



CHAMBRE DES COMMUNES  
HOUSE OF COMMONS  
CANADA

44<sup>e</sup> LÉGISLATURE, 1<sup>re</sup> SESSION

---

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

TÉMOIGNAGES

**NUMÉRO 073**

Le vendredi 9 juin 2023

---



Président : M. Robert Morrissey



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

Le vendredi 9 juin 2023

• (0850)

[Traduction]

**Le président (M. Robert Morrissey (Egmont, Lib.)):** Mesdames et messieurs les membres du Comité, bonjour.

Le greffier me fait savoir que nous avons un quorum et que la qualité du son a été testée. Je préviens qu'il y a des problèmes avec pratiquement toutes les personnes qui comparaissent virtuellement ce matin. Nous aviserons donc à mesure. Ça ne fonctionne pas tout le temps.

La séance est ouverte. Soyez les bienvenus à la 73<sup>e</sup> réunion du Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées de la Chambre des communes.

La réunion d'aujourd'hui se déroule sous forme hybride, conformément à l'ordre de la Chambre adopté le 23 juin 2022. Autrement dit, certains participent virtuellement en utilisant l'application Zoom et d'autres sont présents dans la salle.

Afin de garantir le bon déroulement de la réunion, je vous demanderai d'adresser toutes les questions à la présidence. Attendez que je vous nomme pour prendre la parole. Vous pouvez vous exprimer dans la langue officielle de votre choix. Si vous êtes dans la salle, utilisez les écouteurs. Si vous comparez à distance, utilisez l'icône de l'interprétation située en bas de votre écran. En cas de problème d'interprétation, veuillez attirer mon attention. Nous suspendrons la réunion le temps que le problème soit réglé.

J'informe les personnes qui participent à la réunion virtuellement ou dans la salle qu'il est interdit de faire des captures d'écran ou de prendre des photos.

Conformément à l'article 108(2) et à la motion adoptée par le Comité le lundi 17 octobre 2022, le Comité reprend son étude sur la financiarisation du logement.

Nous commençons par les témoins de la première heure.

Comparaissant virtuellement, à titre personnel, nous avons Steve Pomeroy, professeur de l'industrie, Collectif canadien pour la recherche sur le logement. De la Federation of Rental-housing Providers of Ontario, nous avons Tony Irwin, président-directeur général, qui est dans la salle avec nous. Du Groupe Minto, nous avons Dan Dixon, vice-président principal, financement de projets.

Chaque témoin aura cinq minutes pour présenter ses observations préliminaires, après quoi nous passerons aux questions des membres du Comité.

Nous commencerons par M. Pomeroy pour cinq minutes. Je vous en prie.

Vous avez la parole.

**M. Steve Pomeroy (professeur de l'industrie, MacMaster University, et conseiller en direction, Collectif canadien pour la recherche sur le logement, à titre personnel):**

Je vous remercie, monsieur le président, de m'avoir invité à cette discussion importante.

Je suis universitaire et chercheur dans ce domaine, et plusieurs de mes études ont été citées par d'autres témoins, notamment en ce qui concerne la très forte érosion du parc de logements locatifs bas de gamme, la perte se chiffrant à plus de 500 000 logements entre 2011 et 2021, c'est-à-dire au cours d'une période où nous n'avons construit qu'environ 70 000 logements abordables. La perte de logements existants, qui est un problème crucial, tient au fait que les loyers ont augmenté au point de ne plus être abordables.

J'ai présenté un mémoire au Comité. Je ne sais pas s'il a été traduit et distribué. Je soulignerai simplement quelques-uns des points clés de ce mémoire qui porte sur la question de la financiarisation, ainsi que sur l'état du marché locatif et les problèmes à l'origine de la crise de l'abordabilité des logements locatifs.

L'analyse a révélé que les problèmes qui contribuent au phénomène continu des loyers abusifs et des rénovictions, et la forte érosion elle aussi continue de ces options à loyer plus modéré, sont omniprésents et concernent un large éventail d'investisseurs, les fiducies de placement immobilier, ou FPI, n'en représentant qu'une toute petite fraction. En fait, comme l'ont indiqué d'autres témoins, les FPI gèrent et exploitent moins de 5 % des logements locatifs dans le pays.

Les comportements ont plus à voir avec la transformation de logements locatifs en une classe d'actifs intéressants qui attirent les investissements de grands investisseurs institutionnels et de nombreux petits investisseurs.

En réalité, les problèmes croissants sont liés à une offre insuffisante de logements locatifs, ce qui est un phénomène durable dans ce pays. Cette situation est exacerbée par une très nette augmentation de la demande, notamment de la part d'étudiants étrangers et de travailleurs étrangers temporaires. Et c'est sans compter les objectifs d'immigration. Il y a aussi une demande comprimée de la part de jeunes familles qui cherchent à acheter un logement. À cause des prix et des politiques macroprudentielles, elles ne peuvent pas se permettre d'acheter et, en conséquence, elles restent sur le marché locatif. Nous avons constaté dans ce pays une baisse importante du taux de propriété due à l'impossibilité de déménager, de créer des logements vacants et d'assainir le marché locatif.

L'autre question clé concerne la réglementation provinciale du marché locatif qui permet d'éliminer le contrôle des loyers et favorise donc ces augmentations de loyer importantes. Il s'agit manifestement d'une question de compétence provinciale, mais le Comité doit, selon moi, y réfléchir.

Pour ce qui est des recommandations que je formule dans le mémoire, la première concerne l'élimination du contrôle des loyers et ses conséquences. Je recommande de demander aux provinces de réviser la réglementation actuelle des loyers afin de supprimer, au moins temporairement, le mécanisme d'élimination du contrôle des loyers pour modérer les augmentations de loyer excessives le temps que les nouvelles constructions rattrapent les niveaux d'immigration historiquement élevés qui créent ces pressions. La question est de compétence provinciale, mais il existe un précédent en la matière. En 1975, dans le cadre de mesures de lutte contre l'inflation, le gouvernement fédéral a demandé aux provinces d'adopter une réglementation des loyers, ce qu'elles ont toutes fait. Par la suite, une fois le problème passé, cette réglementation a été assouplie. Cela s'est déjà fait.

La deuxième recommandation faite au Comité, étant donné que ce sont différents types d'investisseurs utilisant l'assurance hypothécaire de la SCHL qui acquièrent des propriétés existantes dans la plupart des cas, est qu'il propose que la SCHL impose des conditions plus strictes afin de limiter les augmentations de loyer pratiquées par les investisseurs qui utilisent l'assurance hypothécaire pour acheter des propriétés à loyer modéré existantes.

La troisième recommandation concerne l'évolution des investisseurs institutionnels et des FPI sur le marché locatif résidentiel. Ces investisseurs ont toujours acheté des biens existants parce leur prix était plus intéressant et que c'était moins risqué que de construire du neuf. Depuis quelque temps, nombre de ces investisseurs optent pour de nouvelles constructions. Par conséquent, au lieu d'éliminer les FPI et les investisseurs institutionnels, nous devrions essayer de diriger leurs investissements vers la nouvelle offre sur le marché et encourager une réorientation déjà amorcée vers ce type d'investissement.

La quatrième recommandation est d'encourager les investisseurs institutionnels et les fonds de pension — qui offrent d'investir en passant par des FPI et d'autres sociétés de gestion d'actifs — à revoir et à actualiser leurs lignes directrices sur les investissements répondant à des critères sociaux, environnementaux et de gouvernance afin de réduire au minimum la pratique des rénovictions et des fortes augmentations de loyer dans les propriétés de leur portefeuille. Lors d'audiences précédentes, Michael Brooks a parlé d'un code de conduite de l'industrie pour régler ce problème.

La cinquième recommandation est que le gouvernement modifie la Stratégie nationale pour le logement afin de créer un mécanisme de financement qui permettrait aux organismes à but non lucratif d'acheter des logements à loyer modéré existants. En les retirant du système de marché, ils pourraient démarcher ces biens et préserver à jamais les loyers modérés. Ce serait aussi profiter d'un désir parmi les FPI de céder une partie des biens à loyer modéré existants, ce dont Dan Dixon parlera plus tard, me semble-t-il. Cela crée une occasion mutuelle à la fois de préserver des logements et d'investir le produit de ces ventes dans de nouvelles constructions.

• (0855)

La sixième recommandation est d'encourager Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada à examiner la délivrance de visas pour étudiants étrangers et de permis de travail temporaire à des étrangers afin de la recalibrer pour qu'elle corresponde mieux à l'offre de nouveaux logements locatifs et de demander à la SCHL d'utiliser son initiative de financement de la construction de logements locatifs par des prêts à faible coût pour encourager et soutenir la construction de logements destinés aux étudiants qui soulagerait en

partie la pression sur le marché et sur un créneau soumis à la concurrence du grand nombre d'étudiants étrangers qui viennent au Canada.

Je serai heureux d'en discuter avec vous.

Je vous remercie.

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

Nous passons à M. Irwin pour cinq minutes.

**M. Tony Irwin (président-directeur général, Federation of Rental-Housing Providers of Ontario):** Je vous remercie, monsieur le président.

Bonjour. Je m'appelle Tony Irwin. Je suis président-directeur général de la Federation of Rental-housing Providers of Ontario, ou FRPO.

La FRPO est depuis plus de 30 ans un des principaux porte-parole de secteur du logement locatif. Nous représentons plus de 2 200 membres propriétaires ou gestionnaires de plus de 350 000 logements locatifs en Ontario. La FRPO est également membre fondateur de la Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers, la FCAPI.

Je suis heureux d'avoir l'occasion de m'exprimer aujourd'hui devant le Comité, qui examine actuellement la financiarisation des logements expressément construits pour la location au Canada.

Mardi, vous avez entendu mon collègue, John Dickie, président de la FCAPI. Il vous a présenté les différents segments du marché locatif et vous a expliqué comment un dollar de loyer est réparti entre les charges d'exploitation et les dépenses en immobilisations et que ce qui reste représente le bénéfice net. Aujourd'hui, je vous parlerai du coût des réparations majeures et de la modernisation des immeubles d'appartements locatifs.

Le parc d'appartements canadiens vieillit. En Ontario, plus de 80 % des immeubles expressément construits pour la location l'ont été avant 1980, c'est-à-dire ont au moins 43 ans. Ces immeubles ont besoin d'une modernisation importante. Même avec des travaux d'entretien réguliers, des éléments arrivent un jour en fin de vie utile et doivent être remplacés. Cela comprend tout, des toits aux structures de stationnement sous-terrain, en passant par les balcons, les installations de chauffage, les ascenseurs et les fenêtres, entre autres. Le remplacement de chacun de ces éléments peut facilement coûter 20 % du revenu total annuel de l'immeuble, et ce avant toute autre dépense.

La figure 3, à la page 6 du mémoire conjoint de la FCAPI et de la FRPO, montre des exemples réels tirés de quatre immeubles en Ontario en 2022. Un nouveau toit coûte 442 000 \$, ou 18 % du loyer brut pour l'année d'un grand immeuble d'appartements. Dans les autres immeubles, la rénovation des ascenseurs, la restauration du béton du garage et les nouvelles fenêtres coûtent, respectivement, 17 %, 48 % et 81 % du loyer brut. Ce sont des coûts importants pour des travaux nécessaires pour que les immeubles continuent d'être sûrs et sains d'un point de vue structurel ou pour améliorer l'efficacité énergétique en remplaçant de vieilles fenêtres.

Comment payons-nous les travaux de modernisation essentiels? En Ontario, le système de contrôle des loyers se compose de plusieurs grands piliers, dont une augmentation de loyer maximale liée à l'indice des prix à la consommation — plafonnée à 2,5 %, ce qui est nettement inférieur à l'inflation actuelle — et la possibilité de demander à pouvoir appliquer une « augmentation de loyer supérieure au taux légal », ou ALSTL, pour couvrir une partie du coût des réparations majeures.

Il est important de comprendre que le processus des ALSTL est très réglementé. Les ALSTL sont plafonnées par la loi à une augmentation maximale de loyer de 3 % par an pendant trois ans. Une demande d'ALSTL ne peut être présentée qu'une fois les travaux terminés, et la demande doit satisfaire à tous les critères énoncés dans la loi provinciale pour être approuvée par la Commission de la location immobilière. Dans la plupart des cas, les fournisseurs de logements locatifs ne peuvent récupérer qu'une partie du coût des réparations au moyen d'ALSTL en raison de leur plafonnement.

Certains estiment qu'il faudrait supprimer les ALSTL. Cependant, avec une augmentation de loyer limitée à 2,5 % par an et des coûts d'exploitation qui augmentent bien plus que cela, il n'existe pas d'autre mécanisme pour financer de grandes infrastructures immobilières. Comme je le mentionnais plus tôt, 80 % des immeubles d'habitation ontariens construits expressément pour la location ont été construits avant 1980. Si nous ne pouvons pas faire les réparations essentielles et remplacer des éléments des bâtiments et partager ce coût avec les résidents, le parc se retrouvera peu à peu hors service. Cela dans le contexte d'une pénurie importante dans tout le pays de logements construits expressément pour la location.

Rien qu'en Ontario, des rapports commandés par la FRPO concluent que nous avons besoin de 300 000 nouveaux logements locatifs nets au cours de la prochaine décennie pour combler l'offre déficitaire, et les ALSTL sont un élément essentiel qui rend le cadre stratégique ontarien de contrôle des loyers viable pour exploiter les immeubles locatifs.

Le défi actuel d'abordabilité des logements, qu'il s'agisse de location ou de propriété, est fondamentalement un problème d'offre. Nous ne construisons pas assez de logements, y compris expressément pour la location, pour faire face à la demande. La bonne approche politique pour relever ce défi devrait mettre l'accent sur des mesures qui incitent les secteurs public et privé à investir plus dans la construction de nouveaux ensembles locatifs dans tout le pays. Les politiques qui limitent davantage encore l'investissement de capitaux dans un secteur aux prises avec une offre très déficitaire ne feront qu'aggraver la situation.

Je vous remercie de votre attention. Je répondrai volontiers à vos questions.

• (0900)

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

Monsieur Dixon, vous disposez de cinq minutes. Je vous en prie.

[Français]

**M. Dan Dixon (vice-président principal, Financement de projets, Groupe Minto):** Merci, monsieur le président.

Je remercie les membres du Comité de m'avoir invité à témoigner aujourd'hui.

[Traduction]

Je m'appelle Dan Dixon et je suis vice-président principal, Financement de projets, du Groupe Minto et de Minto Apartment REIT.

Je représente ici aujourd'hui les cinq plus grandes fiducies de placement immobilier cotées en bourse du Canada qui se concentrent sur la location d'appartements au Canada et sur des questions stratégiques relatives à l'abordabilité des logements. Pour des raisons pratiques, lorsque je parlerai de ces fiducies de placement immobilier, ou FPI, je dirai le groupe de FPI.

Les membres du groupe de FPI fournissent des logements depuis plusieurs décennies. Nous jouons un rôle important dans le logement des Canadiens et nous sommes fiers de ce que nous faisons. Nous fournissons des logements à environ 120 000 familles et ménages sur l'ensemble du Canada. Notre loyer moyen est de 1 394 \$ par mois. Nous proposons des appartements à toute une gamme de prix pour satisfaire les besoins de logement de tous les locataires canadiens, mais 53 % de nos logements sont abordables à des loyers qui sont inférieurs à 30 % du revenu médian des locataires, ce qui est la norme fixée par la SCHL en matière d'abordabilité.

Bien que nous dirigeons de grandes organisations visibles, nous représentons une petite part du parc locatif canadien. Avec environ cinq millions de ménages locataires au Canada, les 120 000 appartements en location du groupe de FPI représentent moins de 2,5 % du nombre total d'appartements en location au Canada.

Le groupe de FPI croit dans la réalisation progressive du droit à un logement convenable tel qu'il est défini dans la Loi sur la stratégie nationale sur le logement. Nous avons rencontré de manière proactive la défenseure fédérale du logement, afin de bien et de mieux comprendre les droits, les devoirs et les obligations de tous les participants dans le secteur du logement.

À cet égard, le cadre de l'ONU mentionné dans la Loi sur la stratégie nationale sur le logement est utile et clair. Les gouvernements sont responsables devant leurs citoyens de la réalisation du droit à un logement convenable. Il leur incombe aussi de mettre en place des cadres pour garantir un marché du logement qui fonctionne et pour s'assurer que les entreprises du secteur privé soient des acteurs importants. Au Canada, le secteur privé offre plus de 96 % de l'ensemble des logements.

En tant qu'entreprises, notre stratégie vise à répondre aux besoins de nos résidents, tout en prenant soin de nos employés et de l'environnement. Les FPI doivent distribuer 100 % de leur revenu imposable aux détenteurs de parts qui sont eux imposés sur ce revenu. La distribution de ce revenu fournit actuellement aux détenteurs de parts un rendement de leur investissement d'environ 3 %.

Lorsque nous exploitons nos entreprises, nous savons que nos appartements sont des logements qui fournissent un confort, une sécurité, une commodité, une fierté et un sentiment de communauté. Nous sondons régulièrement nos résidents et nous prenons leurs commentaires au sérieux. Nous nous faisons concurrence et nous faisons concurrence aux autres 4,9 millions d'appartements de location au Canada pour que les locataires choisissent nos immeubles.

Nous appuyons l'appel de la SCHL à construire 5,8 millions de nouveaux logements d'ici 2030 pour rétablir l'abordabilité. Le secteur privé fournira l'immense majorité de ces logements. En tout, le secteur canadien des FPI, y compris les FPI spécialisées dans les appartements et les FPI diversifiées, a plus de 230 000 logements en projet. Cela équivaut à une année entière de mises en chantier de logements au Canada à un moment où nous avons désespérément besoin d'une offre de logements.

Pour construire ces maisons, nous devons avoir accès aux marchés financiers. Pour cela, il faut une réglementation stable et prévisible. Nous sommes d'accord avec beaucoup d'entre vous que le gouvernement devrait concentrer son aide sur le Canadien sur 10 qui a un besoin impérieux de logement par une combinaison de logements sociaux, de logements supervisés, de logements coopératifs et de logements subventionnés. Ce sont des outils que le gouvernement pourrait utiliser pour encourager plus à offrir plus de logements de ce type.

Les logements les plus abordables sont des logements existants. C'est pourquoi nous sommes favorables à un fonds national d'acquisition pour acquérir des logements locatifs abordables existants et faire en sorte qu'il reste à jamais abordables. Nous avons dans nos portefeuilles un certain nombre d'immeubles qui seraient de bons candidats pour ce fonds.

Parmi les droits au logement énoncés par l'ONU figure le droit de choisir sa résidence, de décider où l'on souhaite vivre, et la liberté de circulation. Pour concrétiser ce droit, il faut un marché du logement privé solide et qui fonctionne. Les fiducies de placement immobilier publiques sont un élément essentiel de la boîte à outils pour offrir aux Canadiens un choix et une valeur en matière de logement.

Je vous remercie de votre attention et je répondrai volontiers à vos questions.

• (0905)

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

Avant de commencer, j'ai oublié de mentionner que Mme Kusie se joint au Comité ce matin. Elle a déjà été des nôtres. Nous avons également M. Morrice, qui est de nouveau invité.

Je précise, par ailleurs, que ce sont les interprètes qui décident si la qualité du son est insatisfaisante ou acceptable.

Cela dit, nous allons commencer notre première série de questions par M. Aitchison qui disposera de six minutes.

**M. Scott Aitchison (Parry Sound—Muskoka, PCC):** Je vous remercie, monsieur le président.

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

Je commencerai par M. Irwin.

J'aimerais que vous en disiez un peu plus sur la situation. Notre parc locatif existant vieillit. Il a besoin d'être modernisé et étoffé.

Nous avons parlé de ce qui retarde les autorisations municipales et de tous ces problèmes. Pouvez-vous me donner quelques exemples précis de ce que le gouvernement fédéral peut faire pour aider à accélérer le processus de construction de nouveaux logements expressément pour la location?

**M. Tony Irwin:** C'est une excellente question. Nous disons qu'il faut que ce soit une approche bien coordonnée. Tous les paliers de

gouvernement doivent s'engager à faire en sorte que l'on construise plus de logements locatifs. Je suppose qu'au cours de vos audiences et de la réunion d'aujourd'hui, vous voulez des solutions et nous voulons vous en proposer, mais en tout cas, comme je le disais dans mes observations, des politiques qui décourageraient de construire des logements, qui rendraient les choses plus compliquées pour construire, semblent être tout à fait la mauvaise approche à adopter. Tous les paliers de gouvernement doivent dire que la construction de logements spécialement pour la location est une priorité. On n'en construit pas assez depuis des décennies, et que pouvons-nous faire pour améliorer la situation à cet égard?

Donc, que ce soit par l'intermédiaire du Fonds pour accélérer la construction de logements ou de la SCHL, qui propose des prêts à de meilleurs taux pour réaliser des projets, le gouvernement fédéral peut agir au moyen de ces mécanismes qui aideront à rentabiliser le produit. Nous avons des membres — et M. Dixon peut certainement en parler — qui veulent construire des logements. C'est leur métier. C'est ce qu'ils veulent faire. Mais il faut que ce soit rentable.

Vous avez mentionné les autorisations municipales, et le gouvernement provincial de l'Ontario s'efforce d'améliorer la situation sur ce plan. Le rôle du gouvernement fédéral, à mon avis, est de fournir un soutien par l'intermédiaire, par exemple, de la SCHL, et pas de prendre des mesures fiscales qui découragent et poussent les investisseurs à partir ailleurs ou dans d'autres pays. Cela ne fera pas construire de logements. Concentrons-nous sur le fait qu'il faut dire « oui », pas « non », et sur la façon de procéder pour y parvenir à tous les paliers de gouvernement en utilisant pour cela les outils à leur disposition.

**M. Scott Aitchison:** Je vous remercie de votre réponse.

Monsieur Dixon, je me tourne maintenant vers vous.

Je crois que vous dites dans votre mémoire que presque 53 % de vos appartements, soit environ 120 000, sont loués à des prix abordables. Nous parlons souvent de nouveaux immeubles construits avec un mélange de loyers du marché et de loyers abordables pour que le projet total soit rentable. Je suis stupéfait qu'un nombre aussi important soit à ce prix. Comment y parvenez-vous et est-ce que vous appliquez une formule ou bien est-ce que c'est projet par projet?

• (0910)

**M. Dan Dixon:** Quand la SCHL a lancé son produit d'assurance hypothécaire APH Select en mars de l'an dernier, elle a aussi créé un indice du revenu médian des locataires qu'elle utilise pour mesurer l'abordabilité. Quand nous avons appliqué ce critère à tous les logements du portefeuille des FPI, environ la moitié le respectait. Nous répondons à tous les besoins. Nous avons donc des logements à prix élevé et des logements à prix modéré.

Pour ce qui est de la construction, il est pratiquement impossible de construire en zone urbaine et de proposer des logements abordables sans une aide gouvernementale. L'entreprise pour laquelle je travaille, Minto, construit un immeuble de logements abordables à Etobicoke, à Toronto, avec l'aide de deux paliers de gouvernement. Un projet Richco au 610 Martin Grove est en construction en partenariat avec le programme portes ouvertes de la Ville de Toronto, qui accorde une subvention d'investissement et une exonération de taxes foncières de façon régulière, et il est financé par l'initiative de financement de la construction de logements locatifs de la SCHL. Nous sommes en mesure de proposer 100 logements très abordables qui répondent aux critères de la Ville de Toronto, et le reste de l'immeuble répond aux critères de l'initiative de financement de la construction de logements locatifs de la SCHL.

J'y vois un exemple de collaboration du secteur privé avec deux paliers de gouvernement pour produire quelque chose qui fonctionne pour tout le monde et qui donne des résultats souhaitables sur le plan social. Nous réaliserions plus de projets de ce type s'il y avait un financement.

**M. Scott Aitchison:** La SCHL vient d'annoncer une augmentation importante de ses primes d'assurance prêt hypothécaire pour immeubles collectifs de cinq logements ou plus. Je suppose que cela aura une incidence importante sur ces projets aussi?

**M. Dan Dixon:** Cela aura une incidence sur les projets à l'avenir, et la SCHL resserre aussi ses critères de souscription en ce qui concerne le revenu.

**M. Scott Aitchison:** Je vous remercie.

Rapidement à M. Pomeroy. Je vous remercie également de votre mémoire.

D'après ce que j'ai entendu aujourd'hui, j'ai nettement l'impression que vous croyez aussi que la situation au Canada nécessite une approche coordonnée, et que le secteur privé et les secteurs à but non lucratif doivent tous y participer. Pouvez-vous le confirmer ou l'infirmer et peut-être l'expliquer brièvement? Vous ne disposez que d'une trentaine de secondes. Je suis désolé.

**M. Steve Pomeroy:** Oui, certainement. Il s'agit d'un partenariat et je pense que les discussions entre le secteur du logement abordable et l'industrie sont très constructives et positives. Pour atteindre les objectifs de construction, il faut manifestement que le secteur privé construise ces logements. Le problème si l'on se concentre uniquement sur l'offre, c'est que cela ne résout pas la crise de l'abordabilité. Nous devons donc faire les deux, augmenter l'offre et trouver des moyens de rendre cette nouvelle offre plus abordable, et c'est là où l'on fait intervenir différents mécanismes de subventions publiques, dont Dan Dixon a parlé.

**M. Scott Aitchison:** Je vous remercie.

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

**M. Scott Aitchison:** J'étais pile à six minutes. Vous devez être un rien impressionné.

**Le président:** Oui, il vous restait même trois secondes. Je suis impressionné.

Monsieur Coteau, vous avez cinq minutes et 56 secondes, comme M. Aitchison.

Vous avez la parole.

**M. Michael Coteau (Don Valley-Est, Lib.):** Je vous remercie infiniment, monsieur le président.

J'espère que la qualité du son est bonne pour les interprètes. Encore une fois, je les remercie du travail qu'ils font.

Je remercie les témoins de leur présence aujourd'hui.

Je vis dans une collectivité intéressante. Il s'agit du corridor Don Mills. D'environ Overlea à Fairview Mall le long du corridor, une centaine d'immeubles seront construits dans les 10 prochaines années. À cause de cela, il y a beaucoup de changements par rapport aux immeubles anciens, par exemple. Les immeubles dans lesquels j'ai grandi, au 7 et au 11 Rochefort, qui sont deux immeubles adjacents, en face du Centre des sciences, sont démolis pour laisser place à des tours d'habitation. Cent tours vont être construites.

Nous avons également remarqué que les grandes FPI s'intéressent à nous depuis une dizaine d'années. Je crois que M. Dixon a dit qu'elles représentent environ 5 % de l'offre dans le pays. Nous avons remarqué une tendance continue. Ce n'est pas quelque chose d'isolé.

Compten, me semble-t-il, était la FPI qui présentait constamment des demandes d'augmentations de loyer supérieures au taux légal en raison de changements dans l'immeuble, comme l'entretien des ascenseurs ou des choses que les locataires ne voulaient pas. Ces pourcentages augmentent vraiment. Il y a eu de nouvelles places de stationnement créées dans différents immeubles. Si je dois aller rendre visite à ma tante, par exemple, parce qu'elle a besoin de produits d'épicerie, je dois payer maintenant pour aller la voir. Si un préposé aux services de soutien à la personne vient, il doit payer pour le stationnement. Il y a d'autres choses, comme l'installation de compteurs électriques individuels et la répercussion des primes d'assurance de ces entreprises.

Je suppose que ma question est pour M. Dixon, en tant que représentant d'une des plus grandes FPI du Canada.

De toute évidence, pour les entreprises cotées en bourse et les grandes sociétés, l'essentiel, ce sont les résultats financiers.

Est-ce que les FPI participent à des pratiques — à certains des autres services et des éléments que j'ai mentionnés — qui n'ont peut-être pas d'incidence directe sur les loyers, mais qui visent plus à augmenter les bénéfices?

• (0915)

**M. Dan Dixon:** Je vous remercie de la question.

Par votre intermédiaire, monsieur le président, je commencerai par dire que les Canadiens sont, dans leur immense majorité, protégés par des régimes officiels de contrôle des loyers dans cinq provinces et par des plafonnements administratifs des loyers dans d'autres provinces. Cette année, en 2023, la majorité des Canadiens verront leur loyer augmenter de 2,5 % à 3 %.

Vous avez posé une question sur les ALSTL et d'autres sources de revenus. Les ALSTL ne s'appliquent, comme M. Irwin l'a précisé dans ses observations préliminaires, qu'aux principaux systèmes des bâtiments et aux systèmes de longue durée, de manière générale. La majorité des ALSTL sont amorties sur une période de 15 à 25 ans. Leur application est limitée à 3 % pendant les trois premières années, puis elles s'arrêtent. À la fin de la période d'amortissement, l'ALSTL disparaît.

**M. Michael Coteau:** J'ai une petite question sur l'abordabilité.

Vous avez dit, à propos du projet sur Martin Grove dont vous avez parlé, que les loyers seraient abordables.

Savez-vous combien coûtera un appartement de deux chambres? Par exemple, dans ma collectivité de Flemingdon Park et Thorncliffe, qui est à côté, je viens d'apprendre qu'un appartement de trois chambres coûte maintenant plus de 3 300 \$. Il s'agit d'une collectivité où les loyers sont censés être abordables.

À combien s'élèvera le nouveau loyer dans un nouvel immeuble abordable comme dans ce projet sur Martin Grove? Par curiosité, à combien se chiffre l'abordabilité?

**M. Dan Dixon:** Pour les 100 logements couverts par le programme portes ouvertes de la ville, le loyer est plafonné à 25 % du revenu local tel qu'il est défini dans cette entente.

**M. Michael Coteau:** C'est intéressant.

**M. Dan Dixon:** En chiffres, un appartement d'une chambre coûte environ 1 300 \$ par mois et un appartement de deux chambres, environ 1 500 \$ par mois. Cent vingt-cinq autres logements sont couverts par l'initiative Financement de la construction de logements locatifs qui plafonne les loyers à 30 % du revenu local. La masse locative globale de ces logements ne doit pas dépasser 90 % du taux moyen du marché dans le secteur.

**M. Michael Coteau:** Je suppose qu'un loyer de 1 300 \$ représente une perte pour l'entreprise. Est-ce que la ville verse directement des subventions pour compenser cette perte ou est-ce que vous dégagez un bénéfice avec ce type de loyer?

**M. Dan Dixon:** La ville a versé une subvention de 45 000 \$ par logement pour chacun des 100 logements visés par le programme. Elle a renoncé aux droits d'aménagement sur ces logements et aux taxes foncières pour la période d'abordabilité de 25 ans.

**M. Michael Coteau:** Une période de 25 ans. Eh bien!

**M. Dan Dixon:** Si on additionne le tout, le coût de construction reste proche de 500 000 \$ par logement pour nous. Cependant, avec les avantages de l'initiative Financement de la construction de logements locatifs et l'abattement de l'impôt foncier, nous pouvons rendre ce projet rentable.

Comme je l'ai dit à M. Aitchison, nous referions ce projet encore et encore si des fonds étaient disponibles pour cela.

**M. Michael Coteau:** Je vous remercie, monsieur Dixon. Je vous sais gré de vos réponses.

Monsieur Pomeroy, vous avez parlé d'une initiative des années 1970 où le gouvernement a imposé une réglementation qui a eu des répercussions sur la province.

Je ne sais pas si j'ai bien entendu. Pouvez-vous nous en dire un peu plus à ce sujet, s'il vous plaît?

**Le président:** Un instant, monsieur Pomeroy.

Vous pourriez répondre par écrit ou utiliser votre occasion pour une autre question. Nous avons dépassé le temps accordé.

[Français]

Madame Chabot, vous avez la parole pour six minutes.

● (0920)

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

Je remercie les témoins.

L'étude que nous faisons ici est importante. D'ailleurs, je crois que c'est la dernière rencontre. Nous abordons les rapports de re-

cherche portant sur la financiarisation du logement qui ont été publiés par la défenseure fédérale du logement et nous examinons sérieusement la question de la financiarisation du marché, y compris la propriété par des sociétés de maisons unifamiliales, et les effets des fiducies de placement immobilier sur le marché du logement locatif.

Nous sommes donc ici pour évaluer les conséquences de la financiarisation sur les programmes de la Stratégie nationale sur le logement, de même que sur la mise en place de logements qui sont abordables — je parle de ceux qui ne coûtent pas 1 500 \$ par mois pour une pièce et demie —, et qui resteront abordables à long terme.

Ma question s'adresse à M. Pomeroy.

La défenseure fédérale du logement a été assez claire dans son rapport annuel de 2021-2022. Selon une de ses recommandations au gouvernement, « [l]a Stratégie nationale sur le logement doit cibler ses programmes de manière à empêcher la financiarisation des logements à but locatif et s'assurer que ses programmes ne contribuent pas à la financiarisation du logement ».

Êtes-vous d'accord sur cette observation majeure de la défenseure fédérale du logement?

[Traduction]

**M. Steve Pomeroy:** Je vous remercie de la question. Je répondrai en anglais, si vous le voulez bien.

Oui. Je pense qu'il y a un besoin. Comme les représentants de l'industrie l'ont indiqué, ils savent très bien augmenter l'offre. Ils ne peuvent pas créer de logements à des prix abordables, simplement parce que ce n'est pas rentable et pas logique. C'est donc bien le rôle des gouvernements de mettre en place des mécanismes, qu'il s'agisse de financements bon marché, de subventions en capital ou d'allocations de logement continues, pour améliorer l'abordabilité pour les ménages à faible revenu aux besoins desquels le marché ne répondrait pas autrement.

Selon moi, la Stratégie nationale sur le logement est certainement l'instrument qui pourrait et devrait jouer ce rôle. À l'heure actuelle, même si l'on sait maintenant qu'elle bénéficie d'une enveloppe de 85 milliards de dollars, la majeure partie de ces fonds sert à consentir des prêts, pas à accorder des subventions et des contributions comme telles. Si nous voulons vraiment répondre aux besoins des personnes à très faible revenu, il faudra que la Stratégie nationale sur le logement soit nettement renforcée pour accorder plus d'apports en capital et de subventions permanentes.

Ce n'est pas seulement un rôle fédéral. Les allocations de logement font certainement partie du volet bilatéral de la Stratégie nationale sur le logement et elles pourraient être accordées en collaboration avec les provinces qui partagent le coût de ces allocations de logement permanentes. C'est essentiel si nous voulons répondre aux besoins en logement des personnes à faible revenu.

[Français]

**Mme Louise Chabot:** Selon les résultats d'une vaste étude que vous avez menée en 2019, la perte de logements abordables s'explique par deux facteurs: la destruction de vieilles unités...

[Traduction]

**Mme Jenny Kwan (Vancouver-Est, NPD):** J'invoque le Règlement, monsieur le président. Je suis désolée, mais il n'y a pas de traduction.

**Le président:** Madame Chabot.

[Français]

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

Je remercie également les interprètes de leur travail exemplaire.

Monsieur Pomeroy, dans une étude de 2019, votre groupe de chercheurs indiquait que la perte de logements abordables était expliquée par deux facteurs. Le premier est la destruction de vieilles unités qui sont remplacées par de nouvelles unités. Le deuxième est le rachat de ces unités par des compagnies immobilières financiarisées qui décident d'augmenter les loyers pour rentabiliser au maximum leur investissement.

Pour ce qui est des unités achetées par ces spéculateurs, quels sont les effets de cette dynamique sur le reste du marché de location?

[Traduction]

**M. Steve Pomeroy:** Par votre intermédiaire, monsieur le président, dans ce rapport, j'ai regardé le nombre de logements loués à des prix abordables. J'ai pris pour référence un loyer de 750 \$, ce qui est jugé abordable pour un revenu inférieur à 30 000 \$ par an, et j'ai constaté la perte 550 000 logements que je mentionnais dans mes observations préliminaires. La cause en est, en vérité, double. M. Coteau a déjà mentionné que l'on détruit toutes les structures existantes. Elles disparaissent donc du parc. Nous perdons une partie du parc à loyer modéré en raison de politiques de densification, que la plupart des municipalités appliquent.

L'autre facteur était, en fait, l'augmentation des loyers qui en découle. On a tendance à utiliser le terme « financierisation » comme une sorte de code pour parler de ces augmentations de loyer. Je pense que l'élément important en l'espèce est que les fiduciaires de placement immobilier ne sont pas les seules à acheter des biens avec l'intention d'augmenter le rendement en augmentant les loyers. Il y a un large éventail d'investisseurs. La presse parle beaucoup d'investisseurs individuels qui achètent une maison unifamiliale ou un duplex et qui font la même chose. Les petits investisseurs qui achètent de petits immeubles d'appartements font la même chose. C'est le fait qu'ils le peuvent, que la réglementation des loyers leur permet de le faire pour augmenter leurs rendements potentiels. C'est cela qui encourage et permet ce genre de comportement.

Il me semble que le comportement est endémique dans de nombreuses catégories d'investisseurs. Certains le font légalement parce que les lois les autorisent à augmenter les loyers, et certains ont tendance à contourner un peu les règles, ce qui est le cas notamment des petits investisseurs. Cependant, l'an dernier, [difficultés techniques] 57 % des expulsions ne résultaient pas de fautes. D'après une source de statistiques nationales, les petits investisseurs procèdent à plus d'expulsions que les grands propriétaires institutionnels et commerciaux.

Je pense que nous devons veiller à ce que l'étude soit assez large pour prendre en compte tous les acteurs de ce système.

• (0925)

[Français]

**Mme Louise Chabot:** Ma prochaine question sera brève.

La Stratégie nationale sur le logement comprend plusieurs programmes et est financée avec l'argent public. Je ne parle pas de la réglementation qui existe dans les villes, au Québec et dans les provinces, parce que cela relève majoritairement de leur champ de

compétence. Au moyen de la Stratégie nationale sur le logement, on souhaite s'assurer qu'il y a des parcs de logements abordables.

Les programmes ne devraient-ils pas tous être orientés pour soutenir le logement hors marché et le logement privé et financiarisé?

**Le président:** Madame Chabot...

[Traduction]

**M. Steve Pomeroy:** Je suppose que cette question est encore pour moi.

**Le président:** Oui, mais nous...

[Français]

**Mme Louise Chabot:** Monsieur Pomeroy, si vous n'avez pas le temps de me répondre, je vous demanderais de nous envoyer une réponse écrite.

[Traduction]

**Le président:** Répondez brièvement, alors, pour Mme Chabot.

Monsieur Pomeroy.

**M. Steve Pomeroy:** D'une part, elle envoie des ressources financières directes limitées à ceux qui en ont le plus besoin.

Le problème est que nous avons un problème systémique dans le système de logement. Si de jeunes ménages n'ont pas les moyens d'acheter un logement, ils engorgent le marché locatif et ajoutent à la demande, et il s'ensuit une augmentation des loyers. La Stratégie nationale sur le logement doit être d'une portée exhaustive et elle doit trouver le moyen d'assainir le système de logement. Si nous n'avons pas accès à la propriété, nous aurons des répercussions sur le marché locatif. Si les loyers augmentent, les personnes à faible revenu en souffrent en bas de l'échelle.

Je pense que, parallèlement aux subventions et aux contributions aux personnes à très faible revenu, nous devons aussi faire en sorte que le système encourage l'industrie et le système de logement, dans leur totalité, à être aussi sains que possible, et le leur permette, ce qui n'est pas le cas actuellement, à mon avis.

[Français]

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

[Traduction]

Nous avons Mme Kwan pour six minutes.

**Mme Jenny Kwan:** Je vous remercie, monsieur le président.

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

Ma question est pour M. Pomeroy.

Vous avez mentionné qu'en 1975, le gouvernement fédéral a instauré une mesure nationale de contrôle des loyers en collaboration avec les provinces. Pouvez-vous l'expliquer plus en détail?

**M. Steve Pomeroy:** Si vous vous rappelez, dans les années 1970, l'inflation était très élevée. Vous pensez qu'elle est terrible maintenant. C'était trois fois pire alors, avec une inflation à 13 % ou 14 % et des taux hypothécaires à 20 % ou 21 % à la fin des années 1970.

Dans le cadre d'un programme de lutte contre l'inflation, le gouvernement fédéral a mis en place un contrôle des salaires et des prix pour essayer de maîtriser la situation, comme le fait actuellement la Banque du Canada en relevant les taux d'intérêt. Toute une série de mesures ont été prises, dont une a été de demander aux provinces, parce que ce domaine ne relève pas de la compétence fédérale, si elles appuieraient le gouvernement fédéral dans ses efforts pour juguler l'inflation en imposant des contrôles des loyers.

C'était entièrement volontaire de la part des provinces. Toutes ont instauré des contrôles des loyers à la suite de cette demande. Elles ont commencé à les lever au début des années 1980, au point qu'en fait, des provinces comme l'Alberta n'ont plus de contrôle des loyers, mais ils sont restés en place pendant quatre ou cinq ans et ils ont aidé à juguler l'inflation à ce moment-là.

**Mme Jenny Kwan:** Je vous remercie.

Avez-vous des données sur l'évolution des loyers, sur la tendance des augmentations de loyer pendant cette période?

● (0930)

**M. Steve Pomeroy:** À l'époque, en ce qui concerne les augmentations de loyer, encore une fois, dans les années 1970, beaucoup de programmes fédéraux soutenaient la construction locative. Nous avions le Programme d'aide aux logements locatifs et le mécanisme relatif aux immeubles à logements multiples, ainsi qu'un financement important des logements sociaux. Il se créait donc beaucoup de logements locatifs. C'était même les meilleures années à cet égard. Nous créions suffisamment d'offre pour maintenir des taux d'occupation assez élevés, ce qui empêchait alors de fortes augmentations de loyer.

Ce n'est qu'après le milieu des années 1990 — et il y a un graphique dans mon mémoire qui retrace la construction locative — et à partir de 1990 que nous avons vu une baisse importante de l'offre locative, parce que tous ces programmes fédéraux ont pris fin et que le gouvernement fédéral a cessé de financer les logements sociaux le 31 décembre 1993. Nous sommes passés d'une période d'offre abondante et de taux d'occupation assez élevés à une période de faible offre, de faibles taux d'occupation et de pressions à la hausse sur les loyers.

Le seul élément compensateur, comme je le dis dans le document ou le mémoire, est que, pendant cette période, il était assez facile d'accéder à la propriété. Les taux d'intérêt baissaient. Les revenus augmentaient et l'emploi aussi. Ainsi, entre 1996 et 2006, 800 000 locataires sont devenus propriétaires. Cela a eu le même effet que construire 80 000 logements locatifs par an. Même si nous ne construisions guère, nous ne voyions pas l'effet de ce manque de construction. Il s'agissait d'un effet différé qui nous rattrape maintenant. C'est cette période historique qui compte, si on y réfléchit aujourd'hui.

**Mme Jenny Kwan:** Ce que vous dites, c'est que le gouvernement fédéral doit faire les deux, c'est-à-dire construire des logements sociaux ou des logements coopératifs et, en plus de cela, il faut des mesures de contrôle des loyers pour atténuer la situation à laquelle nous faisons face actuellement avec la crise du logement. Est-ce que j'ai bien compris? Pouvez-vous répondre par oui ou par non...?

**M. Steve Pomeroy:** Oui, mais « oui, mais », en ceci que je suis généralement partisan d'une libération de l'occupation parce que je pensais qu'elle créait un équilibre. Les locataires existants étaient protégés et les investisseurs pouvaient générer des rendements. À

cause de l'augmentation excessive à laquelle nous assistons depuis quelques années, j'ai changé de point de vue à ce sujet, et je crois que nous devons penser temporairement à un moyen d'éviter ces très fortes augmentations.

**Mme Jenny Kwan:** Je vous remercie.

J'ai une autre question. Dans les années 1990, le gouvernement fédéral a complètement abandonné le logement, mais avant l'annulation du programme national de logement abordable en 1993, les gouvernements successifs, conservateurs et libéraux, ont aussi commencé à réduire le financement des programmes de logement, à s'en dessaisir... ce qui comprend aussi les subventions. Pour faire face à la crise du logement, faut-il que le gouvernement fédéral revienne à la table, sans parler des investissements dans la construction, mais aussi en travaillant en partenariat avec les provinces dans une approche de partage des coûts des subventions destinées à rendre le loyer abordable?

**M. Steve Pomeroy:** Oui, et je pense que c'est ce qui s'est passé. La Stratégie nationale sur le logement représentait un réengagement massif du gouvernement fédéral en 2017 et à partir de 2018, mais je pense que la faiblesse de cette stratégie est qu'elle a été très largement une stratégie fédérale sur le logement et n'a pas mis à contribution les provinces au degré où elle aurait dû le faire et, par conséquent, elle n'a pas mobilisé des ressources provinciales supplémentaires pour aider à s'attaquer à ce problème.

Certaines provinces sont plus actives de leur côté que d'autres, certainement la vôtre en Colombie-Britannique, mais je crois que la Stratégie nationale sur le logement doit être beaucoup plus concertée et étendue dans sa collaboration avec les provinces sur cet enjeu.

**Mme Jenny Kwan:** En ce qui concerne les subventions, il n'y a actuellement aucune initiative de subvention du gouvernement fédéral, donc cela touche l'exploitation: pensez-vous que le gouvernement fédéral doit recommencer à verser des subventions d'exploitation en collaboration avec les provinces et les territoires?

**M. Steve Pomeroy:** On peut aborder la question des subventions de deux façons: en accordant des subventions d'immobilisations en aval et en réduisant le montant de l'hypothèque [*difficultés techniques*] que les projets doivent supporter. Cela a le même effet que de leur accorder une hypothèque plus importante. Vous leur donnez des paiements pour les aider à payer leur hypothèque, ce que nous avons l'habitude de faire. Cela s'équivaut, comme approche.

D'un point de vue stratégique, je pense qu'il est plus logique de soutenir séparément l'offre. Pour les ménages qui ne peuvent pas se permettre cette offre, versons-leur une allocation de logement. Dans la Stratégie nationale sur le logement, l'Allocation canadienne pour le logement a été conçue dans ce but précis, soit d'accorder une subvention aux ménages pour lesquels les loyers sont trop élevés. Je pense que ce programme est terriblement sous-financé et qu'il devrait être considérablement élargi si nous voulons réellement combler les besoins des personnes à faibles revenus.

● (0935)

**Le président:** Merci, madame Kwan.

Allez-y, madame Gray, pour cinq minutes.

**Mme Tracy Gray (Kelowna—Lake Country, PCC):** Merci, monsieur le président.

Je remercie tous les témoins de leur présence.

Mes premières questions s'adressent à M. Irwin.

Vous nous avez soumis un mémoire dans lequel vous nous demandez de nous concentrer sur l'offre locative et vous demandez aux pouvoirs publics d'éviter d'imposer des restrictions qui limitent l'offre locative.

D'après vous, des restrictions nouvelles ou proposées qui relèvent de la SCHL limitent-elles la capacité du Canada à augmenter l'offre locative?

**M. Tony Irwin:** En ce qui concerne la SCHL, nous avons évoqué, plus tôt... Monsieur le président, [*inaudible*], a discuté avec M. Dixon des taux d'assurance hypothécaire qui ont été augmentés. Il est certain qu'augmenter maintenant ces taux nuira à l'obtention de...

Nous sommes en pleine crise. Nous ne voulons pas être alarmistes, mais je pense que nous reconnaissons tous qu'il s'agit d'une crise. Nous devons garder ce constat au premier plan de toutes nos décisions. Que pouvons-nous faire pour aider? Par les temps qui courent, il faut éviter de prendre des mesures comme augmenter l'assurance hypothécaire et resserrer la souscription de prêts.

Comme tous les témoins l'ont dit — et M. Pomeroy en a parlé lui aussi — il est très important que nous puissions débloquer des fonds par l'entremise de la SCHL, de l'IFCLL, d'APH Select et des taux d'assurance hypothécaire qui permettent effectivement d'entamer des travaux et de construire des logements locatifs. M. Dixon a parlé de tous les projets qu'ils aimeraient réaliser. Ils offriront des loyers plus abordables avec l'aide des différents pouvoirs publics, y compris la SCHL.

La récente décision de la SCHL d'augmenter les taux d'assurance hypothécaire nous a rendus quelque peu perplexes. Le moment est mal choisi pour prendre des mesures qui rendent plus difficile la construction de projets de logements locatifs.

**Mme Tracy Gray:** Merci infiniment. Je suis tout à fait d'accord pour dire qu'il y a une crise de logement.

Pour poursuivre dans cette voie, pouvez-vous nous énumérer les plus grands défis en matière de réglementation auxquels vous seriez confronté pour augmenter l'offre de logements locatifs et de logements abordables, et quelle serait la répartition de ces défis entre les différents pouvoirs publics? Plus précisément, à l'échelle fédérale, un exemple est... J'ai lu des rapports sur les différents niveaux du code par étapes et sur la mesure dans laquelle cela peut augmenter le coût du logement. Bien que l'efficacité énergétique soit très importante, elle augmente les coûts.

Quels sont les différents défis découlant de la réglementation qui influent sur l'offre de logements abordables?

**M. Tony Irwin:** Lorsque l'on envisage les coûts de construction des projets locatifs et comment ils s'articulent avec la capacité à fournir des logements abordables, de nombreux témoins, que ce soit mardi ou aujourd'hui, nous ont parlé des défis à relever pour construire des projets spécialement pour la location qui peuvent aussi être abordables. Il est extrêmement difficile de s'y retrouver.

Qu'il s'agisse d'éléments fondamentaux comme le temps qu'il faut pour obtenir l'approbation des projets, ou des différents frais et charges imposés par les pouvoirs publics..., nous constatons, et c'est certainement le cas en Ontario — j'en parle, puisque c'est ma province — des modifications de politiques visant à améliorer la situation en accordant des remises et des reports des droits et des frais

imposés par les pouvoirs publics, parce qu'on reconnaît que c'est une mesure qu'il est possible de prendre pour aider à démarrer des projets.

En dernière analyse, lorsqu'il s'agit d'abordabilité, nous disons qu'il faut que tous les types de logements et tous les partenaires soient représentés à la table. Les organismes à but non lucratif et les coopératives sont grandement nécessaires. Nous travaillons avec de nombreux organismes. Les gens d'Habitat pour l'Humanité font un excellent travail. Nous avons besoin de leur présence à la table à faire ce qu'ils font. Nous devons faire ce que nous faisons. Que ce soit au moyen de différentes subventions, d'aides ou de soutiens publics — par exemple, Open Door à Toronto — il est possible d'arriver à construire des immeubles comportant des éléments abordables.

Le zonage inclusif est un sujet qui suscite beaucoup d'attention. On suppose que nous nous y opposons. La réponse est que nous comprenons l'objectif de cet outil stratégique. Tant que nous pouvons obtenir la densité nécessaire pour rendre le projet économiquement viable, nous pouvons faire en sorte que ça fonctionne.

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

Je veux simplement ajouter une brève question. Dans ce contexte, de combien les délais et les frais réglementaires feraient-ils gonfler le coût des nouveaux logements locatifs?

**M. Tony Irwin:** Je suis désolé...?

**Mme Tracy Gray:** Combien les charges et les frais réglementaires auxquels vous faisiez référence ajouteraient-ils au coût des logements locatifs?

**M. Tony Irwin:** Je pense qu'il est difficile de donner une réponse générale sur le coût éventuel. Je pense que cela dépend du projet et de la province ou du territoire. Le fait est que les droits et les frais imposés par les pouvoirs publics représentent un coût énorme. Si nous prenons le coût global d'un projet, les taxes et les redevances de l'État et, je dirais, les tracasseries administratives causées par les retards et le temps qu'il faut prévoir... Le temps, c'est de l'argent.

**Mme Tracy Gray:** Avez-vous une estimation en pourcentage, par exemple, une fourchette de ce que cela peut représenter?

• (0940)

**M. Tony Irwin:** Je ne sais pas. Peut-être que M. Dixon pourra nous donner un chiffre à ce sujet.

**M. Dan Dixon:** Différentes études révèlent que la somme des droits de mutation, des frais d'aménagement, des charges sociales et de l'autocotisation de la TVH à l'achèvement d'un projet ajoute environ 30 % au coût d'un nouvel immeuble locatif.

**Mme Tracy Gray:** Merci beaucoup.

**Le président:** Merci, madame Gray.

Nous cédon maintenant la parole à M. Long pour voir si son son a la qualité voulue.

Monsieur Long, vous avez la parole.

**M. Wayne Long (Saint John—Rothesay, Lib.):** Bonjour.

Merci, monsieur le président.

Bonjour, chers collègues.

Merci beaucoup à nos témoins pour leurs déclarations ce matin.

**Le président:** Monsieur Long, je suis désolé. Les interprètes m'informent qu'ils ne peuvent pas interpréter vos propos.

Nous passons à M. Collins.

Monsieur Collins, vous disposez de cinq minutes.

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

Je remercie les témoins d'être venus ce matin.

Monsieur Pomeroy, je commencerai par votre recommandation concernant le logement étudiant. Vous nous avez fourni des renseignements très intéressants, passés et présents, sur l'impact des étudiants dans le marché du logement locatif. Tous ceux d'entre nous ici présents dont la municipalité accueille une université ou un collègue connaissent les pressions que le logement étudiant peut exercer sur un quartier et, par extension, sur les personnes qui cherchent une maison abordable à acheter ou un logement abordable à louer.

En ce qui concerne les programmes gouvernementaux, je pense que dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, nous offrons actuellement un soutien partiel aux collèges et aux universités pour créer une nouvelle offre.

Que suggérez-vous en fait d'améliorations législatives dans le cadre de la stratégie ou de nouveaux fonds pour les collèges et les universités afin de les aider à cet égard?

**M. Steve Pomeroy:** Monsieur le président, oui, les étudiants étrangers sont devenus un facteur très, très important de la demande. Plus de 650 000 visas d'étudiants étrangers ont été délivrés l'année dernière. Il est vrai qu'ils déplacent des personnes sur le marché locatif local.

Bien qu'un organisme à but non lucratif travaillant en collaboration avec l'université puisse potentiellement utiliser les programmes s'inscrivant dans la Stratégie nationale sur le logement, ce n'est ni promu ou favorisé. Compte tenu des fonds limités, la plupart d'entre eux choisiraient d'utiliser leurs fonds pour les ménages à faibles revenus.

Il y a un effet de déplacement. Si vous construisez 1 000 logements pour étudiants, cela empêchera le déplacement de 1 000 logements sur le marché local des logements à loyer modéré. C'est une façon très indirecte de combler le besoin d'abordabilité. L'élément le plus important est la configuration des logements étudiants, et un certain nombre de projets ont été construits à Waterloo et à Ottawa. Je crois qu'il y en a un aussi à Hamilton. Quatre étudiants partagent un logement avec des chambres et des salles de bain privées, et un espace de vie commun.

Le loyer au mètre carré de ce type de produit est très, très élevé et très, très lucratif. Je pense qu'il est possible de stimuler et de favoriser la construction de logements pour étudiants. Cela pourrait se faire entièrement par l'entremise du secteur privé, ou en collaboration avec l'université, si elle dispose d'un terrain qu'elle pourrait destiner à ce type de construction. Cela aurait un impact considérable sur le déplacement de la pression que les étudiants exercent sur leur marché local.

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

Monsieur Dixon, votre ami et collègue M. Brooks était présent à notre dernière réunion. Je lui ai posé la question suivante: comment utiliser la puissance financière des FPI pour contribuer à la création d'une offre, mais surtout d'une offre abordable? Je pense que vous avez fait référence à un projet en cours dans la région du Grand Toronto qui permet de réaliser cet objectif.

Quels types de programmes ou d'incitatifs devons-nous mettre en place pour garantir que le travail que vous faites crée de l'offre au lieu d'en soustraire du système? Certains secteurs du pays ont critiqué l'effet des FPI sur le marché locatif.

**M. Dan Dixon:** Merci pour cette question.

Monsieur le président, l'offre est la solution à notre problème. Avec une population qui augmentera d'un million de personnes en 2022, nous devons absolument construire plus de logements. Comme je l'ai dit, des programmes peuvent contribuer à l'offre. Le problème de l'offre nouvelle, c'est qu'il faut de nombreuses années pour qu'elle devienne disponible. Compte tenu des délais d'approbation et de construction, il faut compter au moins cinq ans avant qu'un projet, peu importe sa taille, ouvre ses portes.

La préservation de l'abordabilité actuelle est une idée qui peut avoir un effet immédiat. La SCHL a lancé son produit d'assurance hypothécaire APH Select en mars dernier. Je pense qu'il s'agit d'un excellent produit par sa conception même. Il comporte des conditions bonifiées pour l'abordabilité, l'accessibilité et la durabilité. Cependant, d'après les commentaires que j'ai entendus de la part de grands prêteurs et d'autres emprunteurs, en grande majorité, les produits d'APH Select émis aujourd'hui concernent la durabilité et non l'abordabilité. Je pense que le problème tient au fait que les critères de ce produit sont trop rigoureux. Il faut que 40 % des logements d'un immeuble soient abordables pour donner droit à un quelconque avantage. Les avantages liés à un prêt ne compensent pas la perte financière.

Cela ne signifie pas que le projet est mauvais. En fait, je pense qu'il est excellent. Nous devons simplement trouver le bon équilibre entre les incitatifs financiers et les incitatifs sociaux. Je pense que si nous ramenons ce chiffre à 20 ou à 10 %... Dix ou vingt pour cent de presque tous les immeubles, c'est beaucoup mieux que 40 % d'aucun immeuble.

• (0945)

**Le président:** Je vous remercie, messieurs Collins et Dixon.

[Français]

Madame Chabot, vous avez la parole pour deux minutes et demie.

**Mme Louise Chabot:** Merci, monsieur Pomeroy.

Vous savez que notre préoccupation majeure est de voir comment on peut établir une stratégie sur le logement abordable. C'est le cas au Québec et dans les autres provinces. Ne pensez-vous pas que la définition de « logement abordable » devrait être revue?

Dans un des témoignages de tout à l'heure, on a parlé des 30 %. On dirait que cette notion des 30 % varie d'une région à l'autre. Le droit à un logement abordable signifie qu'une personne n'a pas à dépenser plus que 30 % de son revenu pour se loger. Je suis dans une circonscription où les gens doivent probablement consacrer au logement beaucoup plus que 30 % de leur revenu disponible.

D'après vous, devrait-on resserrer les critères de ces 30 %, pour avoir une application uniforme et pour bien se comprendre quant à ce qu'on offre?

[Traduction]

**M. Steve Pomeroy:** Monsieur le président, une mesure d'abordabilité comme 30 % est une mesure relative. Cela dépend des revenus des gens, et cela varie donc selon les tranches de revenu.

Je pense que l'adoption d'un critère d'abordabilité plus explicite, comme celui que les États-Unis utilisent depuis de nombreuses années... Ils ont défini l'abordabilité par rapport à un pourcentage du revenu médian. Un revenu très faible représente jusqu'à 30 % du revenu médian, ce qui est un revenu très bas. Des collègues ont effectué des analyses ici au Canada. Dans le cadre de l'initiative HART, qui utilise l'Outil d'évaluation des besoins des ressources en logement, on est en train d'élaborer ce même type de mesure au Canada.

Je pense que nous devons réfléchir plus à fond à la manière dont nous définissons les niveaux d'abordabilité lorsque nous demandons à des organismes à but non lucratif et à des promoteurs d'inclure des logements abordables dans leurs projets. Actuellement, dans la Stratégie nationale sur le logement, il y a un peu de confusion parce que plusieurs volets de financement différents utilisent tous des définitions différentes. Par exemple, la définition de l'IFCLL, qui utilise 30 % du revenu du ménage pour tous les ménages, est deux fois plus élevée que le critère d'APH Select dont Dan Dixon a parlé, qui utilise 30 % du revenu du locataire, parce que les revenus des locataires sont deux fois moins élevés que ceux des propriétaires.

Si nous nous préoccupons de l'abordabilité pour les locataires, nous devons examiner le critère de mesure et trouver un chiffre plus précis et plus absolu. Des loyers inférieurs à 1 000 \$ ou à 800 \$, nous avons besoin d'un chiffre plutôt que de pourcentages du revenu parce qu'ils signifient tout et n'importe quoi pour tout le monde.

[Français]

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

[Traduction]

Mme Kwan, pour deux minutes et demie.

**Mme Jenny Kwan:** Monsieur Dixon, en ce qui concerne le projet en voie de construction dont vous venez de parler, pouvez-vous nous dire si la composante s'inscrivant dans l'Initiative Financement de la construction de logements locatifs relève de la version précédente de l'IFCLL?

**M. Dan Dixon:** Oui, monsieur le président, c'est l'ancienne norme des 90 % du loyer moyen du marché qui s'applique.

**Mme Jenny Kwan:** Je vous remercie.

En ce qui concerne l'exonération des taxes foncières, elle s'applique à tous les logements. Est-ce exact?

**M. Dan Dixon:** Elle s'applique aux 100 logements couverts par le programme de logements abordables « *Open Door* » de la Ville de Toronto.

**Mme Jenny Kwan:** Je vous remercie.

Monsieur Pomeroy, en ce qui concerne votre question sur la nécessité de prendre en compte les petits investisseurs, qui contribuent eux aussi à la crise du logement, d'autres administrations ont pris des mesures, notamment en ce qui concerne les hypothèques. Exception faite des résidences principales, elles prévoient une augmentation progressive pour la propriété de biens fonciers supplémentaires afin d'essayer de freiner l'arrivée de petits investisseurs qui viennent acheter des propriétés.

Pensez-vous que cette mesure serait efficace pour le Canada?

● (0950)

**M. Steve Pomeroy:** Je ne sais pas très bien de quelles administrations vous parlez. Certains pays comme l'Australie et le

Royaume-Uni utilisent des mécanismes fiscaux pour encourager les petits investisseurs à investir en leur permettant d'amortir leur bien par rapport à leur revenu ou de soustraire la dépréciation de leur revenu imposable.

Bien sûr, le défi ici est que si nous voulons avoir un secteur locatif, nous avons besoin d'investisseurs locatifs. Nous essayons de trouver le juste équilibre entre l'encouragement de l'investissement et la protection des locataires. C'est le point idéal que nous essayons d'atteindre.

Il est certain que la réglementation peut y contribuer. Je ne peux pas parler explicitement des exemples parce que je ne les connais pas.

**Mme Jenny Kwan:** D'après vous, la meilleure mesure est donc le contrôle des loyers?

**M. Steve Pomeroy:** Non.

Le contrôle des loyers est très bon pour les locataires, mais comme je suis sûr que mes collègues de l'industrie le diraient, si nous comprimons trop les loyers, ils cesseront tout simplement de construire.

C'est ce qui s'est passé dans les années 1990, malgré la levée de la réglementation des loyers. En Ontario, la réglementation des loyers a été supprimée en 1998 à la demande de l'industrie, qui avait promis que si on déréglementait, elle construirait. Seize ans plus tard, ils viennent à peine de commencer à construire. Je pense [*difficultés techniques*] que tout un tas d'autres facteurs entre en jeu dans le marché. C'est un instrument assez peu nuancé. Il est souhaitable de protéger les locataires, et c'est pourquoi il est très important de protéger les locataires en place, mais une réglementation excessive peut aussi avoir des conséquences inattendues.

**Le président:** Merci, madame Kwan.

Ceci conclut notre discussion avec le premier groupe.

Nous remercions les témoins d'être venus ce matin et d'avoir répondu à ces questions importantes. Nous allons suspendre la séance pendant quelques instants, le temps de vérifier le son pour les prochains témoins.

● (0950)

(Pause)

● (1000)

**Le président:** Bienvenue à tous.

Nous reprenons notre étude sur la financiarisation du logement.

Pour faciliter la tâche des interprètes, permettez-moi de rappeler à tous les membres et les témoins de se présenter et de s'exprimer lentement.

Vous pouvez vous exprimer dans la langue officielle de votre choix. Des services d'interprétation sont disponibles ici dans la salle et virtuellement en utilisant l'icône du globe au bas de votre écran.

Je rappelle aux témoins qu'ils ne doivent pas faire de captures d'écran pendant la réunion.

Par ailleurs, en cas d'interruption des services d'interprétation, veuillez attirer mon attention et nous suspendrons nos travaux le temps de corriger le problème.

Veuillez adresser vos questions à la présidence.

Nous accueillons aujourd'hui, du Comité logement Rosemont, Jean-Claude Laporte, organisateur communautaire; de la Parkdale Neighbourhood Land Trust, Joshua Barndt, son directeur général; et de la Skyline Apartment Real Estate Investment Trust, Krish Vadivale.

Bienvenue au Comité.

Nous commençons par M. Laporte, pour cinq minutes.

[Français]

**M. Jean-Claude Laporte (organisateur communautaire, Comité logement Rosemont):** Bonjour. Je vous remercie de me recevoir.

Je dois m'excuser à l'avance, car, dès que j'aurai fait ma présentation et répondu aux questions, je devrai vous quitter, parce que je participe à un congrès en ce moment.

J'aimerais d'abord remercier le député de Rosemont—La Petite-Patrie, M. Alexandre Boulerice, puisque c'est grâce à lui si nous avons été mis au courant de cette étude du Comité. Nous avons donc pu soumettre notre mémoire, et j'espère que vous l'avez lu. Normalement, la députée d'Hochelaga, Mme Soraya Martinez Ferrada, est aussi présente. Je la salue, étant donné que l'Est du quartier Rosemont fait partie de sa circonscription. Je remercie également la députée de Thérèse-De Blainville, Mme Louise Chabot, qui nous a envoyé l'invitation. En terminant, j'aimerais remercier le greffier ainsi que les interprètes, dont les services sont essentiels.

En parlant de traduction, j'aimerais vous signaler qu'il y a toujours une contradiction, en français et en anglais, entre les mots « logement social » et « logement abordable ». En français, « logement abordable » veut dire tout et n'importe quoi, malheureusement, tandis que « logement social » est un terme plus clair. Cela désigne des coopératives, des organismes sans but lucratif ou des habitations à loyer modique. Toutefois, en anglais, on dit « *affordable housing* » à la fois pour parler de logement social et de logement abordable. Alors, pour parler de logement social, il serait préférable de dire « *social housing* », car cela correspond plus aux types d'habitations dont il est question.

Pour parler de financiarisation du logement, il faut quand même établir quelques balises claires, parce que le logement, ce n'est pas n'importe quoi. Je crois que nous sommes tous et toutes d'accord pour dire que le logement est un droit. À ce propos, le Canada a signé le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels de l'ONU. Comme le logement est un droit, cela veut dire qu'il doit être financièrement accessible, salubre et sécuritaire. Être sécuritaire ne veut pas seulement dire qu'il est bien situé et qu'il n'y a pas de danger de se faire agresser, cela veut aussi dire qu'on ne risque pas de se faire évincer par un promoteur immobilier parce qu'il veut faire plus d'argent en haussant les loyers ou par quelque autre moyen.

Toute cette définition du logement, tel qu'elle est écrite dans le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, correspond à la définition du logement social. On ne le dit pas, mais, lorsqu'on regarde la définition du logement social, on voit que c'est un logement accessible, salubre et sécuritaire.

Si on dit que le logement est un droit, ce n'est donc pas une marchandise; et si ce n'est pas une marchandise, on doit le traiter tel quel. Or, en financiarisant le logement, on le traite comme une marchandise. Dès lors, si on dit que le logement est un droit et non une marchandise, on se doit de combattre la financiarisation du loge-

ment, et ce, dans tous les domaines qui s'y rapportent, que ce soit sur le plan fiscal, sur le plan des subventions ou sur le plan de l'aide à la construction. Tout l'argent du public, celui qui gère le gouvernement, doit être investi dans le logement social. Cela va mettre des bâtons dans les roues aux spéculateurs qui provoquent des crises du logement et nuisent aux ménages locataires, principalement ceux qui sont à faible ou modeste revenu.

Le but de la financiarisation du logement est de faire des investissements pour faire de l'argent. Cela va donc à l'encontre du droit au logement. Le gouvernement a le devoir de ne pas encourager ce genre de manigances douteuses et, surtout, de mettre des bâtons dans les roues aux gens qui s'y livrent. En ce sens, la Stratégie nationale sur le logement du Canada devrait être axée sur le financement du logement social plutôt que de s'éparpiller, comme c'est le cas en ce moment, et cesser de financer les promoteurs qui ont le profit pour seul objectif. Comme l'argent disponible n'est pas illimité, on se doit de donner la priorité à l'investissement gouvernemental dans le logement social pour aider les ménages à faible ou modeste revenu.

• (1005)

Je vous remercie.

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

[Traduction]

Nous allons passer à M. Vadivale pour cinq minutes. Nous éprouvons encore des problèmes avec le témoin suivant.

Allez-y, monsieur Vadivale.

**M. Krish Vadivale (vice-président, Finance, Skyline Apartment Real Estate Investment Trust):** Je vous remercie.

Je m'appelle Krish Vadivale, et je suis vice-président des finances chez Skyline Apartment REIT qui possède et exploite plus de 22 000 appartements et emploie plus de 1 000 Canadiens d'un océan à l'autre. Skyline est également membre direct de la Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers, la Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers, ou FCAPI. Je suis membre du conseil d'administration de la FCAPI depuis 2019, et j'en ai occupé le poste de président au cours de la dernière année.

Il se trouve que je suis également président de Victoria Park Community Homes, l'un des plus importants fournisseurs de logements à but non lucratif gérés par le secteur privé de l'Ontario, qui possède et gère plus de 3 000 maisons abordables dans le sud de l'Ontario, et qui s'efforce actuellement de construire plus de 200 autres maisons abordables à Hamilton, en Ontario.

J'aimerais commencer par aborder ce qui, à mon avis, constitue une vérité fondamentale dans le paysage du logement locatif au Canada: le fait que le taux d'augmentation des loyers actuel est en grande partie attribuable à la demande de logements locatifs, qui dépasse l'offre.

Avant d'envisager des solutions à ce problème, je crois qu'il faut d'abord en comprendre les causes.

Du côté de la demande, la population augmente, principalement en raison de l'immigration, et cela coïncide avec des règles plus strictes d'admissibilité aux prêts hypothécaires, entrées en vigueur au cours de la dernière décennie. Cela rend la propriété immobilière moins accessible aux nouveaux acheteurs, qui demeurent donc des locataires.

Du côté de l'offre, qui est l'objet de mon travail, il y a des coûts d'exploitation croissants et une augmentation des coûts de construction; il y a un syndrome « pas dans ma cour » de plus en plus présent en ce qui concerne les nouveaux développements, surtout pour le logement abordable, et il y a une rhétorique politique de plus en plus hostile aux plus grands fournisseurs de logements locatifs.

Pour approfondir ces points, en ce qui concerne les coûts d'exploitation, la ventilation d'un dollar de loyer en fonction des coûts, telle qu'elle a été présentée dans un mémoire soumis au Comité par la FCAP, correspond largement à nos propres mesures financières. De plus, au cours des trois dernières années, nous avons vu des augmentations de pourcentage à deux chiffres des frais d'assurance, des augmentations du coût de la main-d'œuvre, et les taux hypothécaires ont presque doublé. En revanche, au cours de ces trois années, l'augmentation maximale des loyers permise pour la plupart des logements en Ontario a été de 4,3 % seulement.

Ces facteurs rendent la construction de nouveaux logements locatifs moins attrayante, ce qui entraîne une diminution de l'offre de nouveaux logements locatifs. Au fil du temps, l'offre insuffisante entraîne une hausse du coût des loyers à tous les niveaux de prix. Si l'on vise à augmenter l'offre, il faut soit encourager l'offre de nouveaux logements, soit supprimer ou réduire les éléments dissuasifs actuels, y compris le risque de résultats négatifs, comme le contrôle du taux d'inoccupation des logements, qui réduirait assurément l'offre comme peau de chagrin.

Je vais conclure sur quatre points.

Premièrement, j'aimerais parler du concept de « financiarisation ». Les investisseurs de Skyline reçoivent actuellement un rendement de 4 % sur leur investissement. Les rendements sont inférieurs sur certains marchés publics comparables. Par exemple, au cours des derniers mois, l'obligation à 5 ans du gouvernement du Canada, un investissement presque sans risque, a oscillé autour de 3,5 %.

En d'autres termes, les fournisseurs de logements locatifs ne sont pas plus « financiarisés » que tout autre investissement, surtout lorsqu'on évalue la situation en fonction du rapport risque-rendement. En outre, si nous gagnions vraiment trop en termes économiques, le marché du logement locatif serait déjà saturé jusqu'au point de l'équilibre économique. Or, ce n'est manifestement pas le cas.

Deuxièmement, à la fin de notre dernier exercice, le loyer mensuel moyen en place à Skyline était de 1 276 \$ par unité, ce qui, sur une base annualisée, serait légèrement supérieur à 15 300 \$. La définition de logement « abordable » de la SCHL est un loyer qui coûte moins de 30 % du revenu avant impôt d'un ménage. Cela signifie que l'unité moyenne de Skyline serait considérée comme abordable pour les ménages qui gagnent un peu plus de 51 000 \$. Selon Statistique Canada, le ménage locataire moyen avait un revenu de 54 800 \$ en 2021. Cela signifierait que plusieurs des unités de Skyline sont abordables pour de nombreux locataires.

Troisièmement, chez Skyline, nous valorisons nos locataires. Nous ne procédons pas à des « rénovictions ». Au contraire, au cours des dernières années, Skyline est allée jusqu'à créer un Programme d'aide aux locataires, qui offre un allègement de loyer aux locataires de notre portefeuille qui vivent des moments difficiles. Rien qu'en 2022, notre Programme d'aide aux locataires a permis de sauver plus de 200 locations.

Enfin, avec plus de 22 000 unités de location, Skyline pourrait être considérée comme l'un des plus grands locateurs du Canada, mais sur les 5 millions d'unités de location disponibles au Canada, nous ne possédons que quatre dixièmes de 1 % — donc pas 4 unités sur 100, mais 4 unités sur 1 000.

Si l'objectif final est d'avoir un marché du logement locatif dynamique, qui offre aux Canadiens un choix, tant sur le plan de l'emplacement que des commodités, mais qui soit aussi largement abordable, les grands exploitants comme Skyline Apartment REIT devraient faire partie de la solution, et nous voulons en faire partie.

Je vous remercie de votre attention.

● (1010)

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

C'est maintenant le tour de M. Barndt. Vous disposez de cinq minutes.

**M. Joshua Barndt (directeur général, Parkdale Neighbourhood Land Trust):** Merci infiniment

Je m'appelle Joshua Barndt. J'ai l'honneur d'être ici aujourd'hui en qualité de délégué de la Neighbourhood Land Trust. Je m'adresse à vous depuis le quartier de Parkdale Sud, à Toronto.

Dans le quartier de Parkdale Sud, 11 000 ménages sont locataires...

**Le président:** Monsieur Barndt, les interprètes ne peuvent pas faire leur travail en raison de la qualité du son, malheureusement.

**M. Joshua Barndt:** J'utilise votre appareil.

**Le président:** Oui, j'en suis conscient. L'interprétation est aussi impossible pour deux de nos membres qui utilisent nos appareils. J'en suis désolé.

À ce stade, je dois...

**M. Joshua Barndt:** Allez-vous me dédommager pour le temps que j'ai passé ici à me préparer? Je suis ici pour cette activité, pour représenter. J'ai été invité par un député.

**Le président:** Oui. J'en suis conscient, monsieur Barndt. En vertu du Règlement de la Chambre des communes, le Comité doit disposer d'un son de qualité, à un débit constant, qui permet d'assurer une interprétation correcte. Les interprètes m'ont avisé...

● (1015)

**M. Joshua Barndt:** Je ne suis donc pas autorisé à participer bien que j'aie suivi toutes vos instructions.

**Le président:** Les interprètes m'ont fait savoir qu'ils ne pouvaient pas interpréter ce que vous disiez en raison de la qualité du son.

**M. Joshua Barndt:** Pouvez-vous m'entendre, monsieur?

**Le président:** Je vous entends, monsieur Barndt. Les interprètes ne vous entendent pas.

Je dois malheureusement suspendre votre intervention. Je vais demander au greffier de vous recontacter.

Nous allons passer à la première série de questions, en commençant par M. Aitchison pour six minutes.

**M. Scott Aitchison:** Merci, monsieur le président.

C'est frustrant, monsieur Barndt. Je suis désolé que cela ne fonctionne pas.

Monsieur Vadivale, j'aimerais que vous nous parliez un peu plus de ce que le gouvernement fédéral peut faire pour stimuler l'offre. Plusieurs témoins nous ont dit qu'il fallait que le secteur privé et le secteur à but non lucratif s'engagent tous dans ce domaine et travaillent tous de concert pour fournir davantage de logements.

Que peut faire le gouvernement fédéral pour aider des organisations comme la vôtre à construire davantage de logements et à faire en sorte qu'un certain pourcentage d'entre eux soient abordables ou accessibles aux personnes qui en ont le plus besoin ?

**M. Krish Vadivale:** C'est une excellente question. Je pense qu'elle couvre parfaitement l'enjeu principal.

Je ne pense pas avoir de meilleure réponse que celle que Tony Irwin vous a déjà donnée, à savoir qu'il faut examiner le programme APH Select et abaisser un peu le seuil de manière à ce que la construction de ce qui constituerait en fait un usage mixte avec des éléments abordables soit plus économiquement viable pour les constructeurs.

**M. Scott Aitchison:** Au cours de notre récente étude de la stratégie nationale sur le logement, l'économiste en chef de la Société canadienne d'hypothèques et de logement a fait cette déclaration, que j'aimerais que vous commentiez et que vous approfondissiez:

La réalité au Canada, c'est qu'environ 95 % du marché locatif relève du secteur privé, alors la financiarisation est quelque chose qui va de soi dans notre marché locatif. Dans un contexte où la population augmente et où la demande de logements locatifs est en hausse, nous avons besoin d'une plus grande financiarisation, afin d'accroître l'offre pour répondre aux besoins d'une population croissante.

Je me demande si vous pouvez nous dire ce que vous pensez de cette affirmation.

**M. Krish Vadivale:** Pour être bref, je suis d'accord à 100 %. Pour expliquer pourquoi je suis si vivement d'accord, je dirai que le secteur des FPI, dans lequel nous opérons, est vraiment une plateforme à partir de laquelle les investisseurs canadiens ordinaires, et pas forcément les plus fortunés, peuvent investir dans l'immobilier canadien pour obtenir un rendement et, ce faisant, contribuer à la construction de logements dans tout le pays.

Comme je pense que vous pouvez le constater dans le traitement que Skyline réserve à ses locataires, comme beaucoup d'autres de nos homologues le font, ce ne sont pas vraiment les grands FPI qui effectuent des rénovictions ou qui se trouvent dans une situation où un conseil propriétaires-locataires essaie d'expulser des locataires en masse. Nous sommes des exploitants qui apprécient leurs locataires et qui tiennent à les garder longtemps. Nous valorisons le rendement régulier que nous procurent les loyers mensuels que nous pouvons obtenir avec notre bassin de locataires. Je pense que l'augmentation du nombre de participants de cette taille qui pratiquent une gestion immobilière professionnelle est à l'avantage du Canada plutôt qu'à son détriment.

**M. Scott Aitchison:** Certains de mes collègues ici à Ottawa n'aiment pas les FPI et pensent qu'ils bénéficient d'un traitement scandaleusement privilégié de la part du gouvernement et que nous devrions faire plus pour les taxer — et, bien sûr, il s'agit de grandes sociétés maléfiques. Je me demande pourquoi une société maléfique comme la vôtre aurait un programme d'aide aux locataires. Pourquoi avez-vous ce programme?

**M. Krish Vadivale:** Je le répète, c'est parce que nous apprécions nos locataires. Il faut beaucoup d'efforts pour installer nos locataires et nous comprenons que tout le monde traverse des moments difficiles dans sa vie, c'est pourquoi nous avons créé ce programme

d'aide pour garder nos locataires. Je pense qu'un environnement où les locataires sont heureux est bon pour les affaires.

**M. Scott Aitchison:** Mike Brooks, de REALPAC, a comparu mardi. L'une des recommandations qu'il nous a formulées concernait la création d'un code de conduite ou d'un code de pratiques exemplaires pour le secteur. Seriez-vous favorable à une telle initiative? Pourriez-vous nous expliquer comment cela pourrait fonctionner?

• (1020)

**M. Krish Vadivale:** Oui, tout à fait.

Je pense qu'il faudrait inclure des dispositions essentielles dans un tel code. Je pense que l'une d'entre elles, que la plupart des grands exploitants accepteraient, serait d'interdire les rénovictions. Reste à déterminer dans quelle mesure d'autres codes similaires pourraient être incorporés, mais je dirais que je serais favorable à la mise en oeuvre d'un tel code de conduite.

**M. Scott Aitchison:** En ce qui concerne la combinaison de logements privés et de logements à but non lucratif ou de logements publics, pouvez-vous nous donner une idée générale de la combinaison idéale? Quelle proportion de notre parc de logements devrait être fournie par le secteur à but non lucratif?

**M. Krish Vadivale:** Il se trouve que j'ai regardé les séances. Je pense que c'est le mardi 6 juin que vous avez reçu Ray Sullivan, dont le profil cible qui se situe entre 6 et 10 % est probablement la bonne combinaison pour le logement communautaire.

**M. Scott Aitchison:** Il me reste 15 secondes, alors je pense que je vais en rester là.

Merci beaucoup.

**Le président:** Merci beaucoup, monsieur Aitchison.

[Français]

Madame Martinez Ferrada, vous avez maintenant la parole pour six minutes.

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

Je remercie également de sa présence M. Laporte, du Comité logement Rosemont.

Étant donné que M. Vadivale a répondu à plusieurs questions, j'aimerais poser mes questions à M. Laporte.

Mes questions vont porter sur le document qui a été déposé au Comité. Monsieur Laporte, dans votre mémoire, vous parlez de l'écart entre les données publiées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, SCHL, et celles qui sont colligées par le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec au sujet la hausse du loyer.

Pouvez-vous nous expliquer brièvement l'écart qu'il y a entre les deux?

**M. Jean-Claude Laporte:** Je vous remercie de la question.

Les données de la SCHL sont bonnes et fiables, mais elles sont relatives aux logements qui sont habités. Elles nous donnent le portrait du moment relativement aux logements habités.

Pour sa part, l'étude du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec se basait sur 45 000 ou 60 000 logements à louer sur des plateformes comme Kijiji. Cela a donné le portrait relativement aux logements qui sont à louer. C'est là qu'on constate un écart sur le plan de l'augmentation des loyers.

Les deux portraits sont bons, mais celui du regroupement des comités logement donne l'heure juste sur l'augmentation des loyers des logements qui sont à louer. C'est ce qui nous permet de connaître l'état du marché.

**Mme Soraya Martinez Ferrada:** Merci, monsieur Laporte.

Vous avez aussi fait mention de la question du droit et du fait que, dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, le gouvernement avait adopté une approche basée sur le droit au logement, considéré comme un droit de la personne. Comme vous le savez, le logement est un champ de compétence provinciale. À mon avis, cela demande la collaboration de tout le monde.

Selon vous, quelles mesures concrètes assureraient la protection des locataires dans le cadre de la spéculation du marché, mais aussi contre la financiarisation du marché locatif? De quelle façon pourrions-nous travailler avec les provinces à cet égard?

**M. Jean-Claude Laporte:** Je ne suis pas constitutionnaliste, mais je pense qu'il y a toujours des difficultés lorsqu'on touche à des domaines comme la santé, l'habitation ou l'environnement. Nonobstant le fait que le logement relève normalement de la compétence des provinces, le financement et l'initiative pour les programmes de logement social provenaient du fédéral à partir des années 1970 et jusqu'en 1993. Je ne pense pas que quelque chose ait changé depuis.

Évidemment, cela impliquerait de la bonne foi des deux côtés, mais, pour ma part, je crois que le gouvernement fédéral pourrait non pas entreprendre des programmes spécifiques comme à l'époque, mais réserver des sommes d'argent au développement du logement social avant de négocier avec les provinces. Il leur demanderait si elles veulent leur part de ces sommes pour faire ce développement. Si elles répondaient oui, cet argent serait consacré au logement social, et à rien d'autre. Il pourrait en être de même pour plein d'autres domaines aussi.

• (1025)

**Mme Soraya Martinez Ferrada:** Monsieur Laporte, je comprends que votre réponse porte sur le financement des projets de logement social.

Cependant, parlons des mesures législatives prises par le gouvernement fédéral, notamment pour interdire les acheteurs étrangers afin de réduire les effets de la spéculation sur le marché. Il veut également travailler sur un registre des propriétaires, mais aussi sur une réforme fiscale visant les entreprises commerciales qui gèrent des bâtiments locatifs. Selon vous, comment les provinces pourraient-elles collaborer à cette approche en matière de droit au logement?

**M. Jean-Claude Laporte:** Dans le domaine de l'habitation, le fait d'interdire ou de restreindre les investisseurs étrangers est une bonne mesure qui devrait, à mon avis, être appliquée au-delà des deux ans prévus.

L'autre chose qui serait aussi possible serait de freiner les rénovictions. Je ne sais pas de quelle compétence cela relève, mais l'idée serait de pénaliser les propriétaires qui achètent un immeuble locatif et qui le revendent au bout de six mois, un an ou deux ans.

Dans le cas de rénovictions, les nouveaux propriétaires font des pressions auprès des locataires pour les mettre à la porte, et retapent plus ou moins le logement pour ensuite le revendre. S'ils ne le revendent pas, ce qui est rare, le loyer passe du simple au double, voire au triple.

**Mme Soraya Martinez Ferrada:** Vous dites donc qu'il faudrait que le gouvernement renforce la règle sur les biens à revente précipitée pour que les gens ne soient pas encouragés à faire de l'argent sur le dos des locataires de ces habitations.

**M. Jean-Claude Laporte:** Exactement.

**Mme Soraya Martinez Ferrada:** Merci, monsieur Laporte.

Je suis désolée, mais je dois être rapide, parce qu'il ne me reste que 15 secondes.

[Traduction]

Monsieur Vadivale, vous avez dit vouloir faire partie de la solution. Vous n'avez probablement pas le temps de répondre à cette question maintenant, mais si vous pouviez le faire par écrit, quelles mesures le secteur privé pourrait-il prendre pour contribuer à l'offre de logements?

**Le président:** Répondez brièvement ou par écrit, monsieur Vadivale.

**M. Krish Vadivale:** Très bien.

**Le président:** Allez-vous répondre brièvement?

**M. Krish Vadivale:** Je pense que la première étape serait d'augmenter le nombre de logements locatifs. Cela créerait ensuite différentes avenues et différentes gammes de prix qui se répercuteraient sur l'offre, laquelle se rapprocherait au moins de la demande.

**Le président:** Allez-y, madame Chabot.

[Français]

Madame Chabot, vous avez la parole pour six minutes.

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

Je remercie sincèrement les témoins.

Monsieur Laporte, je vous remercie tout particulièrement. Il y a eu toute une belle discussion. Je vous suis très reconnaissante d'avoir accepté notre invitation, même si elle a été envoyée à la toute dernière minute. Par ailleurs, nous avons bien reçu et lu le mémoire que vous avez acheminé au Comité, et je vous en remercie.

La semaine dernière, en parlant de l'effet de la financiarisation, un témoin représentant la Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers a dit dans son allocution au Comité que seule une toute petite fraction des locataires au Canada étaient évincés pour cause de rénovations. Je vois que ma collègue Mme Martinez Ferrada vient de réagir à cette phrase. Selon vous, monsieur Laporte, comment pourrait-on décrire le vécu de la population de Rosemont concernant les rénovictions?

**M. Jean-Claude Laporte:** Dans notre mémoire, nous avons relaté les statistiques en lien avec les rénovictions qui ont eu lieu au cours des deux ou trois dernières années, mais cela ne reflète pas la réalité. En fait, il ne s'agit que de la réalité des locataires qui nous ont contactés, et nous ne sommes pas au courant de toutes les rénovictions.

La fédération dont vous parliez, celle des propriétaires immobiliers, a en quelque sorte raison: ce ne sont pas la majorité des locataires qui sont victimes de rénovictions. Si c'était le cas, la situation serait encore plus catastrophique qu'en ce moment.

En 2021-22, le nombre de cas était peu élevé. En effet, 168 ménages vivant dans 19 immeubles ont dû déménager après avoir reçu une augmentation appréciable de leur loyer. La plupart de ces ménages se sont fortement éloignés des garderies, des écoles primaires et des autres services offerts aux parents ou aux enfants, ce qui constitue un drame humain. En effet, nous parlons de droits de la personne, et l'accès au logement en est un. On ne peut pas parler de la même manière du droit au logement et des actifs des entreprises cotées en Bourse ou ailleurs. Ce ne sont pas les mêmes domaines. L'un vise la marchandisation du logement, ce qui va à l'encontre du droit au logement.

• (1030)

**Mme Louise Chabot:** Nous sommes d'accord sur votre analyse. D'après vos observations, les principaux initiateurs des rénovictions sont-ils de petits propriétaires ou de grands groupes financiers?

**M. Jean-Claude Laporte:** En grande majorité, voire en totalité, ce sont des fonds de placement ou des entreprises spécialisées dans l'investissement immobilier. Ce sont là les propriétaires-spéculateurs qui procèdent à des rénovictions.

**Mme Louise Chabot:** Les rénovictions ont-elles eu un impact sur les locataires, pour ce qui est du coût des logements?

**M. Jean-Claude Laporte:** Je vais vous donner un exemple bien précis, qui ne dira peut-être rien aux gens de l'extérieur de Montréal. Il y a eu un dossier de rénoviction sur la rue Saint-Zotique, au cœur de Rosemont, pour lequel nous avons aidé les locataires à défendre leurs droits. Au départ, tout le monde était d'accord pour se battre afin de conserver leur logement, mais le nouveau propriétaire avait plus d'un tour dans son sac. Au bout du compte, seuls 3 des 21 ou 22 ménages ou personnes qui étaient là à l'origine demeurent encore dans leur logement.

On peut voir qu'il y a de l'argent à faire. Au départ, le nouveau propriétaire avait dit aux locataires qu'il leur donnerait trois mois de loyer gratuit ou qu'il les aiderait à payer le déménagement. Il a par la suite augmenté à 15 000 \$ l'offre faite aux ménages locataires pour qu'ils déménagent. On peut comprendre que les gens étaient vraiment tannés et stressés de se faire harceler de la sorte. À un certain point, ce n'était plus vivable et la majorité a donc décidé de quitter les lieux et d'empocher les 15 000 \$. Il est même possible qu'ils aient obtenu davantage, puisque les négociations n'étaient pas terminées.

Selon ce qu'une locataire nous a dit, le loyer pour un quatre et demi, c'est-à-dire un appartement de deux chambres à coucher, est passé d'environ 700 \$, ce qui est très rare, à environ 1 300 \$ ou 1 500 \$. Pour les gens de Toronto ou de Vancouver, cela peut paraître peu, mais le marché est différent à Montréal et au Québec. C'est d'ailleurs une bonne chose que nos locataires n'aient pas à payer le genre de loyer demandé dans plusieurs villes du Canada. Cela dit, peu importe la raison, il est inhumain de faire vivre cela à des gens. Je comprends l'investisseur, mais...

**Mme Louise Chabot:** Je suis désolée de vous interrompre, mais je pense que mon temps de parole est écoulé. Cependant, je crois que nous allons pouvoir citer votre témoignage en exemple.

Merci beaucoup, monsieur Laporte.

**Le président:** En effet, votre temps est écoulé, madame Chabot.

[Traduction]

Madame Kwan, vous disposez de six minutes.

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

Je remercie les témoins pour leurs déclarations.

Pour revenir à ce que M. Laporte disait, je pense que la situation du Québec qu'il a décrite est importante, mais il est aussi intéressant de constater que ce qui se passe au Québec se produit aussi ailleurs.

Dans un témoignage précédent, Nemoy Lewis, de la School of Urban and Regional Planning à la Toronto Metropolitan University, a déclaré:

Un propriétaire financiarisé est une société privée — un gestionnaire d'actifs, une société cotée en bourse ou une société de placement immobilier — qui achète des immeubles locatifs à grande échelle et qui applique une logique financière, des paramètres et des priorités afin de générer des revenus pour des actionnaires et des investisseurs.

Son étude a porté sur une période de 27 ans à Toronto. Il a constaté que ce type de propriétaire financiarisé était à l'origine de 40 % des transactions en matière de transfert de propriété. Les fonds d'investissement immobilier représentaient 7 %, un pourcentage plus faible, ce qui est à noter. Cependant, il a ajouté:

Ces sociétés se servent des mêmes pratiques d'acquisition et de gestion qui, comme nous le savons, portent atteinte au devoir du Canada d'exercer le droit au logement de tous les Canadiens.

Dans son étude, il est intéressant de constater qu'il s'est concentré sur les endroits où les acquisitions ont été effectuées, puis il a aussi fait une analyse comparative des données démographiques et constaté que ces pratiques visaient principalement la population noire. Dans son étude, il a constaté que « [l]es propriétaires financiarisés possèdent 72,86 % des logements vendus dans ces zones géographiques ». Le point le plus important ici, et j'y viens, est que:

[...] du point de vue des problèmes de déplacement et des propriétaires financiarisés. Nous avons examiné les évictions à Toronto au cours des quatre dernières années, entre 2018 et 2021. Il y en a eu environ 63 000 dans la ville. Les propriétaires financiarisés étaient à l'origine de 42 % de ces évictions. Dans le cas des évictions pour cause de non-paiement du loyer, les propriétaires financiarisés ont présenté un peu moins de 80 % des demandes.

Il poursuit en fournissant d'autres données. Il me semble que cela ne correspond pas vraiment à ce que disent certains témoins: « Hé, je suis un FPI, et nous ne procédons à aucune éviction. » D'aucuns pourraient dire que les propriétaires financiarisés ne se livrent pas à de telles pratiques, mais les données provenant d'études indépendantes montrent le contraire.

La question que je veux poser à M. Laporte est la suivante. Vous avez décrit certains défis auxquels vous êtes confrontés dans la ville de Québec, et vous avez dit que des évictions ont lieu. La question est la suivante: le logement doit-il être traité comme une marchandise ou comme un droit humain fondamental, comme un endroit où les gens peuvent se doter d'un foyer, un endroit où ils se sentent en sécurité et qu'ils peuvent se payer?

• (1035)

[Français]

**M. Jean-Claude Laporte:** Je vous remercie de votre question.

En effet, l'étude que vous avez citée est intéressante. J'aurais le goût de dire que la réponse à votre question se trouve dans la question elle-même, parce que, tout simplement, si on dit qu'un logement est une marchandise, alors les droits de la personne n'existent plus.

Un toit sur la tête est la base qui permet à une personne de bien vivre, de fonder une famille et de s'épanouir. Si on n'a pas cela, le reste disparaît. On se retrouve donc avec des problèmes de santé physique et de santé mentale, avec des difficultés très grandes à élever des enfants qui, eux, se retrouvent avec des problèmes sur le plan scolaire.

La stabilité de l'habitation est fondamentale, et ce, peu importe où on habite sur la planète. Je comprends très bien les investisseurs qui veulent faire de l'argent. Dans le système actuel, grand bien leur fasse, mais ils ne doivent pas le faire sur le dos des gens.

[Traduction]

**Mme Jenny Kwan:** Je vous remercie.

Le défenseur du droit au logement a expliqué très clairement comment le logement devrait être considéré comme un droit de la personne fondamentale, et je vous remercie pour cette réponse. Je ne pense pas qu'il s'agissait d'une question rhétorique de ce point de vue, car il y a un certain débat ici. D'aucuns pensent que le logement devrait être considéré comme un outil d'investissement, et j'ai donc besoin de connaître la position des témoins à cet égard.

En ce qui concerne la question du secteur privé...

• (1040)

[Français]

**M. Jean-Claude Laporte:** Si je peux me permettre, je voudrais préciser que je ne voulais pas répondre à votre question de façon rhétorique. Je voulais simplement dire que, pour moi, c'était une évidence. C'est pour cette raison que j'ai répondu comme je l'ai fait. Je ne voulais pas vous offenser.

[Traduction]

**Mme Jenny Kwan:** Non, il n'y a pas de mal, parce que je pense que vous voyez le logement d'un point de vue humain, et je pense que c'est pourquoi vous avez peut-être pensé que ma question était rhétorique. Certaines personnes ne le voient pas forcément ainsi, elles le voient comme un outil d'investissement. Je vous en remercie.

Je voudrais poser une autre question concernant le secteur privé. Certains diront que le NPD, par exemple, ou ceux qui veulent faire du logement un droit de la personne fondamentale, ne soutiennent pas le secteur privé, ce qui est évidemment faux.

Dans la situation actuelle, avec la crise du logement que nous vivons, certains témoins, comme le représentant de l'ACORN, ont dit qu'il faudrait un moratoire sur l'acquisition de ces vieux appartements qui arrivent sur le marché et qui finissent par être convertis.

Je vois un signal de la présidence. Rapidement, étant donné la crise actuelle à laquelle nous sommes confrontés, devrions-nous mettre un terme à l'acquisition de logements qui arrivent sur le marché et les empêcher d'être convertis à des fins financières, au moins jusqu'à ce que nous puissions maîtriser la crise, et le marché privé devrait-il construire de nouveaux logements?

**Le président:** Merci, madame Kwan.

Cette réponse devra être donnée plus tard, ou par écrit. Nous avons largement dépassé le temps imparti.

**Mme Jenny Kwan:** Il pourrait peut-être répondre par oui ou par non.

**Le président:** Très bien.

Pourriez-vous répondre par oui ou par non à la question de Mme Kwan?

[Français]

**M. Jean-Claude Laporte:** Oui, pourvu que je sache comment lui transmettre ma réponse.

Si je peux répondre directement à la question, c'est...

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

[Traduction]

Madame Gray, vous disposez de cinq minutes.

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

Je remercie tous les témoins de leur présence.

J'ai quelques questions à poser à M. Vadivale.

Tout d'abord, nous avons entendu plus tôt un témoignage selon lequel les tracasseries administratives et les coûts des pouvoirs publics liés au logement représentaient environ 30 % du coût. Êtes-vous d'accord avec ce pourcentage? Constatez-vous la même chose?

**M. Krish Vadivale:** Je n'ai pas le chiffre exact, mais cela me semble juste. Ce serait dans cette fourchette, oui.

**Mme Tracy Gray:** Comment l'augmentation des taux d'intérêt par rapport à leur niveau actuel modifiera-t-elle l'abordabilité du logement et l'offre de logements?

**M. Krish Vadivale:** L'augmentation des taux d'intérêt va très probablement freiner la construction de nouveaux logements, parce que, je le répète, en tant que coût intégré dans les coûts pro forma qui sont utilisés pour calculer si oui ou non nous voulons construire, cela rend les choses plus chères.

Ensuite, du point de vue de l'investissement — sans entrer dans la théorie financière —, si le taux sans risque augmente, le taux de rendement attendu de tout investissement est plus élevé. Cela amène vraiment les investisseurs à réévaluer le profil risque/rendement de la construction de nouveaux logements.

**Mme Tracy Gray:** Dans le mémoire que vous nous avez soumis, vous mentionnez que le coût de construction d'un logement de 400 000 \$ est passé à 500 000 \$.

Selon vous, quelles sont les principales causes de cette augmentation? S'agit-il des droits perçus par les pouvoirs publics, du gonflement des coûts des matériaux, de la pénurie de main-d'oeuvre qualifiée? Quelle est votre analyse?

**M. Krish Vadivale:** C'est tout cela à la fois. C'est l'augmentation du coût de la main-d'oeuvre. C'est l'augmentation du coût des matériaux. Il y a les droits d'aménagement et, bien sûr, le coût du capital qui ne cesse d'augmenter.

**Mme Tracy Gray:** L'un des autres éléments de votre mémoire concerne vos efforts pour construire 200 logements abordables supplémentaires à Hamilton, mais vous avez également évoqué la montée du syndrome « pas dans ma cour », qui limite la construction de logements abordables.

Pouvez-vous nous donner plus de détails sur les tactiques utilisées pour paralyser la construction de nouveaux logements et sur la manière dont ces problèmes peuvent nuire à l'offre de logements?

**M. Krish Vadivale:** Je ne peux pas parler explicitement de ce projet, mais en général, je pense que les tactiques utilisées consistent à laisser entendre qu'un immeuble est trop haut ou que sa superficie est trop importante, afin de réduire effectivement le nombre de logements abordables qui peuvent être construits.

Une autre stratégie consiste à réclamer des places de stationnement souterrains plutôt qu'en surface, ce qui se répercute sur la faisabilité de l'immeuble et vous oblige, d'un point de vue purement économique, à avoir une plus grande mixité de logements à loyer abordable.

• (1045)

**Mme Tracy Gray:** Selon vous, quels sont les plus grands défis liés à la réglementation auxquels vous êtes confrontés pour augmenter l'offre de logements locatifs et de logements abordables?

**M. Krish Vadivale:** C'est le financement.

**Mme Tracy Gray:** C'est l'accès au financement.

**M. Krish Vadivale:** Oui.

**Mme Tracy Gray:** Le mois dernier, l'Institut C.D. Howe a publié un rapport qui décrit les réglementations municipales et provinciales comme un fardeau important qui augmente les coûts liés à la réglementation pour les nouvelles constructions.

Avez-vous des commentaires à faire à ce sujet?

**M. Krish Vadivale:** Je dirais que c'est probablement vrai, surtout si l'on considère le temps comme un coût.

**Mme Tracy Gray:** Voulez-vous dire le temps qu'il faut pour...

**M. Krish Vadivale:** Je parle des délais.

**Mme Tracy Gray:** Il s'agit des délais et de l'échéancier des travaux.

Si nous ajoutons ces éléments au coût, nous pouvons supposer que vous financez le projet pendant cette période, alors avec le temps, les coûts continuent de courir parce que vous n'êtes pas en mesure de...

**M. Krish Vadivale:** Oui.

**Mme Tracy Gray:** Il me reste quelques secondes.

Pouvez-vous nous donner un peu plus de détails sur les mesures que le gouvernement fédéral peut prendre, qu'il s'agisse de diffé-

rentes formes de réglementation ou par l'intermédiaire de la SCHL, pour aider à rendre le logement plus abordable?

**M. Krish Vadivale:** Bien sûr. Comme je l'ai dit, il serait bon d'augmenter les fonds disponibles par l'intermédiaire de la SCHL pour réduire le seuil dans le cadre du programme AHP Select ou pour ajouter de nouveaux outils dans le coffre d'outils afin de favoriser la construction de nouveaux logements.

Du point de vue de l'abordabilité, un fonds destiné à acquérir des immeubles existants et à les faire passer du secteur lucratif au secteur non lucratif contribuerait également à renforcer l'élément du logement communautaire dans l'offre globale de logements.

En partie, pour lutter contre le syndrome du « pas dans ma cour » en mettant à disposition...

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

Nous allons conclure en cédant la parole à M. Collins pour cinq minutes.

**M. Chad Collins:** Merci, monsieur le président.

Mes questions portent sur les mêmes thèmes que celles de Mme Gray. Elles s'adressent à M. Vadivale.

Monsieur, la SCHL a déjà témoigné sur le rôle des FPI dans la stratégie nationale sur le logement. Je pense que le témoignage de la SCHL était que...

**Mme Tracy Gray:** J'invoque le Règlement, monsieur le président.

Je vous prie de m'excuser, monsieur Collins, mais nous arrivons à la fin de la réunion et nous avons des obligations parlementaires sous peu.

Même si nous aimerions en entendre davantage, M. Collins pourrait peut-être écrire aux témoins pour obtenir un témoignage écrit. Le temps qui nous était imparti est écoulé.

**Le président:** Très bien. Nous avons commencé en retard et c'est pourquoi j'étais prêt à prolonger de cinq minutes, mais s'il n'y a pas de consensus pour dépasser le temps imparti...

Je ne vois pas de consensus. Sur ce, nous devons lever la séance.

La séance est levée.







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

---

### PERMISSION DU PRÉSIDENT

---

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

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

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

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

---

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

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

---

### SPEAKER'S PERMISSION

---

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

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

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

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

---

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