours n'aurait pu voir le jour dans le contexte des forces actuelles du marché. Les coûts de construction ont augmenté de 40 % dans les deux dernières années. Toutes choses étant égales par ailleurs, il faudrait que quelqu'un subventionne la part du lion pour que nous puissions construire un autre immeuble de logements abordables.

M. Tony Van Bynen: Certains discutent actuellement d'une solution, comme celle de la municipalité de Newmarket, je crois, qui a adopté une résolution exigeant que toute approbation soit assortie d'une date d'expiration.

Qu'en pensez-vous?

M. Sam Reisman: Cela tient la route. Dans ce cas particulier — celui de Newmarket, dans la région de York —, l'allocation est limitée. Par conséquent, c'est d'autant plus valable que, si le projet n'est pas réalisé, on peut passer à autre chose. Il faut utiliser l'allocation ailleurs pour faire construire les unités.

Le président: Il vous reste 10 secondes.

M. Tony Van Bynen: Dernière question, monsieur Reisman: à votre avis, quelle est la meilleure façon d'utiliser ces 4 milliards de dollars?

M. Sam Reisman: Il faudrait expérimenter et voir s'il est possible de verser des subventions directes à des particuliers. Simuler le calcul inversé de l'impôt dont j'ai parlé. J'aimerais voir ce que cela donne. Je pense que cela réduirait considérablement le coût...

Le président: Merci.

Merci, monsieur Van Bynen.

[Français]

Monsieur Trudel, vous avez la parole pour six minutes.

M. Denis Trudel (Longueuil—Saint-Hubert, BQ): Merci beaucoup, monsieur le président.

Je remercie tous les témoins de s'être joints à nous pour discuter de cette crise du logement vraiment importante que nous vivons au Québec et ailleurs au Canada.

En fait, on peut dire qu'il y a deux grands problèmes en rapport avec la crise du logement que nous vivons en ce moment. Le premier est l'accessibilité, c'est-à-dire qu'il faut davantage de logements, et le deuxième est l'abordabilité, c'est-à-dire que les nouveaux logements doivent être moins chers, parce que la plupart des gens les plus démunis ont de la difficulté à se loger.

La nouvelle défenseure fédérale du logement, nommée récemment par le gouvernement fédéral, a déclaré en entrevue la fin de semaine dernière que, malheureusement, toute la stratégie nationale du logement répondait seulement au besoin impérieux de logement de 4,8 % des gens, soit ceux qui dépensent plus de 30 % de leur revenu pour se loger, et que c'était donc un problème.

Elle a même ajouté que, dans le cadre de la stratégie nationale, des fonds considérables avaient été engagés. On a annoncé des sommes importantes, mais, en fin de compte, on a construit seulement 35 000 logements depuis 2017, c'est quand même incroyable.

Ma question s'adresse à M. Armstrong.

Le nouveau fonds de 4 milliards de dollars accordé aux municipalités est un investissement important. Croyez-vous que ce nouveau programme sera en mesure de changer la donne, c'est-à-dire d'améliorer l'accessibilité et l'abordabilité?

• (1705)

[Traduction]

M. Thom Armstrong: Je dirais que oui, mais il s'agira surtout de savoir s'il peut être efficacement combiné à d'autres programmes. Les contributions envisagées dans certains des scénarios esquissés ne seraient pas suffisantes pour combler le déficit de fonds propres entre le loyer économique et le loyer du marché ou entre le loyer du marché et le loyer abordable.

Selon le degré de précision de l'objectif de financement — il ne faut pas oublier que, quand on parle de subventionner la construction de logements, il faut d'abord et avant tout savoir qui nous essayons de loger —, cela pourrait se révéler très efficace. Cela dépend, je le rappelle, de la mesure dans laquelle cela se combine efficacement avec d'autres programmes, et pas seulement des programmes fédéraux, mais aussi des programmes provinciaux, quand il y en a.

[Français]

M. Denis Trudel: Je vous remercie, monsieur Armstrong. J'ai une autre question.

De nombreux observateurs de la scène du logement disent que, de façon générale, nous devrions plutôt diriger les fonds vers des organismes sans but lucratif, qui seraient plus en mesure d'assurer l'abordabilité du logement sur une longue période.

Malheureusement, dans le cas de programmes comme le Fonds de co-investissement pour le logement et celui du Financement de la construction de logements locatifs, souvent, après un certain temps, les logements ne sont plus abordables comme ils l'étaient au début. L'Initiative pour la création rapide de logements, ou ICRL, est cependant un programme intéressant qui fournit 100 % des coûts de logement et assure une abordabilité plutôt sur le long terme.

Croyez-vous que nous devrions consacrer de l'argent à ce genre de programme plutôt qu'au nouveau programme annoncé dans le nouveau budget?

[Traduction]

M. Thom Armstrong: C'est une idée intéressante. Beaucoup de gens aiment évoquer avec nostalgie certains anciens programmes d'incitatifs fiscaux — les IRLM et les PSL —, mais promenez-vous dans votre collectivité aujourd'hui et essayez de trouver l'un de ces immeubles, et vous verrez qu'ils ont souvent changé de vocation et que tout ce qui était abordable en a disparu.

Les nouvelles ententes de construction de logements locatifs ont tendance à avoir des ambitions très modestes en matière d'abordabilité. Ce sont des ententes à court terme, et leurs objectifs d'abordabilité sont très modestes. Si on veut obtenir un degré d'abordabilité important, durable et permanent, il faut harmoniser la mission des promoteurs immobiliers et les résultats qu'on veut obtenir.

On en tirerait la conclusion que plus on peut stimuler la construction par le biais du secteur du logement communautaire, dont la capacité de développement aujourd'hui est nettement supérieure à ce qu'elle était il y a 10 ans, plus les résultats seront durables, parce que ce que les gens oublient le plus, c'est que le logement n'est jamais moins abordable que le premier jour où la porte s'ouvre. Avec le temps, à mesure qu'il est géré et refinancé, il devient de plus en plus abordable s'il est exploité comme entreprise de logement sans but lucratif. J'associerais les résultats au modèle décennal et je m'attendrais à un excellent rendement de l'investissement pour le gouvernement.

[Français]

M. Denis Trudel: Merci, monsieur Armstrong.

J'aimerais poser une question à M. Rubinstein, de la Fédération canadienne des municipalités.

Tout le monde se réjouit du nouveau fonds de 4 milliards de dollars pour accélérer la construction de logements dans les municipalités. Il s'agit d'un investissement substantiel, et je pense qu'il est très important de faire des investissements massifs dans le logement.

Par contre, au Québec, ce fonds fait un peu peur. La dernière fois que le gouvernement fédéral a annoncé des sommes dans le cadre de sa stratégie nationale, il a fallu attendre trois ans avant qu'il ne s'entende avec Québec.

Je ne sais pas si cela fonctionne de la même manière dans le reste du Canada, mais, au Québec, les municipalités sont des créations du gouvernement provincial. Aucun argent n'est dépensé dans les municipalités sans que cela ne soit négocié par le gouvernement du Québec. La dernière fois, pendant qu'il se dépensait de l'argent un peu partout au Canada, par exemple à Vancouver, à Toronto et à Calgary, il ne se dépensait pas d'argent au Québec parce que les négociations étaient en cours.

Avez-vous la même inquiétude?

[Traduction]

M. Daniel Rubinstein: Merci, monsieur Trudel.

Si je comprends bien la question, il s'agirait de s'assurer que toutes les régions du pays aient accès au financement. Je peux vous garantir que c'est une priorité pour nos membres du Québec.

Je ne peux pas vous dire comment le gouvernement fédéral collaborera avec la province de Québec, mais nous savons que, grâce à l'Initiative pour la création rapide de logements et à d'autres programmes, nous avons pu nous assurer que la planification donne des résultats concrets à Montréal, à Laval, à Longueuil, à Gatineau, à Québec et ailleurs dans la province, et nous sommes très désireux que cela se fasse ici avec le fonds d'accélération.

Concernant le cumul et l'harmonisation, il y a des possibilités. Je suis tout à fait d'accord avec les commentaires concernant le cumul des programmes fédéraux. Nous savons aussi que, dans le domaine du logement abordable, il existe des modèles intéressants dans les provinces, dont au Québec.

J'ai hâte de voir comment cela va se passer, mais je souhaite, moi aussi, que le délai d'accès soit le moins long possible.

• (1710)

[Français]

Le président: Merci, monsieur Trudel.

[Traduction]

C'est au tour de Mme Zarrillo, pour six minutes.

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

Je remercie tous les témoins d'aujourd'hui. Ce serait formidable que tous les conseillers municipaux et même les services de planification des municipalités de tout le pays entendent ce genre de témoignages.

Je vais commencer par M. Lancaster, puis je m'adresserai à M. Armstrong pour lui poser une question sur la protection des coopératives et des logements locatifs.

Monsieur Hahn, si j'en ai l'occasion, j'aimerais vous parler des accords d'exploitation, de leur expiration et de la façon dont ils devraient être envisagés à l'avenir.

Monsieur Reisman, j'aimerais vous demander quel est le risque pour les municipalités qui se portent garantes d'une partie de ces immeubles construits à des fins précises. Si je n'ai pas l'occasion de vous poser la question directement, auriez-vous l'amabilité de répondre par courriel? Je vous en serais très reconnaissante.

Monsieur Lancaster, je suis contente que vous soyez présent pour nous parler d'évaluation. Compte tenu du nombre de fois où j'ai remis en question la notion d'usage optimal en matière d'évaluation, cela me tient vraiment à cœur. Il est vrai que l'autorité d'évaluation est une organisation formidable, mais la notion d'usage optimal n'est pas à la hauteur des répercussions sociétales de l'évaluation des terrains uniquement en fonction de la valeur marchande. J'ai toujours voulu séparer l'optimal et le meilleur. Nous perdons beaucoup d'entreprises dans nos grandes rues. Les entreprises locales sont rezonées et deviennent aussitôt plus précieuses en raison du terrain qu'elles occupent plutôt que comme actif pour la collectivité.

Voici ma question, monsieur Lancaster: BC Assessment ne cesse de me dire qu'on ne peut pas y toucher, mais est-ce que l'autorité d'évaluation s'interroge en ce moment sur la possibilité de séparer l'optimal et le meilleur, l'art et la science, dans l'évaluation des terrains, compte tenu des conditions actuelles?

M. Keith Lancaster: Merci beaucoup de la question.

Certains de nos membres travaillent pour des organismes d'évaluation partout au pays, dont des organismes comme BC Assessment, mais nous ne prétendons pas pour autant parler au nom de ces organismes.

Quant à la notion d'usage optimal, je dirais qu'il s'agit d'une évaluation principale fondamentale, mais qu'elle tient compte, pour

fixer la valeur d'un bien immobilier, du fait qu'il est nécessaire et obligatoire que l'usage de la propriété soit légalement permis.

Quand on parle de ce degré de souplesse et de la nécessité pour toutes les parties d'examiner ensemble des façons novatrices et peut-être différentes de zoner les propriétés afin de permettre des moyens plus novateurs d'améliorer l'offre de logements sur le marché — c'est pourquoi nous sommes convaincus qu'il ne s'agit pas de solutions miracles —, il faut tenir compte du syndrome « pas dans ma cour ». J'aime bien l'expression de mon collègue M. Lee « oui, dans ma cour ». Je vais la lui emprunter et la faire mienne. Il y a vraiment lieu d'envisager cette question sous un tout nouvel angle et de réunir toutes les parties prenantes. L'usage optimal doit être une prémisses, parce que, au final, que l'investissement soit fait par un prêteur commercial, un gouvernement ou un particulier, ceux-ci doivent comprendre que la valeur sera là plus tard. En accordant de l'importance à certains de ces autres facteurs, on peut vraiment aider à décaler l'énergie et l'axe de réflexion.

Mme Bonita Zarrillo: Merci. Je pense aussi qu'il faut envisager les choses sous un autre angle. Ce qui me préoccupe, c'est que même si le PCO change sans rezonage, on applique automatiquement la probabilité qu'il sera rezoné, ce qui, à mon avis, incite ou oblige à réaménager, et la valeur de l'usage actuel pour la collectivité n'est prise en compte d'aucune façon.

J'espère que cela entrera en ligne de compte quand on réfléchira à ce qu'il en adviendra, parce que je comprends bien qu'il doit y avoir réaménagement. Cependant, l'échelonnement du réaménagement en fonction des besoins de la collectivité est important, et j'aimerais poursuivre la conversation sur ce qu'il en adviendra.

Monsieur Armstrong, vous dites avoir changé d'avis ou de point de vue au sujet de la protection et de l'entretien des logements locatifs. Je tiens à ajouter que les coopératives disparaissent à un rythme alarmant. Je ne me souviens plus lequel des témoins a parlé des personnes que nous desservons dans ces logements.

Comment le fonds d'accélération pourrait-il servir à protéger les logements locatifs et les coopératives de logements qui servent actuellement la collectivité? Nous devons attendre d'avoir une offre valable avant de commencer à les éliminer.

• (1715)

M. Thom Armstrong: Que je suis content que vous ayez posé cette question. J'espérais que nous aurions tous l'occasion de répondre à votre première question, parce que, en effet, y a-t-il un usage plus optimal que de fournir des logements sûrs et abordables dans un cadre communautaire? Quoi qu'il en soit, la réponse à cette question appelle l'expertise de quelqu'un d'autre.

Nous nous sommes concentrés sur les acquisitions en raison de la tendance que nous observons sur les marchés. Partout, les gouvernements, notamment en Colombie-Britannique et au Québec, et en particulier le gouvernement fédéral, investissent beaucoup d'argent dans de nouveaux programmes d'offre de logements abordables, mais c'est parce que les investisseurs de la Colombie-Britannique s'emparent du parc actuel de logements locatifs à un rythme de trois maisons pour chaque nouvelle construction dans le cadre des programmes de logements abordables parrainés par le gouvernement. Donc, même si nous réussissons à atteindre tous les objectifs des programmes annoncés concernant l'offre de nouveaux logements, nous subissons une perte nette de logements abordables au terme de la période de 10 ans de la Stratégie nationale sur le logement. C'est peut-être un euphémisme que de dire que ce serait un résultat sous-optimal pour le programme.

C'est pourquoi nous recommandons que, surtout dans ce cycle économique, où les coûts de construction de nos entreprises augmentent de 2 % par mois et où le coût de l'argent augmente... Au cours d'une réunion tenue sous la législature précédente, nous avons discuté avec d'autres témoins avant de commencer, et la dernière annonce de la Banque du Canada nous a coûté 4 millions de dollars du jour au lendemain sur le coût en capital et le service de la dette d'un des ensembles de logements abordables que nous envisageons de construire.

Nous n'avons aucun contrôle à cet égard, mais il me semble qu'il faudrait assouplir les conditions d'utilisation du fonds pour qu'il ait le maximum d'impact là où c'est nécessaire. Pour l'instant, il se peut que, sur certains marchés, ce soit le parc de logements locatifs qui risque d'être capturé et que des locataires risquent d'être déplacés. Les loyers augmenteront donc inévitablement pour produire le rendement auquel les investisseurs s'attendent légitimement de l'acquisition de ces actifs.

Le président: Madame Zarrillo...

Mme Bonita Zarrillo: Vous savez, nous avons entendu des témoignages alarmants... Est-ce que mon temps de parole est écoulé?

Le président: Vous avez dépassé votre temps d'une minute, madame Zarrillo.

Mme Bonita Zarrillo: D'accord. Je voulais simplement informer M. Armstrong...

Le président: Vous pourrez y revenir au prochain tour.

C'est au tour de M. Ruff, pour cinq minutes.

M. Alex Ruff (Bruce—Grey—Owen Sound, PCC): Merci, monsieur le président, et merci à tous les témoins d'être venus nous voir aujourd'hui.

Ma première question s'adresse au représentant de la FCM. Je voudrais m'assurer que le compte rendu indique clairement que, bien que la lettre de mandat du ministre indique que le Fonds pour accélérer la construction de logements ne vise que l'offre dans nos grandes villes, d'après le budget et d'après ce que vous en comprenez, à titre de représentant toutes les municipalités — ou de la grande majorité d'entre elles —, ce financement sera également mis à la disposition des collectivités rurales.

Par exemple, j'ai été informé d'un certain projet au début de la semaine, à Ste. Clare, qui permettrait d'offrir des logements abordables aux aînés. Les coûts de construction ont tellement augmenté que cela se répercute sur toutes sortes de coûts. Le coût de

construction prévu au départ s'élevait à 3 millions de dollars, alors qu'il est désormais de 7 millions de dollars.

Pourriez-vous simplement nous dire si, selon vous, ce fonds sera mis à la disposition des régions urbaines et rurales?

M. Daniel Rubinstein: Notre conseil d'administration regroupe des maires et des conseillers de collectivités urbaines et rurales et la crise du logement frappe partout. Ces hausses de coûts se font sentir partout.

Le budget indique clairement que le fonds sera accessible aux communautés rurales — aux petites communautés en forte croissance — et nous nous en réjouissons.

Dans mon allocution préliminaire, j'ai proposé un moyen pour faire en sorte que les communautés rurales et les petites communautés puissent se prévaloir du programme d'une manière prévisible. Il serait logique de créer une exception afin d'éviter que ces petites communautés soient en concurrence pour obtenir des fonds de programmes conçus pour les grands centres. Il y a un moyen de faire cela et, je le répète, nous sommes heureux de constater que le gouvernement met délibérément l'accent sur l'accès à ce fonds et l'utilisation de l'argent.

M. Alex Ruff: Je vous remercie.

Je pose ma prochaine question aux trois témoins, M. Armstrong, M. Lee et à vous également, monsieur Rubinstein.

Il y a une autre coopérative dans ma circonscription, Glassworks qui s'est lancée dans la construction de logements multigénérationnels abordables et durables, sans but lucratif. Ce projet offre des occasions d'affaires et tout ce qui est nécessaire. Cette coopérative est cependant aux prises avec certains problèmes qui relèvent davantage de l'administration municipale et concernent le rezonage et les redevances que les municipalités imposent à ces organismes sans but lucratif.

Mais ce n'est pas tout. Il y a d'autres projets résidentiels dans la région qui ont des problèmes avec les responsables de la conservation qui retardent les travaux. Nous sommes tout à fait conscients que nous devons protéger l'environnement et ce genre de choses, mais une fois que les projets ont obtenu toutes les approbations, le retard des travaux entraîne des répercussions.

J'aimerais savoir ce que nos trois témoins pensent de cela.

Commençons par le représentant des coopératives, M. Armstrong.

● (1720)

M. Thom Armstrong: Que vous construisiez une coopérative sans but lucratif, un immeuble de luxe, un immeuble locatif ou une copropriété, les coûts de construction et leur impact sont les mêmes.

Je vais vous donner un exemple. Le mois dernier, la ville de Victoria a adopté une politique de zonage très progressiste qui élimine les processus de rezonage et d'audience publique pour les projets de construction de logements abordables qui sont compatibles avec le plan d'urbanisme officiel et avec les lignes directrices locales en matière de conception. À Vancouver, nous avons un projet en cours visant le réaménagement d'une coopérative d'habitation de 31 logements. Si cette politique avait été en vigueur à Vancouver au moment où les travaux ont débuté, nous n'aurions pas perdu neuf mois — et l'argent dépensé durant cette période — soit environ 650 000 \$ en coûts d'immobilisation, compte tenu de la hausse des coûts de construction, des taux d'intérêt et d'autres coûts accessoires, et nous aurions été en mesure de réduire les loyers dès le départ d'en moyenne 200 \$ par mois dans cette coopérative remise à neuf.

C'est là un exemple très concret de l'impact que des améliorations somme toute assez mineures du processus de rezonage ont sur les coûts de construction de logements abordables. Je pourrais vous donner de nombreux autres exemples. Tout ce que vous faites pour prolonger la durée ou augmenter les coûts d'un projet de construction ou de réaménagement de logements, qu'il s'agisse d'une coopérative ou d'un autre projet sans but lucratif...

M. Alex Ruff: Je vous remercie, monsieur Armstrong.

J'aimerais maintenant entendre M. Lee.

Pouvez-vous nous donner votre avis?

M. Kevin Lee: Oui. Nous avons besoin d'un zonage de plein droit, de sorte qu'une fois que la hauteur d'un projet est conforme aux règles de zonage, il peut aller de l'avant sans passer toutes les étapes administratives. Les règles de zonage doivent définir une hauteur réaliste et non négociable, afin que la ville ne puisse pas chercher à soutirer de l'argent pour chaque étage supplémentaire. Déterminons la hauteur dès le départ et laissons les promoteurs se conformer à cela.

Concernant les taxes sur les projets résidentiels, c'est un excellent cas de figure. Qui devrait payer la taxe pour la construction de logements abordables? L'ensemble de l'assiette fiscale. En renonçant aux taxes sur les projets résidentiels, vous pourriez compenser l'écart créé par l'aménagement de logements abordables, au lieu d'essayer de refiler ce coût aux acheteurs d'une première maison.

J'espère que cela répond en partie à votre question.

M. Alex Ruff: Je vous remercie.

Le président: Je vous remercie, monsieur Ruff. Votre temps de parole est écoulé.

Monsieur Collins, vous avez cinq minutes à votre disposition.

M. Chad Collins (Hamilton-Est—Stoney Creek, Lib.): Je vous remercie, monsieur le président.

Je remercie également tous nos témoins de leur présence.

Au moment où j'ai présenté ma motion au Comité, je pensais aux logements locatifs construits dans un but précis, c'est-à-dire aux logements à loyer modique destinés à des familles.

Une chose que j'ai apprise ces dernières années, c'est que le secteur privé et les trois ordres de gouvernement, comme nous l'avons constaté, essaient de trouver des solutions à la crise du logement

abordable. Mais la plupart des logements offerts sont des studios et des appartements d'une chambre à coucher.

Les grandes oubliées, ce sont les familles inscrites aux listes d'attente d'un logement abordable de tout le pays qui comptent parfois deux ou trois enfants. Ces familles ont besoin de logements plus grands que des studios ou appartements unités d'une chambre à coucher.

Ma première question est pour M. Armstrong.

Vous avez dit qu'il fallait encourager la création de partenariats. Comment peut-on les inciter à construire des logements plus grands pour les familles qui ont du mal à trouver un logement abordable, quelle que soit la province où elles résident et quelle que soit la liste d'attente à laquelle elles sont inscrites?

M. Thom Armstrong: La réponse courte, c'est que vous devez être prêts à investir suffisamment de capitaux et à offrir des subventions de fonctionnement pour combler le déficit de fonds propres.

Dans notre fiducie foncière communautaire, 40 % des nouvelles maisons que nous construisons comptent deux ou trois chambres à coucher et sont destinées à aux familles dont vous parlez, qui sont en général incapables de trouver un logement abordable dans les lotissements du secteur privé.

Ce n'est pas une question simplement économique, il faut investir pour combler cet égard afin que cela devienne un enjeu économique et en conformité avec la mission des organismes sans but lucratif ou de constructeurs de coopératives.

• (1725)

M. Chad Collins: Je vous remercie, monsieur Armstrong.

J'ai une autre question. Le deuxième point que vous avez mentionné, c'est de libérer des terrains.

À mon avis, c'est une mesure essentielle. Je sais que la ville de Hamilton est impatiente de recevoir des ressources des gouvernements fédéral et provincial pour acquérir des terrains afin de créer des partenariats avec le secteur privé ou le secteur sans but lucratif.

Quel serait l'avantage de la cession de terrains pour vous, pour votre organisation et pour d'autres organismes sans but lucratif de la Colombie-Britannique et d'ailleurs?

M. Thom Armstrong: C'est absolument essentiel. Il y a sept ou huit ans, nous aurions pu dire que la cession de terrains aurait suffi à générer la viabilité dont nous avons besoin pour offrir des logements vraiment abordables. Ce n'est plus le cas.

Nous avons aménagé quatre sites que la ville de Vancouver nous a cédés à bail pour 10 \$ chacun pour une période de 99 ans. Nous y avons construit 358 maisons dont le loyer, au cours de la première année, correspond à environ 65 à 68 % des loyers pratiqués sur le marché. Avec le temps, ces logements seront de plus en plus abordables. Voilà l'impact que peut avoir l'investissement dans les terrains.

Voici ce que je dirais aux municipalités: ne vendez jamais vos terrains, jamais. Mettez-les à la disposition de promoteurs de logements communautaires, à des conditions de bail avantageuses. Vous pourrez ainsi offrir l'abordabilité que vous recherchez, non seulement pour cinq ou dix ans, mais pour toujours.

M. Chad Collins: Merci pour ce conseil.

Ma prochaine question concerne la manière dont l'argent est acheminé à ceux qui en font la demande. La ville de Hamilton, d'où je viens, s'est plainte qu'elle a dû attendre longtemps avant que la SCHL lui transfère les fonds par le biais du Fonds national de co-investissement pour le logement.

Selon vous, comment devrait fonctionner ce fonds pour que l'argent soit acheminé rapidement et qu'il parvienne à ceux qui en ont fait la demande rapidement, afin d'accélérer la mise en chantier de logements?

M. Thom Armstrong: Je dirai que la réponse est dans la question: ces fonds doivent être versés immédiatement.

Les promoteurs de logements communautaires doivent avoir accès à deux choses. Premièrement, à du capital de risque, et deuxièmement, à du capital patient. Comme je l'ai dit tout à l'heure, la SCHL est souvent sollicitée dans le genre de projets résidentiels dont nous avons besoin. À partir du moment où vous êtes préqualifié pour un nouveau projet et que vous respectez des conditions de garantie que j'espère rigoureuses, l'argent doit être acheminé dès le début du processus afin que vous ne mettiez pas à risque — surtout si vous êtes un organisme sans but lucratif — tous les actifs que vous avez à votre disposition.

M. Chad Collins: Merci, monsieur le président. Il me reste environ 30 secondes, je pense.

Monsieur Armstrong, ma dernière question concerne les critères qui pourraient s'appliquer au processus de demande.

De nombreux témoins nous ont parlé aujourd'hui de développement axé sur le transport en commun, parfois de zonage d'inclusion, selon les critères applicables, et de densification dans les régions urbaines où cela est logique, bien entendu.

Voulez-vous ajouter d'autres critères que le gouvernement devrait envisager de rattacher aux fonds?

M. Thom Armstrong: Je suis d'accord avec tous ces critères. J'ajouterais la construction de logements adaptés à la taille des familles, et une abordabilité pérenne.

M. Chad Collins: Je vous remercie.

Le président: Comme vous le constatez, chers collègues, il est presque 17 h 30, mais je sens que nous sommes d'accord pour aller au bout de cette série de questions. Nous allons donc donner la parole à M. Trudel durant deux minutes et demie. Mme Zarillo disposera ensuite de deux minutes, et Mme Kusie et Mme Martinez Ferrada, de cinq minutes chacune.

Êtes-vous d'accord pour poursuivre dans cet ordre? Je sais que les témoins sont disponibles.

D'accord, allez-y, monsieur Trudel.

[Français]

M. Denis Trudel: Merci, monsieur le président.

Je vais poser une question, puis je laisserai la dernière minute à M. Morrice, du Parti vert. Je vais essayer d'être bref.

Monsieur Rubinstein, on a parlé tantôt de l'Initiative pour la création rapide de logements, un programme qui a fait ses preuves. Il fonctionne bien et il est assez rapide. Il était même un peu trop rapide pour certains organismes, qui avaient de la difficulté à déposer leur projet dans les délais établis. Le financement initial pour ce programme s'élevait à 1,5 milliard de dollars et on vient d'annoncer un investissement supplémentaire de 1,5 milliard de dollars, mais

vous, vous aviez demandé 7 milliards de dollars, parce que 4 milliards de dollars de projets avaient été déposés. Cela prouve que c'est un bon programme et que les besoins sont là.

Ne pensez-vous pas que l'on devrait pérenniser ce fonds, puisque c'est un programme qui crée du logement social et qui aide vraiment les plus démunis?

Au lieu d'investir dans des programmes destinés surtout aux promoteurs privés, ne devrait-on pas préconiser ce genre de programmes qui appuient des organismes à but non lucratif?

• (1730)

[Traduction]

M. Daniel Rubinstein: Merci beaucoup.

Oui, avant le dépôt du budget, nous avons proposé de prolonger la durée de l'Initiative de création rapide de logements. Je suis vraiment heureux que le budget prévoit des fonds supplémentaires. Nous gardons espoir que la durée de programme soit prolongée, ce qui permettrait à nos membres de trouver les investissements dans des logements supervisés permanents et de prendre d'autres mesures pour les sans-abri sur une période de cinq ou six ans. C'est certainement la manière la plus efficace de procéder.

Ce programme a une grande valeur pour nous. C'est un volet de financement de plus dans la stratégie nationale sur le logement. Idéalement, nos membres peuvent financer leurs interventions de lutte à l'itinérance par le biais de l'Initiative de création rapide de logements. Les municipalités peuvent financer plus de logements abordables si elles ont accès à un programme de co-investissement; par le biais de l'initiative de financement de logements locatifs, elles peuvent également préserver les logements locatifs privés. Ensuite, par le biais du fonds pour accélérer la construction de logements, elles peuvent avoir accès à d'autres secteurs de l'offre, comme je l'ai expliqué, et les regrouper pour offrir une série de programmes qui fonctionnent.

Si vous n'y voyez pas d'inconvénient, je vais revenir à la question précédente de M. Collins concernant l'acheminement des fonds. C'est la principale raison pour laquelle nous recommandons d'utiliser le volet des grandes villes pour les villes qui disposent de la plus grande capacité. Il faut leur offrir une prévisibilité initiale afin qu'elles puissent établir un plan d'investissement. La SCHL peut examiner cette proposition. Ensuite, les municipalités doivent pouvoir acheminer les fonds rapidement à leurs partenaires sans but lucratif et à leurs propres organismes d'exécution qui détermineront s'il faut investir dans des terrains, dans un programme incitatif, dans des immobilisations ou dans l'amélioration de la planification. Nous savons ce qu'il faut faire, nous sommes capables d'agir rapidement et nous savons que c'est un mécanisme qui fonctionne très bien.

Le président: Je vous remercie.

C'est maintenant à vous, monsieur Morrice. Vous avez deux minutes.

M. Mike Morrice (Kitchener-Centre, PV): Je vous remercie, monsieur le président.

[Français]

Je remercie aussi M. Trudel.

[Traduction]

Je remercie tous les témoins.

Dans le peu de temps qui nous reste, monsieur Rubinstein, vous avez mentionné de l'énorme défi auquel est confrontée ma collectivité quant à l'offre de logements à plusieurs chambres à coucher et d'immeubles à logements multiples pour les familles. Le problème, ce n'est pas seulement l'offre de logements, mais aussi au genre de logements qui sont construits.

Pourriez-vous nous décrire plus en détail vos recommandations relatives au fonds pour accélérer la construction de logements? Si l'argent était destiné non seulement aux projets de construction de condos haut de gamme d'une chambre à coucher, mais aussi à des logements très abordables de deux ou trois chambres à coucher que les familles pourront occuper à long terme...

M. Daniel Rubinstein: C'est une excellente question. Je vais d'abord l'aborder sous un angle philosophique.

Je pense qu'il faut que tous les ordres de gouvernement s'entendent sur le genre de logements que nous cherchons à produire. Aujourd'hui, nous avons entendu que l'une des principales lacunes, du côté du marché, est le manque de logements adaptés à la taille des familles. Je sais que la SCHL a abordé la question dans un récent rapport. Nous ne sommes donc pas les seuls à penser cela, c'est une opinion très répandue.

La question qui se pose alors, c'est comment résoudre ce problème? Je pense que le fonds pour accélérer la construction de logements en a la capacité, premièrement, à condition que son objectif stratégique soit clair quant au type de logements que nous voulons construire — pas seulement l'offre, mais l'offre ciblée —, et deuxièmement, il y a une capacité et je pense que les villes sont expérimentatrices, n'est-ce pas? Nous faisons des expériences en partenariat pour atteindre certains objectifs.

Les villes ont la prévisibilité initiale pour dire: « Nous avons une somme d'argent, comment en tirer le maximum? » S'il y a une pénurie de logements locatifs de taille appropriée sur le marché, et les logements locatifs familiaux en font partie, laissons les villes trouver des solutions novatrices. Ce pourrait être en créant des programmes incitatifs qui permettraient de combler une partie de la différence de coûts, en cédant des terrains ou par bien d'autres moyens.

Je vous remercie.

Le président: Merci, monsieur Rubinstein. Nous avons dépassé notre temps.

Madame Zarrillo, vous avez deux minutes et demie.

Mme Bonita Zarrillo: Je vous remercie, monsieur le président.

Je vais revenir à M. Hahn. J'ai dit que je poserais des questions au sujet des conventions d'exploitation qui arrivent à expiration, et des conventions d'exploitation en général, mais j'aurais d'abord une question pour M. Hahn, si vous le permettez.

J'ai l'impression que certains se demandent s'il ne faut pas vendre des terrains fédéraux pour des projets de développement privés mis en oeuvre en partenariat avec le secteur à but non lucratif. J'aimerais que M. Hahn explique quel serait l'impact de la vente de terrains sur les conventions d'exploitation, notamment sur leur durée, conclues avec des partenaires privés dans le secteur à but non lucratif.

M. Brian Hahn: Je précise que nos membres ne font généralement pas partie du secteur du logement social. Par « conventions d'exploitation », j'en déduis que vous parlez d'un contexte dans le-

quel des promoteurs paieraient pour des conventions d'exploitation sur des terrains qui seront mis en valeur. J'espère avoir bien compris.

En général, nos membres sont d'avis que les taxes municipales doivent couvrir le coût des opérations de développement. Ce n'est que dans de très rares cas que nous approuvons l'ajout de frais d'exploitation au coût de développement. À long terme, les projets de développement doivent englober le coût en capital et les recettes fiscales provenant de nouveaux logements et de nouveaux lotissements pour compenser les frais d'exploitation municipaux.

Nous avons beaucoup parlé de la nécessité d'améliorer et d'automatiser les processus d'approbation de projets de développement, mais il faut également encourager l'efficacité à tous les égards. À Calgary, les promoteurs mettent eux-mêmes en place des actifs importants et ensuite, ils paient pour la capacité des actifs hors site. En gros, la municipalité obtient de nouvelles immobilisations gratuitement et hérite d'une multitude de clients qui paient des taxes et les services publics municipaux qu'ils utilisent. Il faut tenir compte de tout cela, en particulier du fait que les nouveaux actifs coûtent moins cher à exploiter. De notre point de vue, nous ne sommes pas très favorables à l'idée de signer une convention d'exploitation, une fois le projet terminé.

• (1735)

Mme Bonita Zarrillo: C'est intéressant, monsieur Hahn, parce certains de ces actifs...

Le président: Madame Zarrillo, il ne vous reste plus que 20 secondes.

Mme Bonita Zarrillo: Puis-je demander à M. Reisman de répondre à la question sur la prise en charge du risque par les municipalités, lorsqu'il n'y a pas de pré-ventes?

Le président: Oui.

Veillez répondre brièvement.

M. Sam Reisman: Elles perçoivent des redevances de développement à l'égard du bien immobilier qui a bénéficié de l'argent sous forme de taxe, quelles que soient les circonstances, mais après la période d'abordabilité, soit 10 ou 20 ans.

Mme Bonita Zarrillo: Qui assume le risque?

M. Sam Reisman: Il faudrait qu'un immeuble d'habitation fasse faillite, et je ne me rappelle pas la dernière fois que cela est arrivé au Canada.

Le président: Merci, madame Zarrillo et monsieur Reisman.

Madame Kusie, vous avez cinq minutes.

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

Monsieur Hahn, je vous remercie de votre présence. Je suis vraiment désolée de n'avoir pu assister au dîner de la BILD la semaine dernière. C'est toujours un plaisir et j'aime que nous rendions hommage aux grands Calgariens qui bâtissent notre ville. Je vous en suis très reconnaissante.

À votre avis, monsieur Hahn, comment le marché du logement de Calgary se compare-t-il à celui d'autres grands centres?

M. Brian Hahn: J'ai plus ou moins décrit la situation du marché de Calgary dans mon allocation préliminaire. Nos prix fondés sur le marché sont concurrentiels avec ceux de la plupart des grandes régions métropolitaines du Canada.

Les prix vont toutefois dans la mauvaise direction. Ils sont en hausse pour une diversité de raisons, mais l'offre en est une. Même si nous sommes dans une position concurrentielle, il est important de continuer à accroître l'offre et à investir dans des actifs durables dont j'ai parlé, ce qui a pour effet de débloquer l'offre.

Mme Stephanie Kusie: Quelles sont les principales mesures que le conseil municipal de Calgary, par exemple, pourrait mettre en place pour aider notre industrie à accroître l'offre?

M. Brian Hahn: Je précise que le conseil municipal de Calgary a déjà mis en place un grand nombre de mesures positives. Nous avons entendu parler de l'automatisation des processus. Il est certain que pendant la pandémie, Calgary a automatisé ses processus. Il est maintenant possible de présenter des demandes de développement en ligne et des inspections se font maintenant à distance par téléphone. Ce sont là des changements positifs.

Il est important que le conseil municipal de Calgary — qui planche actuellement sur un nouveau processus d'analyse de rentabilisation de projets communautaires — examine très sérieusement la question de l'offre. Je parle de l'offre de lotissements dotés de la gamme complète de services, pour s'assurer qu'il y en aura suffisamment de construits à l'avenir. Cela sera essentiel si nous ne voulons éviter une pénurie et nous assurer qu'il y aura un large éventail de promoteurs qui pourront construire sur des terrains déjà approuvés. Il y aura ainsi une diversité de promoteurs et de constructeurs pour répondre à la demande du marché.

Mme Stephanie Kusie: Je vous remercie.

Dans la mise en oeuvre du plan pour le logement du gouvernement du Canada, je me souviens avoir vu, au cours des sept dernières années, divers ministres, accompagnés d'élus municipaux, venir annoncer dans notre ville que certains lotissements, ensemble de logements ou unités de logement étaient cédés ou vendus au gouvernement à un bon prix pour être intégrés au plan sur le logement. Pourquoi pensez-vous que ces biens ont été cédés et quelle en sera l'incidence sur le marché du logement de Calgary?

• (1740)

M. Brian Hahn: Je ne sais pas exactement à quels logements vous faites allusion, mais je vais faire un acte de foi en disant qu'ils ont été cédés pour en faire des logements très abordables. Je ne peux pas contester le fait que le logement abordable est un problème qu'il faut régler. Nous voulons certainement que les gens vivent dans la dignité et la sécurité dans un logement qu'ils ont les moyens de s'offrir.

Je peux cependant vous assurer que si le seul objectif du fonds pour accélérer la construction de logements est le logement abordable et non l'abordabilité des logements sur le marché, comme l'ont dit M. Lee et d'autres témoins, que nous finirons par nous retrouver aux prises avec un problème encore plus grave quant à l'abordabilité des logements au prix du marché. Nous aurons, par inadvertance, fait entrer sur le marché du logement abordable des gens qui auraient eu les moyens de se procurer un logement au prix du marché. Nous devons nous assurer que ce fonds nous permettra de continuer à offrir la gamme complète de logements et de faire en sorte que les familles de la classe moyenne auront accès à des logements abordables au prix du marché.

Mme Stephanie Kusie: Un grave problème qui persiste depuis de nombreuses années à Calgary est la cession de terrains. Est-ce que cela pose toujours un problème pour les projets de développement?

M. Brian Hahn: Je dirais que si les analyses de rentabilité présentées au conseil municipal dans le processus actuel ne sont pas approuvées de manière sensée, nous connaissons très bientôt une crise de l'offre.

Mme Stephanie Kusie: Je vous remercie, monsieur Hahn.

Merci, monsieur le président.

Le président: Merci à vous, madame Kusie.

Madame Martinez Ferrada vous allez conclure. Vous avez cinq minutes.

[Français]

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

Pour commencer, je vais m'adresser à M. Rubinstein, de la Fédération canadienne des municipalités, soit la FCM.

Ma question concerne le financement. Je sais que la FCM fait déjà un lien avec les municipalités en ce qui a trait à la distribution du financement pour les infrastructures.

Pouvez-vous nous en dire davantage à ce sujet? Pensez-vous que la FCM pourrait avoir un rôle à jouer sur le plan de la distribution directe du financement aux municipalités? On a beaucoup parlé de cela aux membres du Comité.

[Traduction]

M. Daniel Rubinstein: Merci beaucoup de cette question.

Pour la gouverne des membres du Comité, nous avons le fonds municipal vert, un fonds de dotation financé par le gouvernement fédéral, et nous faisons des interventions relatives aux pratiques durables en matière d'aménagement et au logement. L'Initiative sur le logement abordable durable, annoncée dans le budget de 2019, en fait partie. Grâce à cette initiative, nous finançons une gamme de projets à la grandeur du pays pour moderniser les logements sociaux et abordables existants et en construire de nouveaux. Certains des projets que je connais sont très novateurs, en ce sens qu'ils accroissent justement la densité et l'offre que le Fonds pour accélérer la construction de logements cherche à promouvoir.

Nous savons que le budget prévoit des fonds pour la modernisation de logements existants pour personnes à faible revenu et de logements sociaux et abordables. C'est notre domaine d'expertise et nous avons hâte de voir comment ces fonds seront acheminés.

Mme Soraya Martinez Ferrada: Monsieur Rubinstein, je suis désolée de vous interrompre.

Oui, je sais que vous faites cela dans le cadre de l'initiative pour la création rapide de logements. Je voulais savoir si vous feriez cela dans le cadre du fonds pour l'accélération de la construction de logements.

M. Daniel Rubinstein: Nous pensons que c'est un programme auquel nos membres devront avoir accès directement. Tous ceux d'entre nous qui sont engagés dans le secteur du logement et de l'aménagement durable du territoire doivent faire leur possible pour ce programme soit un succès. Concernant le Fonds municipal vert, je peux certainement vous parler de notre approche en matière de réduction des émissions, de densification et d'aménagement du territoire. Nous avons beaucoup à apprendre et nous pouvons aider nos membres à accéder à ce programme. C'est ce que j'espère.

[Français]

Mme Soraya Martinez Ferrada: Merci, monsieur Rubinstein.

[Traduction]

Ma question est pour M. Lee. Vous avez glissé un mot sur les pénuries de main-d'oeuvre dans le secteur de la construction qui risquent d'aggraver la crise du logement. Que pensez-vous de l'idée d'avoir un volet immigration dédié spécialement aux travailleurs étrangers de la construction? Cela vous semble-t-il une solution intéressante? À votre avis, quels sont les obstacles à la construction dans les régions rurales par rapport aux villes? J'entends souvent dire que les projets de construction ne manquent pas dans les régions rurales, le problème, c'est que personne ne veut aller construire des maisons là-bas.

Que pensez-vous de ce problème?

• (1745)

M. Kevin Lee: Du côté de l'immigration, je pense qu'il est essentiel de commencer sérieusement à cibler les groupes de travailleurs dont nous avons besoin dans ce pays. Nous avons passé trop de temps à miser sur une économie du savoir, à laquelle les Canadiens contribuent fort bien, mais ce pays a été littéralement bâti par des gens de métiers qualifiés qui sont venus d'ailleurs, et nous devons vraiment revenir à cette pratique. Ce sera essentiel. Nous serions tout à fait favorables à toute initiative dans ce sens.

Pour ce qui est des régions rurales et éloignées, c'est certainement un défi. L'un des avantages de la pandémie, c'est que certaines de ces régions sont devenues plus attrayantes parce que les gens peuvent travailler presque n'importe où. Nous espérons donc que les régions continueront à attirer des gens.

J'ai dit tout à l'heure qu'il était important d'accroître la productivité. À cette fin, nous devons mettre davantage l'accent sur la construction modulaire en usine, ce qui pourrait grandement aider les collectivités rurales et éloignées, parce qu'une grande partie du travail peut être fait dans des centres urbains. Les travaux de finition d'une maison préfabriquée en usine exigent moins de travailleurs sur place. Un plus grand nombre de collectivités rurales pourraient en profiter.

Mme Soraya Martinez Ferrada: J'ai une brève question, monsieur Hahn.

[Français]

Que pensez-vous du droit de préemption?

La Ville de Montréal a établi un droit de préemption relatif à l'achat de terrains ou de bâtiments. La Ville a donc un droit de première option.

[Traduction]

M. Brian Hahn: Est-ce que cela s'applique aux terrains fédéraux?

Mme Soraya Martinez Ferrada: Non, je parle seulement des terrains pour les villes en général. La ville de Montréal a obtenu un droit de préemption, ou de premier refus, pour l'acquisition de terrains et d'immeubles. C'est une mesure sur laquelle le gouvernement du Québec se penche. En fait, l'annonce a été faite ce matin.

M. Brian Hahn: Vous voulez savoir ce que nous pensons du droit de premier refus de la municipalité?

Mme Soraya Martinez Ferrada: Oui, qu'en pensez-vous?

M. Brian Hahn: À Calgary, ce n'est pas obligatoire. Je vous donne un exemple. Comme la ville de Calgary est le principal propriétaire de terrains industriels, je pense donc que, dans notre situation, cela n'aurait pas beaucoup de sens.

C'est M. Rubinstein de la FCM qui a dit, je pense, que la situation est différente pour chaque municipalité. Je dirais donc qu'il n'existe pas une solution unique pour tous les cas de figure.

Le président: Je vous remercie, madame Martinez Ferrada et monsieur Hahn.

Nous arrivons maintenant à la fin de notre réunion. Je tiens à remercier les témoins pour les témoignages très détaillés qu'ils nous ont livrés aujourd'hui. Vous avez pu constater le vif intérêt des membres du Comité. Nous aurions pu passer quelques heures de plus avec vous, mais nous n'avons pas le temps.

Je vous remercie de nous avoir consacré tout ce temps.

Sur ce, plaît-il au Comité de lever la séance?

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>