



CHAMBRE DES COMMUNES  
HOUSE OF COMMONS  
CANADA

43<sup>e</sup> LÉGISLATURE, 2<sup>e</sup> SESSION

---

# Comité permanent des finances

TÉMOIGNAGES

**NUMÉRO 039**

Le mardi 4 mai 2021

---

Président : L'honorable Wayne Easter





## Comité permanent des finances

Le mardi 4 mai 2021

• (1600)

[Traduction]

**Le président (L'hon. Wayne Easter (Malpeque, Lib.)):** La séance est ouverte.

Je vous souhaite la bienvenue à la 39<sup>e</sup> séance du Comité permanent des finances de la Chambre des communes. Nous nous réunissons pour étudier tous les aspects des dépenses, des programmes et de la politique monétaire liés à la COVID-19.

La séance d'aujourd'hui se déroule en mode hybride, conformément à l'ordre adopté par la Chambre le 25 janvier. Autrement dit, les députés participent en personne, dans la salle, ou à distance, au moyen de l'application Zoom. Les délibérations seront publiées sur le site Web de la Chambre des communes. Je vous rappelle que la webdiffusion montre toujours la personne qui parle plutôt que l'ensemble du Comité à l'écran.

Cela dit, nous allons maintenant passer à l'audition de nos deux témoins, messieurs Kershaw et Tremblay. Comme vous étiez ici récemment, je ne sais pas si vous avez encore besoin de cinq minutes pour nous faire part de vos commentaires préliminaires. Si ce n'est pas nécessaire, nous pouvons passer directement aux questions.

**M. Paul Kershaw (fondateur, Generation Squeeze):** J'ai préparé des commentaires qui me prendront environ cinq minutes de mon temps; vous jugerez de leur utilité.

**M. Michel Tremblay (premier vice-président, Politiques et innovation, Société canadienne d'hypothèques et de logement):** Je fais de même, monsieur le président.

**Le président:** Très bien.

On me dit que certains témoins n'ont pas reçu leur casque d'écoute et qu'ils pourraient donc avoir de la difficulté à entendre la traduction des débats. Nous attaquerons à ce problème quand il se posera.

Nous allons donc commencer par écouter M. Tremblay, de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Monsieur, la parole est à vous.

**M. Michel Tremblay (premier vice-président, Politiques et innovation, Société canadienne d'hypothèques et de logement):** Je vous remercie, monsieur le président.

Je suis ravi de poursuivre avec vous la discussion que nous avons déjà entamée sur le Programme des laboratoires de solution, qui est un élément clé de la Stratégie nationale du logement doté d'un Budget dépassant les 70 milliards de dollars sur 10 ans.

Je tiens ici à préciser que je me joins à vous d'Ottawa sur le territoire traditionnel non cédé des peuples algonquins Anishabeg.

[Français]

J'ai expliqué le fonctionnement des laboratoires de solutions lors de ma comparution précédente, je n'irai donc pas sur ce terrain déjà couvert, mais je tiens à réitérer notre engagement et notre confiance à l'endroit de cette approche novatrice pour résoudre des problèmes complexes de logement.

Comme je l'ai dit la dernière fois, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ou SCHL, avait financé 47 laboratoires de solutions au 31 décembre 2020. J'ai fourni de brefs détails sur deux d'entre eux. Les exemples que j'ai donnés montrent à quel point divers intervenants se concentrent sur des groupes vulnérables, qui tombent souvent entre les mailles du filet du système canadien de logement. Ces groupes ont besoin de solutions spéciales et ciblées pour répondre à leurs besoins uniques. C'est ce qui constitue le cœur des laboratoires de solutions.

[Traduction]

Je pourrais vous bombarder d'exemples, mais je préfère profiter de cette occasion pour porter à votre attention une chose que nous ne faisons pas, soit de financer la recherche sur une taxe sur la valeur nette des propriétés. C'est un sujet qui a absorbé une bonne partie de la discussion lors de notre dernière réunion. Malheureusement, des rapports erronés parus dans les médias qui faisaient une mauvaise interprétation des paramètres de la recherche d'un laboratoire en particulier, ont conduit à ce malentendu. J'aimerais aujourd'hui calmer les préoccupations que ces rapports ont pu soulever.

Comme c'est le cas pour la plupart des initiatives de la Stratégie nationale du logement, l'objectif ultime du programme des laboratoires de solution est d'accroître l'offre de logements. Cette offre et l'accès au logement sont deux variables qui interagissent directement l'une sur l'autre. Que nous parlions de l'accession à la propriété ou de la location d'un logement, les coûts augmentent quand l'offre est insuffisante pour répondre à la demande. Les effets se répercutent dans l'ensemble de la chaîne du logement. L'augmentation de l'offre de tous les types de logements est donc la principale solution à la crise du logement à laquelle sont confrontés de nombreuses communautés et de nombreux ménages aujourd'hui.

Tout le monde sait que les prix des logements ont atteint des niveaux records dans nombre des villes les plus importants du pays. Les guerres d'enchères sont devenues courantes et de nombreux acheteurs ont payé des dizaines de milliers de dollars en sus du prix demandé pour faire l'acquisition d'un logement. Cela revient à dire que les Canadiens s'endettent de plus en plus. La combinaison des prix élevés des logements, des faibles taux d'intérêt, des niveaux élevés d'endettement des ménages et l'incertitude économique causée par la pandémie de la COVID se combinent en une menace bien réelle pour le bien-être financier des jeunes familles canadiennes et pour la stabilité de l'ensemble de l'économie de notre pays. C'est ce qui a amené le Bureau du surintendant des institutions financières, le BSIF, à imposer des critères plus rigoureux pour le test de tension dans le cas des hypothèques non assurées. La SCHL appuie sans réserve cette proposition.

Notre raison d'être est précisément de rendre les logements plus abordables. Comme je vous l'ai indiqué la dernière fois, nous avons fait nôtre un souhait audacieux, soit que, d'ici 2030, tous les résidents du Canada aient une maison dont ils puissent assumer les coûts et qui réponde à leurs besoins. Il est manifeste que certaines idées qui se sont dégagées des laboratoires de solutions nous aideront à atteindre cet objectif.

[Français]

Je tiens à remercier le Comité de m'avoir invité de nouveau à comparaître devant lui.

Je serai heureux de répondre aux questions des membres du Comité.

• (1605)

[Traduction]

**Le président:** Monsieur Tremblay, je vous remercie.

Nous allons maintenant entendre M. Kershaw de Generation Squeeze.

Vous connaissez déjà notre façon de travailler. La parole est maintenant à vous.

**M. Paul Kershaw:** Merci beaucoup.

Permettez-moi de vous rappeler que j'enseigne à la School of Population Health de l'Université de la Colombie-Britannique et que je suis le fondateur de Generation Squeeze.

Generation Squeeze oeuvre à l'équité intergénérationnelle pour améliorer le bien-être des Canadiens. Elle tire sa force des voix des Canadiens dans la vingtaine, la trentaine et la quarantaine, des enfants que nous représentons et des membres de nos familles qui nous aiment, en s'appuyant sur des recherches de pointe.

Lorsque vous m'avez demandé, il y a quelques semaines, de participer à vos débats, je me suis préparé à mettre l'accent sur la nécessité pour les décideurs politiques de réduire les tensions intergénérationnelles dans notre système de logements.

Nos politiques actuelles en la matière poussent tous les jours de nombreux ménages à attendre des choses incompatibles de leur logement. D'une part, ils veulent que ce logement soit pour eux un domicile accessible à des conditions abordables. Cependant, ils veulent en même temps que ce logement leur assure un rendement du capital investi. Le problème est que ce sont là deux choses incompatibles, parce qu'un élément qui offre un bon rendement sur le capital investi a, par définition, une valeur qui augmente plus rapi-

dement que les revenus locaux. Lorsque la valeur de quelque chose augmente plus rapidement que les revenus locaux, cette chose devient moins abordable.

Au cours des dernières décennies, une cohorte de Canadiens, en général plus âgés et résidant plutôt dans les zones urbaines, a retiré des gains substantiels de la hausse des prix des maisons. Et pendant ce temps, ils dormaient, regardaient la télévision, faisaient la cuisine, élevaient leurs enfants et bâtissaient leur patrimoine. Je partage là avec vous ma propre histoire sur la façon dont je me suis enrichi de façon inattendue.

L'un des effets malheureux de cette richesse immobilière imprévue, pour des gens comme moi et pour d'autres, est que ceux qui nous suivent à la trace, nos enfants et nos petits-enfants, ont beaucoup plus de mal à trouver un logement à un prix abordable, même dans les endroits où ils ont grandi.

La dernière fois que j'ai comparu devant vous, je vous ai fait remarquer que notre stratégie nationale du logement, jusqu'à maintenant, ne parvient pas à s'attaquer à ces tensions intergénérationnelles parce qu'elle ne fait pas état, ne serait-ce qu'une seule fois, du terme « richesse ». Cette mission traduit l'hésitation de la part de notre monde politique à s'attaquer à ces tensions intergénérationnelles. En restant silencieux, nos politiciens prennent le parti du grand nombre de Canadiens qui profitent à l'excès de cette richesse imprévue qui dégrade la capacité de notre système de logements à fournir de façon durable des logements abordables aux générations à venir.

Le problème est assez proche de celui auquel nous faisons face avec les changements climatiques. Si nous avons pu enregistrer au cours des dernières années quelques progrès marquants dans le comportement du gouvernement fédéral, la politique canadienne continue à être lente à s'attaquer à la réalité des Canadiens qui consomment aujourd'hui à l'excès les rares capacités de l'atmosphère à absorber le carbone. Le prix que nous imposons à la pollution est encore insuffisant étant donné les dommages qu'elle cause. Alors, que faisons-nous? Nous laissons aux Canadiens plus jeunes et aux générations à venir la facture de notre consommation actuelle de cette ressource rare, et cette consommation excessive mine le caractère durable du climat même dont la santé et le bien-être économique des Canadiens les plus jeunes dépendent, et nous savons fort bien que nous les laissons ainsi faire face à une très lourde facture.

Il ne s'agit pas là uniquement d'une dette environnementale, car il y a aussi la dette gouvernementale qui, nous le savons tous, va amener le surendettement à la suite des mesures prises dans l'urgence pour faire face à la COVID. Si cette réaction face à l'urgence a été justifiée, il ne faut pas oublier que les finances gouvernementales n'étaient déjà pas dans un état excellent et durable avant la pandémie, ce qui était imputable dans une large mesure au fait que le gouvernement fédéral ne se soit pas efforcé de présenter des budgets équilibrés, même alors que nous n'étions pas en récession.

Pendant le reste de mes remarques préliminaires, je tiens à attirer votre attention sur l'une de mes préoccupations, soit que le monde de la politique a cessé d'aider les Canadiens à prendre conscience d'un autre type de tension intergénérationnelle qui implique notre système de sécurité la vieillesse, qu'il est très important de protéger. Ce système se trouve en revanche au coeur des tensions intergénérationnelles imputables à nos budgets. Les messages accompagnant notre Budget, chaque année quand il est publié à Ottawa, risquent de cacher ces détails dans les parties en petits caractères. Ce n'est pas là une question de partisanerie, mais un problème à long terme.

Le Budget le plus récent est vraiment instructif en la matière. Toutes les personnes présentes dans cette pièce pourraient être excusées d'avoir pensé que les frais de garderie constituaient la plus forte hausse des dépenses sociales dans le Budget fédéral de 2021. Il faut que vous sachiez que Generation Squeeze est fière des mesures présentées dans ce Budget. Nous avons travaillé d'arrache-pied pour que le concept de garderie à 10 \$ par jour pour un enfant devienne populaire. Nous avons pour la première fois formulé cette recommandation pour la garde des enfants canadiens il y a plus d'une décennie maintenant. Nous avons aussi contribué à l'énorme mobilisation de la Coalition of Child Care Advocates et des éducateurs de la petite enfance en Colombie-Britannique. Le mouvement des 10 \$ par jour et par enfant était né et il a manifestement exercé une forte influence sur ce la façon d'envisager, au niveau national, la garde des enfants.

Je tiens à féliciter le gouvernement fédéral qui a maintenant décidé d'investir de façon importante dans la garde des enfants, mais il faut aussi savoir que ces services de garde des enfants sont loin de représenter le plus important investissement en dépenses sociales dans le Budget de 2021. La part du lion va à la Sécurité de la vieillesse et j'invite toutes les personnes présentes dans cette pièce à regarder très attentivement le tableau A 1.6 du Budget qui montre clairement que le gouvernement du Canada prévoit d'accroître les dépenses au titre de la Sécurité de la vieillesse de 22 milliards de dollars en 2025 par rapport à l'an dernier.

● (1610)

Cette hausse de 22 milliards de dollars est à peu près trois fois plus importante que les 8 milliards de dollars qu'Ottawa prévoit d'ajouter au chapitre des frais de garderie en 2025. C'est plus que les presque 18 milliards de dollars que le gouvernement fédéral prévoit, d'après le Budget de 2021, de dépenser sur plusieurs années pour la relance verte de notre économie afin de créer des emplois, de nous doter d'une économie propre et de nous protéger contre les changements climatiques. C'est également environ 10 fois plus que les 2,5 milliards de dollars que le Budget de 2021 entend consacrer au logement abordable au cours des années à venir. Lorsque les Canadiens et nos politiciens cherchent pourquoi notre gouvernement national prévoit encore un déficit de 31 milliards de dollars en 2025, bien après que la récession imputable à la pandémie aura pris fin, il va bien falloir constater que les dépenses au titre de la Sécurité de la vieillesse contribuent de façon importante à ce déficit.

Pour être clair, il faut convenir que, en elle-même, les dépenses au titre de la Sécurité de la vieillesse ne posent pas de problème. Cette Sécurité de la vieillesse est importante parce qu'elle aide les personnes âgées à toucher des retraites garanties et à prendre soin de leur santé. Pratiquement tous les jeunes Canadiens ont un parent ou un grands-parents qui bénéficie de la Sécurité de la vieillesse. C'est le cas de mes parents et de mes beaux-parents. Toutefois, ce qui pose problème est que les gouvernements cachent aux Cana-

diens qu'il faudra bien trouver de nouveaux revenus pour couvrir les coûts croissants de la Sécurité et la vieillesse.

Cela signifie que les retraités d'aujourd'hui peuvent à juste titre prétendre avoir contribué avec leurs impôts au financement de la Sécurité de la vieillesse pendant toute leur vie active. Le problème est que nos gouvernements n'ont pas été assez honnêtes pour leur dire combien il aurait fallu cotiser par le passé à ce régime pour veiller à ce que leur génération ne retire pas du système actuel davantage d'argent qu'elle n'en a versé. Cela donne des factures impayées que les gens laissent à la charge de leurs enfants et de leurs petits-enfants.

Permettez-moi, en terminant, de vous dire que les tensions intergénérationnelles sont au coeur du manque d'engagement politique envers le caractère durable de notre système de logements, envers le même caractère durable de notre système climatique et de notre système de budgets gouvernementaux. Il est maintenant temps de nous atteler à la tâche en élaborant les politiques courageuses dont nous aurons besoin, en recourant aux solutions validées par la science pour réduire ces tensions, afin que le modèle canadien fonctionne vraiment pour toutes les générations.

Je vous remercie.

[Français]

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

[Traduction]

Je donne maintenant la parole à la représentante de The Shift.

Madame Farha, la parole est à vous. Je vous souhaite la bienvenue parmi nous.

**Mme Leilani Farha (directrice mondiale, The Shift):** Merci beaucoup.

Bonjour à tous.

Je m'appelle Leilani Farha. Je suis la directrice mondiale de The Shift, un organisme international de défense des droits de la personne en matière de logement. Je suis également l'ancien rapporteur spécial des Nations Unies sur le droit au logement. J'ai occupé ce poste pendant six ans jusqu'en avril 2020. J'ai également été la directrice générale de Canada Sans Pauvreté.

Vous ne serez pas surpris d'apprendre que le Canada est plongé depuis longtemps dans une crise du logement que la pandémie n'a fait qu'exacerber. Je suis convaincue que vous avez déjà entendu ces statistiques auparavant: 1,7 million de ménages ont des besoins impérieux en matière de logement, 235 000 personnes vivent dans l'itinérance. De nouveaux campements de sans-abri voient le jour dans toutes les villes, grandes et petites. Plus de 250 000 ménages de locataires ont des arriérés de loyer et risquent maintenant d'être expulsés de leur logement.

Selon l'OCDE, le Canada a enregistré une hausse de 168 % des prix réels des logements au cours des vingt dernières années. C'est la plus forte hausse au sein des pays membres de l'OCDE, suivie par celle du Royaume-Uni qui est 70 % plus faible que la nôtre.

Le Budget de 2021, conformément aux engagements du gouvernement fédéral à respecter la Loi sur la stratégie nationale sur le logement et à concrétiser progressivement le droit au logement, comprend un certain nombre de mesures pour s'attaquer aux divers aspects de la crise du logement. Je suis toutefois d'avis que le Budget fait l'impasse sur les politiques monétaires et budgétaires qui participent à la crise du logement. À quelques exceptions près, il semble que les modifications structurelles apportées à la politique budgétaire, outre les dépenses, n'aient guère d'efficacité pour s'attaquer à la crise du logement. Ces lacunes me portent à craindre que le Budget, malgré des dépenses considérables, ne se révèle pas aussi efficace en la matière que le gouvernement l'aimerait.

Permettez-moi de prendre comme exemple la question de l'accès au logement, puisque celle-ci est la pierre angulaire du droit au logement et l'un des principaux déterminants de l'itinérance et de la précarité du logement.

Le Budget annonce un certain nombre de mesures pour faciliter l'accès au logement: davantage d'argent consacré à l'Initiative pour la création rapide de logements, des suppléments de loyer destinés aux femmes et aux enfants se mettant à l'abri de relations violentes, et davantage de ressources pour le logement communautaire.

Si ces mesures peuvent permettre de disposer de quelques nouveaux logements abordables, concrètement, les politiques monétaires et budgétaires du Canada rendent le logement de plus en plus inabordable. Comme vous le savez, la Banque du Canada a réduit les taux d'intérêt et a adopté des mesures d'assouplissement quantitatif, qui ont pour effet de réduire le coût de l'argent. Ces mesures permettent aux investisseurs institutionnels d'accéder facilement aux prêts dont ils ont besoin pour acheter des biens immobiliers existants. Les propriétaires institutionnels ont, eux, un intérêt marqué à voir les loyers augmenter.

Il n'est donc pas surprenant d'observer qu'au cours des cinq dernières années, et en particulier au cours des derniers mois, les sociétés de gestion immobilière aient acheté des logements abordables à louer. C'est ainsi que, en janvier, les sociétés ontariennes de placement immobilier InterRent and Crestpoint ont acheté 15 immeubles d'appartements à louer, soit plus de 600 unités, à Vancouver; que Starlight et Timbercreek ont acheté sept édifices à Toronto en août 2020 et que CAPREIT a acheté 88 unités à Halifax au cours du même mois.

Accroître le roulement des locataires et augmenter les loyers font partie de leur modèle d'affaires. Ils doivent procéder de cette façon pour garantir des prêts et faire miroiter aux investisseurs éventuels des rendements importants. Une étude réalisée dans la région de Toronto entre 2012 et 2019 a révélé que les propriétaires fonciers financiarisés et ceux constitués en société ont déposé 64 % de toutes les demandes de hausses de loyers, touchant plus de 175 000 ménages.

La hausse du nombre de sociétés de placement immobilier s'explique en partie par les politiques budgétaires qui leur accordent un traitement fiscal préférentiel. Ce sont les seules fiducies, à ma connaissance, qui ne sont pas soumises à l'impôt sur le revenu des sociétés. ACORN Canada a calculé que si seulement sept sociétés de placements immobiliers résidentiels du Canada avaient été imposées au même taux que les autres sociétés, le gouvernement aurait encaissé 1,2 milliard de plus sur 10 ans.

• (1615)

J'ajouterai que les sociétés de placement immobilier et les autres sociétés immobilières profitent des prêts et des assurances hypothécaires de la SCHL. M. Tremblay et moi vous l'avons déjà signalé à d'autres occasions.

Pour terminer, si le gouvernement avait réellement analysé les déterminants du caractère inabordable des logements et s'il avait étudié ses propres politiques budgétaires, il lui eût été impossible d'oublier complètement les mesures inscrites dans le Budget de 2021 pour protéger les locataires en retardant le versement de leurs loyers.

À mes yeux, c'est le résultat de cette omission qui est aberrant. On compte au pays 250 000 ménages de locataires menacés d'expulsion. Comme les ménages à faible revenu sont également les plus vulnérables, ce sont eux qui risquent réellement de devenir des sans-abri. Pour moi, c'est là un jeu dont personne ne sortira gagnant puisque le gouvernement doit, d'un côté, s'occuper des sans-abri alors que, de l'autre, c'est lui qui les pousse à devenir des sans-abri avec ses politiques.

**Le président:** Je vous remercie, madame Farah.

Avant d'en venir aux derniers témoins, je vais commencer par donner la parole aux personnes qui attendent leur tour. Elles disposeront de six minutes. Ce sont M. Fast, M. McLeod, M. Ste-Marie et Mme Kwan

Je donnerai ensuite la parole aux derniers témoins. Nous comptons maintenant parmi nous les représentants des gouvernements autochtones autonomes que sont M. Matthew Mahaffey, conseiller juridique et conseiller principal des Carcross Tagish First Nations ainsi que Mme Bertha Rabesca Zoe.

Qui d'entre vous va prendre la parole en premier.

Ce sera donc vous, madame Zoé.

Bienvenue à vous. La parole est à vous.

**Mme Bertha Rabesca Zoe (conseillère juridique, Gouvernement Tlicho, Gouvernements autochtones autonomes):** Merci, monsieur le président.

Je tiens aussi à remercier les membres du Comité de me permettre ainsi aujourd'hui de prendre la parole sur ce sujet important.

Je m'appelle Bertha Rabesca Zoe et j'ai été invitée à m'exprimer au nom de la nation Tlicho et des autres gouvernements autochtones autonomes sur les défis importants auxquels nos communautés sont confrontées en matière de logement.

Les besoins impérieux en matière de logement de près de la moitié des citoyens Tlicho ne sont pas satisfaits. Pour ceux d'entre vous qui ne connaissent pas bien les Territoires du Nord-Ouest, les Tlicho vivent juste au nord de Yellowknife dans quatre communautés. Il y a plus de 20 communautés dans les Territoires du Nord-Ouest.

Plus de 128 familles tlichos sont actuellement inscrites sur une liste d'attente pour obtenir un logement. Elles doivent attendre pour cela de huit à neuf ans. Plus d'un quart des sans-abri de Yellowknife appartiennent à la communauté Tlicho de Behchoko. Je me trouve d'ailleurs actuellement à Behchoko, à environ une heure de route de Yellowknife. Ces gens en attente d'un logement sont pour la plupart de jeunes enfants, des femmes et des familles. Nous n'avons tout simplement pas les logements dont nous avons besoin pour leur fournir un toit.

Les citoyens tlichos doivent aussi supporter des taux exagérément élevés de surpeuplement. Cela touche 25 % de leurs familles. Ces lacunes en matière de logement ont de très graves répercussions sur la santé. Même avant la COVID, les chercheurs avaient tiré la sonnette d'alarme sur les répercussions de la surpopulation dans les maisons tlichos. Bien que la tuberculose ait été pratiquement éradiquée en 2018 dans la plupart des régions du Canada, la communauté tliche de Behchoko comptait alors plus de cas que l'ensemble des autres communautés des T.N.-O. Il n'y a pas là de quoi surprendre.

Beaucoup de gens considèrent que Behchoko est l'épicentre de la crise du logement chez les Tlichos. L'état des logements dans cette communauté est objectivement le pire de ceux observés dans l'ensemble des Territoires. Il est impossible d'appliquer des mesures comme la distanciation sanitaire et l'auto-isollement dans cette communauté tout comme on ne peut les imposer à nos citoyens sans-abri. La situation est la même dans la plupart des Premières Nations des Territoires du Nord-Ouest, ainsi que dans tout le Canada.

Le week-end dernier, les écoles de Yellowknife et des environs ont fermé en réponse à un nombre croissant de cas de COVID causés par la variante britannique qui préoccupe les autorités de la santé. Hier, les écoles de Behchoko leur ont emboîté le pas,

Les citoyens Tlichos qui vivent dans des refuges à Yellowknife et les nombreux résidents de Behchoko qui se rendent quotidiennement à Yellowknife pour faire leurs courses, travailler et répondre à d'autres besoins essentiels sont tous en danger. Si un seul citoyen attrape ce virus, il se propagera dans nos maisons comme une traînée de poudre.

Lorsque nous disons que nos communautés ont besoin de logements, c'est de cela que nous parlons. Quand nous disons que nous sommes vulnérables à la COVID-19, c'est que la situation est vraiment terrible.

À ce que je sais, votre Comité examine comment le gouvernement fédéral dépense l'argent de la COVID-19 dans les programmes de logement. Ce que je peux vous dire est qu'il faut en faire davantage en faveur de l'autonomie gouvernementale comme dans le cas des Tlichos pour s'attaquer aux pénuries fondamentales de logements auxquelles nos peuples sont confrontés.

L'initiative de création rapide de logements a constitué une étape dans la bonne direction, sans aller toutefois assez loin pour cibler les disparités dans les communautés autochtones. Plus de la moitié des fonds disponibles dans le cadre de cette initiative sont allés aux municipalités. Les gouvernements autochtones ont pu bénéficier du second flux d'investissements, mais ils font néanmoins concurrence aux provinces, aux territoires, aux municipalités et aux organismes sans but lucratif pour accéder à un bassin limité de ressources.

Il est manifeste que les besoins imputables à l'ampleur de la crise du logement dans les communautés autochtones dépassent de loin ceux observés ailleurs. C'est la raison pour laquelle nous recommandons au Comité de prendre en compte ces disparités et d'attribuer de façon prioritaire un financement plus important dans les endroits où les besoins sont plus criants.

Nous sommes également d'avis que les initiatives ultérieures devront tenir davantage compte des réalités des communautés éloignées. L'initiative de création rapide de logements accordait la priorité aux projets de logements qui pouvaient être réalisés en 12 mois ou moins. Planifier des travaux de construction dans les endroits

éloignés prend du temps. Il faut parfois attendre de pouvoir emprunter une route hivernale ou recourir à un accord d'approvisionnement qui prendra plus de temps à mettre en oeuvre que dans les régions plus au sud.

Les Tlichos et les autres peuples adeptes de l'autonomie gouvernementale ne devraient pas être désavantagés par la difficulté de réaliser des infrastructures dans des endroits éloignés. Si les dépenses de programmes à venir ne permettent pas une plus grande marge de manoeuvre, nous continuerons à être désavantagés de la même façon que nous l'avons été depuis trop longtemps déjà.

● (1620)

Enfin, le financement du logement devrait être versé directement aux gouvernements autonomes. Non traité considère nos gouvernements comme des partenaires du système canadien de fédéralisme fiscal.

Lorsque vous envisagerez les dépenses fédérales pour les programmes et initiatives de lutte contre la COVID-19, j'espère que vous garderez à l'esprit à la fois la réalité des besoins dans les communautés autochtones ainsi que l'impact qu'un investissement dans le logement autochtone aurait, pas seulement sur la réduction de la propagation de la COVID-19, mais sur l'amélioration des résultats pour des générations de citoyens autochtones à travers le pays. J'espère que les défis posés par la COVID-19 nous donneront l'occasion de réparer certains des torts historiques qui continuent d'avoir un impact sur notre peuple et l'occasion de construire un avenir meilleur pour nos citoyens.

Je vous dis *Marsi* de nous avoir permis de vous faire part de notre point de vue aujourd'hui. Je suis accompagnée de mon collègue, M. Mehaffey; qui vous a été présenté plutôt. C'est lui qui répondra aux questions techniques que vous pourriez avoir.

*Marsi cho.*

● (1625)

**Le président:** Madame Rabeska Zoe, je vous remercie de votre exposé.

Je vous remercie d'ailleurs tous des exposés que vous nous avez faits.

Nous allons maintenant passer aux questions. Pendant la première série, chaque intervenant disposera de six minutes. Nous allons commencer avec M. Fast.

**L'hon. Ed Fast (Abbotsford, PCC):** Je vous remercie, monsieur le président.

C'est à M. Tremblay que je pose ma première question.

Monsieur Tremblay, vous connaissez bien la charte de projet qui a permis de réaliser l'étude des laboratoires de solutions sur la richesse et l'équité intergénérationnelles. C'est bien ainsi que l'on dit, n'est-ce pas?

**M. Michel Tremblay:** Je la connais effectivement bien, Monsieur.

**L'hon. Ed Fast:** Qui a rédigé le texte de cette charte? Est-ce la SCHL? Est-ce que ça a été Generation Squeeze? Qui a rédigé ce document?

**M. Michel Tremblay:** Je crois que nous l'avons fait en collaboration avec M. Kershaw. J'ai participé étroitement à la rédaction de ce document, tout comme M. Kershaw, mais je préfère dire qu'il s'agissait d'une collaboration.

**L'hon. Ed Fast:** Lorsque le rapport sur cette étude sera terminé, à quoi devrait-il servir? Quel est son objet?

**M. Michel Tremblay:** Comme monsieur Kershaw l'a indiqué dans ses remarques préliminaires, d'hier et aujourd'hui, son objet est d'examiner les inégalités dans la répartition de la richesse et les répercussions de celles-ci sur l'accès au logement. Ce rapport sera ensuite publié et les gens pourront le lire et déterminer ce qu'ils veulent faire à sa suite, et qu'elles seront les mesures à prendre pour les prochaines étapes.

**L'hon. Ed Fast:** S'agit-il d'un document que le gouvernement va analyser et utiliser pour éclairer les politiques ultérieures en matière de logement?

**M. Michel Tremblay:** L'information sera disponible sur notre site Web. Le grand public pourra donc en prendre connaissance, s'il le souhaite. Ce sera juste un élément parmi d'autres à prendre en compte dans l'élaboration des politiques.

**L'hon. Ed Fast:** Très bien.

Je vous invite à vous reporter au résumé. Celui-ci, bien sûr, est censé résumer l'étude. Il précise toutefois n'être qu'une source importante d'informations sur ces inégalités intergénérationnelles, avec une politique fiscale qui privilégie la propriété immobilière et protège le patrimoine immobilier.

Comme il fait référence à une source clé d'information, mais ne va pas au-delà, quelles sont les autres sources importantes d'inégalités intergénérationnelles qui auraient pu être étudiées?

**M. Michel Tremblay:** Je crois qu'il est préférable que ce soit M. Kershaw qui vous réponde.

**L'hon. Ed Fast:** Je serais ravi de lui poser cette question, mais il me paraissait possible que la SCHL connaisse bien le contenu de ce résumé et sache pourquoi il ne fait référence qu'à une seule source importante d'inégalité intergénérationnelle: la politique fiscale qui privilégie l'accession à la propriété.

**M. Michel Tremblay:** Je pense que tout le monde sait qu'il y a eu huit fois plus d'études sur l'accession à la propriété plutôt que sur le logement locatif à et même 15 fois plus quand on parle de l'ensemble du Canada. Cela englobe les études réalisées par les gouvernements provinciaux, les administrations municipales et ainsi de suite, ou pour leur compte. Je ne pense pas qu'on puisse nier que c'est l'une des principales sources d'informations.

**L'hon. Ed Fast:** Très bien. Je suis ravi de l'apprendre.

Monsieur Kershaw, étant donné que la politique fiscale touchant le patrimoine immobilier allait très certainement être l'un des domaines à examiner dans le cadre de cette étude, votre organisation, Generation Squeeze, a-t-elle pris position sur une taxe qui serait calculée à partir de la valeur nette des propriétés.

**M. Paul Kershaw:** C'est une question vraiment intéressante. Je vais aussi revenir en arrière, à votre question à M. Tremblay sur les autres domaines de politique que nous examinons. Pour apporter une précision, je dirai que nous nous intéressons aux finances publiques en général et que la coordination est en fait assez bonne.

Pour ce qui est des observations sur la politique monétaire et la politique en matière de surtaxe en général, elle vous a donné un exemple de la non-imposition des gains en capital des fiducies de placement immobilier (FPI). Cela représente une grosse subvention, une grosse incitation pour les FPI et d'autres grandes entreprises à investir dans le patrimoine immobilier, et elles y sont incitées au Canada. La politique monétaire actuelle fait qu'il est pos-

sible d'emprunter pour presque rien. Cela donne envie aux gens de se lancer sur le marché et s'ils le font, c'est avec l'espoir d'obtenir un bon rendement sur leur investissement. Nous nous penchons sur ce large éventail de sujets.

Generation Squeeze, quant à elle, a publié des études dans le passé sur des questions de politique fiscale. Notre groupe ne recommande pas un impôt sur les gains en capital pour le patrimoine immobilier pour diverses raisons que je serai heureux de vous exposer plus en détail, mais nous encourageons à chercher à réaménager un peu la fiscalité. Comment nous concentrer sur les 9 % ou 10 % de maisons évaluées à plus de 1 million de dollars au Canada? Comment demander à ces propriétaires — dont je fais partie, soit dit en passant, en banlieue de la métropole de Vancouver — de contribuer davantage afin de réduire les impôts des locataires et des autres personnes à revenu faible à moyen ou d'investir dans d'autres programmes importants?

• (1630)

**L'hon. Ed Fast:** Oui, j'ai remarqué que vous avez mentionné dans votre échange avec M. Julian la dernière fois le fait que le seuil devrait peut-être être fixé à 1 million de dollars.

Quand vous parlez de réaménagement de la fiscalité, de quoi parlez-vous au juste?

**M. Paul Kershaw:** C'est une idée qui, selon moi, fait son chemin dans différents partis fédéraux et pour une bonne raison. Il s'agirait, de manière générale, de déterminer comment nous voulons augmenter les recettes publiques en imposant davantage des choses moins souhaitables à notre sens et en imposant moins des choses que nous jugeons plus souhaitables. Nous imposerions moins lourdement les revenus, surtout des contribuables à revenu de faible à moyen, et nous pensons, en l'occurrence, qu'il est justifié de revoir à la hausse la tarification de la pollution. Je tiens à féliciter votre parti et le chef de votre parti d'aller dans ce sens. Une convergence de tous les partis canadiens est, à mon sens, essentielle à l'heure actuelle et je crois que vous y gagnerez les voix de jeunes électeurs.

Je dirai également que nous devrions créer un impôt sur la fortune. Nous entendons souvent parler, notamment du côté du NPD, d'imposer davantage les fortunes à partir d'une vingtaine de millions de dollars, mais il serait justifié de penser à créer un impôt sur la fortune qui viserait une part un peu plus large de la population, des gens comme moi, par exemple. Il est difficile de cacher des maisons à l'Agence du revenu du Canada...

**L'hon. Ed Fast:** Effectivement.

Comme je dispose de peu de temps...

**Le président:** C'est votre dernière question, monsieur Fast.

**L'hon. Ed Fast:** ... je me concentrerai sur le réaménagement de la fiscalité en ce qui concerne le patrimoine immobilier.

À propos des 9 % de Canadiens propriétaires de maisons d'une valeur supérieure ou égale à 1 million de dollars, quand vous parlez de réaménagement de la fiscalité, est-ce que vous parlez d'imposer la valeur nette des propriétés? Dans ce cas, il s'agirait bien d'une taxe sur la valeur nette des propriétés. En convenez-vous?

**M. Paul Kershaw:** J'ai tendance à considérer que ceux qui parlent d'une taxe sur la valeur nette des propriétés, qui n'existe pas actuellement, et qui parlent d'en mettre une en place parlent en fait d'imposition des gains en capital. Nous avons déjà une solide tradition d'imposition sur la valeur des propriétés au Canada. Nous le faisons dans toutes les villes du pays, tous les ans. Ce dont je parle, c'est d'ajouter ce que vous pourriez appeler une surtaxe progressive sur les maisons dont la valeur est la plus élevée. Elle ne serait pas tant appliquée à l'échelon municipal que provincial ou fédéral.

C'est une idée qui séduit de plus en plus différents groupes et organismes. Pour être franc, c'est le genre d'idée qui naît dans les laboratoires d'étude de solutions.

**Le président:** Nous allons passer à M. McLeod.

Monsieur McLeod, vous disposez de six minutes.

**M. Michael McLeod (Territoires du Nord-Ouest, Lib.):** Je vous remercie, monsieur le président.

Je remercie tous les intervenants de leur présence aujourd'hui.

Ma question concerne les gouvernements autochtones autonomes.

Chaque fois que nous parlons de gouvernements autochtones et qu'il est fait référence à des organisations autochtones et aux Autochtones, il est question des organisations nationales autochtones, de la Coalition pour les ententes sur les revendications territoriales et, maintenant, des gouvernements autochtones autonomes. Tout le monde a du mal à comprendre la différence.

Vous avez souligné, madame Rabesca Zoe, d'énormes difficultés de logement. Cependant, récemment, il y a quelques années, une enveloppe de 1,5 milliard de dollars a été annoncée pour les organisations nationales autochtones afin de fournir des logements aux Autochtones. Qu'est-ce que cela donne pour les nations autonomes? Pourriez-vous nous l'expliquer en quelques mots?

**Mme Bertha Rabesca Zoe:** Comme vous le savez, les gouvernements autochtones autonomes utilisaient ce nom parce qu'il y a beaucoup de gouvernements autochtones au Canada qui sont des bandes régies par la Loi sur les Indiens. Nous essayons de les différencier de celles qui ont des ententes sur l'autonomie gouvernementale. C'est l'origine de gouvernement autochtone autonome. Comme nous avons une relation directe avec le Canada, qui repose sur nos traités, nous exerçons énormément de pressions pour avoir cette relation directe et nous ne passons pas par les organisations nationales autochtones, qui ne parlent pas en notre nom.

Pour ce qui est du budget de 1,5 milliard de dollars au sujet duquel vous me posez une question, je demanderai à M. Mehaffey d'y répondre. C'est le principal spécialiste du travail financier que nous faisons. Il fait partie des principaux spécialistes. Il pourrait donc intervenir maintenant.

• (1635)

**M. Matt Mehaffey (conseiller juridique et conseiller principal, Carcross Tagish First Nations, Gouvernements autochtones autonomes):** Pour ce qui est de l'enveloppe de 1,5 milliard de dollars, quand est venu le moment d'affecter des fonds aux Territoires du Nord-Ouest, aucune collectivité des Premières Nations des Territoires du Nord-Ouest, sauf peut-être la réserve de Hay River, n'y avait droit, ce qui fait qu'aucune collectivité autochtone des Territoires du Nord-Ouest n'en a vu la couleur.

D'autres nations autonomes ont reçu un financement sur ces fonds, mais le temps que les ressources soient attribuées... Par exemple, la Première Nation Carcross Tagish a reçu suffisamment de fonds pour construire le tiers d'une maison par an pendant trois ans.

Les fonds destinés à des investissements dans les infrastructures et le logement dans les collectivités autochtones ne correspondent tout simplement pas aux besoins réels. Comme quelques-uns des intervenants l'ont mentionné, nous nous retrouvons avec les mêmes problèmes, car en raison de la situation nationale en matière de logement, le coût des investissements nécessaires a augmenté de 30 à 150 % au cours des 12 derniers mois, selon la région du pays où vous vous trouvez, ce qui fait que le manque de logements augmente plus vite que les investissements.

Une fois les fonds affectés dans tout le pays, les collectivités ne reçoivent pas assez individuellement pour pouvoir vraiment changer...

**M. Michael McLeod:** Puis-je vous interrompre, monsieur Mehaffey?

Je constate que le budget prévoit 4,3 milliards de dollars sur quatre ans pour le fonds pour l'infrastructure communautaire autochtone. Le financement que votre organisation a demandé devrait venir de ce fonds, lorsqu'il sera approuvé, évidemment.

Pensez-vous que ce fonds aidera à régler le problème de logement que connaissent les nations autonomes?

**M. Matt Mehaffey:** Nous l'espérons, mais là encore, ce sera très difficile, étant donné que le financement s'étale sur quatre ans et qu'il concerne tout le pays.

Les nations autonomes sont prêtes à avoir des projets prêts à démarrer pour offrir des logements abordables dans les 29 collectivités des Premières Nations autonomes. Nous espérons qu'une partie de ces fonds arrivera jusque dans nos collectivités et nous voulons croire, en particulier, que cette fois, les collectivités des Premières Nations des Territoires du Nord-Ouest ne seront pas oubliées, grâce à la proposition que les nations autonomes ont préparée pour remédier au manque de logements.

**M. Michael McLeod:** Pourquoi est-il important que le financement soit direct? Mme Rabesca Zoe a déclaré dans son exposé que le financement devrait être direct — autrement dit, qu'il ne devrait pas passer par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la SCHL, mais aller directement à des gouvernements autonomes, comme celui de la nation Tlicho.

**M. Matt Mehaffey:** En général, d'après notre expérience, les programmes mis sur pied par la SCHL sont conçus pour répondre à la situation dans les réserves. Quand nous concluons des ententes sur des revendications territoriales globales et des ententes sur l'autonomie gouvernementale, nous avons une structure juridique différente et des modalités différentes.

En conséquence, souvent, les programmes mis en place par la SCHL conviennent peut-être très bien pour ceux pour qui ils sont conçus, mais ils ne correspondent pas toujours aux besoins des nations autonomes. C'est pourquoi nous ne cessons de nous répéter sur cette question quand nous venons parler à des personnes comme vous. S'il n'est pas tenu compte de l'autonomie gouvernementale dans l'élaboration des programmes, il devient important pour ces gouvernements d'avoir un accès direct pour être en mesure de concevoir et de mettre en place les services nécessaires pour répondre aux besoins de leur population.

• (1640)

**M. Michael McLeod:** J'ai encore une question.

**Le président:** Nous avons un peu dépassé le temps, monsieur McLeod, mais nous vous laisserons la poser.

**M. Michael McLeod:** Très bien. Je serai rapide.

Dans le budget, il y avait 25 millions de dollars pour le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest et 25 millions de dollars pour le Nunavut. Pour beaucoup d'entre nous, c'était une mesure immédiate importante. Nous comptons qu'il y aura d'autres discussions sur la stratégie de logement pour les Autochtones vivant en milieu urbain, en région rurale et dans le Nord. Est-ce différent et distinct de ce dont vous parlez?

**M. Matt Mehaffey:** Oui, ça l'est. Nous devons nous rappeler que deux gouvernements sont responsables du logement. Ces fonds vont aux Territoires du Nord-Ouest, qui ont leurs propres responsabilités et ses propres pénuries importantes de logements, et cela ne résout pas nécessairement les problèmes que connaît le gouvernement tlicho dans ses collectivités.

**M. Michael McLeod:** Je vous remercie.

**Le président:** Je vous remercie.

Je dois intervenir un instant, monsieur Mehaffey. Vous avez dit « le tiers d'une maison par an sur trois ans ». C'est une maison en trois ans. Ce n'est pas fameux, si vous voulez mon avis.

Qu'est-ce qui cause cette situation? Pourquoi est-ce que les fonds ne vont pas là où ils doivent aller et pourquoi est-ce qu'on ne construit pas de maisons?

**M. Matt Mehaffey:** Je crois qu'on ne saisit pas encore pleinement l'ampleur de la pénurie d'infrastructures et de logements dans les collectivités autochtones. En conséquence, les investissements consentis ne changent quasiment rien à ces pénuries. En fait, les ressources fournies servent souvent à des solutions temporaires qui ne donnent pas de véritables résultats. Nous continuons de gaspiller de l'argent, au lieu de comprendre l'ampleur des pénuries qui existent.

[Français]

**Le président:** Je vous remercie.

[Traduction]

La parole est maintenant à M. Ste-Marie.

Monsieur Ste-Marie, vous avez six minutes.

[Français]

**M. Gabriel Ste-Marie (Joliette, BQ):** Je vous remercie, monsieur le président.

Je dois dire que suis vraiment bouleversé par ce que nous avons appris au cours du dernier échange. Cela est épouvantable.

Je tiens à saluer tous les témoins et à les remercier d'être avec nous aujourd'hui. Je les remercie également de leurs présentations.

Je veux aussi saluer ma collègue Mme Kwan, qui se joint à nous cet après-midi.

Monsieur Tremblay, la SCHL vient de publier son rapport annuel de 2020. Êtes-vous en mesure de répondre à des questions qui portent sur ce rapport?

**M. Michel Tremblay:** Je vais tenter d'y répondre du mieux que je peux.

**M. Gabriel Ste-Marie:** C'est très bien. Je vous remercie beaucoup.

À la page 61, sous le sous-titre « Notre profil de risque », un point s'intitule « Risque stratégique ». Ce dernier est d'ailleurs considéré comme élevé. On y lit ce qui suit:

Le besoin d'abordabilité du logement est accentué par la reprise asymétrique en forme de K, ce qui pourrait nuire à la réalisation de notre aspiration.

L'évolution de la dynamique du marché de l'habitation, les changements de la part du marché de l'assurance prêt hypothécaire pour propriétaires-occupants et la mise en œuvre rapide de programmes d'intervention ont accru la pression sur l'exécution de la stratégie.

Pouvez-vous commenter et expliquer ces propos?

**M. Michel Tremblay:** Je peux certainement le faire. J'en ai parlé un peu plus tôt.

L'abordabilité, la hausse des prix, la pandémie et les taux d'intérêt très bas ont tous joué un rôle dans la Stratégie nationale sur le logement, qui vise à offrir des logements abordables à tous les Canadiens. C'est l'ensemble des risques que nous illustrons.

**M. Gabriel Ste-Marie:** Dans la section suivante, il est justement question des risques émergents.

On voit que la SCHL cible l'intensification des besoins en matière de logements abordables et le rééquilibrage structurel du marché de l'habitation.

Pourriez-vous nous expliquer un peu plus ces deux aspects?

• (1645)

**M. Michel Tremblay:** Pour ce qui est de l'intensification des besoins, nous croyons que la solution relativement à l'abordabilité et au climat passe par une certaine intensification dans les villes urbaines canadiennes. Nous croyons sincèrement que c'est l'une des solutions qui est susceptible d'augmenter l'offre de logements.

Je m'excuse. Je n'ai pas le document sous les yeux. Pourriez-vous répéter la deuxième partie?

**M. Gabriel Ste-Marie:** La deuxième partie porte sur le rééquilibrage structurel du marché de l'habitation. On cite la baisse de l'immigration, les changements sociaux, notamment le télétravail. On dit aussi qu'il pourrait y avoir une augmentation de l'offre de copropriétés et de logements locatifs. On parle de la fin des interdictions d'expulsion et de son incidence sur le marché locatif. On rappelle aussi que la pandémie, tout au long de l'année, est venue modifier la dynamique du marché de l'habitation, d'où la nécessité d'une adaptation.

**M. Michel Tremblay:** Je crois que cela illustre encore certaines incertitudes liées à la pandémie. Nous ne savons pas encore comment les gens vont réagir. En ce moment, beaucoup de personnes sortent des milieux urbains et s'en vont dans des banlieues.

Est-ce que cela va continuer? Que va-t-il se passer dans les centres-villes? Est-ce que beaucoup d'entreprises adopteront le télétravail? Ce sont des incertitudes dont il faut tenir compte.

Comme l'a également mentionné Mme Farha, il y a, en ce moment, 235 000 Canadiens locataires qui sont en retard dans le paiement de leur loyer. Que va-t-il se passer à cet égard?

Nous devons prendre en compte tous ces éléments pour établir notre stratégie.

**M. Gabriel Ste-Marie:** Je vous remercie.

Si je comprends bien, vous observez attentivement tous ces éléments. Toutefois, est-ce que la SCHL a déjà une opinion sur la tendance quant au télétravail? Avez-vous déjà évalué dans quelle proportion le télétravail serait maintenu au lendemain de la pandémie? S'agirait-il de 10 %, de 50 % ou de 75 %?

Pouvez-vous produire une estimation à ce sujet ou vous en tenez-vous plutôt à une observation attentive?

**M. Michel Tremblay:** Pour le moment, il s'agit d'une phase d'observation. Nous sommes en train de constater ce qui se passe. C'est un peu trop tôt dans la pandémie pour déterminer s'il s'agit de tendances à moyen ou à long terme.

**M. Gabriel Ste-Marie:** Je vous remercie beaucoup.

À la page 56 du rapport annuel, figure une section que je juge particulièrement intéressante. Il s'agit d'une analyse des risques liés aux changements climatiques, analyse que l'on voit de plus en plus dans le domaine des finances.

Êtes-vous en mesure de nous dire comment la SCHL intègre, justement, cette analyse des risques à ses activités dans le marché de l'habitation au Canada?

**M. Michel Tremblay:** Nous avons nommé récemment, l'année dernière en fait, un chef du changement climatique, qui serait probablement davantage en mesure de répondre à cette question.

En ce moment, je peux dire que tous les produits de la Stratégie nationale sur le logement demandent un certain degré d'efficacité énergétique. Nous commençons aussi à examiner l'émission d'obligations sociales, et nous nous penchons sur un mécanisme d'encadrement sur ce plan.

Plusieurs initiatives sont examinées en ce moment dans la perspective des changements climatiques, y compris leur incidence sur la résilience des édifices résidentiels.

**M. Gabriel Ste-Marie:** D'accord, c'est très intéressant.

En matière d'obligations vertes, si j'ai bien compris...

**M. Michel Tremblay:** Oui, c'est bien cela.

**M. Gabriel Ste-Marie:** La SCHL désire-t-elle émettre des obligations vertes pour financer des programmes de rénovation énergétique?

Pouvez-vous nous donner plus de détails à ce sujet?

**M. Michel Tremblay:** Comme vous le savez, nous émettons déjà des obligations hypothécaires du Canada. Cela partirait du même principe, mais il s'agirait d'obligations vertes.

**M. Gabriel Ste-Marie:** C'est très intéressant. Nous vous invitons certainement à nouveau pour discuter de cela dans l'avenir.

Aux pages 40 et 41 du rapport, figure la section « Gestion du capital ». On y trouve un tableau qui présente des ratios. On voit

qu'entre 2019 et 2020, le pourcentage du capital disponible semble avoir augmenté. Si l'on se reporte à la ligne « Assurance prêt hypothécaire: ratio du capital disponible sur le capital minimal requis », on passe de 195 % à 234 %. À la ligne suivante, soit « Financement hypothécaire: ratio du capital disponible sur le capital requis », on passe de 190 % à 263 %.

Savez-vous ce qui explique cette augmentation du ratio pendant l'année où sévissait la pandémie?

• (1650)

**M. Michel Tremblay:** Je vous remercie de votre question.

[Traduction]

**Le président:** Ce sera la dernière question de cette série, monsieur Ste-Marie.

[Français]

**M. Michel Tremblay:** L'une des raisons principales de l'augmentation des ratios tient au fait que, en 2020, nous avons suspendu les paiements de dividendes au gouvernement, étant donné l'incertitude qu'il y avait sur les marchés immobiliers d'habitation et toute l'incertitude liée à la pandémie. Nous voulions être en mesure d'avoir du capital disponible s'il y avait des pertes accrues dans le domaine de l'assurance.

**M. Gabriel Ste-Marie:** Je vous remercie de toutes ces précisions.

[Traduction]

**Le président:** Je vous remercie tous les deux.

La parole est maintenant à Mme Kwan, puis ce sera le tour de M. Kelly.

Madame Kwan, tous les autres ont eu sept minutes, donc vous disposerez également de sept minutes. Vous avez la parole.

**Mme Jenny Kwan (Vancouver-Est, NPD):** Je vous remercie, monsieur le président.

Je suis ravie de participer à la réunion du comité aujourd'hui.

Je poserai ma première question à la SCHL.

Pour consentir des prêts assurés pour de nouvelles constructions et acquisitions, la SCHL doit être convaincue qu'une propriété a atteint un niveau prévu de revenu locatif afin d'arriver à 70 à 75 % du prêt. Faut-il des loyers minimums qui sont fonction du montant du prêt pour respecter ces exigences en matière de revenu locatif?

**M. Michel Tremblay:** Je suis désolé, juste pour clarifier, est-ce que vous parlez de notre assurance prêt pour immeubles collectifs ou de l'assurance hypothécaire pour les propriétaires-occupants?

**Mme Jenny Kwan:** Je parle des programmes de prêts et de subventions pour les immeubles collectifs, pas pour les propriétaires-occupants.

**M. Michel Tremblay:** Très bien, merci.

Oui, avant de souscrire et de fournir une police d'assurance, nous vérifions la capacité de remboursement, ce qui comprend le revenu locatif ainsi que les frais d'exploitation et les états financiers pro forma pour être certains de la capacité de payer.

**Mme Jenny Kwan:** Je suis désolée, ma question est la suivante: faut-il justifier d'un montant de revenu locatif minimum qui serait fonction du montant du prêt?

**M. Michel Tremblay:** Je répondrai que nous ne pouvons pas tenir compte uniquement du revenu locatif et du prêt. Nous devons connaître les frais d'exploitation de l'immeuble et ainsi de suite. C'est la capacité de remboursement du prêt de l'emprunteur. Le revenu locatif entre évidemment en ligne de compte, mais pas seulement.

**Mme Jenny Kwan:** Il n'y a donc pas de revenu locatif minimum exigé.

**M. Michel Tremblay:** Non, il n'y en a pas.

**Mme Jenny Kwan:** D'après la réponse de la SCHL à une de mes questions au Feuilleton, les fiducies de placement immobilier, les FPI, ont commencé à acquérir, à partir de 2015, plus de propriétés existantes à loyer modéré. Il en ressort aussi qu'après le financement, la SCHL ne surveille pas le revenu locatif des projets assurés. Si le revenu locatif n'est pas surveillé après que la SCHL accorde le financement, quelles garanties sont en place pour empêcher les FPI d'augmenter les loyers dans les propriétés qu'elles ont acquises, y compris en prétextant des rénovations pour expulser des locataires?

**M. Michel Tremblay:** Je vous remercie de la question.

Je commencerai par resituer le contexte. En tout, 30 % des Canadiens vivent dans des logements locatifs. Le marché de la construction de logements locatifs n'est pas très actif depuis plusieurs années, ce qui signifie que le parc immobilier est très ancien. L'initiative Financement de la construction de logements locatifs a changé un peu la donne et il devrait se construire 70 000 unités dans les prochaines années.

Je tiens à souligner que le secteur privé est le premier fournisseur de logements locatifs dans le pays, y compris de logements abordables.

Cela dit, vous avez mentionné expressément les FPI. Je peux dire que, même si ce segment augmente, et elles achètent certainement des propriétés importantes depuis quelques années dans les grandes régions métropolitaines de recensement du Canada que sont Vancouver, Toronto et Montréal, mais à Vancouver, par exemple, les fiducies représentent encore moins de 5 % du marché. À Toronto, leur part est inférieure à 15 % et à Montréal, elle est inférieure à 10 %.

Quant à notre assurance prêt hypothécaire, nous voulons encourager de nouvelles constructions dans les achats et le refinancement, mais nous avons durci nos règles en mai 2020 afin de limiter l'utilisation des fonds au refinancement pour garantir l'offre de logements et la préservation des logements.

**Mme Jenny Kwan:** La SCHL ne surveille pas le revenu locatif, toutefois, et elle n'exige pas non plus de revenu locatif minimum. En fait, comme vous essayez de garantir que leur projet marche, plus le revenu locatif est élevé, plus il y a de chances qu'il marche, ce qui ne permet pas vraiment d'avoir plus de logements locatifs abordables.

La SCHL n'a pas de politique pour s'assurer que c'est en place et il n'y a pas de mesures en place pour empêcher les FPI d'augmenter les prix dans les propriétés. Voilà le résultat du programme. Il ne comprend pas vraiment les mesures favorisant l'abordabilité qui sont nécessaires, à mon sens.

• (1655)

**M. Michel Tremblay:** Il y a deux aspects en l'occurrence.

D'une part, nous avons un produit d'assurance pour immeuble collectif qui concerne des logements plus abordables; elles ont donc une prime supplémentaire pour cela.

Je le répète, il s'agit plus de faire en sorte qu'il y ait une offre sur le marché parce que la solution passe par l'augmentation de l'offre. Or, plus nous limitons l'offre, plus l'abordabilité devient difficile à offrir. Il y a des retombées quand les revenus locatifs... Encore une fois, ces immeubles qui sont achetés sont parfois très anciens et la solution de rechange n'est pas toujours meilleure.

**Mme Jenny Kwan:** Je vais poser la question suivante à Mme Farha.

Si la SCHL accorde de plus en plus de prêts assurés pour l'acquisition de propriétés existantes à loyer modéré, est-il probable que ces acquisitions contribuent à la hausse du coût des loyers?

**Mme Leilani Farha:** Nous savons que le modèle d'affaires des FPI repose sur l'augmentation des loyers.

Comprenez que je suis avocate spécialisée dans les droits de la personne. C'est ce que j'ai appris au fil du temps, donc ne l'oubliez pas.

À ce que je comprends, les fiducies de placement immobilier dépendent d'investisseurs. Ce sont souvent des investisseurs institutionnels, comme les fonds de pension, les sociétés d'assurances, etc. Si vous êtes investisseur, vous voulez être certain d'obtenir un bon rendement sur votre investissement. En général, les FPI rapportent autour de...

Disons que les investisseurs comptent sur 8 %. Les FPI garantissent un bon rendement sur votre investissement en montrant comment elles vont générer des revenus, qui sont, en fait, des revenus locatifs. Elles doivent montrer une progression. Autrement dit, il faut un certain roulement de locataires parce qu'il est généralement nécessaire, d'après les lois provinciales et territoriales, de changer de locataires pour augmenter les loyers. La seule autre façon, ce sont les augmentations de loyer supérieures au taux légal, auxquelles elles recourent aussi. Elles font de petites rénovations, qui souvent ne sont pas des rénovations en profondeur que M. Tremblay et la SCHL aimeraient, selon moi, voir. Il s'agit plus de ce que nous appelons des « rénovations Ikea ». Elles sont modestes et pas toujours nécessaires, mais les FPI s'en servent pour procéder à des augmentations de loyer supérieures au taux légal.

Vous devez comprendre que cela fait partie du modèle d'affaires. Ce n'est pas seulement de l'avarice de leur part. Pour elles, ce sont les affaires. Elles doivent dégager des bénéfices pour leurs investisseurs et les fonds de pension ont besoin d'un bon rendement sur leur investissement, d'où la façon dont c'est structuré.

**Mme Jenny Kwan:** Elles doivent aussi respecter les exigences de la SCHL, c'est-à-dire justifier qu'elles peuvent respecter les modalités du prêt de la SCHL. Cela veut dire aussi qu'elles doivent augmenter leur revenu locatif pour respecter ces modalités.

**Le président:** Ce sera la dernière question, madame Kwan.

**Mme Leilani Farha:** Je pense que M. Tremblay est mieux placé pour répondre à ce sujet.

À mon avis, la SCHL pourrait dire aux FPI qui souscrivent des prêts auprès d'elle qu'elles les obtiendront à certaines conditions. Elle pourrait, par exemple, leur imposer de ne pas augmenter les loyers pendant cinq ans. Le Danemark a une loi de ce genre. Il n'a pas d'organisme comme la SCHL, mais je ne vois pas pourquoi la SCHL ne pourrait pas faire quelque chose dans ce genre.

**Le président:** Très bien. Vous aurez de nouveau la parole un peu plus tard, madame Kwan.

Nous allons passer à M. Kelly, puis ce sera le tour de Mme Dzewicz.

C'est une série des cinq minutes ou un peu plus, monsieur Kelly.

**M. Pat Kelly (Calgary Rocky Ridge, PCC):** Parfait.

Nous avons entendu des témoignages fort intéressants jusqu'ici. La dernière réunion que nous avons eue avec la SCHL et M. Kershaw était également très intéressante.

J'aimerais revenir plus ou moins là où sont restés M. Fast et M. Kershaw. Je crois qu'à la fin, vous avez répondu qu'effectivement, Generation Squeeze s'est prononcée en faveur d'attaques contre la richesse immobilière et d'un réaménagement de la fiscalité qui épargne les plus jeunes et impose le patrimoine principalement des Canadiens plus âgés.

Pouvez-vous me donner quelques détails sur cet impôt sur le patrimoine immobilier que vous recommanderiez?

• (1700)

**M. Paul Kershaw:** J'ai principalement deux observations.

Premièrement, je crois qu'un réaménagement de la fiscalité devrait viser à profiter à l'immense majorité. Que pouvons-nous faire pour améliorer la situation de 80 à 90 % des Canadiens, soit en leur faisant payer moins d'impôts, soit en leur versant des prestations plus importantes grâce aux investissements publics? Ce serait le principal objectif.

Ensuite, conformément aux conversations qui se multiplient au palier fédéral — dans un certain nombre de partis représentés aujourd'hui —, il faut envisager de demander à ceux qui ont plus de moyens d'apporter leur contribution. Nous pouvons avoir une conversation intéressante sur l'idée de demander aux personnes qui détiennent 1 %, 2 % ou 5 % des richesses de payer plus. Étant donné la situation actuelle...

**M. Pat Kelly:** Je suis désolé. Si je peux me permettre, cela veut dire que c'est la richesse qui est dans une large mesure, pour la plupart des Canadiens, sous forme de propriétés immobilières, qui devrait être imposée, au lieu du revenu des particuliers. Comment est-ce qu'on s'y prendrait?

**M. Paul Kershaw:** Différents mécanismes le permettraient. Nous voulons, en tout cas, éviter, entre autres, que quelqu'un dont la maison a beaucoup de valeur, mais dont le revenu est généralement plus modeste, soit tout à coup obligé de quitter sa maison.

Il faudrait voir comment calculer l'impôt supplémentaire mineur que nous demandons aux contribuables de payer sur les années où ils vivent dans leur maison. Il serait possible de le reporter, comme toutes les provinces le font actuellement en offrant à la plupart des aînés la possibilité de reporter leurs taxes foncières jusqu'à la vente de...

**M. Pat Kelly:** Est-ce que les contribuables déclareraient à l'Agence du revenu du Canada qu'ils sont propriétaires-occupants et

est-ce que la maison serait évaluée tous les ans? Que recommanderiez-vous aux décideurs fédéraux de faire à cet égard?

**M. Paul Kershaw:** Il y a plusieurs façons d'envisager les choses. Quelle que soit la manière, il est probable que les gouvernements provinciaux ou fédéral devront collaborer avec l'administration provinciale chargée du logement, qui évalue déjà toutes les maisons tous les ans aux fins de la perception des taxes foncières. L'idée est de se concentrer ensuite sur les maisons de grande valeur qui correspondent au seuil fixé — 1 %, 2 %, 5 % ou 10 % — et il serait possible d'instaurer un impôt annuel différé pour faire deux choses. N'oubliez pas que nous devons demander quelle est l'intention.

Tout d'abord, la principale intention doit être de ralentir l'augmentation du prix des maisons au Canada, qui dépasse les revenus. Si une récession induite par une pandémie ne réussit pas à freiner l'augmentation du prix des maisons, il nous faut admettre que — peut-être involontairement, mais n'empêche — notre système de logement est conçu pour tolérer des prix des maisons qui dépassent les revenus. Nous devons voir quels mécanismes stratégiques pourraient aider à ralentir cette tendance et nous alerter sur le fait qu'à l'heure actuelle, nous n'imposons pas les maisons de grande valeur autant que d'autres types de biens. Cette situation incite certains à y voir un moyen d'obtenir un bon rendement et pas seulement d'avoir un logement abordable. Que pouvons-nous faire pour rééquilibrer un peu la donne? C'est un premier point essentiel.

Ensuite, cet impôt présente un avantage salutaire, qui est de rapporter des recettes supplémentaires qui pourraient être investies dans la construction de plus de logements à vocation locative, surtout s'il s'agit de logements verts, coopératifs, etc.

**M. Pat Kelly:** Combien le gouvernement fédéral devrait-il percevoir en impôt sur les propriétés immobilières pour concrétiser les politiques que vous proposez également, comme l'augmentation des prestations ou la réduction des impôts pour les jeunes Canadiens? Combien recommanderiez-vous au gouvernement fédéral de percevoir avec le type d'impôt que vous proposez?

**M. Paul Kershaw:** C'est une excellente question. Je ne crois pas qu'on me l'ait jamais posée de cette façon avant. Je ne pense pas que nous ayons jamais fourni de réponse précise à ce propos. Si le sujet intéresse votre parti, je serai ravi de faire un suivi. Je serais certainement prêt à rédiger un document d'information et pourrais vous faire part...

**M. Pat Kelly:** Ne vous méprenez pas sur mes propos; c'est l'autre parti dont la société d'État a financé votre étude. Je crois que je...

**M. Paul Kershaw:** Nous devrions être très prudents sur la façon dont l'idée sera perçue. Je sais que c'est un très bon slogan pour une campagne qui pourrait arriver ce printemps ou l'an prochain, mais ce n'est pas du tout exact. Aucun membre...

• (1705)

**M. Pat Kelly:** Permettez-moi de rappeler que vous avez laissé entendre que je voudrais peut-être adopter cette idée ou la proposer pour mon programme électoral, mais si je...

**M. Paul Kershaw:** Elle vaut toutefois la peine d'être envisagée pour votre programme électoral. Très honnêtement, votre parti veut aider le Canadien moyen. C'est un élément important de votre discours. Je propose un réaménagement de la fiscalité qui pourrait vous aider dans ce sens.

**M. Pat Kelly:** Il est vrai que je suis d'accord avec beaucoup de vos observations préliminaires. En fait, il n'y a rien de partisan dans cela.

Je suis étonné de votre point de vue sur cette question. Si j'ai le temps, j'aimerais revenir à votre déclaration préliminaire...

**M. Paul Kershaw:** Volontiers.

**M. Pat Kelly:** ...de mardi dernier. Vous avez qualifié tous les investisseurs étrangers, les blanchisseurs d'argent, les spéculateurs, les adeptes du « pas de ça chez moi », les promoteurs, les propriétaires d'immeuble et les agents immobiliers de « cibles faciles » que les Canadiens tiennent pour responsables de la hausse des prix de l'immobilier tout en ignorant... C'est alors que la cloche a sonné et que vous avez été interrompu...

**M. Paul Kershaw:** En effet. L'interprétation du logement...

**M. Pat Kelly:** ... j'aimerais donc en savoir plus.

J'ai passé plus de 30 ans dans le secteur des prêts hypothécaires. Je connais donc beaucoup de ces arguments. À mon avis, aucun de ceux que vous avez nommés n'est une cible particulièrement facile, et aucun palier de gouvernement n'a fait grand-chose dans ce domaine, même si certains ont fait de petites choses en marge.

Êtes-vous d'avis qu'aucun de ces facteurs n'est à blâmer en premier lieu, que ce sont les incitations fiscales à l'accession à la propriété qui sont...?

**M. Paul Kershaw:** Non, je pense que ce serait trompeur, et je serai très clair. Certains sont des cibles plus faciles que d'autres, mais nous devons nous intéresser à tous. Nous devons absolument utiliser tous les outils dont nous disposons pour remédier à la crise de l'inabondabilité des logements.

**M. Pat Kelly:** Avant que le président m'interrompe, une dernière...

**Le président:** Vous avez largement dépassé votre temps de parole, monsieur Kelly, mais nous vous accordons une dernière question.

**M. Pat Kelly:** Je voulais parler de...

**Le président:** Vous avez de la chance que nous ayons amplement le temps ce soir. Ce sera la dernière question.

**M. Pat Kelly:** Je ne crois pas que vous l'avez mentionné dans votre déclaration, mais peut-être que si. Nous étudions notamment la politique monétaire au comité, et d'autres témoins ont parlé de mesures incitatives dans ce cadre, pas seulement pour les emprunteurs institutionnels, mais pour les emprunteurs ordinaires, pour tout emprunteur, en fait.

Que pouvez-vous nous dire sur la politique monétaire ou, si le président ne vous en laisse pas le temps, pourriez-vous nous en parler plus tard dans une autre série?

**M. Paul Kershaw:** Certainement, car elle joue un rôle tout à fait essentiel. Je serai donc succinct.

La politique monétaire a de plus en plus retenu notre attention dans l'année écoulée, c'est-à-dire pendant la pandémie, du point de vue de ses dommages collatéraux sur l'inabondabilité des logements. Il serait essentiel de commencer par inviter Statistique Canada à revoir la façon dont il mesure l'inflation des « logements en propriété ». À l'heure actuelle, Statistique Canada cerne mal la totalité de l'inflation du prix des maisons. En outre, sa mesure de l'indice des prix à la consommation, l'IPC, ne donne pas l'informa-

tion la plus exacte aux gouvernements en place et même, dans une certaine mesure, en tant que risque pour la Banque du Canada.

J'aimerais aller plus en détail à ce sujet. C'est un thème dont il est certainement question à présent dans les laboratoires d'étude de solutions.

**Le président:** Merci à vous deux. C'est un vaste débat, c'est le moins qu'on puisse dire.

La prochaine intervenante sera Mme Dzerowicz. M. Ste-Marie et Mme Kwan suivront.

Madame Dzerowicz, vous disposez de six minutes environ.

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

Monsieur le président, il devrait être inscrit au compte rendu que M. Kelly a demandé une d'information concernant l'impôt sur les gains en capital. Je veux simplement vous encourager, monsieur Kelly.

Bref... Monsieur Kershaw, je vais commencer par un rappel rapide d'une déclaration que vous avez faite au début de votre dernier passage devant le Comité. Si mon souvenir est bon, vous avez dit d'entrée de jeu, sans qu'on vous l'ait demandé, que personne dans le gouvernement en place, ministres et députés confondus, n'a demandé son avis à Generation Squeeze au sujet des politiques fiscales.

Pouvez-vous confirmer que c'est exact?

**M. Paul Kershaw:** C'est exact. J'aimerais ajouter toutefois que cette affaire a fait un peu de bruit dans les médias et a attiré l'attention du Comité parce que, quand nous avons lancé nos invitations à participer à notre laboratoire de solutions, nous avons distribué du matériel générique à environ 70 représentants de divers groupes. Entre autres, nous avons approché des experts des politiques monétaires, et j'ai dû leur expliquer pourquoi ils étaient invités à participer à une étude portant sur le logement. Nous avons invité des personnes qui s'intéressent aux coopératives, et nous leur avons aussi expliqué la situation. Nous avons aussi approché la Fédération canadienne des contribuables, en sachant d'avance que ces gens recevraient avec beaucoup de scepticisme certaines des idées au sujet desquelles M. Kelly s'est aussi montré sceptique. Nous les avons quand même invités à participer au laboratoire. Pendant tout ce processus, nous tenions à clarifier pourquoi nous avons invité un groupe intéressé par la fiscalité à un laboratoire de solutions en matière de logement. Malheureusement, ils ont conclu en lisant notre matériel que la fiscalité serait notre seul centre d'intérêt parce que c'est ce qui était mis en évidence dans l'invitation.

C'est ce qui a provoqué le petit brouhaha dans les médias.

● (1710)

**Mme Julie Dzerowicz:** Merci, monsieur Kershaw.

Monsieur Tremblay, pour que ce soit bien très clair, la loi ne donne pas le mandat à la SCHL de conseiller le gouvernement fédéral en matière de politiques fiscales. Est-ce exact?

**M. Michel Tremblay:** Oui, c'est tout à fait exact.

**Mme Julie Dzerowicz:** Merci. Je vais poursuivre avec vous.

Un des principaux problèmes que nous rencontrons dans ma circonscription de Davenport, située dans le secteur ouest du centre-ville de Toronto, dépasse la question du logement abordable... C'est un énorme problème, et il se trouve aussi beaucoup d'ardents défenseurs des coopératives dans ma circonscription. L'abordabilité des logements est un énorme problème.

Dans ma circonscription, 43 % des habitants sont nés à l'extérieur du Canada. Ce sont des immigrants, et ils veulent que leurs enfants puissent s'acheter une maison. C'est très important pour eux.

Le gouvernement fédéral a créé l'Incitatif à l'achat d'une première propriété. Est-ce que ce programme a aidé les jeunes à acheter une première maison? Il nous reste 30 secondes environ.

**M. Michel Tremblay:** Au 31 mars 2021, l'Incitatif avait aidé près de 11 000 ménages canadiens à acheter une maison grâce à des mensualités réduites. Environ 60 millions de dollars ont été versés en Alberta, et autant au Québec. Pour des raisons évidentes, l'Incitatif n'a pas eu le même succès dans les grands centres comme Toronto et Vancouver. Hier, ou aujourd'hui peut-être, le gouvernement fédéral a annoncé des améliorations au programme d'accès à la propriété dans les régions métropolitaines de recensement de Toronto, de Vancouver et de Victoria. De mémoire, je crois que les prix maximaux des maisons sont passés de 505 000 à 722 000 \$, ce qui favorisera un taux de participation plus élevé dans ces villes.

**Mme Julie Dzerowicz:** D'accord. Merci beaucoup, monsieur Tremblay.

Madame Farha, votre exposé était très informatif. Je vous en remercie. J'aimerais avoir plus de temps pour approfondir certains aspects monétaires sur lesquels M. Kershaw a conclu. Très franchement, nous avons été pris de court par une pandémie sans précédent, et beaucoup des mesures prises pour protéger les fondements de notre économie ont eu des effets pervers. C'est le macrocontexte, et j'aimerais avoir plus de temps pour en parler en détail.

Je voudrais aussi vous remercier d'avoir souligné que le gouvernement pourrait régler une partie des problèmes liés au logement au Canada en s'attaquant à certains aspects de ses politiques fiscales. Je suis très contente que vous ayez parlé des sociétés d'investissement immobilier à patrimoine propre. Je sais que vous êtes avocate, mais si vous avez d'autres idées à soumettre au Comité, je vous en prie, ne vous gênez pas. Nous n'aurons pas le temps de les étudier pour le moment, mais il serait très important pour nous de les connaître.

Ma question portera sur un sujet qui me trotte tout le temps dans la tête. Au centre-ville de Toronto, selon moi, le prix exorbitant des habitations est attribuable surtout à l'insuffisance de l'offre. Or, les solutions pour accroître l'offre relèvent de la province. En fait, les provinces détiennent une grande partie des pouvoirs en matière de logement.

J'aimerais vous entendre sur quelques points. Les provinces ont aussi un rôle à jouer dans l'accroissement de l'offre — en prenant des mesures touchant le zonage, par exemple — et la protection des locataires? Êtes-vous d'accord?

**Mme Leilani Farha:** C'est également une très vaste question. Beaucoup de gens tiennent pour acquis que le problème vient de l'offre insuffisante. Je dois avouer que je ne partage pas tout à fait leur certitude. Je ne dis pas qu'il y a suffisamment de logements abordables, bien au contraire, mais l'offre est-elle vraiment seule en cause? Je n'en suis pas du tout certaine. Est-il possible de renforcer

l'offre de logements abordables à même le parc existant? Peut-être. Devrions-nous protéger l'offre actuelle de logements abordables? Absolument.

Donc, la question de l'offre est...

**Mme Julie Dzerowicz:** C'est une compétence provinciale. Est-ce que les provinces ont aussi un rôle à jouer dans la résolution de ce problème?

**Mme Leilani Farha:** De toute évidence, oui, puisque le logement est dans les faits une compétence provinciale et territoriale. Cependant, comme l'ont dit MM. Kershaw et Tremblay, et comme je l'ai dit moi-même, les politiques monétaires et fiscales, qui relèvent directement du gouvernement national, ont un rôle central.

Je veux insister sur un élément important à ce sujet.

Premièrement, je comprends pourquoi la Banque du Canada maintient des taux d'intérêt aussi bas et a opté pour l'assouplissement quantitatif. Tous les gouvernements l'ont fait au début de la pandémie pour stimuler leur économie et lui permettre de continuer à rouler. C'est très important, mais il faut aussi des politiques fiscales qui protègent les plus vulnérables. D'un côté, il y a les politiques monétaires, et je ne veux pas argumenter sur leur bien-fondé. Loin de moi l'intention de faire le procès de la Banque du Canada, mais je trouve important de souligner que nous devons mettre en place des politiques fiscales qui soutiennent les locataires et réfléchir aux mesures que le gouvernement national pourrait prendre à cet égard. Sans empiéter sur la compétence provinciale sur les rapports locateur-locataire, le gouvernement fédéral doit reconnaître qu'il a le pouvoir de dépenser et qu'il doit l'utiliser à bon escient.

Par exemple, le gouvernement fédéral pourrait adopter des mesures d'aide au loyer pour les 250 000 ménages qui sont en défaut de paiement. Ce serait une dépense négligeable dans le budget global. On parle de quelque chose comme 300 millions de dollars d'arriérés de loyers. Le gouvernement national a donné 750 milliards de dollars aux banques pour protéger les prêts hypothécaires, ce que je ne remets pas en question non plus. Je veux que les prêts hypothécaires soient protégés. C'est essentiel à mes yeux.

Durant une pandémie, ce n'est pas le temps de faire des démarcations bien nettes, et on remarque d'ailleurs certaines incohérences. Le gouvernement fédéral n'a pas tracé de démarcation nette dans le domaine de la santé. Il n'a pas cherché à savoir ce qui relevait de la compétence fédérale et ce qui relevait des provinces, et il a bien fait. C'était important pour moi que mon gouvernement fédéral se démène pour acheter des respirateurs. Qui aurait voulu le contraire? La question est de savoir pourquoi il devrait mettre les ménages locataires dans une catégorie à part. Il ne l'a pas fait pour les loyers commerciaux. Le gouvernement a créé un programme, un bon programme d'une grande importance pour aider ceux qui ne peuvent pas payer leur loyer commercial. Alors pourquoi cette démarcation nette quand vient le temps d'aider les ménages locataires...

• (1715)

**Mme Julie Dzerowicz:** Madame Farha, mon temps est écoulé.

**Le président:** C'est le moins qu'on puisse dire.

**Mme Julie Dzerowicz:** Je veux simplement ajouter, monsieur Easter, que mon idée n'était certainement pas de leur lancer la pierre. C'est une question complexe, et il faut tenir compte de tous les aspects.

Merci.

**Le président:** C'est bien noté.

Nous allons maintenant passer à M. Ste-Marie et à Mme Kwan. Vous avez quatre minutes environ chacun.

[Français]

**M. Gabriel Ste-Marie:** Je vous remercie, monsieur le président.

Je commencerai par adresser un commentaire à Mme Farha.

Je suis un député du Bloc québécois, et mon parti tient à la pleine autonomie du Québec et des provinces en ce qui touche leurs champs de compétence. En ce qui concerne la santé, nous demandons au gouvernement de faire ce qu'il faisait auparavant, c'est-à-dire de financer la santé à la hauteur de ses moyens et de laisser le Québec et les provinces prendre leurs propres décisions.

Lorsqu'il s'agit de projets conjoints, concernant des routes et des infrastructures, par exemple, il faut deux ou trois ans pour qu'une entente-cadre soit établie, peu importe le parti au pouvoir. Ensuite, il faut un, deux ou trois ans pour que le projet soit mis en œuvre. Une fois les crédits votés, le processus est lent. C'est vraiment pour cette raison que nous tenons à l'autonomie du Québec et des provinces.

Je reviens à mes questions.

Monsieur Tremblay, j'aimerais connaître votre réaction à la mesure incluse dans le budget du gouvernement en ce qui concerne la taxe de 1 % imposée sur des biens immobiliers résidentiels vacants qui appartiennent à des étrangers.

Est-ce que la SCHL s'est penchée sur cette question? Je sais que la Colombie-Britannique le fait pour certaines régions et que la Ville de Vancouver a adopté cette mesure.

Selon la SCHL, cette mesure peut-elle aider à faire baisser le prix des loyers, entre autres choses?

**M. Michel Tremblay:** Je vous remercie de la question.

C'est la ministre des Finances qui a décidé d'imposer cette taxe. Cette mesure aura une incidence, mais je ne pense pas qu'elle sera nécessairement importante. Si la propriété appartient à une personne ou à une entreprise étrangère, mais que cette entreprise ou cette personne loue la résidence, cela ne nous pose pas de problème. Nous savons tous que n'importe quelle offre est une bonne offre.

Évidemment, il faut que le type de logement réponde aux besoins et corresponde aux plans des villes, mais un investissement n'est pas nécessairement négatif. D'ailleurs, je dirais qu'il y a beaucoup plus d'investisseurs canadiens, c'est-à-dire des personnes qui ont acquis des propriétés et qui les louent, que d'investisseurs étrangers.

● (1720)

**M. Gabriel Ste-Marie:** Je vous remercie.

Si je ne me trompe pas, la mesure concerne les logements vacants.

Madame Farha, voulez-vous réagir à cela? J'ai vu que vous aviez levé la main.

[Traduction]

**Mme Leilani Farha:** J'ai vu M. Kershaw hocher la tête dans le même sens que moi.

Je ne peux pas parler pour lui, mais je suis d'accord avec M. Tremblay que cette taxe est une mesure intéressante, sans plus. C'est une mesure somme toute assez modeste, une bricole. J'irais même jusqu'à parler de manœuvre de diversion.

Je ne crois pas que cette taxe rapportera beaucoup. Le gouvernement a même admis que les revenus sur cinq ans ne seraient pas si importants. Il a parlé de quelque chose comme 700 millions de dollars. C'est peu. On a vu ce genre de mesures ailleurs. Le gouvernement de la Nouvelle-Zélande y a recouru, et celui de Singapour a instauré un mécanisme similaire. Leur efficacité est très relative pour contrer la supermarchandisation ou la financiarisation dans le secteur du logement.

Comme je l'ai déjà dit, il y a d'autres menaces, qui sont de source nationale celles-là. Ces menaces viennent des caisses de retraite, des fiducies de placement immobilier et des grandes sociétés de gestion de portefeuille, qui rendent la vie difficile aux ménages locataires. Je dois dire tout de même que cette mesure m'est apparue intéressante, ne serait-ce que parce qu'elle nous indique que le gouvernement semble prêt à réfléchir à ses politiques fiscales. C'est un premier pas vers un examen plus global des politiques fiscales et de leurs incidences sur les prix des logements.

[Français]

**M. Gabriel Ste-Marie:** Je vous remercie.

Monsieur Kershaw, voulez-vous ajouter un commentaire?

[Traduction]

**M. Paul Kershaw:** On sait d'après l'expérience de la Colombie-Britannique... Le gouvernement provincial a instauré une taxe sur la spéculation et sur les logements vacants qui en réalité s'applique à 1 % à peine des logements dans la province. C'est un outil parmi d'autres, mais soyons clairs: il ne lance pas un signal très fort aux acteurs du marché immobilier, parce que l'écart entre les revenus et le prix des habitations découle d'un problème beaucoup plus vaste.

[Français]

**M. Gabriel Ste-Marie:** Je vous remercie beaucoup.

Monsieur le président, je n'ai plus de questions à poser.

[Traduction]

**Le président:** Madame Kwan, vous avez quatre minutes environ. M. Falk vous suivra.

**Mme Jenny Kwan:** Merci.

Madame Farha, vous avez écrit au gouvernement en mars 2020 pour lui demander de créer un fonds d'acquisition pour aider les fournisseurs de logements communautaires à acquérir des propriétés avant que les sociétés de placement immobilier et les grands fonds d'investissement mettent le grappin dessus.

Est-ce que le gouvernement vous a donné une réponse?

**Mme Leilani Farha:** J'ai rédigé cette lettre en ma qualité de rapporteuse spéciale des Nations Unies sur le droit à un logement convenable, et non, je n'ai pas eu de réponse officielle.

**Mme Jenny Kwan:** Je vois. Et le gouvernement n'a pas non plus donné suite à votre demande dans le budget qui a suivi.

**Mme Leilani Farha:** En fait, je crois qu'il y a un lien avec l'initiative pour la création rapide de logements. Du moins, c'est ce que j'en comprends.

Ce n'est pas ce que j'avais en tête. Je demandais au gouvernement fédéral de...

Je pense que le gouvernement et la SCHL devraient faire des acquisitions. Ils ont le pouvoir financier et, dans le cas de la SCHL, le savoir-faire pour constituer un parc de propriétés publiques dont ils pourraient disposer à leur guise. Ils pourraient collaborer avec des organismes communautaires et trouver des solutions. Il ne serait pas nécessaire que le gouvernement en reste le propriétaire, mais... C'est ce que j'ai proposé.

Pour répondre à votre question, non, je n'ai pas reçu de réponse directe.

**Mme Jenny Kwan:** D'accord. Et l'Initiative pour la création rapide de logements ne vise pas l'acquisition de logements existants. C'est donc un peu différent de ce dont je parle.

**Mme Leilani Farha:** Vous avez raison. Elle finance des conversions.

**Mme Jenny Kwan:** Exactement.

Comme vous l'avez mentionné dans votre allocution, 250 000 ménages locataires en défaut de paiement sont menacés d'expulsion.

Selon vous, le gouvernement fédéral devrait-il établir un règlement national en matière d'expulsion qui renforcerait le droit à un logement convenable et offrirait des mesures d'aide semblables à celles qui ont été prises pour les loyers commerciaux?

**Mme Leilani Farha:** Nous avons déjà la Loi sur la stratégie nationale sur le logement, qui établit une politique fédérale en matière de logement qui reconnaît le logement comme un droit fondamental au sens des lois internationales en matière de droits de la personne. En édictant cette loi, le gouvernement s'est engagé à continuer à faire avancer la réalisation progressive de ce droit. Je vois mal comment le gouvernement pourrait justifier son inaction à l'égard des ménages locataires.

Je l'ai mentionné dans ma lettre de mars 2020. Nous étions au début de la pandémie, et il était clair à mes yeux que le gouvernement fédéral devait réclamer haut et fort un moratoire sur les expulsions. Il s'est défilé, sous prétexte que c'était une compétence provinciale. Je pense encore que le gouvernement fédéral aurait dû faire preuve de leadership à ce moment, mais il n'est pas trop tard.

Les arriérés de loyer sont devenus un problème alarmant au pays. Les 250 000 ménages dans cette situation sont composés d'au moins 500 000 personnes, ne l'oublions pas. Ce sont en grande partie des enfants et des mères monoparentales, des Autochtones, des personnes qui ont un handicap, des nouveaux arrivants et des réfugiés. Qui veut que ces personnes soient réduites à vivre dans la rue, dans leur voiture ou dans les parcs?

C'est très grave. Comme on le sait, la pandémie expose les personnes, les familles et les communautés dans leur ensemble à toutes sortes de risques sanitaires. Le gouvernement fédéral ne peut rester les bras croisés s'il veut réellement donner tout son sens à la Loi sur la stratégie nationale sur le logement et respecter son engagement de protéger le droit au logement.

• (1725)

**Le président:** Madame Kwan, vous avez du temps pour une dernière question.

**Mme Jenny Kwan:** Merci beaucoup, monsieur le président.

Il faut absolument éviter que ces gens se retrouvent sans abri.

Ma dernière question sera pour Mme Zoe et M. Mehaffey.

L'échange que nous avons entendu était assez choquant. On voit à quel point le gouvernement se soucie peu de fournir les ressources essentielles pour soutenir le logement autochtone, notamment dans les centres urbains, dans les régions rurales et les communautés éloignées et nordiques.

On ne compte plus les fois où on a signalé au gouvernement l'absence de stratégie sur le logement autochtone dans les centres urbains, les régions rurales et dans le Nord, qui serait pensée par les Autochtones pour les Autochtones. Quand ce problème est soulevé, le gouvernement répond que 40 % des octrois de l'Initiative pour la création rapide de logements sont allés au logement autochtone, et que l'affaire est dans le sac.

Pourriez-vous nous dire ce que vous en pensez et ce que vous attendez du gouvernement? Avons-nous besoin d'une stratégie pensée par des Autochtones pour des Autochtones en matière de logement dans les centres urbains, les régions rurales et le Nord, à laquelle serait affecté le financement nécessaire pour que les changements soient réels et qu'on puisse enfin répondre aux besoins en logements?

**M. Matt Mehaffey:** Il y a plusieurs volets au problème.

Je vais revenir à ce qui a déjà été dit. Il est vrai qu'une bonne partie du financement est dirigée vers les communautés autochtones, mais le manque est si criant que... Comme vous l'avez dit, s'il n'y a pas de changement réel dans le parc immobilier et l'infrastructure qui le soutient, on ne fait que colmater les brèches. Les ressources et les capacités servent à empêcher la situation de s'aggraver, mais le problème de fond n'est jamais réglé. C'est là le défi.

Du point de vue de l'autonomie gouvernementale, il faut une stratégie qui s'adresse aux communautés autonomes. Comme je l'ai dit, notre cadre juridique est différent de celui des communautés qui vivent dans une réserve. Notre compétence dépasse souvent les terres visées par des traités. Elle peut s'étendre à nos citoyens vivant dans une zone géographique beaucoup plus grande. Au Yukon par exemple, la compétence s'étend la plupart du temps à tous les citoyens, peu importe où ils vivent au Yukon, que ce soit dans la communauté ou sur les terres visées par un traité.

Nous avons commencé à voir quelques progrès depuis que nous collaborons avec le ministère des Relations Couronne-Autochtones en vue de trouver des solutions, et je crois que... Je ne peux pas parler au nom des communautés qui vivent dans une réserve ou en milieu urbain, mais les nations avec lesquelles nous travaillons ont besoin, je crois, d'une stratégie ciblée et élaborée conjointement par le Canada, les ministères et les parties concernés.

**Le président:** Merci à tous.

C'est maintenant le tour de M. Falk, qui sera suivi de M. Fragiskatos.

**M. Ted Falk (Provencher, PCC):** Merci, monsieur le président.

Je remercie les témoins de participer à nos travaux.

Monsieur Kershaw, je vais m'adresser à vous en premier. J'ai le résumé de votre charte de projet sous les yeux. Il y est notamment indiqué que les conditions sont inéquitables et inégales.

Qu'entendez-vous au juste par « conditions inéquitables »?

• (1730)

**M. Paul Kershaw:** Les iniquités se manifestent de plusieurs façons. Il existe des politiques publiques qui subventionnent les propriétaires de maison et les aident à s'enrichir, mais il n'existe pas de subventions du même genre pour les locataires. C'est une iniquité dans notre société.

Si on reconnaît du bout des lèvres que l'écart se creuse entre le prix des propriétés et les revenus, et qu'on a trop tardé à chercher des solutions à ce qui est devenu une situation problématique ou préoccupante, c'est parce qu'il y a une iniquité. On hésite à dire à ceux qui ont vu la valeur de leur maison augmenter que le moment est peut-être venu de mettre un holà parce que leurs enfants et leurs petits-enfants vont devoir ramasser les pots cassés. Ce serait un autre problème.

De toute évidence, les tensions intergénérationnelles et entre les propriétaires et les locataires se combinent à d'autres rapports de force déterminés par la classe, la race, le statut de nouvel arrivant, le genre, et j'en passe. Il s'agit d'une autre catégorie d'iniquités.

**M. Ted Falk:** Je discute souvent avec mes enfants et je suis toujours étonné de voir qu'ils considèrent qu'après avoir quitté ma maison, qu'ils ne vivront plus sous mon toit, ils pourront maintenir le style de vie auquel je les ai habitués. C'est assez étrange qu'ils ne comprennent pas que je travaille depuis 40 ans, et que c'est pour cette raison que j'ai pu accumuler une certaine richesse et gagner un certain revenu.

**M. Paul Kershaw:** J'adore cette question.

**M. Ted Falk:** Je dois leur rappeler qu'il faut travailler pour avoir accès à certains biens. Il ne serait pas normal qu'ils puissent s'offrir le genre de maison que j'ai les moyens de m'offrir ou de conduire le genre de voiture que j'ai les moyens de conduire. Pourtant, si j'ai bien compris, vous semblez dire dans votre résumé que l'écart est trop grand.

**M. Paul Kershaw:** Monsieur Falk, c'est une excellente question, mais je crois que vous n'avez pas bien saisi l'essence de mon propos. Je vais donc vous donner les faits.

Aujourd'hui, une jeune personne doit aller à l'école pendant beaucoup plus longtemps qu'une personne de votre âge l'a fait, et contracter une dette d'études beaucoup plus importante pour obtenir le genre d'emploi que vous occupez et qui, compte tenu de l'inflation, lui rapportera des milliers de dollars de moins si elle travaille à temps plein. Cette même jeune personne se retrouvera devant une situation du logement dans laquelle les loyers montent en flèche et dans laquelle l'accès à la propriété est encore plus difficile.

Le jeune Canadien type, à l'époque où ma mère a commencé sa carrière dans le système du logement, devait travailler pendant cinq ans à temps plein pour épargner l'argent nécessaire pour accumuler une mise de fonds équivalant à 20 % du prix d'une maison moyenne. Aujourd'hui, à l'échelle du pays, il faut travailler pendant 14 ans en moyenne pour arriver à ce résultat. Inutile d'ajouter que c'est pire en Ontario et en Colombie-Britannique, et pire encore à Victoria, Toronto et Vancouver.

Autrement dit, monsieur Falk, le dur labeur ne sera pas aussi payant pour vos enfants qu'il l'était autrefois. C'est le problème fondamental auquel nos responsables des politiques publiques doivent trouver une solution. Ils doivent faire en sorte que le dur labeur rapporte autant qu'autrefois, et ils doivent adapter les politiques pour que ce dur labeur donne accès à peu près aux mêmes avantages que jadis.

Vos enfants ont tout à fait raison de vous en vouloir quand vous leur dites ce genre de choses, parce qu'elles occultent complètement le fait qu'ils héritent d'une situation économique désolante par rapport à celle dont vous avez bénéficié.

**Le président:** Monsieur Falk, je dis aux miens qu'ils n'ont pas besoin d'une machine à laver ou d'une sècheuse neuve, qu'ils peuvent commencer par les acheter d'occasion, comme nous l'avons fait.

**M. Ted Falk:** Tout à fait. Les options ne manquent pas.

**M. Paul Kershaw:** Ce n'est pas parce que les jeunes Canadiens dépensent trop pour leurs téléphones cellulaires, leurs toasts à l'avocat et leurs cafés qu'ils n'arrivent pas à économiser pour une mise de fonds sur le prix d'une maison moyenne. Ils en sont incapables parce que nous avons laissé les prix des maisons doubler, voire tripler au cours des dernières décennies, et nous l'avons...

**M. Ted Falk:** J'arrive au bout de mon temps, et je veux poser une autre question.

La Banque du Canada a établi le taux d'inflation cible à 2 %. Nous savons que nous approchons d'un taux de 3 %. Nous savons aussi que les taux d'intérêt faibles ont beaucoup joué dans l'escalade des prix des maisons, et que cela ne fait qu'accroître, voire quadrupler le problème pour les jeunes. Que pensez-vous de la politique monétaire de la Banque du Canada?

**M. Paul Kershaw:** La Banque du Canada a pour responsabilité première de contrôler l'inflation. Nous le comprenons et, pour donner suite aux observations de Mme Farha, il faut lui donner la marge dont elle a besoin pour faire ce travail. Cela dit, nos gouvernements ont alors l'obligation de faire le nécessaire pour limiter les dommages collatéraux qu'une politique de bas taux d'intérêt inflige au système de logement. C'est ce genre d'interventions que nous attendons de plus en plus de votre part. Vous pourriez commencer par examiner les méthodes que Statistique Canada utilise pour mesurer l'indice des prix à la consommation et le taux d'inflation, et particulièrement celui qui est lié au logement en propriété.

Je vous demande à tous de vous intéresser à cette question. Le Business Council of British Columbia réclame cet examen depuis un certain temps. On minimise l'effet de l'inflation du prix des maisons, et la cible de 2 ou 3 % à laquelle vous avez fait référence, monsieur Falk, n'en tient pas compte.

• (1735)

**Le président:** Il vous reste du temps pour une dernière question, monsieur Falk, si vous en avez une.

**M. Ted Falk:** Oui, j'en ai une.

Madame Farha, vous avez mentionné que les banques ont reçu 750 milliards de dollars pour garantir les prêts hypothécaires. Avez-vous une ventilation de ces subventions par banque?

**Mme Leilani Farha:** Non, je n'ai pas ces chiffres. J'ai donné cet exemple pour renchérir sur ce que M. Kershaw a dit au sujet des subventions versées aux propriétaires de maison comparativement à ce que reçoivent les locataires.

Quand j'ai entendu parler du coussin de sécurité réservé aux banques, ma réaction à titre d'avocate spécialiste des droits de la personne a été mitigée.

D'un côté, j'étais d'accord parce que je ne souhaite pas voir les propriétaires souffrir parce qu'ils sont incapables de payer leur hypothèque et se retrouvent menacés de saisie. Je redoute surtout les saisies de maisons unifamiliales, qui deviendraient alors des proies faciles pour les investisseurs institutionnels dont j'ai parlé. Parce qu'il faut à tout prix éviter la situation que les Américains ont vécue après la crise financière de 2008, cette mesure m'a semblé raisonnable. En revanche, je sais aussi que les banques font des profits, et je n'ai pas vraiment compris pourquoi elles ne les ont pas utilisés pour protéger ces prêts... Peu importe, j'étais contente de voir le gouvernement faire le nécessaire pour protéger les propriétaires de maison.

J'ai soulevé ce point parce que, si j'ai bien compris, les arriérés de loyers — je dois préciser que mes données remontent à quelques mois — totalisent quelque chose comme 300 millions de dollars. Donc, 300 millions de dollars pour les locataires, par rapport à 750 milliards de dollars...

Je travaille en étroite collaboration avec des représentants de 16 municipalités partout au pays, qui comprennent des maires, des conseillers municipaux, des fonctionnaires des services du logement, et je peux vous dire qu'ils sont très inquiets. Ils sont sur la ligne de front dans cette lutte. Ils ont très peur que le problème de l'itinérance s'aggrave. Ils sont déjà aux prises avec des campements de sans-abri. Ils sont aux abois. C'est de cela que je parlais.

**Le président:** D'accord. Merci à tous pour cet intéressant débat.

Je vais maintenant donner la parole à M. Fragiskatos, qui sera suivi de Mme Jansen. Mme Koutrakis va conclure.

**M. Peter Fragiskatos (London-Centre-Nord, Lib.):** Merci, monsieur le président, et merci aux témoins de nous consacrer du temps.

Monsieur Tremblay, l'an dernier, en juillet, l'ancien président et chef de la direction de la SCHL, M. Evan Siddall, bien connu de mes collègues puisqu'il est venu plusieurs fois discuter avec le Comité, a fait une déclaration dans les médias. Il avait affirmé alors qu'il était faux et trompeur de rapporter que @SCHL\_ca finance une étude sur des mesures fiscales. M. Siddall indiquait que la SCHL cofinait un laboratoire de solutions sur la richesse immobilière et les inégalités, mais qu'elle n'avait aucune influence sur le programme et la base de recherche, une composante mineure du protocole.

Est-ce que c'est encore la position de la SCHL aujourd'hui?

**M. Michel Tremblay:** Monsieur le président, oui, c'est toujours notre position. Comme je l'ai dit, un laboratoire de solutions, par nature, ne commence pas par une solution, mais par un problème lié au logement. M. Kershaw a d'ailleurs très bien exposé le problème en question au cours des deux dernières réunions.

**M. Peter Fragiskatos:** Les idées qui sont ressorties des laboratoires de solutions sont très variées, monsieur le président. On trouve cette information en ligne. Les angles d'examen sont également variés. J'invite mes collègues, et notamment mes collègues conservateurs, à en prendre connaissance. Ils semblent fascinés par ce sujet, pour paraphraser M. Kelly. On trouve cette information dans Internet, comme je l'ai dit.

Un laboratoire en particulier a attiré mon regard. Il s'agit du laboratoire de solutions sur le logement abordable, qui a reçu l'appui de la Greater Ottawa Home Builders' Association, de l'Ottawa Social Housing Network et de SHS Consulting. Une des recommandations

qui en est ressortie est que pour élargir l'offre de logements abordables, il faut permettre au secteur privé de mieux répondre aux besoins de la communauté. Il a aussi été proposé par le laboratoire de solutions qu'il faut abolir les obstacles et encourager l'innovation dans la planification de l'utilisation du sol. Si je prends ces citations séparément... J'aurais pensé que des politiciens conservateurs se seraient empressés de les citer dans le *National Post* ou le *Financial Post*.

Je mets en garde mes collègues contre la tentation de monter cette affaire en épingle pour attirer l'attention d'un groupe de défense des intérêts, de tirer une ligne imaginaire qui remonte jusqu'au gouvernement fédéral et de transformer le Comité en un organe partisan alors que nous avons tellement de sujets sérieux à traiter... À moins que l'intention de mes collègues du Parti conservateur soit d'établir un lien avec M. Kershaw afin qu'il les conseille sur une politique du logement.

Leur fascination pour ce sujet m'impressionne. M. Kelly a aussi dit qu'il était d'accord avec un certain nombre de choses que M. Kershaw a dites. Rien ne l'empêche de poursuivre la discussion avec lui, mais pas ici. Le Comité est un groupe non partisan. Si les conservateurs veulent consulter M. Kershaw, ils peuvent le faire en dehors des travaux du Comité.

Ma dernière question s'adresse à Mme Farha.

Comme vous le savez, madame Farha, le gouvernement a investi dans l'Initiative pour la création rapide de logements l'année dernière, et le financement a été reconduit dans le budget de 2021. J'ai une question concernant les logements modulaires, qui sont un élément central de la politique. Que pensez-vous des logements modulaires? Est-ce que le gouvernement devrait en poursuivre la promotion?

Je me trouve actuellement à London, en Ontario, où un certain nombre d'unités modulaires ont été construites. Ces logements peuvent être construits très rapidement et ils offrent une solution à la pénurie de logements abordables. Le potentiel est énorme. J'aimerais vraiment connaître votre point de vue sur ce sujet.

● (1740)

**Mme Leilani Farha:** Pour être honnête, c'est ce qui fonctionne. Si les habitants trouvent que les logements modulaires répondent à leurs besoins en matière d'abordabilité et de sécurité d'occupation, c'est bien. C'est l'objet du droit au logement. Ce n'est pas vraiment à moi de dicter aux gens quoi faire ou quelle voie suivre. Si les logements modulaires sont construits rapidement, qu'ils sont abordables et qu'ils offrent une bonne sécurité d'occupation, alors cela répond au droit du logement et, bien sûr, je le soutiendrai.

À mon avis, il y a beaucoup de choses qui pourraient être faites, cependant. Le logement modulaire en est une. Je crois qu'il y a d'autres choses qui peuvent être faites pour faire en sorte que les personnes qui en ont vraiment besoin sont bien logées et logées de manière adéquate.

Je tiens à féliciter la ville de Londres, qui fait des choses très intéressantes pour lutter contre l'itinérance. Elle adopte ce qu'elle appelle une approche de compassion, ce que la plupart des villes ne font pas dans ce pays ou dans le monde. Londres fait des choses vraiment intéressantes.

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

**Le président:** Merci à vous deux.

Madame Farha, vous vous débrouillez bien. D'habitude, M. Fraskatos mentionne Londres trois fois dans une réunion. Vous l'avez fait deux fois.

Nous allons passer à Mme Jansen, puis à Mme Koutrakis, et il nous restera peut-être une ou deux minutes.

**Mme Tamara Jansen (Cloverdale—Langley City, PCC):** Merci beaucoup.

Monsieur Tremblay, je sais que la charte entre la SCHL et Generation Squeeze a été mentionnée à plusieurs reprises. J'ai remarqué qu'il est dit dans cette charte que les règles du jeu sur le marché de l'habitation désavantagent les jeunes et les générations plus âgées, ce qui empêche le gouvernement du Canada d'atteindre ses objectifs de création de logement abordable pour les Canadiens.

Il y est dit ensuite qu'une source clé est la politique fiscale qui privilégie l'accession à la propriété et protège la richesse immobilière, surtout dans le cas des résidences principales.

Pouvez-vous comprendre comment, d'après ces déclarations fondamentales, ce projet semble taillé sur mesure pour trouver une solution et une seule, à savoir une taxe sur la valeur de votre maison?

**M. Michel Tremblay:** Monsieur le président, je répète que les laboratoires de solutions ne partent pas d'une solution, mais d'un problème que nous essayons de résoudre, ou que les groupes essaient de résoudre. Ils réunissent de nombreuses personnes dans des discussions, des enquêtes et des analyses. Encore une fois, il n'y a pas de conclusion prédéterminée. Je ne sais pas comment je pourrais être plus clair.

**Mme Tamara Jansen:** Je me demande si vous pouvez m'expliquer ceci. Le document mentionne une « source clé », mais il ne mentionne aucune autre source clé.

Je vis dans la vallée du Fraser, et nous savons que le gouvernement ici ajoute des centaines de milliers de dollars au coût des nouvelles maisons par le truchement des règlements de zonage, des droits d'aménagement et des limites de logement. Nous savons qu'ici, dans la vallée du Fraser... Je pense que dans une étude, l'Institut C.D. Howe a déclaré que cela ajoute 644 000 \$ au coût d'une maison. Je pensais à la remarque de M. Kershaw selon laquelle nous devrions imposer une taxe sur les maisons d'un million de dollars parce que ce sont des maisons d'une valeur folle qui cachent la richesse. En fait, si l'on enlève ces 644 000 \$ de réglementations gouvernementales, cela devient une maison de 350 000 \$.

Parlant des « sources clés » que vous avez mentionnées, êtes-vous d'accord pour dire que la paperasserie gouvernementale est un énorme problème qui pousse les prix des logements à la hausse, en plus, comme vous dites, de la politique monétaire?

**M. Michel Tremblay:** Monsieur le président, il y a évidemment beaucoup de coûts liés au logement. En Colombie-Britannique, dans la grande région de Vancouver, par exemple, le terrain est aussi un grand coût. Il représente jusqu'à 80 % du coût d'une unité de logement. Si nous encourageons l'offre et réduisons les formalités administratives, cela augmentera certainement l'offre, dans un premier temps, et finira par réduire les prix.

Je dirais qu'il y a là une dichotomie, certaines villes de la Colombie-Britannique ayant beaucoup de frais de développement et ainsi de suite parce qu'elles ne veulent pas augmenter l'impôt foncier des propriétaires existants. Elles devaient trouver une autre source de revenus. Malheureusement, elles ont décidé de taxer les nouveaux logements plus que d'autres régions du pays.

• (1745)

**Mme Tamara Jansen:** Je regardais la situation du Canada en ce qui concerne les permis, et j'ai remarqué qu'il faut 250 jours pour obtenir un permis. C'est trois fois plus long que nos concurrents aux États-Unis, où il faut 168 jours. Nous sommes aussi, je crois, au 35<sup>e</sup> rang des pays de l'OCDE pour ce qui est de l'approbation des projets en temps opportun.

Encore une fois, en ce qui concerne l'idée que nous protégeons la richesse et que nous faisons une étude à ce sujet, ainsi que l'idée de taxer une maison d'un million de dollars, plutôt que de s'attaquer au fait que les formalités administratives nous empêchent vraiment de travailler à rendre le logement abordable, M. Tremblay, pouvez-vous commenter cela?

**M. Michel Tremblay:** Monsieur le président, encore une fois, il ne s'agit que d'un laboratoire de solutions. Comme on l'a mentionné, nous avons d'autres laboratoires de solutions. Nous avons d'autres projets de recherche ainsi que d'autres conversations avec d'autres parties. Le gouvernement fédéral, les gouvernements provinciaux, les administrations municipales, le secteur privé et les organismes à but non lucratif doivent tous s'employer, ensemble, à rendre les logements abordables. Le gouvernement fédéral ne peut pas le faire seul. Les municipalités ne peuvent pas le faire seules. Les organismes à but non lucratif ne peuvent pas le faire seuls. Je pense que nous devons tous travailler ensemble.

Je ne conteste rien de ce qui a été dit.

**Le président:** M. Kershaw voulait intervenir sur ce point, et nous reviendrons ensuite à vous.

**Mme Tamara Jansen:** Pourrait-il aller à la fin, car j'ai une autre question pour M. Tremblay de la SCHL?

**Le président:** D'accord. Nous allons le laisser entrer à la fin. Allez-y.

**Mme Tamara Jansen:** Merci.

Audrey-Anne Coulombe, une porte-parole, aurait déclaré que l'objectif est d'identifier des solutions qui pourraient égaliser les chances entre les locataires et les propriétaires.

Malheureusement, ce genre de déclarations ne reconnaît pas que les propriétaires paient une énorme partie de leurs revenus à trois ordres de gouvernement avant même de pouvoir économiser pour une mise de fonds. On ne tient pas compte non plus des coûts liés à la possession d'une maison, comme l'entretien, les réparations et l'assurance, sans parler des rénovations qui augmentent la valeur de la propriété.

Pensez-vous que les Canadiens qui prennent le risque et la responsabilité d'être propriétaires d'une maison devraient être pénalisés pour tout ce dur labeur?

**M. Michel Tremblay:** Monsieur le président, je ne le pense pas.

**Mme Tamara Jansen:** Excellent.

**M. Michel Tremblay:** Si les Canadiens pensent que le logement est un investissement, nous n'avons pas beaucoup d'autres véhicules au Canada qui permettent à quelqu'un d'acheter une maison avec une mise de fonds de 5 % et de pouvoir... Oui, il y a d'autres coûts, c'est certain. Je ne les conteste pas. C'est juste que nous ne pouvons pas contester non plus l'existence d'un déséquilibre dans le traitement fiscal des locataires par rapport aux propriétaires.

**Le président:** D'accord.

Monsieur Kershaw, j'ai dit que je vous laisserais finir. Vous voudrez peut-être répondre à quelques-unes de ces questions.

**M. Paul Kershaw:** Oui. J'irai dans l'ordre inverse.

Si nous voulons penser aux façons dont les propriétaires travaillent dur pour acheter leur maison, c'est tout à fait exact. Est-ce qu'ils paient des impôts à trois ordres de gouvernement? Tout à fait, mais les locataires le font aussi. Ils paient de l'impôt à trois ordres de gouvernement. Ils travaillent dur pour payer leur logement locatif. Ce que nous n'avons pas pour les locataires, c'est l'équivalent d'un incitatif fiscal pour l'achat d'une maison, d'un crédit d'impôt pour l'achat d'une maison ou de déductions dans un REER à l'abri de l'impôt que l'on peut utiliser pour sa mise de fonds. On ne peut pas l'utiliser pour le loyer.

Je vous encourage vivement, madame Jansen et le Parti conservateur, si vous cherchez à obtenir une note d'information sur les façons dont nous subventionnons les propriétaires par rapport aux locataires, à noter que diverses personnes, dont moi-même, pourraient vous aider à mieux comprendre ce problème.

Si vous voulez dire que la SCHL se concentre uniquement sur le financement d'une étude sur les questions fiscales, je vous invite à demander à M. Tremblay de vous dire combien d'argent la société a investi dans le défi de l'offre et combien d'argent elle a investi dans d'autres aspects du domaine de recherche lié à l'offre. L'argent consacré à ce laboratoire de solutions particulier ne serait alors qu'une erreur d'arrondi. Laisser entendre que la SCHL est devenue une méta-entité qui investit dans la recherche sur l'imposition est une description biaisée de la façon dont la SCHL utilise son budget.

**Le président:** Nous allons devoir mettre fin à ce tour.

Nous passons à Mme Koutrakis.

● (1750)

**Mme Annie Koutrakis (Vimy, Lib.):** Merci, monsieur le président.

Merci à tous pour vos témoignages très intéressants et pour la merveilleuse conversation de cet après-midi.

Je vais continuer avec la SCHL et le laboratoire national de stratégies et de solutions en matière de logement, car il semble y avoir beaucoup d'intérêt ici cet après-midi.

Monsieur Tremblay, d'après ce que je vois, il semble y avoir malentendu quant à l'objectif des laboratoires de solutions de la SCHL et leur lien avec la politique du gouvernement fédéral. Puis-je vous demander de décrire exactement ce que sont les laboratoires de solutions? Puis-je également vous demander de nous donner un aperçu de certains des autres projets et organismes avec lesquels vous avez traité dans le cadre de ce programme et qui ont été approuvés par le truchement des laboratoires de solutions?

**M. Michel Tremblay:** Encore une fois, un laboratoire de solutions part d'un défi de logement sur lequel nous essayons d'avoir un aperçu. À partir de là, on invite des participants de divers secteurs. Dans le cas de M. Kershaw, comme il l'a mentionné, nous avons invité des constructeurs et des promoteurs, mais dans d'autres cas, il peut s'agir d'organismes sans but lucratif. Il peut s'agir d'organismes en contact direct avec le public si nous traitons de questions concernant les refuges de victimes de violence familiale, par exemple. Il s'agit de personnes de tous les horizons. À partir de là, le laboratoire cherche des solutions. Dans le cas présent, nous parlons d'éventuelles recommandations stratégiques, mais il pourrait s'agir

d'une nouvelle technologie ou d'une pratique exemplaire dans divers domaines. Je n'ai pas tous les détails concernant les participants à tous les laboratoires, mais je vous invite à consulter notre site Web pour vous renseigner sur tous les laboratoires de solutions que nous avons financés.

Je dirai également que l'accessibilité au logement est un grand défi. Je ne pense pas que nous devrions décourager l'innovation. Je ne crois pas que nous devrions décourager le débat. En fait, nous devrions l'encourager. C'est d'abord et avant tout l'un des grands objectifs du laboratoire de solutions.

**Mme Annie Koutrakis:** Monsieur Tremblay, vous avez peut-être commencé votre témoignage par cela, mais je pense que c'est une chose qui mérite d'être rappelée. Est-ce que le gouvernement fédéral a demandé à la SCHL une étude au sujet d'une taxe sur la valeur nette des maisons?

**M. Michel Tremblay:** Non, il ne l'a pas fait.

**Mme Annie Koutrakis:** Vous avez confirmé plus tôt dans votre témoignage que le gouvernement du Canada ne demande pas de conseils stratégiques à la SCHL. Est-ce bien cela?

**M. Michel Tremblay:** Il ne demande pas de conseils fiscaux à la SCHL. Il demande des conseils sur les programmes de logement et ainsi de suite.

**Mme Annie Koutrakis:** D'accord.

Est-ce que j'ai le temps de poser une autre question?

**Le président:** Vous avez le temps de poser une autre question. Ensuite, Mme Kwan a une petite question.

Monsieur Fast ou monsieur Falk, avez-vous une question rapide que vous voulez poser également? Pensez-y. En attendant, je vais accorder la parole à Mme Kwan après Mme Koutrakis. Ensuite, nous allons terminer.

**L'hon. Ed Fast:** Monsieur le président, ce sera M. Kelly qui posera une autre question.?

**Le président:** D'accord. Après Mme Koutrakis, nous passerons à Mme Kwan, puis M. Kelly conclura.

Allez-y.

**Mme Annie Koutrakis:** Merci, monsieur le président.

Monsieur Kershaw, en réponse à l'énoncé économique de l'automne, votre organisation a fait des commentaires sur le langage fort pour soutenir les services de garde d'enfants. Dans le budget de 2021, nous avons proposé un investissement de 30 milliards de dollars sur cinq ans, dont 8,3 milliards de dollars en permanence pour soutenir des services abordables de garde d'enfants et d'éducation préscolaire au Canada.

Pouvez-vous partager certaines de vos idées sur cet investissement et parler de l'impact qu'il pourrait avoir sur l'abordabilité des services de garde d'enfants au Canada? Pourriez-vous également nous faire part de vos commentaires sur l'effet qu'il aurait sur la participation au marché du travail et sur la croissance économique en général?

**M. Paul Kershaw:** Il s'agit vraiment d'un investissement historique. Nous n'avons jamais vu un gouvernement national investir autant dans les services de garde d'enfants. Nous l'attendons depuis longtemps. La recommandation a été faite il y a des décennies, alors félicitations au gouvernement actuel et à notre première femme ministre des Finances, en plus du Cabinet féministe, pour avoir réussi à faire cela.

C'est une victoire massive qui allégera la pression sur la génération qui élève de jeunes enfants. Il leur sera plus facile de faire face à la hausse des coûts de logement, maintenant que nous avons mis en place un véritable plan pour faire en sorte que les services de garde d'enfants ne coûtent plus jamais autant qu'un autre loyer ou un autre paiement d'hypothèque. Il nous faudra un certain temps pour y arriver, mais les fonds qui sont proposés sont réels, et lorsqu'ils seront jumelés à une contribution des provinces autres que le Québec — le Québec est déjà un chef de file —, nous verrons quelque chose de vraiment excitant. Cela améliorera absolument la participation au marché du travail pour les femmes en général et pour les parents aussi, de façon plus générale, et ce sera un élément important pour nous permettre de mieux reconstruire et de stimuler le bon type de croissance économique.

• (1755)

**Le président:** Nous devons passer à Mme Kwan, puis nous concluons avec M. Kelly.

**Mme Jenny Kwan:** Merci.

La stratégie nationale du logement vise à créer entre 150 000 et 160 000 nouvelles unités de logement abordable sur 10 ans, dont une grande partie, selon certains, ne vise pas vraiment les sans-abri ou les personnes ayant des besoins impérieux.

Cela dit, pour avoir une chance de mettre fin à l'itinérance et de répondre aux besoins en matière de logement, l'Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance a déclaré que le Canada devra construire au moins 300 000 nouveaux logements subventionnés, abordables et supervisés de façon permanente, afin de s'assurer que ces logements sont destinés en priorité aux personnes sans abri ou à risque de le devenir.

À la lumière de cette analyse venant de défenseurs du logement, j'aimerais demander à la SCHL et à Mme Farha de nous dire comment nous allons faire en sorte que le gouvernement respecte sa promesse et son engagement à l'égard du droit de la personne fondamental qu'est le logement adéquat, alors que nous accusons un tel retard par rapport à ce qui est proposé dans la stratégie nationale du logement.

**Le président:** Nous allons commencer par M. Tremblay, puis nous passerons à Mme Farha.

**M. Michel Tremblay:** Merci, monsieur le président.

Pour le gouvernement, la stratégie nationale du logement a été le premier grand pas vers la réalisation progressive du droit au logement, conformément à notre engagement auprès des Nations unies. Ensuite, il y a eu la Loi sur la stratégie nationale du logement, qui a promulgué certains mécanismes participatifs, comme le conseil national du logement et le défenseur fédéral du logement. Ce sont des étapes clés pour une réalisation progressive.

De plus, dans la stratégie nationale du logement, le gouvernement a clairement indiqué que nous ne pouvons pas y arriver seuls, que le gouvernement fédéral ne peut pas y arriver seul. Nous voulons, comme je l'ai mentionné, que d'autres participent pour nous aider à surmonter cette épreuve. Que ce soit par l'entremise du secteur privé, des provinces ou des municipalités, c'est un effort collectif qui nous permettra d'y arriver. Les gouvernements, par le biais de six budgets successifs, ont investi de l'argent dans le logement, de sorte qu'ils concrétisent progressivement le droit au logement.

**Le président:** Madame Farha, donnez-nous une réponse assez brève, si vous le pouvez, pour que nous puissions poser une autre question.

**Mme Leilani Farha:** Je voudrais simplement dire que je suis très inquiète et que je ne pense pas que le Canada soit encore sur la voie de répondre aux besoins profonds en matière de logements abordables et de logements sociaux. L'initiative de financement du logement locatif représente environ 40 % du budget de la stratégie nationale du logement, et ce n'est tout simplement pas suffisant. Les logements abordables ne sont pas vraiment abordables pour les personnes qui en ont le plus besoin, et ils ne doivent être abordables que pendant 10 ans. Ils devraient être abordables à perpétuité.

Il y a des percées que la SCHL peut faire, et des changements à ces programmes qui seraient bénéfiques pour le pays.

**Le président:** Monsieur Kelly, vous pouvez poser la dernière question.

**M. Pat Kelly:** Merci.

Je voudrais revenir au point où j'en étais avec M. Kershaw, en parlant de la politique des taux d'intérêt, de la politique monétaire et de ce qu'elle a signifié pendant une pandémie, pendant une période de contraction économique, alors que le prix de l'immobilier dans tout le pays, la moyenne nationale, est en hausse d'environ 30 % par rapport à l'année précédente. Cela défie toute explication, si ce n'est que la politique monétaire est le principal facteur qui incite les acheteurs de tous types et calibre à pousser les prix à la hausse.

Pourriez-vous nous dire comment nous voyons le prix des actifs augmenter alors même que l'activité économique diminue et que les revenus des travailleurs stagnent?

**Le président:** Monsieur Kershaw, pouvez-vous résumer cette réponse en une minute? Nous avons une séance d'information de trois heures sur la Loi d'exécution du budget qui commence dans une minute environ.

Allez-y.

**M. Paul Kershaw:** On ne peut pas rendre justice à cette question en 60 secondes, mais le plus important est que, du point de vue des solutions, nous devons encourager davantage de prêts en dehors du secteur immobilier. Ensuite, nous devons encourager les prêts dans le secteur immobilier à se concentrer sur les coopératives et les logements locatifs abordables construits sur mesure, et nous devons inviter Statistique Canada à repenser sa façon de mesurer l'inflation du logement dans le calcul de l'IPC.

Ces trois éléments sont essentiels pour répondre à certaines des préoccupations que vous soulevez, et vous avez raison de vous en inquiéter.

**Le président:** D'accord. Merci beaucoup d'avoir comprimé cette réponse.

Merci à tous les témoins. Nous avons eu un très bon débat de grande envergure, même avec un peu de politique. C'était, je pense, une très bonne discussion, avec beaucoup de renseignements que ce groupe de témoins nous a offerts.

Sur ce, je remercie encore une fois tous les témoins, et les membres du Comité des finances se réuniront à nouveau dans moins d'une minute pour la séance d'information.

La séance est levée.

---





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

---

### PERMISSION DU PRÉSIDENT

---

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

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

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

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

---

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

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

---

### SPEAKER'S PERMISSION

---

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

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

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

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

---

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