



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 029

Le jeudi 2 juin 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 2 juin 2022

• (1555)

[Traduction]

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

Soyez les bienvenus à la 29^e réunion du Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées de la Chambre des communes. Cette réunion revient à la formule hybride. Les protocoles en vigueur pendant la pandémie le redonnent pour le présentiel.

Pour le bon déroulement de la séance, je prends quelques minutes, à l'intention des témoins et des membres du Comité. Avant de prendre la parole, attendez que je vous l'aie nommément donnée. Si vous participez par visioconférence, veuillez cliquer sur l'icône du microphone dans le bas de votre écran pour capter mon attention. Vous pouvez vous exprimer dans la langue officielle de votre choix. Si l'interprétation est interrompue, veuillez me le signaler, et nous suspendrons les travaux pendant qu'on corrigera le problème. Je vous rappelle également que toutes les observations doivent être adressées à la présidence, c'est-à-dire moi.

Conformément au paragraphe 108(2) du Règlement et à la motion adoptée par lui, le jeudi 3 février 2022, le Comité reprend son étude du Fonds pour accélérer la construction de logements. Chers témoins, soyez les bienvenus. Vous disposez de cinq minutes pour faire une déclaration préliminaire, qui sera suivie d'une période de questions.

Nous accueillons le ministre du Logement et de la Diversité et de l'Inclusion, l'honorable Ahmed Hussen et les représentants de la Société canadienne d'hypothèques et de logement: la présidente et première dirigeante, Mme Romy Bowers; le premier vice-président aux Opérations clients, M. Paul Mason; l'économiste en chef, M. Bob Dugan.

Entendons d'abord le ministre Hussen.

Monsieur le ministre, vous disposez de cinq minutes, après quoi nous passerons aux questions.

L'hon. Ahmed Hussen (ministre du Logement et de la Diversité et de l'Inclusion): Merci beaucoup, monsieur le président.

[Français]

Je suis ravi de participer à l'étude du Comité au sujet du Fonds pour accélérer la construction de logements.

[Traduction]

L'abordabilité du logement est notre principale préoccupation à nous tous. Nous savons que l'augmentation de l'offre de logements est l'un des principaux moyens pour rendre le logement plus abordable au Canada. Ça signifie qu'il faut augmenter l'offre de loge-

ments du marché et de logements abordables, ce qui, très franchement, exige des interventions différentes.

[Français]

Selon les estimations établies dans le budget, pour combler l'écart qui existe déjà et pour suivre le rythme de la croissance démographique au cours de la prochaine décennie, le Canada devra construire au moins 3,5 millions de logements d'ici 2031.

Le plus récent budget de notre gouvernement contient de nombreux éléments visant à accroître l'offre plus rapidement. Les mesures présentées vont corriger les interruptions et les retards dans la construction de logements.

[Traduction]

La mesure la plus importante dans cette catégorie est le Fonds pour accélérer la construction de logements. Pour le lancer, le budget de 2022 prévoit 4 milliards de dollars sur cinq ans, à compter de 2022-2023. L'objectif est de créer un nombre net d'au moins 100 000 logements neufs au cours de cette période, en mettant l'accent sur le logement abordable avec une plus grande efficacité énergétique et sur la densification.

Pour ce faire, le Fonds encouragera les collectivités à construire davantage de logements et veillera à ce que les administrations locales reçoivent le soutien nécessaire pour simplifier et moderniser leurs mécanismes d'approbation et de livraison des logements. Ces administrations sont pour nous des partenaires incontournables dans le système de logement. Le Fonds renforcera les partenariats et s'adaptera aux réalités et aux besoins différents des villes et des collectivités de tout le pays, y compris du Canada rural.

Quand on les questionne, les maires de notre pays avouent qu'ils doivent affronter des obstacles. Beaucoup d'entre eux n'ont pas la capacité financière pour répondre à certains de ces besoins au moyen des infrastructures ou des investissements nécessaires pour moderniser les systèmes de délivrance de permis, mettre en vigueur le zonage d'inclusion et encourager l'aménagement axé sur le transport en commun. Les obstacles dénoncés sont réels, et le Fonds contribuera certainement à les supprimer.

Le Fonds a déjà reçu des appuis dans l'ensemble du système de logement, notamment de la Fédération canadienne des municipalités, de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations et de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine. Récemment, au Sommet national sur l'offre de logements, un appui général s'est également manifesté.

[Français]

Le Fonds pour accélérer la construction de logements s'ajoutera à une série de programmes mis en place par la SCHL pour accroître l'offre de logements abordables et de logements du marché au Canada, le tout dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement.

[Traduction]

L'Initiative des terrains fédéraux est l'un de ces programmes. Cette initiative de 200 millions de dollars, lancée en 2019, vise à créer 4 000 logements grâce au transfert à coût faible ou nul de terrains et d'immeubles fédéraux excédentaires à des fournisseurs de logements. Une fois cédée, la propriété est aménagée ou rénovée pour en faire des logements abordables, durables, accessibles et socialement inclusifs.

Ma lettre de mandat demande des améliorations à cette initiative pour que l'administration fédérale déploie plus efficacement son inventaire de terrains pour faire avancer les objectifs de la Stratégie nationale sur le logement. Je tiens encore à remercier votre comité d'examiner l'Initiative en question et de nous aider à atteindre l'objectif.

Pas plus tard que la semaine dernière, par exemple, nous avons annoncé que notre gouvernement accordait près de 3 millions de dollars pour l'achat et l'aménagement de terrains sur l'ancienne base des forces canadiennes d'Edmonton, à l'emplacement du casernement Griesbach. Cet argent aidera à l'aménagement d'un plus grand nombre de logements dans le village de Griesbach, dans le Nord d'Edmonton. Une partie ira notamment au financement de la construction de 127 logements pour des membres métis et autochtones de la communauté et leurs familles, notamment 50 unités prévues pour des femmes et des enfants fuyant la violence sexiste. Les résidents auront accès à des mesures complètes et globales de soutien, à des programmes culturels, à une assistance psychosociale, à un centre de la petite enfance et à un jardin communautaire. De tels exemples démontrent vraiment la réussite de l'Initiative et la possibilité de faire encore plus.

Je tiens à vous remercier, monsieur le président, de votre invitation à venir parler de ces programmes...

... et à remercier encore le Comité de son étude du Fonds pour accélérer la construction de logements et de l'Initiative des terrains fédéraux.

[Français]

Nous avons hâte de connaître les résultats de votre étude et de travailler de concert avec vous pour continuer à chercher des solutions quant à l'offre de logements et à l'abordabilité du logement au pays.

• (1600)

[Traduction]

Dès maintenant, monsieur le président, je répondrai volontiers aux questions.

[Français]

Merci à tous.

Le président: Je vous remercie, monsieur le ministre.

[Traduction]

Madame Kusie, vous disposez de six minutes.

Mme Stephanie Kusie (Calgary Midnapore, PCC): Monsieur le ministre, merci d'être venu.

Beaucoup de témoins sont venus nous dire qu'il était très important de distinguer « logement abordable » et « abordabilité des logements ». D'après vos promesses électorales, en fait celles des quelques dernières campagnes électorales, il semblerait que ce programme concernait l'abordabilité des logements plutôt que le logement abordable, grâce à la création de logements pour la classe moyenne.

Conviendriez-vous alors que l'une des principales causes de l'explosion du prix des logements, dans notre pays, est l'inexistence d'une offre de logements du marché privé?

L'hon. Ahmed Hussen: Merci pour la question. Elle est très importante, parce qu'elle me permet d'expliquer le Fonds pour accélérer la construction de logements.

Ce fonds vise les deux, à élargir, au Canada, l'offre de logements de tous types, un point c'est tout. Comment fera-t-il? En reconnaissant, comme nous le faisons tous, le grand rôle des municipalités dans l'attribution de permis aux projets d'aménagement, dans le zonage en urbanisme et ainsi de suite. Il s'agit d'investir directement dans la suppression des entraves à l'augmentation de l'offre de logements, y compris pour la classe moyenne.

Mme Stephanie Kusie: Comment définiriez-vous un logement pour la classe moyenne?

L'hon. Ahmed Hussen: C'est un logement acheté par des Canadiens sur le marché, un logement du marché. Mais le Fonds ne se borne pas à ce type de logement. Il débloquera tous les types de logements, bien sûr, avec un léger parti pris et des encouragements supplémentaires pour le logement abordable.

Cela étant dit, quand on facilite l'attribution de permis et qu'on rend l'opération plus efficace, quand le zonage devient plus raisonnable, quand on encourage l'intensification de l'aménagement et qu'on l'axe sur le transport en commun, inévitablement, on débloquent l'offre de toute la palette de logements, y compris de logements du marché privé.

Mme Stephanie Kusie: D'après votre définition, à combien estimez-vous le nombre de logements pour la classe moyenne que les programmes de votre gouvernement ont permis de construire jusqu'ici, dans le cadre de la stratégie nationale sur le logement?

L'hon. Ahmed Hussen: Avant de céder la parole à Mme Bowers pour la réponse, je ferai ressortir le fait que les programmes de la stratégie nationale du logement privilégient le logement abordable. L'initiative de Financement de la construction de logements locatifs permet, et c'est tout, de construire davantage de ces logements, dont un certain pourcentage est constitué d'unités locatives abordables, mais, également, de mettre sur le marché seulement plus d'unités locatives, parce que peu de promoteurs préfèrent construire ce genre d'immeubles.

Le Fonds est différent. Avec lui, nous changeons de systèmes, investir dans la capacité des communautés à construire davantage. Nous savons que les entraves sont réelles, que les autorisations, le déploiement et l'aboutissement des projets de logement prennent trop de temps. Nous voulons aider en encourageant la construction plus rapide d'une offre plus grande.

Madame Bowers vous donnera plus de détails.

Mme Stephanie Kusie: En fait, monsieur le ministre, tout va bien, et j'en suis à ma prochaine question.

D'après votre budget, la Société canadienne d'hypothèques et de logement prévoit qu'il faudra 3,5 millions de logements d'ici neuf ans. Pourtant, d'après un rapport de la Banque Scotia, le Canada aura besoin de 1,8 million de nouveaux logements par année pour suivre le rythme de la croissance démographique. Pouvez-vous expliquer cet écart considérable par rapport à vos prévisions et à celles de la SCHL?

L'hon. Ahmed Hussen: Vos chiffres correspondent à notre volonté d'offrir de nouveaux logements. Comme le premier ministre l'a dit, notre objectif est de doubler le nombre de logements construits au Canada. Notre croissance démographique est la plus rapide des pays du G7, mais l'offre de logements n'a pas suivi. Voilà pourquoi nous affirmons que nous nous servons du Fonds et d'autres incitatifs, à la faveur, par exemple, de nos investissements dans les infrastructures, pour encourager une offre plus grande de logements.

Ce n'est pas tout. Les provinces ont également un rôle, et vous avez vu des rapports et des commissions d'experts de différentes provinces qui disaient qu'on était focalisé sur cet enjeu. Les municipalités sont de la partie, le secteur privé également, tout comme les promoteurs de logements abordables. Tout le pays est mobilisé, mais nous prédisons que l'initiative nationale et que les investissements pour encourager l'augmentation de l'offre seront fédéraux.

• (1605)

Mme Stephanie Kusie: Merci, monsieur le ministre.

Je m'adresse maintenant à la SCHL. Je remarque ici que vous fondez vos prévisions de l'offre de logements sur des statistiques démographiques datant de 2016. D'où vient donc ce chiffre de 3,5 millions de logements nécessaires neuf ans plus tard?

Dans la dernière minute qui me reste, je pose la question du besoin de débloquer immédiatement des fonds et sur les affirmations, faites dans le passé, selon lesquelles la SCHL était peut-être meilleure pour débloquer les fonds. Comme il me reste très peu de temps, je demande à la SCHL si elle est d'accord pour dire que les fonds sont immédiatement nécessaires et de préciser ce qu'elle entend faire à cette fin.

Mme Romy Bowers (présidente et première dirigeante, Société canadienne d'hypothèques et de logement): Je suis absolument d'accord, la SCHL doit faire tout son possible pour débloquer très rapidement des fonds pour les Canadiens qui en ont besoin pour augmenter l'offre de logements. La SCHL est déterminée à toujours améliorer ses processus. Depuis le début de la stratégie nationale du logement, nous avons amélioré très rapidement nos délais de traitement et nous avons l'intention de tirer les leçons de nos programmes les plus récents, comme l'Initiative pour la création rapide de logements, pour les appliquer au Fonds.

Le président: Merci, madame Kusie.

Monsieur Long, vous disposez de six minutes.

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

Chers collègues, bonjour.

Monsieur le ministre, je vous remercie encore de votre visite à notre comité. Je tiens à vous dire que je me réjouis beaucoup de votre connaissance et de votre intelligence du dossier et, certainement, de votre passion, qui se manifeste on ne peut plus amplement. Nous avons besoin de quelqu'un comme vous pour relever l'un des principaux défis lancés à notre pays. Soyez-en remercié.

Voyons l'investissement sans précédent de 4 milliards de dollars dans le logement, à la faveur du Fonds. Pendant la pandémie, des milliers de Canadiens ont troqué la grande ville contre une petite, comme ma magnifique circonscription de Saint John—Rothesay, à la recherche d'un logement abordable. Le résultat, nous l'avons tous vu, est que les loyers ont augmenté, privant les locataires, âgés, particulièrement, avec famille, de l'accès à un logement abordable. Les prix des logements se sont envolés et sont devenus inabordables pour de nombreux accédants.

Le fond du problème est une offre insuffisante de logements abordables pour répondre à la demande sans précédent, qui augmente rapidement. Nous savons que les municipalités joueront un rôle vital dans la réponse à cette pénurie, mais les petites villes, comme la mienne, Saint John, n'ont pas, comme les grandes, la capacité administrative d'agir dans le dossier du logement. On nous a décrit l'importance de ce fonds en raison de sa flexibilité et de sa capacité de tenir compte des besoins de villes comme Saint John, qui sont différents de ceux des grandes villes. Parmi les témoins entendus, notre mairesse Donna Noade Reardon a raconté les défis qu'affronteront les villes de la taille de Saint John.

Pouvez-vous dire comment le Fonds répondra aux besoins distincts des petits centres comme Saint John et comment il tirera pleinement avantage du financement que nous pourrions offrir? Je vous remercie, monsieur le ministre.

L'hon. Ahmed Hussen: Je remercie le membre de son importante question sur le Fonds. Il exprime un point de vue vraiment important sur une caractéristique que nous espérons conférer au Fonds, son déploiement adapté aux différentes collectivités.

Toutes les collectivités, même les grandes villes, éprouvent des difficultés à accélérer le traitement des demandes d'aménagement, d'attribution de permis et ainsi de suite. Je pense que les problèmes de capacité sont encore plus prononcés dans les petites collectivités, dans les villes de taille moyenne et dans le Canada rural. Je promets, avant de déployer le Fonds, de l'examiner à travers les prismes de la ruralité, des petites collectivités, des villes de taille moyenne et des régions. Il acquerra ainsi assez de flexibilité pour répondre à la fois aux besoins des grands centres urbains, des petites villes et des collectivités.

Je suis convaincu que, entre les deux catégories de collectivités, on peut trouver des obstacles communs, mais que, également, des obstacles sont propres aux petites collectivités. Par exemple, il se peut qu'un grand centre urbain éprouve des difficultés à convertir au numérique son système d'attribution de permis. Une petite collectivité pourrait même manquer de fonctionnaires pour cette tâche ou elle pourrait être incapable de produire un plan. Nous devons nous assurer que le Fonds pourra servir dans toutes les régions du Canada, parce que le logement est désormais un problème national. Ce n'est plus seulement un problème de grande ville. Le Fonds doit en tenir compte.

J'insiste, ça concerne l'investissement dans le changement de systèmes, pour que, à la fin du cycle du financement, les changements soient soutenables et qu'ils continuent à permettre d'augmenter l'offre de nouveaux logements, y compris abordables.

• (1610)

M. Wayne Long: Monsieur le ministre, bien que les organismes voués au logement abordable de ma circonscription ne disposent pas des mêmes ressources que ceux des grandes villes, ils produisent d'excellents résultats. Ensemble, nous avons réussi à obtenir du financement fédéral considérable pour soutenir des projets de logement abordable à Saint John—Rothesay, grâce à la Stratégie nationale sur le logement mise en place par notre gouvernement.

Parmi les défis qui se posent fréquemment aux promoteurs de projets de logement abordable de ma circonscription, il y a le fardeau administratif et les délais associés au processus de demande de financement de la SCHL.

Comment le Fonds tirera-t-il parti du succès de l'Initiative pour la création rapide de logements de sorte que le processus soit rapide, souple et le plus accessible possible? Merci.

L'hon. Ahmed Hussen: Merci beaucoup.

Le succès de l'Initiative pour la création rapide de logements nous a appris beaucoup de choses. Cette initiative a très bien fonctionné. Nombreuses étaient les personnes qui ne croyaient pas que nous réussirions à faire construire des logements en moins de 12 mois; l'Initiative pour la création rapide de logements a prouvé que nous en étions capables.

Je pense que nous avons tiré beaucoup de leçons de ce processus, et bien sûr, nous tâcherons d'enrichir ces leçons dans le Fonds pour accélérer la construction de logements. Nous veillerons aussi à ce que le programme soit assez souple pour bénéficier tant aux petites collectivités qu'aux grandes. Pour ce faire, nous nous assurons que le processus de demande est souple et raisonnable.

Le président: Merci, monsieur le ministre.

[Français]

Mme Louise Chabot (Thérèse-De Blainville, BQ): Je vous remercie, monsieur le président.

Monsieur le ministre, je vous remercie d'être avec nous aujourd'hui.

Depuis le début de notre étude, nous avons accueilli des témoins qui ont tenu des propos fort intéressants sur le nouveau programme qui est mis en place.

Nous voudrions mieux saisir la question du logement abordable. Dans l'une de ses recommandations, un témoin a dit que de simplement augmenter l'offre de logements ne signifie pas automatiquement qu'il y aura plus de logements abordables et, qui plus est, de logements locatifs abordables.

Il est donc primordial que les efforts de tous les paliers de gouvernement ciblent essentiellement la production et la rénovation de logements locatifs abordables. Ce marché connaît une plus forte demande que le marché immobilier, qui se régularise par lui-même. En effet, les ménages locataires sont trois fois plus susceptibles que les ménages propriétaires d'avoir des besoins impérieux en matière de logement. Les problèmes de logement qui sévissent au Québec et au Canada touchent donc beaucoup plus le marché locatif que le marché immobilier.

Un autre témoin nous a même dit que, si nous voulons nous attaquer au problème du logement abordable, le Fonds pour accélérer la construction de logements n'est pas le bon programme. C'est un programme qui agit beaucoup plus sur l'offre que sur la demande,

qui est une demande logements locatifs abordables. Y consacrer seulement 30 % du budget, ce n'est pas suffisant.

Nous étudions les options et nous parlons quand même d'un fonds de 4 milliards de dollars sur cinq ans. Or, simplement agir sur l'offre n'aura pas ou aura peu d'effets sur la demande de logements abordables. Comment pouvons-nous alors vraiment répondre à la demande?

• (1615)

L'hon. Ahmed Hussen: Je vous remercie de la question, qui est importante.

[Traduction]

Tout d'abord, ce programme n'est pas le seul qui engendrera une augmentation de l'offre de logements locatifs abordables. En fait, il existe un programme de beaucoup plus grande envergure, l'Initiative Financement de la construction de logements locatifs. Ce programme a pris de l'expansion au fil des années. On prévoit aujourd'hui que 25 milliards de dollars seront investis sur plusieurs années par l'intermédiaire de cette initiative pour stimuler la construction de logements locatifs partout au pays.

Dans le budget de 2022, l'exigence de ce programme relative à la proportion minimale de logements abordables sera doublée: elle passera de 20 % à 40 %. Cela signifie qu'il y aura une augmentation du nombre de logements locatifs abordables sur le marché, en plus d'une augmentation du nombre de logements locatifs tout court.

Pourquoi le gouvernement du Canada cherche-t-il à stimuler la construction de logements locatifs? Parce que les promoteurs n'ont pas tendance à construire des logements pour le marché locatif; ils sont plutôt enclins à construire pour le marché de la propriété. Le Canada fait face à une pénurie de logements locatifs. Nous reconnaissons que le gouvernement fédéral a un rôle à jouer pour encourager la construction de logements locatifs.

Pour revenir au Fonds pour accélérer la construction de logements, l'une des façons dont il augmentera le nombre de logements locatifs, c'est en stimulant la densification et le zonage inclusif. En permettant la construction d'un plus grand nombre de logements sur la même superficie, on accroît l'offre de logements locatifs.

Par exemple, j'ai rencontré des maires récemment de municipalités qui commencent à autoriser l'augmentation du nombre de logements à l'intérieur d'une maison individuelle. L'idée, c'est de permettre au propriétaire d'une grande maison individuelle dotée d'une énorme cour arrière de construire jusqu'à cinq logements et d'en louer certains, triplant ou quadruplant ainsi le nombre de logements locatifs...

[Français]

Mme Louise Chabot: Monsieur le ministre, je suis désolée de vous interrompre, mais je dispose de peu de temps.

Le besoin en matière de logements locatifs abordables est criant partout. D'ailleurs, les associations de municipalités du Québec et de l'Ontario, notamment, le disent: c'est à ce besoin qu'il faut répondre.

Vous dites que le nouveau Fonds pour accélérer la construction de logements ne vise pas ce type de logements. Il ne répondra donc pas à la demande.

Comment faire en sorte que le nouveau programme réponde à la demande de logements locatifs abordables plutôt que de logements tout court?

[Traduction]

L'hon. Ahmed Hussien: En fait, le Fonds pour accélérer la construction de logements augmentera, entre autres, l'offre de logements locatifs abordables.

Quand je parle d'offrir des logements abordables, je parle aussi de subventionner fortement les taux de location dans les collectivités qui ne disposent pas en ce moment de suffisamment de logements abordables. Le programme permettra aux locataires d'accéder à des logements fortement subventionnés en accroissant l'offre, notamment, de logements abordables. Oui, cela fait partie des objectifs du Fonds pour accélérer la construction de logements.

[Français]

Mme Louise Chabot: Pouvez-vous nous dire quel pourcentage cela représente? Parlons-nous d'investissements de l'ordre de 30 %, de 50 %, de 60 %, par exemple, dans le secteur du logement locatif abordable?

[Traduction]

L'hon. Ahmed Hussien: Le programme vise à encourager la construction de ce type de logements. Cela fait partie du plan. Nous demandons aux municipalités non seulement d'élaborer un plan d'action pour lutter contre les obstacles systématiques, mais aussi d'établir une feuille de route pour la construction de logements abordables et de logements locatifs abordables et pour la densification à proximité des transports en commun.

Le président: Merci, monsieur le ministre, merci, madame Chabot.

Madame Zarrillo, vous disposez de six minutes.

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

Je remercie le ministre de sa présence.

Les mesures que nous prenons ne fonctionnent pas. Notre approche axée sur le marché ne fonctionne pas. Le Canada perd des logements abordables dans un rapport de 15-1. Les mesures actuelles ne nous permettront jamais de combler l'écart. C'est comme essayer de monter un escalier roulant qui descend: c'est impossible d'arriver en haut.

Ma question pour le ministre concerne les sociétés de placement immobilier. À l'heure actuelle, les sociétés de placement immobilier achètent des immeubles locatifs. Je le répète, ces immeubles sont essentiels, et les promoteurs ne veulent pas nécessairement en construire. Les sociétés de placement immobilier achètent des immeubles offrant des logements locatifs abordables dans le but de les démolir. Des études montrent que nous perdons rapidement ce type de logements et que nous laissons tomber la population. Le ministre appuierait-il l'imposition d'un moratoire sur les achats faits par les sociétés de placement immobilier jusqu'à ce que nous comprenions bien les répercussions sur la population de l'élimination des logements dans les collectivités?

Je veux vous dire que chez moi, les sociétés de placement immobilier visent maintenant les logements stables destinés aux personnes âgées et aux personnes handicapées, qui n'ont nulle part où aller. Monsieur le ministre, je me suis rendue chez des mères célibataires d'enfants handicapés et chez des personnes âgées, qui me

demandent de leur trouver des foyers de soins de longue durée. Les promoteurs les convainquent qu'elles doivent quitter leur logement avant même que la demande de changement de zonage n'ait été approuvée.

Je cherche à comprendre. Comment allons-nous protéger les logements abordables? Si nous les perdons dans un rapport de 15-1, nous n'allons jamais réussir à combler l'écart.

• (1620)

L'hon. Ahmed Hussien: Monsieur le président, je veux commencer par souligner que c'est notre gouvernement qui a mis en œuvre la taxe de 1 % sur la valeur des biens immobiliers résidentiels dont les propriétaires ne sont ni des citoyens ni des résidents canadiens. Nous nous sommes aussi engagés à examiner le traitement fiscal des sociétés de placement immobilier dont parle la députée.

En guise de préambule, la députée a affirmé que la Stratégie nationale sur le logement élaborée par le gouvernement est axée sur le marché. C'est totalement faux. Notre gouvernement a intégré à la Stratégie nationale sur le logement un cadre de protection des droits de la personne et un cadre législatif. Notre gouvernement a aussi mis en place une multitude de programmes pour la construction de logements abordables. Nous déployons divers efforts, mais nous reconnaissons qu'il faut en faire plus. C'est pour cette raison que nous avons créé l'allocation canadienne pour le logement, grâce à laquelle des centaines de milliers de Canadiens obtiennent directement du soutien pour le loyer et, ainsi, évitent de se retrouver à la rue.

Nous reconnaissons qu'il reste du travail à faire, mais il est totalement faux que nous avons axé nos efforts des dernières années sur le marché. Je conteste le fondement de la question.

Oui, il faut lutter contre la financiarisation. Oui, nous avons interdit l'achat de propriétés résidentielles au Canada par des investisseurs étrangers sur une période de deux ans. Grâce à cette mesure, un plus grand nombre de Canadiens auront accès à un logement. Notre gouvernement a... À elle seule, l'Initiative pour la création rapide de logements a fourni 10 250 logements très abordables. Ces logements très abordables ont été construits entièrement grâce aux subventions fédérales octroyées aux collectivités.

Nous avons accompli beaucoup de travail en adoptant une approche axée sur les droits de la personne. Notre gouvernement a créé le poste de défenseur fédéral du logement, ainsi que le Conseil national du logement. Nous allons en faire plus.

Il est injuste d'affirmer que nous sommes guidés par le marché. C'est complètement faux.

Mme Bonita Zarrillo: Monsieur le ministre, vous et moi nous sommes tenus dans un stationnement à l'occasion d'une annonce sur le logement. Des réfugiés syriens logés dans trois immeubles de ma circonscription de Coquitlam ont perdu leurs logements en raison d'une approche axée sur le marché et sur la promotion immobilière. Les promoteurs devaient accroître la densité. Nous avons dû transférer des terres où étaient situés des logements parfaitement habitables et expressément destinés au marché locatif, forçant ainsi le déplacement d'immigrants — de réfugiés — nouvellement arrivés au Canada.

Je me suis rendue dans ces logements, monsieur le ministre, et je vous dis que j'ai vu de mes propres yeux que l'approche utilisée est axée sur le marché.

Je n'ai pas beaucoup de temps et je veux parler des logements accessibles. Au début de mon mandat de députée, j'ai inscrit une question au *Feuilleton* au sujet des logements accessibles. J'ai demandé ce que nous perdions. La SCHL m'a répondu qu'il ne recueillait pas de données sur les logements accessibles perdus ou désaffectés.

Monsieur le ministre, gardons-nous compte des logements que nous perdons en tentant de combler l'écart entre l'offre et la demande?

L'hon. Ahmed Hussen: J'attire l'attention de la députée sur le fait que selon la Stratégie nationale sur le logement, tout promoteur de projet qui demande du financement fédéral pour la construction de logements, qu'il provienne du secteur privé, du gouvernement, d'un autre ordre de gouvernement ou du secteur sans but lucratif, doit remplir des exigences minimales en matière d'accessibilité. Le promoteur doit absolument respecter les exigences relatives à l'accessibilité imposées par notre gouvernement pour recevoir le moindre sou.

Depuis notre arrivée au pouvoir, nous avons construit 36 000 logements accessibles partout au Canada. Nous investissons dans la création de collectivités inclusives et accessibles par l'intermédiaire de la Stratégie nationale sur le logement. Le Fonds d'innovation pour le logement abordable encourage la proposition de projets novateurs en matière d'accessibilité. La création de logements sans obstacle destinés aux Canadiens handicapés comptera toujours parmi les priorités de la Stratégie nationale sur le logement, ce qui comprend le Fonds pour accélérer la création de logements.

• (1625)

Mme Bonita Zarrillo: Me reste-t-il du temps, monsieur le président?

Le président: Il vous reste 14 secondes, madame Zarrillo. Vous pouvez poser une question brève pour qu'elle figure dans le compte rendu.

Mme Bonita Zarrillo: D'accord.

J'ai devant moi les données de la SCHL concernant la désaffectation des logements accessibles. D'après ce que je vois, on a seulement commencé à recueillir des données à ce sujet en 2017, et pendant les trois premières années, très peu de travail a été fait. C'est seulement au cours des deux dernières années, en 2020 et surtout en 2021, que le travail a vraiment commencé. Le ministre peut-il faire le point sur les raisons pour lesquelles la SCHL a seulement commencé à recueillir des données sur les logements accessibles en 2017?

Merci.

Le président: Monsieur le ministre, pouvez-vous nous envoyer la réponse par écrit?

L'hon. Ahmed Hussen: Oui. Je vais demander à la SCHL de fournir ces renseignements au Comité.

Le président: Merci, monsieur le ministre.

Merci, madame Zarrillo.

Je crois que le prochain intervenant est M. Ruff.

Vous disposez de cinq minutes.

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

Ma question s'adresse aux représentants de la SCHL. M. Mason est probablement le mieux placé pour y répondre.

Il y a des organismes sans but lucratif qui dirigent des projets de construction de logements abordables dans ma circonscription, mais ils éprouvent des difficultés. Certaines sont liées aux taux d'inflation élevés. À cause des problèmes de chaînes d'approvisionnement engendrés par la pandémie, les projets prennent du retard. À tout cela s'ajoute maintenant la hausse des taux d'intérêt.

Les prêts hypothécaires de ces organismes doivent être approuvés par la SCHL. Toutefois, puisque les approbations déjà négociées ne sont plus valides ou ne correspondent plus aux taux d'intérêt à la hausse, la SCHL leur dit qu'elle ne peut pas négocier directement avec eux. À la place, ils doivent s'adresser à leur prêteur et payer des centaines de milliers de dollars pour réduire leurs taux d'intérêt à 3,5 %.

Par quels moyens les groupes sans but lucratif peuvent-ils mener leurs projets à terme? Quelles possibilités s'offrent aux organismes qui ne peuvent pas négocier et qui n'ont pas l'argent requis?

Mme Romy Bowers: Merci beaucoup pour la question.

Nous reconnaissons que l'incertitude de la situation économique actuelle met à rude épreuve les fournisseurs de logements, en particulier ceux du secteur sans but lucratif. Je pense que le meilleur conseil que je peux donner aux groupes de votre circonscription, c'est d'appeler le représentant local de la SCHL. Nous travaillons quotidiennement avec les clients pour les aider à résoudre les problèmes liés à leur dossier. Nous sommes heureux de leur parler, ainsi que d'intervenir auprès de leur prêteur pour voir quelles mesures nous avons le pouvoir de prendre.

J'encourage fortement les promoteurs à communiquer avec nous. Nous vous fournissons la liste des représentants responsables de votre circonscription et nous poursuivrons la discussion avec eux.

M. Alex Ruff: Merci, madame Bowers. Je vais probablement rapporter vos paroles, car ils se font dire qu'ils ne peuvent pas négocier directement avec la SCHL et qu'ils doivent s'adresser à leur prêteur. Quoi qu'il en soit, j'aimerais avoir des éclaircissements. N'hésitez pas à faire un suivi.

Monsieur le président, je vais céder le reste de mon temps de parole à M. Liepert.

Le président: Monsieur Liepert, vous avez la parole pour trois minutes.

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

Je vous souhaite la bienvenue, monsieur le ministre.

Depuis l'arrivée au pouvoir du gouvernement actuel, on entend beaucoup parler des sommes investies dans le logement. Toutefois, ce qui manque, d'après moi, ce sont les résultats concrets et détaillés. Les ministres — vous et la personne qui occupait le poste avant vous — sortent différents chiffres — 30 000, 40 000, etc. —, mais je n'ai jamais vu de justification pour ces chiffres.

D'abord, je tiens à dire que j'approuve ce que vous tentez de faire au moyen du fonds. Tous les acteurs du secteur de la construction vous diront que leur plus grande source de frustration, ce sont les obligations associées à la réglementation, aux approbations et à tous les obstacles à franchir à l'échelle municipale. Selon moi, prendre des mesures pour tenter d'aplanir ces obstacles est la bonne chose à faire.

Ce que je me demande, c'est comment vous planifiez faire en sorte d'obtenir des résultats précis ou d'atteindre des objectifs concrets. Comment allez-vous vous assurer que nous ne sommes pas en train d'investir aveuglément dans des projets, sans savoir si les résultats obtenus correspondent réellement aux résultats espérés?

• (1630)

L'hon. Ahmed Hussien: Merci, monsieur le président.

C'est une très bonne question. Pour y répondre, j'attire l'attention du député sur notre bilan en matière d'investissement. Prenons l'exemple de l'Initiative pour la création rapide de logements. En très peu de temps, nous avons réussi à conclure des accords avec des organismes sans but lucratif et des administrations municipales afin de fournir des logements en 12 mois ou moins — et tous ont réussi à relever ce défi. Nous avons pu obtenir ces résultats parce que nous avons conclu des accords contraignants avec les organismes et les administrations.

Dans le cadre de tous les programmes relevant de la Stratégie nationale sur le logement, nous signons des ententes avec les promoteurs pour les obliger à tenir leurs engagements relatifs à l'abordabilité, à l'accessibilité et à l'efficacité énergétique. Il en ira exactement de même dans ce cas-ci. La seule différence, c'est que nous investissons maintenant dans des systèmes plutôt que dans de simples projets.

À grande échelle, nous allons exiger que la municipalité, l'administration régionale ou l'entité quelconque responsable de la délivrance des permis et de la création des logements présente une feuille de route ou une liste des difficultés à relever pour accroître l'offre de logements dans la collectivité ciblée et accélérer le processus. Une fois la liste des difficultés établie, l'entité devra aussi nous fournir un plan des mesures à prendre pour relever les défis. En un mot, elle doit faire une comparaison « avant et après ». Par exemple, disons que la ville compte un fonctionnaire chargé de délivrer les permis, et 100 permis sont octroyés par année. Si nous fournissons à la ville un deuxième fonctionnaire et nous payons son salaire, nous nous attendons à ce qu'un minimum de 200 permis soit délivré dans cette collectivité. Ces résultats feront partie des plans que nous exigerons pour conclure les accords, et ces accords seront contraignants.

M. Ron Liepert: Pourriez-vous toutefois vous engager à fournir des renseignements à jour tous les six mois, de sorte que nous sachions que les fonds vont effectivement là où ils sont censés aller?

L'hon. Ahmed Hussien: Oui. Non seulement cela, mais nous aurions le pouvoir de concevoir le financement de manière à ce qu'il soit fondé sur le respect des engagements, en veillant à ce qu'il y ait un effet de levier dans nos accords pour nous assurer que les gens respectent leurs engagements dans le cadre de l'accord. Comme je l'ai dit, il s'agit d'un investissement dans les systèmes, mais les améliorations des systèmes doivent se traduire par une production meilleure et plus rapide de logements, y compris de logements abordables. Ce sera déterminé en collaboration avec la communauté locale, et nous leur demanderons certainement des comptes pour nous assurer qu'ils respectent ces critères.

Le président: Merci, monsieur le ministre.

Merci, monsieur Liepert.

Nous allons maintenant entendre M. Collins, pour cinq minutes.

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

Monsieur le ministre, bienvenue aujourd'hui. Vous continuez de faire de l'excellent travail, et je pense que tout le monde, quel que soit le côté de la Chambre où il se trouve, comprend que vous êtes très passionné par le logement abordable. Je vous remercie de votre présence aujourd'hui pour nous aider dans nos travaux.

Mes questions aujourd'hui s'adressent aux représentants de la SCHL. Je devrais commencer par dire que j'ai des questions que je remettrai à la greffière pour la SCHL pour qu'elle y réponde après la réunion.

J'ai eu l'occasion évidemment, en tant que représentant municipal, de siéger à notre conseil du logement municipal pendant un certain nombre d'années — 13 ans —, et au cours des sept dernières années, j'ai été le président de CityHousing Hamilton. Mes expériences, en tant que représentant élu, avec la SCHL dans le processus de demande pour un certain nombre de programmes différents que la SCHL a offerts au fil des ans, étaient très frustrantes. Je me suis promis que si je me rendais à Ottawa un jour, je soulèverais ces problèmes. J'en ai maintenant l'occasion.

Si vous me le permettez, par votre entremise, monsieur le président, je dirais que nous, à Hamilton, avons un certain nombre de projets prévus pour lesquels nous avons eu l'occasion de présenter une demande au Fonds de co-investissement, ainsi qu'au Fonds d'innovation et à un certain nombre d'autres secteurs — la création rapide de logements, si je ne m'abuse. S'il y avait un prix de l'Académie pour les programmes de logement, celui-ci remporterait tous les Oscars, mais je dois dire que certains des autres programmes étaient très frustrants.

J'ai entendu la même chose de la part d'organismes sans but lucratif ici, à Hamilton. Chaque année, j'ai eu l'occasion d'assister à la conférence de l'Association du logement sans but lucratif de l'Ontario, l'ALSALO, où les fournisseurs de logements de toutes les régions de la province se réunissent et font part de leurs expériences. Je dois dire que dans leurs propos au sujet de la SCHL, bon nombre d'entre eux ont signalé avoir eu des expériences frustrantes.

Aujourd'hui, nous parlons de la modernisation du processus de demande pour les municipalités par l'entremise du fonds pour accélérer la construction de logements. Je pense vraiment qu'il faudrait prêter attention... peut-être même prendre certaines de ces ressources et les fournir à la SCHL afin qu'elle puisse utiliser ces fonds pour moderniser son propre processus de demande.

Je peux dire, d'après les observations de ma municipalité, que nous avons connu d'importants problèmes avec le processus de demande qui ont entraîné non seulement des retards, mais aussi des coûts inutiles pour nous, ce qui tranche nettement avec les expériences que nous avons eues avec la Fédération canadienne des municipalités, ou FCM, et le Fonds municipal vert qui nous a été offert. Le processus a été très facile et sans heurts pour notre personnel et notre conseil, et les fonds ont été versés beaucoup plus rapidement que dans le cas du Fonds de co-investissement.

En ce qui concerne le Fonds de co-investissement, nous avons trouvé que le processus de vérification était... et je pense que le terme utilisé par notre personnel était « atroce ». Nous avons accusé de nombreux retards. Nous avons été obligés de soumettre, je pense, 25 dossiers de présentation dans le cadre des projets que nous traitons en lien avec le Fonds de co-investissement. Nous avons 75 documents distincts ou plus, alors vous pouvez imaginer que lorsqu'on vous demande des renseignements supplémentaires dans le cadre de votre soumission, vous devez retourner voir un architecte ou un ingénieur. Vous avez des avocats qui doivent ensuite réviser tous ces documents et les soumettre.

C'était beaucoup de temps et de fonds supplémentaires que nous n'avions pas. Les organismes sans but lucratif sont dans une situation bien différente, car ils n'ont pas les fonds et les ressources dont disposent les municipalités.

J'aimerais entendre vos observations. Par votre entremise, monsieur le président, je demanderais aux représentants s'ils réalisent parfois une enquête de satisfaction auprès de ceux qui demandent des fonds dans le cadre d'un programme de la SCHL. Je vais commencer par cela.

• (1635)

Mme Romy Bowers: Merci de cette question.

La première chose que j'aimerais faire est de m'excuser au nom de la SCHL pour les difficultés auxquelles vos concitoyens se sont heurtés. La SCHL n'avait pas l'habitude de fournir directement des logements, alors il est certain que dans les phases initiales de la Stratégie nationale sur le logement, il y a eu beaucoup de difficultés au début et de leçons tirées. Je voulais tout d'abord vous présenter mes plus sincères excuses pour certaines des choses que vous avez décrites.

Cela dit, nous avons beaucoup appris de nos expériences. Nous menons régulièrement des enquêtes auprès de nos clients, et nous tenons compte de leurs remarques pour améliorer nos processus. Pour chaque transaction, nous mesurons ce que nous appelons un « taux de recommandation net », qui est essentiellement une mesure de la satisfaction du client à l'égard du processus. Nous avons constaté une amélioration progressive à cet égard au fil du temps, et nous sommes en fait assez satisfaits de notre situation actuelle.

Nous avons beaucoup appris, comme je l'ai mentionné précédemment, de choses comme l'Initiative pour la création rapide de logements. Je pense que le programme a été mis en oeuvre très rapidement, et nous avons l'intention de nous assurer que la norme qui a été établie dans le cadre de l'Initiative pour la création rapide de logements soit mise en oeuvre dans d'autres programmes à l'avenir.

Cela ne veut pas dire que nous sommes parfaits. Nous continuons d'être un organisme en apprentissage, et je vous suis très reconnaissant que vous portiez ce type de problèmes à mon attention afin que nous puissions continuer à apprendre et à nous améliorer. Merci.

M. Chad Collins: Merci.

Monsieur le président, je pense que mon temps de parole est écoulé. J'ajouterai mes questions restantes à la liste que je remettrai à la greffière, à moins qu'il me reste plus de temps.

Le président: Merci, monsieur Collins. M. Liepert et vous n'avez plus de temps, mais c'était de bonnes questions.

Nous allons conclure la dernière heure avec Mmes Chabot et Zarrillo.

Madame Chabot, vous disposez de deux minutes et demie.

[Français]

Mme Louise Chabot: Je vous remercie, monsieur le président.

Monsieur le ministre, ma première question concerne le budget et le logement des Autochtones en milieu rural, urbain et nordique hors réserve.

Notre comité a fait une grande étude sur la stratégie nationale pour les Autochtones hors réserve. Cette stratégie a été mise en place, mais le plus récent budget ne lui attribue que 300 millions de dollars sur cinq ans.

Je vais me permettre de citer le Réseau québécois des OSBL d'habitation: « Promise et attendue depuis le lancement de la Stratégie nationale sur le logement en 2017, le budget annonce enfin que le gouvernement ira de l'avant avec une stratégie autochtone. Toutefois, la somme famélique qu'il y consacre, soit 300 millions de dollars sur cinq ans, est pratiquement une insulte eu égard aux besoins criants des Autochtones qui vivent hors réserve. »

L'étude faite par notre comité démontre que les besoins sont grands. Nous voulions que cette stratégie de logement soit faite par et pour les Autochtones.

Comment expliquez-vous cette somme si mince et si ridicule pour répondre aux besoins existants?

• (1640)

L'hon. Ahmed Hussien: Je vous remercie de la question.

[Traduction]

Je peux confirmer qu'absolument, notre gouvernement s'est engagé à mettre en place des stratégies de logement pour les Autochtones des zones urbaines, rurales et nordiques fondées sur des principes autochtones. Le Conseil national du logement a également émis des recommandations, et nous sommes pleinement engagés à élaborer et à mettre en oeuvre une stratégie de logement autochtone en milieu urbain, rural et nordique.

Le fait est que 300 millions de dollars, c'est un début. Permettez-moi de rappeler à l'honorable député que, dans le cadre d'un certain nombre de nos programmes de construction et de réparation de logements très abordables, nous avons déjà accordé la priorité aux projets de logements autochtones, y compris à ceux dans les régions urbaines, rurales et nordiques hors réserve. Par exemple, l'Initiative pour la création rapide de logements a permis de réaliser 41 % de tous les projets dans les communautés autochtones, y compris les communautés autochtones dans les régions urbaines, rurales et nordiques.

[Français]

Mme Louise Chabot: Monsieur le ministre, ce budget est vraiment insuffisant. Juste pour le Québec, nous estimons que ces communautés auraient besoin de plus de 50 000 logements. Comment pouvons-nous arriver à construire tous ces logements avec si peu d'argent?

Comment pouvons-nous dire que nous nous occupons du problème alors que nous investissons des sommes si minimes pour répondre aux besoins?

Je pense qu'il y aura des comptes à rendre sur cette stratégie.

[Traduction]

L'hon. Ahmed Hussen: Comme je l'ai dit, il s'agit de reconnaître, dans un premier temps, que c'est un début. Le rapport du Conseil national du logement renferme des recommandations très importantes. Nous sommes fermement résolus à mettre en œuvre toutes ces recommandations. Par ailleurs, les projets et propositions de logements autochtones ont déjà la priorité dans le Fonds de co-investissement de 13 milliards de dollars, de même que dans des programmes comme l'Initiative pour la création rapide de logements. Toutefois, il faut faire plus. J'en conviens.

Le président: Merci, monsieur le ministre.

Je rappelle aux membres du Comité que nous nous concentrons sur le Fonds pour accélérer la construction de logements.

Madame Zarrillo, vous disposez de deux minutes et demie pour conclure cette première série de questions.

Mme Bonita Zarrillo: Merci beaucoup.

Monsieur le ministre, vous avez parlé des seuils minimums en matière d'accessibilité pour les projets de logements afin d'obtenir du financement fédéral. Je me demande quelle est la définition de « logement abordable » pour répondre aux critères.

L'hon. Ahmed Hussen: Monsieur le président, je vais laisser le soin à Mme Bowers de la SCHL de répondre à cette question.

Mme Romy Bowers: En ce qui concerne le fonds pour accélérer la construction de logements, nous sommes encore en train de déterminer les caractéristiques exactes du programme. À tout le moins, les caractéristiques liées à l'accessibilité seront conformes aux caractéristiques décrites plus tôt par le ministre qui s'applique à tous nos programmes de la Stratégie nationale sur le logement, ou SNL.

Mme Bonita Zarrillo: Je cherche à définir un peu plus ce que l'on entend par « accessible ». Je sais d'expérience qu'il est très difficile de faire adhérer la communauté des promoteurs à la conception universelle, aux caractéristiques d'accessibilité et même aux aménagements des bâtiments en matière d'accessibilité. Avez-vous d'autres idées dont vous pourriez nous faire part sur ce à quoi l'accessibilité pourrait ressembler?

L'hon. Ahmed Hussen: Vous avez dit qu'il est difficile d'amener les intervenants de la communauté du développement à faire ces choses. Eh bien, c'est très simple. S'ils veulent avoir accès aux fonds fédéraux pour construire des logements abordables, des logements locatifs abordables, ainsi de suite, ils doivent le faire. Ce n'est pas un choix. Ils doivent respecter ces normes en matière d'accessibilité. Qu'ils le veuillent ou non, c'est un engagement que notre gouvernement a pris, et nous avons jusqu'à présent tenu cet engagement dans tous les programmes de la Stratégie nationale sur le logement.

Mme Bonita Zarrillo: Merci, monsieur le ministre.

Quelles sont ces caractéristiques liées à l'accessibilité? La raison pour laquelle je pose la question est que certaines de ces caractéristiques en matière d'accessibilité, même en ce qui concerne les règlements de stationnement, ont été transférées aux municipalités. Par la suite, c'est une décision de conseil à conseil et de règlement à règlement concernant même l'accessibilité extérieure des bâtiments dans certaines zones.

• (1645)

L'hon. Ahmed Hussen: Je vais m'en remettre à Mme Bowers encore une fois.

Mme Romy Bowers: Monsieur le président, je vais répondre à cette question. Nous pouvons fournir les définitions de l'accessibilité pour chacun de nos programmes, et nous les fournirons sous pli séparé. Nous nous ferons un plaisir de répondre à toute autre question de la députée Zarrillo à ce sujet.

Mme Bonita Zarrillo: C'est merveilleux. Merci beaucoup.

Je vais profiter de cette dernière minute pour parler de l'exemption de la TPS qui a été promise il y a quelque temps. Je crois comprendre, même d'après ceux à qui j'ai parlé au sein du Parti libéral, que cette exemption de la TPS a été abandonnée en faveur d'un crédit inférieur pour les grands promoteurs. Ils ont demandé un crédit moins élevé. Ils ont dit que ce serait plus avantageux pour eux.

Je veux seulement faire savoir au ministre que, dans ma circonscription, nous avons pardonné... L'un des promoteurs est arrivé avec une unité locative conçue à des fins précises. Il était propriétaire du terrain. Il a demandé un certain assouplissement des règles de stationnement afin de pouvoir construire une unité locative conçue à des fins précises, en s'attendant à une exemption de la TPS de près d'un demi-million de dollars, mais cette exemption n'a jamais été accordée.

Il semble qu'en raison de l'absence d'exemption de la TPS pour les petits promoteurs qui possèdent déjà des terrains et pour ceux qui louent leurs immeubles depuis 20, 30 ou 40 ans, ils devront immédiatement payer la TPS dès qu'ils loueront leur première unité. Cela les désavantage par rapport à la grande communauté de promoteurs qui peut aller de l'avant et prélever des unités. Cela favorise les appartements en copropriété plutôt que nos unités locatives. Je me demande si l'on discute de réexaminer cette exemption de la TPS afin d'encourager davantage de logements locatifs conçus à des fins précises et même de sauver une partie des logements locatifs que nous avons actuellement.

L'hon. Ahmed Hussen: J'encouragerais la députée à examiner le bilan de l'Initiative de financement de la construction de logements locatifs, un programme qui offre 100 % du financement aux personnes qui construisent des parcs locatifs. Dans le budget de 2022, en réponse aux intervenants et aux membres de l'opposition, nous doublons l'abordabilité des unités, qui passe de 20 à 40 % de toutes les unités construites grâce à l'Initiative. J'espère que la députée pourra appuyer ce processus.

Le président: Merci, madame Zarrillo.

Merci, monsieur le ministre, d'avoir comparu devant le Comité sur une question qui est certainement très au premier plan aujourd'hui, et merci aux représentants de la SCHL. Vous pouvez percevoir dans les questions qui sont posées ici que les membres s'intéressent vivement à ce dossier particulier.

Sur ce, nous allons suspendre la séance quelques instants pour que nous puissions passer à la dernière rencontre et que les témoins se connectent en ligne.

Merci encore une fois, monsieur le ministre.

Nous allons suspendre la séance pour cinq minutes.

• (1645)

(Pause)

• (1650)

Le président: Je déclare la séance à nouveau ouverte car notre temps est limité.

Je m'excuse aux témoins du commencement tardif, mais nous avons été retenus par des votes à la Chambre des communes.

Je vais passer directement aux déclarations liminaires.

Bienvenue aux trois témoins. Nous accueillons M. Éric Cimon, directeur général de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec, M. Jeff Morrison, directeur exécutif de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, et M. Michael Bourque, de l'Association canadienne de l'immeuble.

Vous disposez de cinq minutes pour faire votre déclaration liminaire. Ce serait formidable si vous respectiez le temps imparti pour donner l'occasion aux membres de vous interroger car nous allons conclure la réunion vers 17 h 20.

Nous allons commencer avec M. Cimon.

[Français]

M. Éric Cimon (directeur général, Association des groupes de ressources techniques du Québec): Je vous remercie, monsieur le président.

Je vous remercie de nous accueillir dans le cadre des travaux du Comité et de nous permettre de contribuer à la réflexion sur la création d'un fonds visant à accélérer la construction de logements.

Je vais d'abord présenter l'Association des groupes de ressources techniques du Québec, ou AGRTQ. Il s'agit d'une association qui regroupe 25 groupes de ressources techniques, ou GRT, qui desservent l'ensemble du territoire québécois. Les GRT sont des entreprises d'économie sociale qui, depuis plus de 40 ans, ont accompagné la création de plus de 86 000 logements sous forme de coopérative et d'OBNL d'habitation, ce qui représente plus de la moitié du parc de logements sociaux du Québec.

Les GRT ont également à leur actif de nombreux projets immobiliers collectifs, dont des centres communautaires multifonctionnels et des centres de la petite enfance, ou CPE. Les GRT sont au cœur du développement des projets d'habitation depuis plus de 40 ans, et ils sont présents à toutes les étapes de la réalisation des projets. Les GRT agissent comme catalyseurs pour réaliser des projets d'habitation répondant aux besoins variés des populations les plus vulnérables.

D'abord, la création d'un fonds pour favoriser le développement de projets d'habitation est une excellente nouvelle, car les besoins sont criants et les défis, énormes. Il est important de mentionner que le rôle du gouvernement dans le développement de ces projets devrait être d'abord et avant tout de soutenir la construction de logements pour les personnes vulnérables et à revenu modeste. Les ressources étant limitées, il faut établir des priorités. Je dirais même que l'investissement se doit d'être structurant et pérenne et qu'il faut donc favoriser le développement de projets ciblant des logements sociaux et communautaires, le seul modèle qui permet de maintenir l'abordabilité pendant toute la durée de vie d'un bâtiment.

L'intervention dans le logement abordable privé à but lucratif n'est pas une solution durable, et cela ne fait que repousser les problèmes devant soi. Ce qui manque le plus pour construire des logements, c'est bien sûr de l'argent, mais pas de l'argent dans un programme d'appui ou en guise d'appui à un programme complémentaire. Il faut un programme autoportant qui permet à lui seul la réalisation complète de projets. Nous sommes passés d'une source de financement pour réaliser des projets à quatre ou cinq sources de fi-

ancement. Cela entraîne la multiplication des critères, la multiplication du travail et l'augmentation des délais de construction.

Il faut construire des logements rapidement, mais il faut aussi bien faire les choses. Les délais pour le développement d'un projet de construction, du début à la fin et dans les meilleures conditions possible, sont de trois ans. Dans certains programmes, ces délais sont de quatre à cinq ans et, quand le financement n'est pas au rendez-vous, ces délais sont de plus de six ans. Quand on fixe des échéances irréalistes, cela a une incidence sur la réponse aux besoins et sur la qualité, et cela a pour effet d'exercer une pression sur les groupes se consacrant au développement de projets et les groupes vulnérables que l'on veut aider.

Les besoins sont énormes. Juste dans notre réseau, pour le Québec seulement, au 31 décembre 2021, nous avions 10 191 logements non réalisés ou en cours de production, principalement par manque de financement. Encore cette année, 10 000 logements sont en cours de production dans notre réseau, sans aucun financement. La recette de l'intervention du gouvernement fédéral pour atteindre les objectifs passe par le respect des particularités des régions, une approche qui ne peut être efficace que si les normes ne sont pas appliquées de façon uniforme dans toutes les régions du pays.

Les besoins et les réalités sont différents, et l'intervention doit donc être différente. Au Québec, l'écosystème en habitation est fort et les divers acteurs du milieu travaillent en concertation avec des organismes qui ont des missions complémentaires. L'application du Fonds national de co-investissement pour le logement ces dernières années au Québec a été très bien accueillie. L'arrimage du co-investissement et de l'Initiative pour la création rapide de logements, ou ICRL, dans les priorités en matière d'intervention du gouvernement du Québec a permis la réalisation et le déblocage de nombreux projets AccèsLogis qui étaient sous-financés par le Québec.

L'arrimage des fonds fédéraux dans les programmes existants a été efficace. Il ne faut cependant pas que les négociations liées à l'utilisation des fonds prennent des années. Tout n'est pas réglé au chapitre de l'arrimage, mais on se dirige plus rapidement vers des ententes, car les objectifs et les clientèles visées sont les mêmes.

Parmi les éléments permettant d'accélérer la réalisation de projets, mis à part l'argent, il y a le soutien aux groupes qui développent des projets, comme les GRT, et à la création de ceux-ci. Cela permettrait à n'importe quel groupe communautaire ou OBNL et à n'importe quelle coopérative d'avoir un accompagnement adéquat pour répondre à ses besoins. Les GRT existaient auparavant dans plusieurs régions du Canada, mais il en reste très peu aujourd'hui.

Au Québec, l'ensemble du territoire est desservi par un GRT de notre association. Les entreprises d'économie sociale représentatives de leur communauté font de l'habitation des milieux de vie, et non pas une marchandise. Le soutien au réseau et au développement d'un réseau partout au Canada permettrait une meilleure intervention et de meilleurs projets axés sur les communautés.

Nous vous rappelons aussi que, dans l'histoire de l'habitation au Québec, les meilleurs programmes et les meilleures interventions ont été réalisés suivant le mode de co-investissement en construction. Les organismes du milieu et la Société d'habitation du Québec, ou SHQ, ont travaillé main dans la main pour concevoir des programmes efficaces, réalistes et réalisables.

• (1655)

L'accélération des projets peut aussi passer par ce type de partenariat avec la SCHL.

Je vous remercie de votre attention.

[Traduction]

Le président: Merci, monsieur Cimon.

Nous allons maintenant passer à M. Morrison pour au plus cinq minutes.

M. Jeff Morrison (directeur général, Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine): Merci, monsieur le président, et merci au Comité de l'invitation.

Pour ceux qui ne connaissent pas l'Association canadienne d'habitation et de rénovation, nous sommes la voix nationale pour le secteur du logement social, abordable et sans but lucratif au Canada. Nous comptons parmi nos membres des fournisseurs de logements sociaux, des organismes municipaux de logement et 12 des 13 ministères provinciaux et territoriaux du Logement.

[Français]

Votre étude est axée sur deux programmes qui, selon nous, sont des éléments importants de la Stratégie nationale sur le logement. J'aimerais brièvement faire part de nos réflexions sur la façon dont les deux programmes pourraient être établis et réformés pour stimuler une plus grande offre de logements abordables.

[Traduction]

Pour commencer, le fonds pour accélérer la construction de logements de 4 milliards de dollars a été introduit dans le budget de 2022 avec la promesse de financer des changements aux politiques et aux systèmes municipaux qui empêchent la construction de plus de logements. En janvier 2022, en prévision de cette annonce, l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, l'ACHRU, a tenu une séance de consultation avec ses membres pour obtenir leur avis sur les utilisations les plus efficaces de ce fonds. Nous avons décrit ces idées dans une lettre adressée au ministre Hussen, qui a été envoyée en février. Nous avons fourni une copie de cette lettre au greffier.

Je vais présenter quelques-unes des recommandations contenues dans cette lettre.

Premièrement, le manque de ressources humaines au sein des services municipaux de planification et d'approbation est l'un des plus grands obstacles locaux à la construction de logements. Les fournisseurs de logements nous ont dit que les demandes prennent souvent beaucoup de temps à être approuvées simplement parce qu'il n'y a pas assez de personnes formées pour les évaluer. Nous recommandons que l'une des utilisations du fonds soit d'augmenter le nombre d'employés dans les services municipaux d'approbation et de planification et de financer des programmes de formation et d'accréditation à leur intention.

Deuxièmement, nous savons que le syndrome du « Pas dans ma cour » peut constituer un énorme obstacle à la construction de nouveaux logements, en particulier de logements communautaires et sociaux. Certaines municipalités ont pris des mesures pour combattre ce phénomène en mettant en place des campagnes de lutte contre le syndrome du « Pas dans ma cour » ou en fournissant plus de renseignements aux localités sur les répercussions du logement social ou en réformant les processus de consultation publique,

comme ce qui a été fait à Victoria, en Colombie-Britannique. Ces efforts nécessitent des ressources. Nous recommandons que les initiatives visant à lutter contre le syndrome du « Pas dans ma cour » soient également admissibles au fonds.

Troisièmement, l'un des aspects les plus contraignants de la construction de logements abordables est le manque d'harmonisation des programmes et des politiques en matière de logement entre les différents ordres de gouvernement. Souvent, les fournisseurs de logements communautaires sont obligés de naviguer entre plusieurs programmes à différents niveaux de gouvernement, chacun ayant ses propres critères de demande, ses propres délais, ses propres niveaux de financement et ainsi de suite. C'est une situation dont l'un des membres a qualifié d'organisation du pire rendez-vous sur Tinder au monde.

Le fonds pour accélérer la construction de logements pourrait être utilisé pour fournir les ressources humaines et technologiques permettant aux ordres de gouvernement de créer des approches de guichet unique, où les critères des programmes et les processus de demande sont harmonisés. Des modèles de ce genre existent actuellement, notamment entre la ville de Calgary et la SCHL. Encore une fois, la mise en œuvre de ces approches nécessite des ressources. En incluant une telle activité comme admissible au fonds, le fonds pour accélérer la construction de logements pourrait accélérer la mise en place de processus plus harmonisés et simplifiés.

• (1700)

[Français]

J'aimerais mentionner un dernier point sur le Fonds pour accélérer la construction de logements.

Nous recommandons que le Fonds accorde la priorité aux projets conçus pour accélérer et faciliter la construction de logements communautaires et abordables. Étant donné que les fournisseurs de logements hors marché nécessitent souvent des partenariats plus complexes au niveau municipal par rapport aux logements du marché, et compte tenu de l'objectif déclaré du Parlement dans la législation sur le droit du logement de 2019 de donner la priorité aux logements pour les populations vulnérables, nous pensons que toute proposition visant à accélérer la construction de logements communautaires devrait être considérée comme prioritaire.

[Traduction]

L'autre programme que vous examinez est l'Initiative des terrains fédéraux. Dans la période précédant le lancement de la Stratégie nationale sur le logement de 2017, nous considérons que ce programme avait un énorme potentiel pour favoriser la construction de logements abordables, tout simplement parce que les terrains sont à la base même de tout projet de construction de logement. Après l'annonce de l'élargissement du programme à 200 millions de dollars sur 10 ans, dans la stratégie nationale de 2017, l'ACHRU a présenté d'autres recommandations sur les façons de le renforcer.

En particulier, nous avons fait valoir que l'Initiative des terrains fédéraux pourrait être considérablement améliorée si son mandat était élargi pour inclure l'acquisition de terres provinciales, territoriales, municipales et même privées, terres qui pourraient ensuite être transférées à des fournisseurs de logements abordables ou à des fiduciaires foncières, comme c'est le cas actuellement pour les terres fédérales.

Autrement dit, l'Initiative des terrains fédéraux pourrait refléter, pour les terrains, l'Initiative pour la création rapide de logements, qui permet l'acquisition de propriétés existantes. Étant donné qu'une grande partie des terres fédérales excédentaires ne sont pas propices à la construction de logements abordables — parce qu'elles ne sont pas à proximité des transports en commun, par exemple —, élargir le mandat de l'Initiative des terrains fédéraux serait une façon logique de rendre le programme plus significatif.

En conclusion, monsieur le président, ces deux programmes ne sont pas des solutions magiques. Ils ne régleront pas la crise du logement, mais ce sont des outils fort utiles, dans la mesure où ils font partie de la proverbiale boîte à outils.

Merci beaucoup.

Le président: Merci, monsieur Morrison.

Monsieur Bourque, vous avez cinq minutes.

M. Michael Bourque (chef de la direction, Association canadienne de l'immeuble): Merci, monsieur le président.

Au nom de l'Association canadienne de l'immeuble, qui compte près de 150 000 membres, je remercie le Comité de l'occasion de présenter nos observations sur le Fonds pour accélérer la construction de logements. Je suis ravi d'être ici avec M. Morrison et M. Cimon, car je pense qu'il est essentiel d'entendre les acteurs de l'ensemble du spectre du logement.

Le logement est un actif à long terme qui offre aux familles un milieu de vie sûr, durable et de qualité. Au-delà de l'importance physique du logement — l'abri —, il est tout aussi important de reconnaître la valeur sociale, psychologique et culturelle du logement. D'importantes recherches démontrent aujourd'hui qu'un logement sûr a un impact positif sur le bien-être social et mental d'une personne, ce qui se traduit par des avantages plus larges pour la société.

Grâce à notre expérience de plus de 70 ans sur le marché du logement, nous avons pu constater que des logements stables et abordables ont une incidence positive sur les familles et les communautés. Toutefois, comme nous le savons tous, le Canada connaît actuellement une crise du logement en raison d'un manque de logements adéquats dans toutes les catégories de logements. Compte tenu de notre rôle dans l'industrie du logement, nous croyons que nos membres sont en mesure d'aider les familles et les collectivités à trouver des solutions en matière de logement et, en fin de compte, à réaliser leur rêve d'accession à la propriété.

Notre organisation est encouragée par la réponse du gouvernement à la crise du logement par la création du Fonds pour accélérer la construction de logements. Ce fonds fournira aux villes des outils pour accélérer la construction de logements, ce qui est nécessaire. L'ACI aimerait que le Fonds pour accélérer la construction de logements soit utilisé en partie pour promouvoir la construction résidentielle novatrice, encourager les ententes bilatérales en matière d'infrastructures et offrir des incitatifs aux collectivités locales pour stimuler l'offre.

Premièrement, nous recommandons que le gouvernement fédéral accorde la priorité à la recherche qui permettrait de mieux comprendre la nature précise du problème de l'offre au Canada. Il n'y a pas un marché unique du logement au Canada, et les problèmes auxquels les gens des régions éloignées sont confrontés sont très différents de ceux de la région du Grand Toronto. Nous avons beaucoup de données et d'expertise que nous sommes prêts à mettre en

commun dans le cadre d'un effort visant à cerner les besoins en matière de logement partout au Canada, mais nous ne pouvons pas le faire seuls. Nous devons avoir une compréhension plus précise du problème avant de pouvoir présenter des solutions et affecter des capitaux et d'autres ressources.

Les données peuvent aider à cerner les quartiers pertinents et les types de logements nécessaires pour introduire des options de logement à une échelle compatible avec les maisons unifamiliales, ce que nous appelons souvent les « logements intermédiaires manquants ». Les données peuvent aussi aider à cerner les lacunes sur les plans des compétences et de la main-d'œuvre, en vue de mettre en œuvre des stratégies adéquates pour corriger ces lacunes.

Deuxièmement, nous recommandons que le développement innovant soit utilisé comme critère pour l'obtention de soutien dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements. On entend par « développement innovant » les innovations liées aux méthodes et aux matériaux de construction qui permettent de construire plus rapidement et de façon plus rentable des maisons plus résilientes et ayant une meilleure efficacité énergétique qui contribueront à l'atteinte des objectifs climatiques du Canada.

Nous devons innover dans l'organisation de la main-d'œuvre et des entreprises de la construction résidentielle afin d'accroître l'efficacité de l'industrie. Il faudrait recourir davantage aux maisons préfabriquées construites en usine à l'aide de technologies et matériaux de pointe, de la conception assistée par ordinateur et de la robotique. Ces technologies sont nécessaires si nous voulons réduire le temps de mise sur le marché, améliorer la qualité et accroître la productivité. Le gouvernement fédéral peut jouer un rôle dans la promotion de cette innovation et, en fin de compte, dans la production d'une gamme de produits exportables.

Enfin, les villes et les municipalités doivent être incitées à s'attaquer au syndrome « pas dans ma cour », à rationaliser les processus de planification et d'approbation et à réduire les droits et les frais qui font obstacle à l'augmentation de l'offre de logements, d'où la grande importance de ce fonds. Je suis tout à fait d'accord avec M. Morrison, et je pense qu'il existe d'excellentes idées.

Je pense qu'il faut également modifier radicalement le zonage d'exclusion. Le zonage restrictif est à l'origine de tous les autres obstacles à la rénovation et à la construction de nouveaux logements. Nous devons permettre la construction de logements intermédiaires manquants dans les zones traditionnellement réservées aux habitations unifamiliales, en particulier dans les quartiers urbains à forte demande. C'est urgent.

Lorsque le gouvernement fédéral investit dans l'infrastructure nécessaire à la construction d'unités d'habitation, notamment les télécommunications, les routes, les égouts et l'eau, cela permet la construction de nouveaux logements, mais cela ouvre aussi la voie à l'amélioration de la productivité des entreprises de manière plus générale.

Il semble entendu que le manque de logements est un problème auquel les décideurs doivent s'attaquer. Le rôle de l'innovation est moins bien compris, à mon avis, mais il offre la possibilité d'améliorer considérablement l'utilisation des ressources limitées pour répondre à nos besoins en logement.

• (1705)

Je vous remercie encore une fois de l'occasion de comparaître. C'est avec plaisir que je répondrai à vos questions.

Le président: Merci, monsieur Bourque.

Nous passons aux questions. Vous aurez cinq minutes chacun, en commençant par M. Dalton.

La parole est à vous.

[Français]

M. Marc Dalton (Pitt Meadows—Maple Ridge, PCC): Je remercie tous les témoins de leurs témoignages, qui sont très intéressants.

[Traduction]

Je viens de la région de Vancouver, où nous avons, entre autres problèmes, un important parc de logements locatifs anciens. En fait, il s'est construit peu de logements locatifs depuis les années 1970, et il s'agit de logements expressément destinés au marché locatif. Dans le secteur privé, la question du contrôle des loyers semble entraîner de réelles tensions chez ceux qui ont investi et construit les immeubles, de sorte qu'ils ne sont pas disposés à les entretenir ou à faire des améliorations. Très peu de logements ont été construits depuis cette époque.

Je sais que cette tension touche tant le secteur de la construction pour le secteur privé que la construction de logements abordables. Comment peut-on établir l'équilibre nécessaire entre l'offre de logements abordables et la mise en place de mesures incitatives qui favorisent la participation et les investissements du secteur privé?

Il est facile de dire que le gouvernement peut faire ceci ou cela, mais nous voulons que le secteur privé joue un rôle et que les particuliers investissent. Donc, comment pouvons-nous y arriver, par rapport à certaines mesures de contrôle des loyers tout en incitant vraiment les particuliers à construire des logements abordables?

Avez-vous des idées? Personne ne semble prêt à intervenir.

• (1710)

M. Jeff Morrison: Je dirais qu'il faut faire les deux ainsi que ce qui a été dit précédemment, en tout ou en partie. La réalité, comme M. Bourque l'a indiqué, c'est que le secteur du logement est en crise d'un bout à l'autre du spectre, depuis le problème de l'itinérance jusqu'à l'abordabilité sur le marché. Ce n'est pas une question de choix entre l'un ou l'autre, entre le logement du marché ou le logement hors marché. C'est essentiellement lié à tout ce qui précède.

Nous espérons que le Fonds pour accélérer la construction de logements qui fait l'objet de votre étude permettra d'améliorer certains des processus destinés à stimuler la construction. Comme je l'ai mentionné dans ma déclaration, nous espérons que le secteur du logement abordable aura la priorité, car il existe des besoins bien plus complexes que ceux des logements du marché. En fin de compte, cela exige une solution tous azimuts, car la crise que nous traversons exige tout simplement la mobilisation de tous. Faire des choix est difficile. Cela passe vraiment par une approche intégrale.

M. Marc Dalton: Y a-t-il d'autres commentaires?

M. Éric Cimon: Notre association a un fonds de fonctionnement de 200 millions de dollars. Nous visons à acquérir des logements du secteur privé pour les transformer en logements communautaires. Nous les retirons du marché et nous les soustrayons à la spéculation. Nous nous assurerons qu'ils sont en bon état et que le loyer n'est pas élevé, car les gens qui y vivront auront des décisions à prendre et devront y mettre de l'argent pour s'assurer que les appartements sont convenables. Ils auront du financement et le soutien d'une association pour gérer ces logements.

Une des principales solutions consiste à retirer du marché les logements qui ont besoin d'amour, qui ont été abandonnés ou mal entretenus, puis à les rénover pour en faire des logements sociaux ou communautaires. Il s'agit de veiller à ce qu'ils ne soient plus sur le marché afin de faire baisser la pression pour les gens qui sont sur le marché. Ces fonds sont constitués à l'aide de fonds provenant de syndicats, de fondations, ou encore de la SCHL et de la SHQ.

Nous obtenons la participation de plus de gens du secteur privé pour financer ces acquisitions, ce qui permet de mettre en œuvre diverses mesures pour avoir de bons logements de qualité et durables, à coût moindre.

[Français]

M. Marc Dalton: Je vous remercie beaucoup.

[Traduction]

Je vais passer à la question suivante.

Elle s'adresse peut-être davantage à l'Association canadienne de l'immeuble.

J'aimerais connaître le pourcentage de Canadiens qui sont propriétaires plutôt que locataires et, parmi les propriétaires, le pourcentage de ceux qui ont un prêt hypothécaire comparativement à ceux qui sont entièrement propriétaires.

La question connexe est de savoir quelles sont les difficultés liées aux programmes gouvernementaux actuels visant à aider les premiers acheteurs à entrer sur le marché.

Le président: Veuillez répondre brièvement. Vous avez 10 secondes.

M. Michael Bourque: Au pays, le pourcentage de propriétaires est d'environ 60 %, mais je pense que ce chiffre ne dit pas tout. Une des raisons pour lesquelles le marché a été en ébullition dernièrement... J'ai envie de faire abstraction des deux années de pandémie, car c'était une anomalie, en quelque sorte. N'oubliez pas qu'avant la pandémie, le marché immobilier était très actif.

Si le marché est si chaud, c'est en raison de l'augmentation considérable de la demande, et cette nouvelle demande...

Le président: Monsieur Bourque, pourriez-vous fournir une réponse écrite au Comité? Nous manquons de temps. C'est une bonne question, alors si vous pouviez fournir une réponse écrite à M. Dalton, ce serait bien.

M. Michael Bourque: Avec plaisir.

Le président: Nous passons maintenant à M. Van Bynen pour cinq minutes.

• (1715)

M. Tony Van Bynen (Newmarket—Aurora, Lib.): Merci, monsieur le président. J'ai accepté de partager mon temps avec M. Morrice. Je vous demanderais donc de m'interrompre après deux minutes et demie.

J'ai deux questions, et je demanderais aux témoins d'être très brefs.

Premièrement, monsieur Bourque, vous avez parlé des logements intermédiaires manquants. Très brièvement, de quel type de logements s'agit-il? S'agit-il de logements jumelés, de logements locatifs...

M. Michael Bourque: Il s'agit de quadruplex, de quintuplex, de multiplex de six unités, de duplex... Bref, de choses qui font une meilleure utilisation du territoire qu'une maison unifamiliale.

M. Tony Van Bynen: Cela laisse très perplexe. Merci.

Ma prochaine question s'adresse à vous, monsieur Morrison. J'aime l'idée d'acquérir d'autres propriétés. Vous avez dit que ce fonds ne devrait pas seulement servir pour les terres fédérales, mais qu'il devrait comprendre une disposition permettant l'acquisition d'autres propriétés, comme des propriétés scolaires, municipales, etc.

Monsieur Morrison, pouvez-vous nous donner des exemples qui ont été efficaces?

M. Jeff Morrison: Il n'y en a pas nécessairement au fédéral. Toutefois, puisque nous n'avons pas beaucoup de temps, nous pourrions vous transmettre par écrit des exemples de programmes provinciaux semblables qui permettent ce type de transfert de terrains. Nous pouvons faire parvenir ces renseignements à la greffière.

M. Tony Van Bynen: Vous suggérez d'utiliser l'argent du Fonds pour acquérir des terrains auprès d'autres ordres de gouvernement afin de faire progresser le projet fédéral. Est-ce l'intention?

M. Jeff Morrison: Non. Je suis désolé. Pour que ce soit clair, je faisais référence à l'Initiative des terrains fédéraux. Il s'agirait d'élargir son mandat afin qu'elle puisse servir de véhicule pour l'acquisition de terrains provinciaux, municipaux et du secteur privé, qui seraient ensuite transférés à des fournisseurs de logements abordables. L'Initiative des terrains fédéraux servirait de mécanisme.

Nous pouvons vous donner des exemples de programmes qui font des choses semblables à l'échelon provincial.

M. Tony Van Bynen: Monsieur le président, combien de secondes me reste-t-il?

Le président: Il vous reste 30 secondes.

M. Tony Van Bynen: Très bien. Je vais céder mon temps de parole à M. Morrice.

Le président: La parole est à vous, monsieur Morrice.

M. Mike Morrice (Kitchener-Centre, PV): Merci, monsieur le président, et merci, monsieur Van Bynen.

J'ai deux questions pour vous, monsieur Morrison, mais je tiens d'abord à vous remercier, vous et vos membres, de votre leadership. En particulier, je vous remercie d'avoir milité afin que le Fonds pour accélérer la construction de logements soit davantage axé sur les projets qui accordent la priorité aux logements sans but lucratif.

Ma première question porte sur votre recommandation sur la lutte contre le syndrome « pas dans ma cour ». Divers groupes de partout au pays me viennent à l'esprit, par exemple le Waterloo Region Yes in my Backyard, un organisme communautaire de ma collectivité qui milite pour la construction de logements plus accessibles et abordables dans la région de Waterloo. Selon vous, dans quelle mesure serait-il utile de fournir des fonds aux municipalités afin qu'elles les distribuent ensuite à des groupes communautaires de ce genre? Cela fait-il partie de ce que vous proposiez? J'aimerais avoir votre avis à cet égard.

M. Jeff Morrison: Tout à fait, monsieur le président. C'est précisément le genre de souplesse, mais aussi le genre d'approche que nous espérons voir dans le Fonds pour accélérer la construction de logements à l'égard du syndrome « pas dans ma cour ».

Quant au mouvement « oui dans ma cour », qu'il soit sous l'impulsion de groupes à but non lucratif, d'ONG ou de municipalités elles-mêmes, nous espérons qu'il y aura une certaine souplesse qui permettra de financer les divers projets et initiatives précisément conçus pour effectuer un véritable virage du syndrome « pas dans ma cour » au syndrome « oui dans ma cour ». Il ne fait aucun doute que le syndrome « pas dans ma cour » est un obstacle considérable à la réalisation de projets.

M. Mike Morrice: Merveilleux. Merci de votre défense de la cause. Je ne manquerai pas d'inciter le Comité à envisager d'ajouter cette approche dans les recommandations sur le Fonds pour accélérer la construction de logements.

En deuxième lieu, un des défis de taille dans ma communauté est l'offre de logements nécessaires pour répondre aux besoins, en particulier l'offre de logements conçus pour les familles pourvus de deux, trois ou quatre chambres à coucher plutôt que les options n'en offrant qu'une seule. J'aimerais savoir si vous avez des recommandations à formuler au Comité quant au rôle du Fonds pour accélérer la construction de logements pour aider à répondre à ce besoin. Je pense notamment à la construction de coopératives d'habitation à but non lucratif et à leur importance pour atteindre le nombre de logements dont nous avons besoin. Les logements pour qui? Pour les familles.

M. Jeff Morrison: Je crois qu'il est important de reconnaître que le Fonds pour accélérer la construction de logements ne se veut pas du tout une panacée qui comblera directement les besoins en logements. Le Fonds n'englobe pas les coûts de construction, pas plus qu'il ne défraie les coûts de rénovation mentionnés dans la question précédente. Ce Fonds doit être utilisé de pair et, soit dit en passant, en plus de toutes les autres mesures plus directes auxquelles le ministre a fait référence, comme le fonds de co-investissement et l'initiative Financement de la construction de logements locatifs.

Vous avez discuté du sujet avec le ministre pendant la série de questions précédente. Il faut à tout prix renforcer ces programmes en améliorant les processus de demandes, leur simplicité et les échéanciers pour les approbations. Le Fonds pour accélérer la construction de logements et les programmes en place pour l'offre directe doivent se compléter.

Je crois toutefois qu'il ne faut pas se fier au Fonds pour accélérer la construction de logements pour combler l'offre de logements à Waterloo et ailleurs. Le programme est un outil complémentaire, mais il ne réglera en aucun temps le problème directement.

• (1720)

Le président: Merci.

[Français]

Madame Chabot, vous avez la parole pour cinq minutes.

Mme Louise Chabot: Je vous remercie, monsieur le président.

Je remercie les témoins de leurs témoignages, qui sont vraiment précieux.

Notre comité doit présentement étudier un nouveau fonds et c'est avec vous, les témoins, que nous examinons les options qu'offre ce fonds. Celui-ci se chiffre à quatre milliards de dollars sur cinq ans. Il s'agit là d'une somme importante. Un peu comme vous, nous nous demandons quels sont les vrais besoins et comment ces fonds devraient être utilisés de façon à répondre aux besoins.

Ma question s'adresse à M. Cimon.

Monsieur Cimon, j'aimerais d'abord vous féliciter pour ce que fait votre association au Québec.

J'ai posé tout à l'heure au ministre une question que j'avais aussi posée à Mme Cyr, la directrice générale de l'organisme Bâtir son quartier. Elle nous avait dit, lors de son témoignage, que le fait d'augmenter l'offre de logements n'aurait pas automatiquement pour effet d'augmenter le nombre de logements abordables, plus précisément de logements locatifs abordables. Ce programme semble surtout agir sur l'offre. Or, il me semble qu'il serait souhaitable d'agir sur la demande.

J'aimerais avoir votre point de vue là-dessus.

Dans ma circonscription, soit Thérèse-De Blainville, le Comité logement de la Table de concertation sur la pauvreté Thérèse-De Blainville vient tout juste de créer 40 logements communautaires à Boisbriand. Cela a été un parcours du combattant, mais l'aventure s'est révélée très enrichissante.

Ces gens ont aussi dû faire face au phénomène « pas dans ma cour ». Je pense que c'est néanmoins une formule avantageuse. Je ne parle pas seulement de prix et de logement abordable, mais du fait que les personnes peuvent aussi se prendre en charge par la suite. C'est un beau modèle.

Devrions-nous investir plus largement dans le logement communautaire et dans ces modèles?

M. Éric Cimon: Je vous remercie de la question.

Ce qui est important, pour le développement des projets de construction de logements, c'est de s'assurer que ce développement passe par la base. Les gouvernements et les programmes doivent prendre en compte les besoins réels en considérant les besoins des communautés. Ils ne doivent pas abandonner cela au marché ou à des initiatives diverses en lançant simplement des appels de projets dans lesquels investir.

Au Québec, le programme AccèsLogis est fondé sur une participation du gouvernement du Québec, des municipalités et du groupe. Il s'agit d'un cofinancement provenant d'organismes à but non lucratif, ou OBNL, et de coopératives. Par contre, ce sont des organismes privés. Nous ne finançons pas des projets de construction de logements à cent pour cent, nous finançons des projets liés à des logements communautaires qui permettent de répondre aux besoins.

Nous avons de la difficulté à faire reconnaître à l'ensemble des regroupements en habitation que notre écosystème comprenant des coopératives et des OBNL est une façon de faire avantageuse. Nous avons aussi de la difficulté à l'appliquer à l'ensemble du Canada. Nous ne disposons pas de fonds ni de programmes précis qui permettent, avec les groupes qui développent des projets, de travailler auprès des communautés.

Comme il a été mentionné plus tôt, lorsqu'une région a besoin de logements sociaux, normalement, nous évaluons les besoins de concert avec la municipalité. Nous concevons ensuite un projet et nous soumettons les demandes au gouvernement pour que les programmes puissent être financés. Le montant du financement devrait être de 50 % pour le gouvernement québécois et de 15 % pour les municipalités. De cette façon, si le fédéral réussit à adhérer à cette logique et à offrir sa contribution, nous allons en faire davantage et le faire d'une meilleure façon.

Il est aussi important d'avoir un réseau de groupes qui développent des projets. Comme vous avez tous pu le constater, développer des projets de construction de logements est compliqué. Il faut des gens qui ont à cœur les besoins des autres, et non des gens qui sont prêts à construire des logements uniquement pour faire des profits. L'important est de réussir à démarcher la construction de logements pour répondre aux besoins des gens. C'est le modèle que nous réussissons à appliquer depuis plus de 40 ans au Québec, et il fonctionne.

Mme Louise Chabot: C'est un modèle dont nous pourrions nous inspirer pour différents programmes.

Monsieur Cimon, j'aimerais vous poser une dernière question.

On a parlé des biens immobiliers fédéraux excédentaires qui pourraient receler un bon potentiel en matière de développement lié au logement.

Quelle est votre opinion à cet égard?

Plusieurs personnes pensent que cela pourrait justement être utilisé pour du logement communautaire.

● (1725)

M. Éric Cimon: Cela pourrait tout à fait être utile, mais ce n'est pas une panacée.

Nous avons été obligés de créer un fonds d'acquisition, soit le Fonds d'acquisition de Montréal, ou FAM, en collaboration avec l'organisme Bâtir son quartier, dirigé par Mme Cyr.

Nous avons été obligés de créer le Fonds d'acquisition québécois pour nous permettre d'acquérir des propriétés et de profiter des occasions du marché, en attendant le financement des programmes.

Le gouvernement pourrait mettre des terrains à notre disposition. Ce qui est merveilleux, c'est que les municipalités du Québec ont un droit de préemption. Autrement dit, elles peuvent manifester leur intérêt si elles considèrent qu'un terrain particulier est stratégique et qu'il permet de répondre aux besoins. Elles pourraient acheter ce terrain s'il est mis en vente. Il y aura donc une action intégrée des municipalités, basée sur les besoins et le développement de la communauté.

Construire des bâtiments à des fins d'habitation communautaire, c'est un levier économique important.

Mme Louise Chabot: C'est aussi un levier social.

Je vous remercie.

Le président: Je vous remercie, madame Chabot.

[Traduction]

Nous allons donner la parole à Mme Zarrillo pour les cinq dernières minutes.

Mme Bonita Zarrillo: Merci, monsieur le président.

Je vais commencer par M. Cimon.

Vous parliez de la construction plus rapide de logements abordables. J'aimerais que ce soit la mission du Fonds pour accélérer la construction de logements. Vous avez mentionné que 10 000 logements ne sont pas terminés parce qu'il n'y a ni financement, ni fonds, ni partenariat avec la SCHL. J'aimerais savoir si vous pourriez nous donner plus de détails quant à l'aide financière que pourrait fournir le gouvernement afin de terminer ces 10 000 logements.

Quelle forme devrait prendre le partenariat avec la SCHL pour que les communautés obtiennent des logements plus rapidement?

M. Éric Cimon: Un bel exemple est celui des fonds de l'Initiative pour la création rapide de logements, ou ICRL, qui sont dépensés au Québec. Comme nous avons de nombreux projets répondant parfaitement aux besoins du programme, une entente a été conclue pour que nous obtenions des fonds. Le gouvernement du Québec n'a pas indexé le montant pour réaliser le projet, alors nos chantiers étaient sous-financés. Le financement du gouvernement fédéral a fait la différence et a garanti que nos projets étaient viables.

Le processus a été rapide parce que le financement était déjà disponible. Pendant la première vague du programme, la plupart des demandeurs ont dû attendre les fonds pour entamer la construction.

Pour ce qui est du deuxième élément, certains projets étaient complètement écartés du programme parce que des motels, des hôtels et d'autres types d'édifices peuvent être transférés en moins d'un an, mais c'est extrêmement difficile. Nous devons nous assurer que la situation ne se reproduira pas. Pour les particuliers et les groupes qui veulent mettre des projets en chantier, la pression est énorme parce qu'il est pratiquement impossible de dépenser les fonds en moins d'un an tout en veillant à obtenir les approbations de la ville et à respecter tous les règlements. C'est faisable, mais tous les partenaires sont exténués au terme du processus, même le groupe que nous sommes censés aider.

C'est ce qu'il faut faire. Nous devons nous assurer que ces fonds servent à financer le projet et non pas à regrouper des programmes qui vont ensemble. Nous voulons un programme unique qui permettra, du début à la fin, de bâtir des logements qui répondront aux besoins de la communauté.

Mme Bonita Zarrillo: Merci beaucoup. Je vais maintenant m'adresser à M. Morrison.

À la suite des commentaires sur la capacité de terminer rapidement un projet, je me dis que les politiciens ont un rôle à jouer quant au manque de courage dans le milieu politique. J'appellerais le phénomène la « stratégie dans ma cour. » Les politiciens, et non pas les regroupements, prennent les décisions. Ils ont la capacité d'accélérer et de prendre ces décisions.

Je vais aborder le logement pour les Autochtones sous cet angle, monsieur Morrison. Je sais que votre organisation travaille fort en matière de logement pour les Autochtones. Nous savons que les groupes communautaires autochtones sont prêts à bâtir des logements. Ils ont établi des stratégies pour ce faire. Ils sont prêts. Eux non plus ne peuvent obtenir le financement, et l'infrastructure n'existe pas pour eux.

Si vous y consentez, pouvez-vous nous décrire comment ce Fonds pour accélérer la construction de logements pourrait accélérer la construction de logements pour les communautés autochtones ou même mettre des infrastructures à leur disposition?

M. Jeff Morrison: Madame Zarrillo, comme vous le savez, je pense, notre association compte un caucus autochtone sur le logement urbain composé de fournisseurs de logements autochtones en milieu urbain. Le budget de 2022 nous a terriblement déçus. La stratégie du logement autochtone en milieux urbains, ruraux et nordiques qui faisait partie des deux dernières lettres de mandat n'y est pas entièrement financée.

Nous avons multiplié les études. Votre comité en a mené une. Nous n'avons plus besoin de mobilisation. Nous n'avons plus be-

soin d'études. Nous sommes prêts à lancer une stratégie autochtone en milieux urbains, ruraux et nordiques adéquatement financée. Les 300 millions de dollars échelonnés sur une période de cinq ans pour l'élaboration conjointe d'une étude, prévus dans le budget de 2022... Nous n'en sommes toujours pas revenus et nous essayons de comprendre pourquoi il faut cinq ans pour élaborer conjointement une stratégie qui, bien honnêtement, a été étudiée à outrance.

Nous espérons qu'une annonce de financement pour une telle stratégie arrivera sous peu. Nos discussions avec divers fonctionnaires se poursuivent, mais, franchement, il n'y a plus d'obstacles empêchant la stratégie de voir le jour. Nous sommes fin prêts. Ce serait formidable que le Fonds pour accélérer la construction de logements puisse contribuer à cette stratégie, mais rien ne nous empêche de mettre en branle la stratégie autochtone en milieu urbain sinon une annonce par le gouvernement fédéral.

• (1730)

Mme Bonita Zarrillo: Merci, monsieur Morrison.

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

J'aimerais remercier les témoins d'avoir participé à la réunion d'aujourd'hui et d'avoir répondu aux questions des membres du Comité.

Chers collègues, avant de lever la séance...

Allez-y, madame Martinez Ferrada.

[Français]

Mme Soraya Martinez Ferrada (Hochelaga, Lib.): Je vous remercie, monsieur le président.

J'aimerais adresser une demande aux membres du Comité.

Nous avons entendu les commentaires de plusieurs témoins, mais il y a des questions dont je n'ai pas beaucoup entendu parler. Or, j'aimerais que nous tenions une rencontre de plus pour avoir le point de vue de femmes et de membres des communautés autochtones quant à l'étude que nous menons sur le Fonds pour accélérer la construction de logements pour les municipalités.

Je souhaiterais donc obtenir l'accord des membres du Comité pour lancer des invitations à des témoins qui nous permettront d'obtenir un regard différent, lié à leur réalité. Cela me semble important.

Mme Louise Chabot: Quelle serait la durée de la rencontre?

Mme Soraya Martinez Ferrada: Je pense qu'une heure suffirait.

Mme Louise Chabot: D'accord.

[Traduction]

Le président: La discussion a eu lieu. C'est ce que j'anticipais. J'ai besoin qu'on m'oriente. Vous verrez au calendrier que jeudi prochain... Nous étions censés terminer les témoignages de témoins lundi avant de passer aux instructions de rédaction sur le Fonds pour accélérer la construction de logements.

On nous demande de prévoir une autre réunion d'une heure avec des témoins. Il faudrait obtenir une réponse rapidement. Les membres du Comité approuvent-ils la proposition?

Nous vous écoutons, madame Chabot.

[Français]

Mme Louise Chabot: Je suis d'accord là-dessus. La rencontre pourrait avoir lieu la semaine prochaine.

[Traduction]

Le président: D'accord.

Madame Zarrillo, votre main est levée.

Mme Bonita Zarrillo: Merci, monsieur le président.

Je suis très reconnaissante envers ma collègue pour son intervention. Lors d'une séance avec des témoins, je me souviens avoir finalement entendu une réponse d'une femme à la toute fin de la réunion seulement.

J'aimerais savoir si ma collègue serait prête à ajouter également... J'aimerais aussi entendre la perspective des personnes handicapées. Nous savons qu'elles ont été désavantagées par la perte de logements accessibles. Nous pourrions ajouter leur point de vue à la séance.

Le président: Avons-nous... J'ai l'impression qu'il y a unanimité pour prévoir une autre séance d'une heure pour des témoignages de témoins, comme l'a demandé Mme Martinez Ferrada. Nous allons incorporer cette séance à notre calendrier, ce qui pourrait avoir une incidence sur les instructions de rédaction. Nous en discuterons davantage lundi, lorsque nous aurons plus de temps.

Sur ce, la séance est levée. Merci, chers collègues.

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>