



CHAMBRE DES COMMUNES
HOUSE OF COMMONS
CANADA

44^e LÉGISLATURE, 1^{re} SESSION

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

TÉMOIGNAGES

NUMÉRO 079

Le mercredi 27 septembre 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 mercredi 27 septembre 2023

• (1630)

[Traduction]

Le président (M. Robert Morrissey (Egmont, Lib.)): Mesdames et messieurs, il est 16 h 30. Comme le greffier m'a indiqué que nous avons atteint le quorum, je déclare la séance ouverte.

Bienvenue à la 79^e réunion du Comité permanent du développement des ressources humaines et de la condition des personnes handicapées de la Chambre des communes. Conformément à l'article 108(2) du Règlement, le Comité se réunit pour discuter avec le ministre du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités.

Je vous souhaite la bienvenue, monsieur le ministre. Nous allons vous accueillir de manière plus officielle un peu plus tard.

La séance d'aujourd'hui se déroulera selon une formule hybride. Des députés sont présents dans la salle et d'autres participent en mode virtuel.

Pour que la réunion se déroule de façon ordonnée, j'aimerais faire quelques observations.

Vous pouvez vous exprimer dans la langue officielle de votre choix.

Madame Chabot, s'il y a une défaillance au niveau du service d'interprétation, veuillez s'il vous plaît me le signaler; nous suspendrons la séance le temps de corriger la situation.

Vous devez vous adresser en tout temps à la présidence. Vous devez vous adresser en tout temps à la présidence. Les personnes qui participent à la réunion à distance peuvent utiliser la fonction de main levée. Par ailleurs, les témoins doivent savoir qu'il est interdit de faire des captures d'écran au cours de la séance. Veuillez parler lentement et intelligiblement pour faciliter le travail de notre équipe d'interprètes.

Sur ce, comme je l'ai indiqué, plusieurs députés se sont joints à nous. M. Morrice, qui a assuré la présidence par intérim pendant un certain temps hier, sera des nôtres. Nous accueillons également M. Scheer et M. Trudel, ainsi que Mme Chabot et Mme Zarrillo.

Je vous informe que nous sommes aux prises avec un problème de communication en ligne avec Mme Kwan. À l'heure actuelle, la qualité du son ne permet pas à nos services d'interprétation d'effectuer leur travail. Nous y travaillons.

Je tiens tout d'abord à préciser que la séance se déroulera en deux sessions d'une heure, entrecoupées d'une pause santé. Nous suspendrons la séance pendant quelques minutes, puis je reprendrai l'ordre normal des interventions pour la première heure. Nous y reviendrons pour la deuxième heure.

Je souhaite la bienvenue à notre témoin de cet après-midi, le ministre Fraser.

Monsieur le ministre, je vous souhaite une fois de plus la bienvenue au Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées. Je vous invite à présenter votre discours d'ouverture.

• (1635)

L'hon. Sean Fraser (ministre du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités): Monsieur le président, avant de démarquer le chronomètre, j'aimerais savoir de combien de temps je dispose. Merci.

Le président: Le Comité s'est prononcé de manière quasi unanime en faveur de cinq minutes, mais je vous assure que si vous dépassez d'une seconde ou deux, il n'y aura pas de soulèvement.

L'hon. Sean Fraser: Comme je ne dispose que de cinq minutes, aussi bien commencer tout de suite.

Chers collègues, pour résoudre la crise nationale du logement, il faut d'abord comprendre les causes profondes de ce problème, puis proposer des mesures spécifiques pour surmonter les obstacles sur le plan des nouvelles mises en chantier.

Avant d'aborder certains des défis et des solutions potentielles relatifs à cet enjeu, je tiens à souligner l'ampleur du défi auquel nous sommes confrontés; on parle de la nécessité de construire des millions de logements. À l'heure actuelle, le Canada compte environ 16,5 millions de logements. Nous devons en construire plus de cinq millions de plus pour que le marché retrouve un degré d'accessibilité semblable à la situation il y a 20 ans.

La situation problématique actuelle entraîne des conséquences très concrètes sur de vraies personnes qui évoluent au sein de vraies collectivités dans l'ensemble du pays. Je pense par exemple à tous ces étudiants qui ne sont pas en mesure de trouver un logement près de leur lieu d'étude; à tous ces jeunes professionnels, parfois dans un ménage à deux revenus, qui n'ont pas les moyens d'accéder à la propriété; à toutes ces personnes âgées qui, une fois à la retraite, ne sont pas capables de trouver un nouveau logement de plus petite taille au sein du quartier où vivent leurs familles. Bref, force est de constater qu'un nombre important de personnes ne sont plus capables d'accéder à un chez-soi.

Je pense qu'en tant que société, nous devons nous efforcer de faire mieux. Il faudra que le gouvernement fédéral propose des solutions concrètes, et ce, en travaillant avec les gouvernements provinciaux, les municipalités, le secteur privé, les organismes à but non lucratif, et bien sûr l'ensemble des parlementaires. Une chose est sûre, nous n'arriverons à rien en agissant dans la hâte et l'improvisation. Nous devons mettre en place des mesures ciblées pour maximiser la construction de logements réellement abordables pour la population canadienne.

À mon avis, la première étape sera de changer la donne financière pour les constructeurs. En effet, en raison de l'augmentation du coût des terrains, des matériaux, de la main-d'œuvre et des taux d'intérêt, il est de moins en moins avantageux pour les constructeurs d'accepter de nouveaux projets, même lorsqu'ils les ont déjà fait approuver.

Le gouvernement continue de faire progresser des mesures dont vous avez pu prendre connaissance récemment. D'abord, l'exonération de la TPS sur la construction de logements au Canada se traduit par une accélération des mises en chantier qui n'aurait pas été possible autrement. Ensuite, des changements ont été apportés au programme des Obligations hypothécaires du Canada, facilitant l'accès à du financement à faible taux d'intérêt. Enfin, je rappelle que notre Stratégie nationale en matière de logement comprend plusieurs programmes, notamment l'initiative Financement de la construction de logements locatifs, qui vise à offrir un financement à faible coût aux emprunteurs admissibles.

Nous allons examiner d'autres mesures, et je serai d'ailleurs ravi d'entendre les conseils de mes collègues du Comité. Je tiens aussi à rappeler que le volet financier n'est qu'un aspect du problème. Il faut par exemple réévaluer la façon dont les municipalités s'occupent de la construction de logements. Il faut également accélérer les processus de délivrance de permis. Nous devons nous assurer que les municipalités continuent d'investir dans les infrastructures qui facilitent la construction résidentielle, et qu'elles simplifient les règles en matière de zonage. La combinaison de ces différentes mesures contribuera à résoudre la crise du logement.

Le gouvernement a mis en place le Fonds pour accélérer la construction de logements, d'une valeur de 4 milliards de dollars. Grâce à ce mécanisme prometteur, nous sommes déjà en mesure de modifier les règlements mis en place par les municipalités, comme c'est le cas à London.

Je me suis rendu récemment dans la circonscription que représente M. Fragiskatos. Plus récemment, Calgary a pris une décision officielle qui s'appuie, du moins en partie, sur un échange de lettres que nous avons eu concernant le Fonds pour accélérer la construction de logements.

Bien entendu, le gouvernement continue à investir dans les infrastructures liées au transport en commun et à la gestion de l'eau potable et des eaux usées, afin de faciliter la construction de logements. L'objectif n'est pas simplement de bâtir une série de dortoirs pour la population, mais de créer de véritables milieux de vie, des communautés où les gens souhaiteront habiter.

Alors que nous continuons à investir dans le logement, nous ne pouvons pas oublier qu'un grand nombre de nos concitoyens ont besoin d'accéder à des logements qui n'existent pas à l'heure actuelle sur le marché. La Stratégie nationale en matière de logement vise avant tout à faciliter la construction de logements abordables destinés aux familles à faible revenu. Après 30 années de sous-investissement de la part des gouvernements tant conservateurs que libéraux qui se sont succédé, force est d'admettre que nous sommes en retard de centaines de milliers d'unités de logement par rapport à nos objectifs. Le manque d'infrastructures liées à la construction résidentielle engendre des coûts sociaux, et nous devons travailler ensemble pour répondre aux besoins de la population canadienne.

Même en élaborant une politique adéquate qui couvre tous ces volets, nous allons éventuellement faire face à un engorgement sur le plan de la capacité de production de notre industrie de la

construction de logements. Il est toutefois possible d'y remédier en investissant dans des programmes de formation, comme nous l'avons fait en partenariat avec les syndicats au cours des dernières années. Nous pouvons continuer d'investir dans le Programme de solutions pour la main-d'œuvre sectorielle, mais le bassin existant de travailleurs canadiens n'est pas suffisant.

Voilà donc pourquoi nous devons continuer à choisir l'immigration comme une stratégie nous permettant de faire venir les travailleurs qualifiés dont nous avons besoin. Le gouvernement a déjà apporté des changements au système d'Entrée express pour le faire passer à un modèle fondé sur une catégorisation dans le but de faire venir davantage de résidents permanents qui possèdent des compétences en construction résidentielle.

Notre modèle de fabrication de voitures a évolué depuis un siècle. Alors que nous assemblons désormais des véhicules en usine, nous devons miser sur les maisons préfabriquées en usine pour améliorer notre productivité en matière de logement. Nous devons adopter des technologies novatrices, telles que le modèle de logements modulaires, le panneauage, le bois massif et l'impression 3D, ce qui nous permettra de porter la construction résidentielle à une échelle beaucoup plus grande.

Par ailleurs, nous devons continuer à faciliter la mobilité de la main-d'œuvre afin que les travailleurs qualifiés puissent se déplacer d'une province à l'autre et répondre à la demande de logements.

Je suis d'avis que nous devons améliorer la coordination des programmes fédéraux, provinciaux et municipaux, ainsi que la manière dont nous administrons ces programmes. Cela pourrait nous obliger à prendre un peu plus de risques afin d'accélérer le processus pour les projets que nous voulons appuyer.

Avant de conclure, j'aimerais aborder quelques autres aspects si le temps me le permet. Nous devons continuer à répondre à la nature fluctuante des situations d'urgence que vivent bon nombre de Canadiens qui peinent à se trouver un logement.

Ma propre communauté a été gravement touchée par l'ouragan Fiona l'année dernière, et de nombreuses personnes ont été déplacées. Puis sont survenus des feux de forêt non seulement en Nouvelle-Écosse, mais dans des régions partout au pays, ainsi que d'autres phénomènes météorologiques violents provoqués par les changements climatiques. Nous devons continuer à venir en aide à la population au moyen de programmes qui abordent les problèmes graves d'itinérance. Nous devons également continuer à mettre en place des refuges d'urgence au sein des collectivités confrontées à des pressions indues.

J'aimerais également aborder certains enjeux essentiels liés à la financiarisation. Je sais que le comité des finances s'est penché sur ces questions, et j'ai bien hâte d'étudier leur prochain rapport. Le gouvernement a déjà mis en place des mesures concernant le régime fiscal des plateformes de location à court terme de type Airbnb. Nous avons également commencé à réglementer le processus qui permet à des acheteurs étrangers d'acquérir des résidences au pays, et à imposer une taxe sur la valeur des immeubles résidentiels vacants qui appartient à des personnes ayant un statut de non-résidents au Canada.

Enfin, nous ne pouvons pas ignorer le fait que toute une génération de Canadiens a le sentiment d'avoir été laissée de côté. Même si nous parvenons à construire tous les logements qu'il faut aussi rapidement que possible, je rappelle qu'un nombre important de personnes n'auront toujours pas les moyens d'épargner pour une mise de fonds en premier lieu.

Je pense que nous serons capables de faire de réels progrès en nous attaquant à chacun de ces problèmes avec tous les moyens dont nous disposons, et en collaborant étroitement avec tous les ordres de gouvernement, ainsi qu'avec le secteur privé et le secteur à but non lucratif. Si nous ne cherchons pas à résoudre la crise nationale du logement, nous serons alors discrédités aux yeux des citoyens que nous avons le devoir de représenter. En résumé, je crois que la population canadienne veut nous voir travailler ensemble pour résoudre chacun des problèmes que je vous ai exposés aujourd'hui.

• (1640)

L'hon. Sean Fraser: Monsieur le président, j'ignore combien de temps il me reste. Je pense que j'ai dépassé mon temps de parole, mais je serai ravi de répondre aux questions de mes collègues.

• (1645)

Le président: Je vous remercie, monsieur le ministre.

J'ai oublié de présenter les deux témoins qui accompagnent le ministre Fraser. Il s'agit de Mme Romy Bowers, présidente et première dirigeante de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ainsi que de Mme Kelly Gillis, sous-ministre, Infrastructure et Collectivités.

Sur ce, nous passerons directement aux questions. Monsieur Aitchison, vous avez la parole pour six minutes.

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

Monsieur le ministre, je vous remercie de votre présence pour cette séance de deux heures.

J'ai une question facile pour commencer en douceur. Cette question a toutefois laissé votre prédécesseur bouche bée.

Êtes-vous d'avis que le Canada est confronté à une crise du logement?

L'hon. Sean Fraser: Je crois avoir commencé mon intervention en parlant de la nécessité de résoudre la crise nationale du logement. Alors oui, je pense que le pays connaît une crise du logement.

M. Scott Aitchison: Êtes-vous d'avis que le Canada était confronté à une crise du logement il y a huit ans?

L'hon. Sean Fraser: Je pense qu'un nombre important de Canadiens étaient déjà confrontés à une situation de crise en raison d'une pénurie de logements. S'agissait-il d'une crise à l'échelle nationale? Je crois que c'est une question d'opinion.

À l'époque, j'étais concentré sur les enjeux propres à ma collectivité. L'offre de logements était énorme, mais comme nous avons connu un taux de croissance imprévu, nous sommes à présent confrontés à des défis similaires à ceux des grandes villes. Même les régions rurales de la Nouvelle-Écosse sont touchées. Il y a huit ans, le manque de logements était un problème pour certaines personnes et certaines collectivités, mais il s'agit maintenant d'un enjeu à l'échelle nationale.

M. Scott Aitchison: Vos propos me semblent justes. Il y a huit ans, le loyer mensuel moyen national pour un appartement d'une chambre à coucher était de 973 \$. Savez-vous ce qu'il en est aujourd'hui?

L'hon. Sean Fraser: Je dirais que cela varie certainement d'une ville à l'autre.

M. Scott Aitchison: Connaissez-vous le prix moyen à l'échelle nationale?

L'hon. Sean Fraser: Je ne saurais vous donner un chiffre bien précis, mais je suis certain que nous pourrions trouver la réponse en 30 secondes.

M. Scott Aitchison: On parle carrément du double, c'est-à-dire 1 880 \$. Nous avons déjà abordé ce sujet, bien sûr.

Si ce n'était pas une crise à l'échelle nationale il y a huit ans... Dans le contexte actuel, il s'agit définitivement d'une crise qui affecte l'ensemble du pays.

Je rappelle qu'en 2017, le premier ministre a annoncé en grande pompe son plan pour le logement, qu'il qualifiait de stratégie majeure ayant le potentiel de changer la vie des Canadiens.

Diriez-vous qu'à partir de 2017, la crise du logement est devenue un enjeu à l'échelle nationale?

L'hon. Sean Fraser: Cela dépend de la communauté dans laquelle on se trouve. Le moment exact où l'on passe de la gestion de problèmes sociaux réels à une crise nationale est une question d'opinion. Je pense qu'en cours de route, le problème est devenu beaucoup plus répandu.

Franchement, il a fondamentalement changé, notamment en raison de l'évolution du paysage économique au cours de la période postpandémique qui, à mon avis, a eu des répercussions sur un éventail beaucoup plus large de familles canadiennes qu'en 2015.

M. Scott Aitchison: À l'époque, le premier ministre a décrit son plan pour le logement comme un plan transformationnel qui peut changer des vies. C'était des termes très forts en 2017. De toute évidence, la situation était suffisamment grave pour qu'il estime que nous avions besoin d'un plan de cette nature. Il a d'abord annoncé qu'il s'agissait de 40 milliards de dollars. Il a fini par parler de 70 milliards de dollars.

Était-ce nécessaire à ce moment-là?

L'hon. Sean Fraser: Oui, c'était certainement nécessaire à l'époque. En fait, c'était nécessaire 30 ans auparavant. L'un des défis auxquels nous faisons face est que nous essayons de rattraper le temps perdu parce que les gouvernements successifs de différentes allégeances n'ont pas investi dans le logement.

Nous avons réinvesti dans ce secteur comme aucun autre gouvernement ne l'a fait au cours de ma vie. C'était nécessaire, mais nous devons continuer à faire plus. À mesure que le paysage social et économique du Canada évolue, notre politique doit elle aussi évoluer. Je pense que c'était essentiel. Je suis très heureux que nous soyons allés de l'avant avec la Stratégie nationale sur le logement, mais je ne suis pas ici pour vous dire que c'était suffisant pour résoudre les problèmes auxquels nous faisons face aujourd'hui. Nous avons encore beaucoup de travail à faire et je suis ravi de m'atteler à la tâche.

M. Scott Aitchison: Il y a huit ans, la mise de fonds minimale pour une maison était de 22 000 \$. Aujourd'hui, la moyenne est — vous l'avez deviné — de 50 000 \$. C'est le double.

Savez-vous quel était le prix de référence d'une maison il y a huit ans?

L'hon. Sean Fraser: Je ne le sais pas au dollar près, mais je sais à peu près ce que vous allez dire.

M. Scott Aitchison: C'était 452 000 \$. Au cas où vous vous poseriez la question, c'est aujourd'hui 750 000 \$. Ce plan de logement était censé changer la vie des gens. Ce n'est sans doute pas le changement que le premier ministre espérait à l'époque.

Je suppose que la question se pose de savoir si, lorsque votre gouvernement est entré en fonction il y a huit ans, il y avait des défis et des problèmes dans le secteur du logement. Ils étaient peut-être propres à certaines régions du pays. Ils étaient plus aigus dans certaines régions que dans d'autres. Quelques années plus tard, il a été établi que nous avions besoin d'un plan qui changerait la vie des Canadiens. Le changement que nous connaissons aujourd'hui, c'est que le prix des maisons a doublé. Les loyers ont doublé. Les taux d'occupation tournent autour de 1 % ou moins dans la majeure partie du pays, et le nombre de sans-abri est en hausse.

Nous avons maintenant un nouveau ministre. Vous avez pris les devants. Diriez-vous que ce que vous annoncez aujourd'hui, les nouveaux programmes dont parle votre gouvernement — vous avez eu une retraite sur le logement sur la côte Est et une autre petite séance de travail à London, et vous avez annoncé des projets vraiment importants —, alors diriez-vous que ces programmes sont de nature à changer la vie des Canadiens?

• (1650)

L'hon. Sean Fraser: Monsieur, lorsque vous parlez de ce que j'annonce aujourd'hui, de quoi parlez-vous?

M. Scott Aitchison: Je parle des programmes qui ont été annoncés: la TVH, le...

L'hon. Sean Fraser: Vous parlez des annonces faites au cours des dernières semaines.

Je pense qu'elles sont importantes. Elles vont changer fondamentalement la capacité du secteur du logement à créer plus de logements. Je ne pense pas que les mesures que nous avons annoncées aujourd'hui résoudront à elles seules la crise, mais sans elles, je pense que ce serait impossible.

Si vous voulez bien m'accorder 30 secondes, monsieur Aitchison, les problèmes que vous avez décrits dans vos questions sont différents de ceux dont nous avons discuté entre 2015 et 2017, lorsque nous élaborions la Stratégie nationale sur le logement. La raison d'être de cette stratégie était de compenser trois décennies d'absence d'investissements des gouvernements dans le logement abordable pour les familles à faible revenu. C'est pourquoi le Fonds national de co-investissement, l'initiative Financement de la construction de logements locatifs et, plus récemment, l'Initiative pour la création rapide de logements ciblent les projets de logements qui vont donner un toit aux plus vulnérables du pays.

Ce que nous constatons aujourd'hui est un problème beaucoup plus vaste. Il touche de plein fouet les familles de la classe moyenne. Le changement de politique que vous avez pu constater depuis ma nomination en tant que ministre a pour but d'élargir résolument la gamme de logements que nous voulons soutenir dans le cadre de nouvelles politiques, y compris l'augmentation de l'offre globale, de sorte que les familles de la classe moyenne seront mieux à même de trouver un endroit où vivre, pendant que nous continuons à soutenir le développement de projets qui maintien-

dront un toit au-dessus de la tête des Canadiens vulnérables et à faible revenu.

Le président: Je vous remercie.

Nous passons à M. Chad Collins pendant six minutes.

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

Je vous souhaite la bienvenue, monsieur le ministre.

Je suis heureux que vous nous ayez servi une petite leçon d'histoire aujourd'hui, parce que j'aimerais faire écho à ces propos. J'étais conseiller municipal quand la récession a frappé en 2008-2009. La liste d'attente pour un logement abordable à Hamilton comptait alors, si je me souviens bien, de 3 600 à 3 700 noms, et les gens devaient attendre de trois à cinq ans avant de se voir attribuer un logement.

Après la récession et au cours des années qui ont suivi, la liste d'attente a bondi pour atteindre près de 6 200 à 6 300 noms. Si vous nous aviez demandé en 2015 si nous connaissions une crise du logement, je crois que la réponse aurait été oui.

Je dois souligner que sous l'ancien gouvernement, les municipalités réclamaient désespérément une stratégie nationale sur le logement. Nous constatons que le nombre de personnes sur la liste d'attente pour un logement abordable avait bondi — avait doublé —, et nous implorions le gouvernement fédéral de nous accorder des ressources pour aider les personnes âgées, les mères monoparentales et les familles qui n'arrivaient pas à joindre les deux bouts.

Je n'étais pas ici à ce moment, monsieur le ministre, mais votre gouvernement a entendu ces appels. J'aimerais que vous nous parliez de l'importance de la stratégie. À la Chambre, dernièrement, et au cours des derniers mois, on semble se plaindre de cette stratégie nationale, y chercher des failles, alors que le précédent gouvernement n'avait pas de stratégie et faisait la sourde oreille aux demandes des municipalités.

Pourquoi est-ce important d'avoir une stratégie nationale sur le logement et pourquoi est-ce important de travailler avec les municipalités?

L'hon. Sean Fraser: Je vous remercie de la question. Je pense que vous avez fourni des renseignements utiles pour répondre aux précédentes questions sur la présence ou non d'une crise en 2015.

Je n'ai aucune raison de douter que la situation était celle que vous avez décrite à Hamilton. Dans ma communauté, la situation était très différente. Toutefois, à l'heure actuelle dans ma petite ville — qui compte environ 10 000 habitants —, on voit de l'itinérance pour la première fois. Il y a plusieurs facteurs sous-jacents, qui ne se limitent pas à la politique du gouvernement fédéral, soit dit en passant, même si je pense qu'elle a un rôle important à jouer. C'est là où on voit un changement radical entre notre approche et celle du précédent gouvernement conservateur, et je dois souligner, pour être juste, qu'un gouvernement libéral a, au début des années 1990, mis fin aux investissements dans le logement abordable pour les Canadiens à faible revenu.

Les villes ne peuvent pas y arriver seules. Elles sont seules responsables de certains éléments — le zonage, l'allocation de permis et l'établissement des priorités pour les infrastructures —, mais lorsque nous avons constaté que les investissements avaient été insuffisants non seulement dans le logement, mais aussi dans les infrastructures pendant de nombreuses années, à l'exception des investissements dans le Fonds Chantiers Canada après la crise financière, nous avons compris que les villes n'étaient pas prêtes à se développer lorsque leur population a commencé à augmenter. À titre d'exemple, la croissance démographique est au cœur de la stratégie de développement économique des provinces atlantiques.

Sans les investissements que nous avons réalisés dans les infrastructures, qui ont ouvert la voie à la croissance des communautés, nous serions dans une situation bien pire que celle que nous connaissons aujourd'hui.

À mon sens, il est essentiel de travailler avec les municipalités afin de les inciter à surmonter les obstacles qui relèvent exclusivement de leur compétence, mais aussi afin que nous puissions nous associer, financièrement parlant, pour construire une infrastructure de logement.

Pour répondre à votre question sur l'existence d'une stratégie, si vous avez un problème et que vous n'avez pas de stratégie, vous n'arriverez jamais à le résoudre. Et quand le problème change, je pense que la stratégie doit également changer, et c'est pourquoi vous avez vu une nouvelle série de mesures visant un éventail plus large de logements que ceux ciblés par la Stratégie nationale sur le logement lancée en 2017.

M. Chad Collins: Je vous remercie, monsieur le ministre.

Ma prochaine question portera sur les provinces. Vous avez abordé la question de la collaboration avec les municipalités. Nous avons une approche différente de celle des gens d'en face qui, eux, diabolisent les maires et les municipalités qui ne construisent pas de logements. Ils ont adopté l'approche du bâton. Nous adoptons l'approche de la carotte pour inciter les municipalités à agir.

Il doit en être de même pour les provinces. Je me trouve dans la position peu enviable d'être dans une province où le gouvernement conservateur n'a pas de programme de logement abordable. Je cite la Colombie-Britannique et le Québec comme les vedettes du pays, où toutes les planètes se sont alignées et où les municipalités travaillent avec la province et en collaboration avec le gouvernement fédéral, mais ce n'est pas le cas en Ontario.

Comment créer ces tensions saines avec les provinces, en particulier l'Ontario, dans des domaines où elles sont plus désireuses d'enrichir les gens que de chercher des moyens d'aider les personnes qui sont sur une liste d'attente depuis un certain nombre d'années à trouver un logement abordable?

L'hon. Sean Fraser: L'une des choses que vous verrez d'un bon œil dans le poste que j'occupe est que je souhaite établir des relations saines avec des gouvernements de différentes allégeances dans toutes les régions du pays.

Dans les provinces, je crois que tout le monde est conscient de la nécessité d'augmenter le nombre de logements. Les points de vue divergent quant aux types de logements nécessaires, à la manière de les construire et à la question de savoir si nous devons favoriser l'étalement urbain ou nous concentrer sur la densification là où les services existent déjà.

À mon avis, en particulier dans les villes de taille moyenne et de grande taille, la densification est absolument la voie à suivre, en particulier lorsque vous avez une génération de jeunes qui veulent vivre dans des environnements urbains, qui veulent donner à la communauté et qui ont des débouchés professionnels qui sont inégaux dans d'autres régions du pays.

Je pense que nous devons nous assurer d'établir des priorités communes, quelle que soit la province. Je peux vous dire qu'il y a des projets que nous souhaitons soutenir de part et d'autre. Je pense en fait que nous gagnerions à améliorer la coordination de nos programmes, tant pour le logement que pour l'infrastructure, en ce qui concerne la sélection des projets et le calendrier de mise à disposition des capitaux sur le marché pour les réaliser.

Mon approche consiste à prendre le téléphone, à appeler les gens, à les rencontrer en personne au besoin, et à discuter de certains défis auxquels nous faisons face, car, quand on arrive à se mettre d'accord sur la nature du problème, on se rend compte que l'on peut travailler parfois sur des solutions en parallèle et parfois sur des solutions communes. Je pense que nous pouvons trouver des solutions gagnantes dans toutes les régions du pays qui varieront selon le partenaire et la province.

• (1655)

M. Chad Collins: Je vous remercie.

Le président: Je vous remercie.

[Français]

Monsieur Trudel, vous avez la parole pour six minutes.

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

Monsieur le ministre, je vous remercie d'être ici.

M. Trudeau ne vous a pas fait de cadeau en vous nommant ministre du Logement. Comment avez-vous réagi? Nous traversons une crise du logement carabinée. C'est d'une gravité énorme. Vous avez dit qu'on avait besoin de construire 5 millions de logements, tandis que la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la SCHL, estime qu'il faudrait construire 3,5 millions de logements d'ici 2030. C'est un immense chantier. Au Québec seulement, il faudrait construire 1,1 million de logements. On pense que le secteur privé pourrait en construire 500 000 au Québec, quoique les prévisions pour cette année aient baissé. Ce sera donc probablement un peu moins que cela, mais, pour qu'il y ait un certain équilibre, il faudrait construire 600 000 logements en plus de ce que le secteur privé va construire. C'est un immense chantier.

Je reviens d'une tournée d'un bout à l'autre du Québec. Je suis allé en Gaspésie, en Abitibi et au Lac-Saint-Jean, et j'ai vu une immense détresse. Un des buts avoués de la Stratégie nationale sur le logement, en 2017, était de réduire l'itinérance chronique de 50 %. C'était écrit. Depuis cette date, au Québec, le nombre d'itinérants a doublé. Selon le dernier dénombrement, qui date d'octobre 2022, il y a 10 000 itinérants visibles au Québec, et tous les intervenants m'ont dit que ce n'était sans doute que la pointe de l'iceberg. On m'a dit que les besoins en matière de logement étaient si urgents que les gens ne se retrouvaient plus dans cette immense stratégie, qui n'a pas l'effet qu'elle est censée produire.

Parlons en termes concrets. Il y a un an et demi, nous avons voté un budget qui prévoyait un fonds de 4 milliards de dollars pour accélérer la construction de logements. C'est d'ailleurs un drôle de nom puisque, après un an et demi, ce fonds pour accélérer la construction de logements n'a pas permis de construire une seule maison. C'est assez particulier. Vous négociez actuellement avec le gouvernement du Québec. Il y a 900 millions de dollars en jeu et, à Québec, on me dit que le gouvernement du Québec pourrait ajouter 900 millions de dollars de plus. C'est quand même majeur. Cela donnerait un investissement total de 1,8 milliard de dollars.

À Québec, on me dit aussi que le gouvernement provincial voudrait centrer cette négociation sur la vraie construction de logements et non pas sur des normes ou des améliorations liées au zonage. Je ne dis pas que ce n'est pas important, mais on me dit que la priorité du gouvernement du Québec est de passer rapidement à la construction de logements pour agir concrètement.

Où en sont les négociations avec le gouvernement du Québec sur ces 900 millions de dollars, monsieur Fraser?

L'hon. Sean Fraser: Je vous remercie de votre question.

Vous avez dit que le premier ministre ne m'avait pas fait de cadeau en me nommant ministre du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités. En fait, il m'a donné l'occasion de changer les choses relativement à une importante question pour notre pays, et je fonde beaucoup d'espoir sur le Fonds pour accélérer la construction de logements.

Cela dit, il est important de comprendre la raison d'être du Fonds. Il ne sert pas seulement à construire une maison par-ci et un logement par-là. En fait, sa raison d'être, c'est de changer la façon de construire les logements dans les communautés. Sa raison d'être, c'est aussi de changer la réglementation dans les villes et les municipalités. Au Québec, les municipalités ne peuvent pas traiter directement avec le gouvernement fédéral. C'est correct, parce que j'ai une bonne partenaire de travail, en la personne de la ministre québécoise responsable de l'Habitation, Mme Duranceau. D'ailleurs, nous avons eu des discussions afin d'en arriver à une entente qui assurerait que des fonds servent à augmenter le nombre de logements au Québec.

[Traduction]

Pour accélérer le processus, en parallèle, nous allons recenser des projets et des infrastructures qui permettront d'accroître...

[Français]

M. Denis Trudel: Monsieur le ministre, en ce moment, qui retarde les choses?

Vous dites que vous êtes en train de négocier, mais le logement est un champ de compétence des provinces. C'est donc au Québec que revient la construction de logements et c'est lui qui doit s'entendre avec les villes. Si Ottawa donnait le chèque de 900 millions de dollars dès maintenant, cela permettrait au Québec de construire des logements au cours de la prochaine année.

Pourquoi vous mettez-vous dans le chemin du gouvernement du Québec? Québec a l'habitude de faire ce travail. Les villes ont l'habitude de faire ce travail. Les groupes de ressources techniques ont l'habitude de faire ce travail. Les organismes sans but lucratif d'habitation ont l'habitude de faire ce travail.

La capacité fiscale d'Ottawa est énorme. Ces 900 millions de dollars dorment dans les coffres, alors que des gens, au Québec, dorment dehors, même à l'approche de l'hiver.

Ces 900 millions de dollars n'iaient à Ottawa. Pourquoi?

• (1700)

L'hon. Sean Fraser: Il n'y a pas de problème, la situation est normale.

Nous avons commencé par octroyer un fonds de 4 milliards de dollars, une somme très importante, pour nous assurer que le programme fonctionne.

Dans mon allocution d'aujourd'hui, j'ai parlé de plusieurs éléments, notamment du besoin du Canada de changer la façon dont les villes construisent des logements.

[Traduction]

Si nous nous contentons d'injecter de l'argent dans le problème, nous ne le résoudrons jamais. Nous devons changer le système. Si nous travaillons avec le gouvernement provincial du Québec pour établir des priorités communes sur la manière de mettre en œuvre un changement systémique, nous pourrions, en fait, résoudre ce problème.

[Français]

M. Denis Trudel: Tous les gens sur le terrain, au Québec, m'ont dit qu'ils ne se retrouvent plus dans les différents paliers de gouvernement. Les gens veulent seulement qu'on construise des logements. Les villes fixent des règlements, les provinces instaurent des programmes et le fédéral vient en ajouter.

Tout le monde pense qu'Ottawa devrait se limiter à envoyer des chèques au Québec, pour que l'argent puisse couler rapidement et pour qu'on construise des logements. Nous ne comprenons pas pourquoi Ottawa est dans les jambes du Québec. Tout le monde est d'accord là-dessus.

[Traduction]

L'hon. Sean Fraser: Je ne considère pas les partenariats avec les provinces sur des priorités communes comme une ingérence. Nous versons des centaines de millions de dollars aux provinces. Au Québec, c'est près d'un milliard de dollars, comme vous l'avez indiqué.

Le Canada et le Québec veulent tous deux que les collectivités construisent davantage de logements. Ils veulent tous deux que les collectivités accélèrent le processus d'approbation des logements. Ils veulent tous deux que des logements soient construits pour les familles de la classe moyenne et les familles vulnérables. Il s'agit là de conversations normales qui ont lieu après l'établissement d'un programme dans le cadre de notre processus budgétaire, afin de parvenir à un accord sur ce que nous voulons réaliser avec l'argent. L'injection d'argent seule, sans un changement de système pour les programmes, ne résoudra pas le problème.

[Français]

Le président: Merci, monsieur Trudel.

[Traduction]

Madame Kwan, je pense que vos problèmes de son sont réglés. Vous avez six minutes.

Mme Jenny Kwan (Vancouver-Est, NPD): Je remercie le ministre pour sa déclaration liminaire et pour avoir reconnu que la crise du logement est due au fait que les gouvernements libéraux et conservateurs successifs ont renoncé à construire des logements sociaux et coopératifs. En fait, ce sont les conservateurs qui ont annulé le programme de logement coopératif en 1992. Le gouvernement libéral a annulé le programme national de logement abordable en 1993.

Pendant 30 ans, les gouvernements libéraux et conservateurs successifs ont compté sur les forces du marché pour fournir les logements dont les Canadiens avaient besoin. Franchement, c'est un échec lamentable. Nous avons un nombre record de sans-abri, les loyers ont grimpé en flèche, les jeunes sont exclus du marché en raison des prix et nous sommes aux prises avec la crise du logement que l'on connaît aujourd'hui.

Comme l'a indiqué le ministre, en 2017, le premier ministre a annoncé la Stratégie nationale sur le logement en grande pompe — je m'en souviens — et a même proclamé qu'un logement adéquat était un droit de la personne fondamentale. Cependant, le gouvernement a versé les fonds lentement, il a procédé à la double comptabilisation pour gonfler les chiffres et il a tardé à renouveler les accords d'exploitation des organismes sans but lucratif et des coopératives, ce qui a entraîné la perte d'un plus grand nombre de logements sociaux et coopératifs subventionnés.

Le Bureau du vérificateur général a publié des rapports accablants sur la situation. Je ne reviendrai pas sur tous les éléments, car ils sont du domaine public.

Le ministre a admis que notre parc de logements sociaux était déficitaire. Le parc de logements sociaux du Canada est l'un des plus faibles des pays du G7, avec un taux de 3,5 % seulement. Nous devons améliorer et augmenter le parc de logements sociaux et de logements coopératifs. Actuellement, dans la Stratégie nationale sur le logement, le développement du logement social est fixé à 16 000 unités par an. Cela ne suffira pas. Cela ne répondra pas aux exigences et aux besoins des Canadiens en matière de logement.

Ma première question au ministre est la suivante. S'engagera-t-il à augmenter le parc de logements sociaux, où le loyer ne représente pas plus de 30 % du revenu total, à au moins deux millions d'unités, afin que nous ayons une chance de lutter efficacement contre la crise du logement?

L'hon. Sean Fraser: Je vous remercie beaucoup.

Avant de faire de mon mieux pour répondre à votre question, madame Kwan, je pense que l'un des éléments clés que vous avez soulevés dans votre intervention, ce sont les décisions prises en 1993. Cela m'a frappé parce qu'en 1993, j'avais huit ans. Ce problème ne s'est pas manifesté du jour au lendemain. Il s'est manifesté tout au long de ma vie. Il ne sera donc pas résolu du jour au lendemain. Même si je reconnais que nous devons faire plus pour continuer à construire plus de logements hors marché au Canada, je pense que nous devons admettre que cela va prendre un certain nombre d'années.

Je m'engage à présenter des réformes qui augmenteront la part des logements hors marché au Canada. Je pense que je dois à mon équipe et, franchement, aux Canadiens, un peu plus de travail stratégique sur la définition exacte que vous utilisez, afin de m'assurer que j'ai la définition qui garantira que le plus grand nombre possible de personnes bénéficieront d'un toit à un prix qu'ils peuvent se permettre, quel que soit leur niveau de revenu. Je pense que le coût

social du sans-abrisme est extrêmement élevé, et je pense qu'il incombe aux gouvernements de faire plus pour développer ce parc de logement.

Je suis heureux de vous redonner la parole pour m'assurer que nous nous concentrons sur vos priorités dans cet échange.

● (1705)

Mme Jenny Kwan: Il y a 30 ans, j'étais une avocate communautaire. C'est la raison pour laquelle je me suis lancée dans la politique électorale. C'est arrivé au moment où le gouvernement libéral a annulé le programme national de logements abordables. Les gouvernements libéraux et conservateurs successifs sont à l'origine de ce problème.

Vous êtes maintenant à la barre, et nous avons une chance, espérons-le, de régler le problème. Au lieu de bricoler, il faut prendre des mesures audacieuses. Nous savons que la construction de logements sociaux et de coopératives d'habitation est efficace et qu'elle fonctionne. Cela permettra de loger les personnes dans le besoin. J'attends avec impatience que le ministre annonce l'augmentation de la construction de logements sociaux et de coopératives d'habitation.

Le NPD a demandé la création d'un fonds d'acquisition pour le secteur sans but non lucratif. Ce fonds fera-t-il partie de l'assortiment?

L'hon. Sean Fraser: Je n'ai pas d'annonce à faire au Comité aujourd'hui en ce qui concerne un fonds d'acquisition. C'est l'une des options dont j'ai pris connaissance depuis que j'ai été nommé à ce poste et qui tentent de remédier au problème peu commun que nous rencontrons — en particulier la perte de logements abordables créés organiquement, si je peux utiliser cette expression.

À l'heure actuelle, il y a sur le marché des logements locatifs offerts à des prix abordables que les gens ont les moyens de payer, mais ils disparaissent rapidement. Un fonds d'acquisition n'est pas nécessairement le seul moyen de nous assurer que nous nous protégeons contre la perte de ces logements abordables ou même que nous achetons des propriétés que nous agrandissons ou dans lesquelles nous construisons des logements abordables.

J'essaie de déterminer ce que je considère comme la meilleure option pour nous assurer que nous livrons le plus grand nombre de logements au prix le plus économique.

Mme Jenny Kwan: Bien entendu, le fonds d'acquisition n'est pas le seul moyen de s'attaquer à ce problème, mais c'est certainement l'un d'entre eux et c'est celui que le NPD a préconisé. Un autre moyen consisterait à stopper l'érosion des appartements à loyer modique. Pour faire face à cette érosion, il faut interdire aux propriétaires financiarisés et profiteurs d'acheter les logements à prix modique et de les faire disparaître en expulsant les gens pour procéder à la démolition ou la rénovation de ces logements, puis à une augmentation radicale des loyers. C'est là une autre option. Comme l'a indiqué Steve Pomeroy, pour chaque logement abordable construit, nous en perdons 15. Il faut construire des logements et stopper l'érosion. Voilà ce que demande le NPD.

L'autre question que je souhaite aborder avec le ministre est la suivante...

Le président: Madame Kwan, votre temps de parole est écoulé, alors pourriez-vous formuler rapidement votre question?

Mme Jenny Kwan: Je serai très brève.

En ce qui concerne l'Allocation canadienne pour logement annoncée dans le budget de 2022, le NPD a forcé le gouvernement à verser cette allocation pour logement unique de 500 \$ afin d'aider les Canadiens à faible revenu, et lors de sa mise en œuvre, les libéraux ont unilatéralement modifié les critères d'admissibilité, et ils ont laissé pour compte les personnes qui sont les plus vulnérables ou qui touchent les plus faibles revenus.

Comment le gouvernement libéral a-t-il pris la décision de limiter cette prestation, et que vont faire les ministres pour remédier à cette situation?

Le président: Vous avez le temps de répondre brièvement à la question.

L'hon. Sean Fraser: Merci, monsieur le président.

La présidente et première dirigeante de la Société canadienne d'hypothèques et de logement va réagir à cette réponse.

Mme Romy Bowers (présidente et première dirigeante, Société canadienne d'hypothèques et de logement): Je vous remercie beaucoup de votre question.

C'est une question qui a déjà été soulevée à cette table. La définition de la prestation n'a pas été modifiée. Je pense qu'il y a eu un certain malentendu dans la manière dont l'information a été communiquée, mais notre intention n'était pas d'exclure certains segments de la population. Nous avons dû tracer quelques lignes dans le sable pour déterminer qui était admissible à la prestation. Nous serions très heureux de fournir les définitions qui ont été utilisées et d'avoir d'autres discussions à ce sujet fondées sur l'information présentée.

Le président: Je vous remercie.

Monsieur Scheer, vous avez la parole pendant cinq minutes.

Mme Jenny Kwan: Incroyable.

Le président: Monsieur Scheer, veuillez intervenir.

L'hon. Andrew Scheer (Regina—Qu'Appelle, PCC): Merci beaucoup, monsieur le président.

L'une des principales mesures que le gouvernement a prises pour résoudre la crise du logement, que vous avez maintenant reconnue, a mis le rêve de l'accession à la propriété hors de la portée d'un très grand nombre de Canadiens au cours des huit dernières années. Il s'agit du Fonds pour accélérer la construction de logements. Ce programme a été annoncé il y a deux ans et appuyé d'un financement de 4 milliards de dollars de fonds publics.

Au cours de cette période, pouvez-vous dire au Comité combien de logements ont été construits grâce au Fonds pour accélérer la construction de logements? Veuillez simplement citer ce nombre.

• (1710)

L'hon. Sean Fraser: Écoutez, je sais que cette série de questions est destinée à me piéger, parce que vous et moi savons que le déploiement du fonds est en cours et que les investissements accordés changent la façon dont les villes construisent des logements. Ce fonds a été annoncé dans le cadre de la campagne électorale de 2021 et prévu dans le budget de l'année dernière. Le fonds est en train de changer la façon de faire les choses, mais il commence seulement à avoir un effet positif.

L'hon. Andrew Scheer: Cette annonce date d'il y a deux ans. Cela fait deux ans...

L'hon. Sean Fraser: C'était une promesse électorale faite il y a deux ans. Le fonds a été prévu dans le budget de l'année dernière, et il a commencé à être mis en œuvre il y a deux semaines.

L'hon. Andrew Scheer: Vous avez eu deux ans pour faire avancer les choses.

Si vous comprenez l'énoncé de la question, vous devriez connaître la réponse. Combien de logements ont été construits?

L'hon. Sean Fraser: Je rejette entièrement le faux prétexte qui sous-tend votre question, parce que le fonds va changer fondamentalement la façon dont les villes...

L'hon. Andrew Scheer: Je suis désolé, mais ce n'est pas censé être...

L'hon. Sean Fraser: ... construisent des logements. Je ne me laisserai pas piéger.

L'hon. Andrew Scheer: Ce n'est pas une question-piège. Le fait de demander combien de résultats ont été engendrés par un programme gouvernemental n'est pas une question-piège. En fait, au cours de votre déclaration préliminaire, vous avez déclaré que nous ne pouvions pas nous contenter de lancer des idées en l'air, puis vous avez ajouté qu'il fallait mesurer et maximiser les résultats.

Il s'agit d'une annonce vieille de deux ans qui fait appel à 4 milliards de dollars de l'argent des contribuables. Donnez-nous simplement la réponse. Est-ce que je me rapproche ou je m'éloigne? Est-il...

L'hon. Sean Fraser: Vous voyez, le piège que vous essayez de me tendre en ce moment...

L'hon. Andrew Scheer: Ce n'est pas un piège.

L'hon. Sean Fraser: C'en est un, et vous êtes malin de jouer ce jeu.

L'hon. Andrew Scheer: Comment le fait de demander un nombre...

L'hon. Sean Fraser: Monsieur le président, puis-je avoir l'occasion de répondre à la question.

L'hon. Andrew Scheer: La question est très simple.

Le président: C'est le temps de parole de M. Scheer.

L'hon. Andrew Scheer: Ce n'est pas grave. Il n'a pas répondu à la question. J'aimerais connaître le nombre en question. Il s'agit d'une annonce vieille de deux ans qui fait appel à 4 milliards de dollars de l'argent des contribuables. Combien de projets de construction ont été achevés?

L'hon. Sean Fraser: Le Fonds pour accélérer la construction de logements ne permet pas directement de construire des logements. Il modifie la façon dont les villes construisent des logements, puis les constructeurs de ces villes construisent des logements. À l'heure actuelle, nous nous attendons à ce que ce processus ait une incidence sur des milliers de nouveaux logements destinés aux Canadiens, mais comme le Fonds a commencé à être déployé il y a seulement deux semaines, il ne fait que commencer à modifier ces façons de faire les choses. Ses effets se feront sentir au cours des prochaines années.

L'hon. Andrew Scheer: Je suis désolé, mais nous allons mesurer ces résultats à partir du moment où le gouvernement a annoncé le Fonds, c'est-à-dire deux ans et quatre milliards de dollars plus tôt. Dites-nous le nombre de logements construits.

L'hon. Sean Fraser: Pour que ceux qui pourraient regarder cette audience à la maison comprennent la situation clairement, je précise que la manière dont les politiques sont mises en œuvre est la suivante: après avoir fait campagne en promettant ces politiques, vous les ajoutez au budget, puis vous les mettez en œuvre après coup. Le Fonds est un programme qui a été lancé il y a deux semaines.

L'hon. Andrew Scheer: Les Canadiens qui ont été chassés de chez eux et vivent dans leur voiture, les étudiants qui doivent vivre dans des tentes et les familles qui doivent partager avec d'autres familles des appartements dotés d'une seule chambre à coucher n'ont pas le temps d'attendre, monsieur le ministre. Vous avez annoncé ce programme il y a deux ans. La question que je vous ai posée était très simple. Combien de logements ont été construits grâce à ce programme de 4 milliards de dollars? Veuillez citer ce nombre.

L'hon. Sean Fraser: Monsieur le président, j'encourage mon collègue à cesser de feindre l'indignation. Il a été membre du gouvernement pendant près d'une décennie et n'a absolument rien fait pour construire davantage de logements dans notre pays...

L'hon. Andrew Scheer: Parlons d'il y a 10 ans. Parlons d'il y a huit ans.

L'hon. Sean Fraser: Nous avons accompli davantage à cet égard au cours des deux dernières semaines que le gouvernement auquel il appartenait en 10 ans. S'il veut faire le malin en ce qui concerne la façon dont il répond aux questions, afin de pouvoir afficher une séquence vidéo sur Facebook, qu'il le fasse. Je vais me concentrer sur la construction de logements pour les Canadiens.

L'hon. Andrew Scheer: Ouah! Si le ministre trouve que c'est « malin » de poser des questions au nom de Canadiens désespérés qui ne savent pas comment ils vont payer leur prochain prêt hypothécaire ou leur prochain mois de loyer, ou au nom de jeunes de 35 ans qui sont retournés vivre dans le sous-sol de leurs parents, il peut regarder les Canadiens dans les yeux et le leur dire.

Il s'agissait d'une question très simple, et vous avez refusé d'y répondre parce que la réponse est, en fait, zéro. C'est un échec total. Si vous voulez parler d'il y a huit ans, parlons d'il y a huit ans, quand le coût du logement était la moitié de ce qu'il est aujourd'hui, quand la valeur moyenne...

L'hon. Sean Fraser: Lorsque le taux de construction était la moitié de ce qu'il est aujourd'hui...

L'hon. Andrew Scheer: ... des paiements hypothécaires, était la moitié de ce qu'elle est aujourd'hui et le paiement du loyer moyen était la moitié de ce qu'il est aujourd'hui. Je serais heureux de comparer le bilan en matière de logement d'il y a huit ans avec celui d'aujourd'hui.

Dans le budget de 2022, la ministre des Finances a promis qu'« au cours des dix prochaines années, nous doublerons le nombre de logements [neufs] que nous construirons ». Depuis ce temps, les mises en chantier ont-elles augmenté ou diminué?

L'hon. Sean Fraser: Cela dépend du moment où l'on commence à mesurer ou de l'éventuelle utilisation sélective des données, mais si l'on compare le taux de construction actuel avec celui de l'époque où vous étiez membre du gouvernement, on constate que la construction de logements est presque deux fois plus élevée que ce qu'elle était alors.

L'hon. Andrew Scheer: Monsieur le ministre, je ne n'utilise pas sélectivement les données. Je choisis la date à laquelle votre col-

lègue, la ministre des Finances, a fait cette promesse. Depuis ce temps, les prix des logements ont-ils augmenté ou diminué?

L'hon. Sean Fraser: Les prix des logements...?

L'hon. Andrew Scheer: Je suis désolé. Les mises en chantier ont-elles augmenté ou diminué? Vous pouvez aussi répondre à la question concernant les prix, mais les mises en chantier ont-elles augmenté ou diminué depuis que la ministre a promis de doubler le nombre de logements dans les 10 prochaines années?

L'hon. Sean Fraser: Avant d'en venir à votre question, je précise qu'à mon avis aucun membre du Comité ni parti de la Chambre des communes n'a le monopole de l'attention portée aux personnes vulnérables qui ont des besoins très réels en matière de logement.

L'un des aspects que je trouve vraiment sains...

L'hon. Andrew Scheer: C'est une question d'action.

L'hon. Sean Fraser: Je suis d'accord, et je suis heureux de parler des mesures que je prends, mais l'un des aspects de notre démocratie qui me semblent vraiment importants et en fait très sains... et le mérite en revient à tous les partis de la Chambre. Je pense que nous nous entendons sur la nature de certains des problèmes à résoudre.

Toutefois, pour en revenir au Fonds pour accélérer la construction de logements que vous avez mentionné...

• (1715)

L'hon. Andrew Scheer: La durée de la réponse est censée ressembler à la durée de la question.

L'hon. Sean Fraser: ... il a un but très précis. Il ne s'agit pas de lancer n'importe quelle idée en l'air. Le Fonds est conçu pour changer la façon dont les villes construisent des logements, et il a l'effet souhaité aujourd'hui.

Le président: Je vous remercie, monsieur Scheer.

M. Peter Fragiskatos (London-Centre-Nord, Lib.): Monsieur le président, j'invoque le Règlement pour faire valoir un argument très simple.

Lorsque des témoins, qu'ils soient ministres ou non... et je comprends que M. Scheer souhaite marquer des points sur le plan politique en ce moment. Cependant, lorsque nous posons des questions aux témoins, nous devrions leur laisser le temps d'y répondre. C'est une question de décorum élémentaire visant à maintenir l'ordre au sein du Comité.

L'hon. Andrew Scheer: Dans le même ordre d'idées, il existe une convention bien établie selon laquelle la durée de la réponse doit être proportionnelle à la durée de la question. Lorsqu'il s'agit de questions simples auxquelles on peut répondre par oui ou par non...

M. Peter Fragiskatos: Vous n'avez pas suivi la convention.

L'hon. Andrew Scheer: ... par plus ou par moins, ou simplement par un chiffre, les réponses à ces questions ne devraient pas durer trois ou quatre minutes.

Le président: Je vous remercie, messieurs Scheer et Fragiskatos.

Nous allons maintenant donner la parole à M. Coteau pendant cinq minutes.

M. Michael Coteau (Don Valley-Est, Lib.): Merci, monsieur le président.

Je remercie le ministre de sa présence.

Je voudrais commencer par dire qu'il ne fait aucun doute que cette question a des répercussions sur toutes les communautés du pays. Tous les membres du Comité sont préoccupés par cette question parce qu'elle a des répercussions sur nos quartiers et sur les personnes qui vivent dans les circonscriptions que nous représentons.

Je pense qu'une histoire court selon laquelle le prix des logements n'a augmenté que depuis 2015. C'est faux. J'ai acheté ma maison en 2007, soit un an après l'arrivée au pouvoir du gouvernement conservateur. Le prix moyen des maisons en Ontario était légèrement inférieur à 300 000 \$. En 2015, le prix de ma maison s'élevait à 700 000 \$. Ce problème est récurrent au Canada, et sa trajectoire n'a fait que... Elle a tellement augmenté. En tant que députés, nous devons tous chercher des solutions.

Je me réjouis de la nouvelle initiative visant à supprimer la TPS des nouveaux logements construits. Monsieur le ministre, je pense que vous avez fait allusion à l'article qui a paru à Toronto la semaine dernière: 5 000 nouveaux logements vont être construits grâce à cette nouvelle initiative. Pouvez-vous nous parler précisément de cette initiative? Quelle sera, selon vous, son incidence sur l'ensemble du pays?

L'hon. Sean Fraser: Je vous remercie de votre question.

Je pense qu'il est important de revenir sur le point que j'ai évoqué dans ma déclaration préliminaire. Les mesures que nous mettons en œuvre doivent être conçues pour résoudre des problèmes très précis. Lorsque j'ai examiné la décision de supprimer la TPS sur la construction d'appartements au Canada, la décision était conçue pour résoudre les problèmes d'offre qu'affronte le secteur du logement, ce qui fait grimper le prix des maisons partout au pays.

Depuis que nous sommes à la tête du gouvernement, mais aussi sous les gouvernements précédents, nous avons constaté une augmentation constante du prix des logements. Elle s'est accélérée plus récemment, en particulier pendant la pandémie, lorsqu'un plus grand nombre de personnes ont acheté des biens immobiliers et ont bénéficié de taux d'intérêt historiquement bas, mais depuis, le paysage financier a changé. Le coût de la main-d'œuvre a augmenté. Le coût des fournitures et des matériaux a augmenté. Le coût des terrains a augmenté, et les taux d'intérêt ont augmenté.

Si nous avons affaire à des constructeurs qui, soit dit en passant, ont construit des centaines de milliers de logements déjà approuvés dans l'ensemble du Canada, nous devons les amener à un stade où l'équation qu'ils envisagent leur permet d'amorcer un projet mis en veilleuse et de mettre les pelles à l'ouvrage.

En supprimant la TPS, j'ai vu des estimations du nombre de nouveaux logements destinés aux Canadiens qui seront construits au cours des 10 prochaines années osciller entre 200 000 à 300 000. Les 5 000 que vous avez mentionnés sont des logements à un étage. Soit dit en passant, un grand nombre des logements construits par ce promoteur seront abordables, mais ce n'est qu'un exemple dont j'ai entendu parler.

J'ai lu un article aujourd'hui qui citait cet exemple, mais il mentionnait deux autres promoteurs qui déclarent maintenant qu'ils vont entreprendre des projets de construction de 3 000 et 1 000 logements, respectivement, directement en raison de cette mesure.

Cela va inciter un très grand nombre de constructeurs de logements à réexaminer le projet qui avait été mis en veilleuse, à lui donner le feu vert et à commencer sa construction immédiatement.

Cela aura un effet majeur sur le secteur. C'est l'une des décisions les plus importantes que nous pouvions prendre, et les défenseurs du droit au logement et pas seulement les promoteurs, mais aussi ceux qui cherchent à construire davantage de logements pour les personnes à faibles revenus, sont de fervents défenseurs de cette mesure. C'est la raison pour laquelle nous l'avons adoptée.

M. Michael Coteau: Vous avez reconnu l'importance des partenariats avec les provinces. Je crois que, quelles que soient leurs divergences politiques, les politiciens de toutes allégeances devraient travailler ensemble à la recherche de solutions.

Quelles sont les relations avec les autres provinces? Existe-t-il une volonté de supprimer les taxes provinciales de ces initiatives?

L'hon. Sean Fraser: Il est important de comprendre que le gouvernement fédéral a un rôle important à jouer, mais nous avons besoin que tout le monde participe aux négociations. Je suis très optimiste quant à la possibilité de faire bouger les choses, en raison de la réponse que j'ai reçue des différents ordres de gouvernement.

En ce qui concerne la TPS, il s'agit en fait d'un excellent exemple. D'autres provinces nous ont emboîté le pas ou ont pris des mesures semblables en Colombie-Britannique, en Ontario, à Terre-Neuve-et-Labrador et, plus récemment, dans ma province, la Nouvelle-Écosse. Pour mettre les choses en perspective, lorsqu'il s'agit de supprimer une taxe sur la valeur ajoutée de 15 % à la fin d'un projet et qu'il s'agit d'un projet d'une valeur de plusieurs centaines de millions de dollars, cela représente une différence de plusieurs millions de dollars. Cela va changer l'équation. Par conséquent, lorsque les provinces se rallieront au projet, le rythme de construction s'accélénera, grâce à la décision du gouvernement fédéral de faire un pas en avant et d'apporter ce changement.

• (1720)

M. Michael Coteau: Vous avez également mentionné les maisons modulaires. Je suis un grand partisan des solutions de rechange en matière de logement, qu'il s'agisse de maisons préfabriquées ou de petites maisons. Il y a tellement de possibilités... Vous avez parlé des logements construits par impression 3D. Quelle place accordez-vous à ces solutions de rechange dans votre stratégie?

L'hon. Sean Fraser: Ces éléments sont complémentaires pour répondre aux différents enjeux auxquels nous sommes confrontés, car si nous parvenons à une bonne équation financière, si nous modifions le processus de délivrance des permis, si nous investissons dans les logements hors marché, si nous coordonnons parfaitement nos programmes, si nous faisons tout à la perfection, nous nous heurterons à un goulet d'étranglement, soit la capacité de la main-d'œuvre canadienne à produire les logements dont les Canadiens ont besoin.

Si nous ne changeons pas la façon dont nous construisons les logements et que nous continuons de construire des maisons de type classique une par une, nous ne réglerons jamais le problème auquel nous sommes actuellement confrontés. Toutefois, si nous effectuons les investissements nécessaires pour accroître la capacité productive de la main-d'œuvre canadienne et si nous pouvons augmenter de manière significative le nombre de logements construits par personne travaillant sur ces logements et par heure consacrée à la construction de ces logements, je pense que nous pourrions résoudre ce problème. Si nous ne le faisons pas, il s'agira selon moi d'un échec moral. En investissant dans des innovations qui augmenteront réellement la capacité des Canadiens à construire plus de logements, nous pourrions tirer parti de la différence que nous faisons au moyen de changements financiers, de changements réglementaires et d'investissements dans des types de projets particuliers.

M. Michael Coteau: Merci beaucoup.

[Français]

Le président: Monsieur Trudel, vous avez la parole pour deux minutes et demie.

M. Denis Trudel: Merci, monsieur le président.

Le fait d'éliminer la TPS va permettre d'encourager la construction de logements, mais cela ne veut pas dire que les gens vont être capables de payer le loyer de ces logements. Il y a un problème sur le plan de l'abordabilité. Il faut construire des logements que les gens les plus démunis peuvent se payer. Je pense que, en ce moment, la classe moyenne et les classes inférieures ont un problème de logement.

Pourquoi le congé de TPS pour les constructeurs n'est-il pas assorti d'un critère d'abordabilité?

[Traduction]

L'hon. Sean Fraser: Lorsque j'ai entendu pour la première fois l'idée selon laquelle nous devrions supprimer la TPS pour construire plus d'appartements, j'ai immédiatement pensé que nous devrions établir des critères d'accessibilité. J'ai passé environ cinq minutes à creuser la question avant de réaliser à quel point cela aurait été une erreur.

Lorsque nous nous attaquons au problème de l'offre de manière plus générale, c'est l'une des choses les plus importantes que nous puissions faire pour réduire le coût des logements au fil du temps. En fait, les 5 000 unités construites par le promoteur qu'a mentionné mon collègue comptent un projet qui est abordable à 43 %. La plupart des développements immobiliers modernes construits dans les villes comprennent à la fois des logements sur le marché et hors marché. Je ne veux pas que l'on construise des maisons bon marché dans un quartier malfamé de la ville, et qu'on les réserve exclusivement aux familles à faible revenu, qui n'auront pas accès aux services dont elles ont besoin. Je veux que ces personnes s'intègrent au sein des communautés et qu'elles y participent pleinement, en vivant aux côtés de personnes dont le revenu est différent du leur.

Outre la suppression de la TPS pour stimuler l'offre et la construction de développements mixtes, je souhaite également que l'on continue de soutenir directement les logements hors marché. Nous disposons déjà de programmes comme l'initiative Financement de la construction de logements locatifs et le Fonds national de co-investissement pour le logement. Pendant la pandémie, nous avons mis en place l'Initiative pour la création rapide de logements. Nous avons pris plus de mesures pour construire des logements abordables que tous les gouvernements que j'ai connus au cours de

ma vie. Nous devons continuer de réaliser ce type d'investissements, car je suis d'accord avec vous pour dire qu'il s'agit d'un enjeu énorme auquel nous devons faire face.

[Français]

M. Denis Trudel: Je veux aborder un autre point très précis.

Au Québec, 72 000 logements sociaux ont été construits avant 1992, en partie avec l'argent du gouvernement provincial et avec l'argent du gouvernement fédéral. En ce moment, 4 481 logements sont placardés faute de rénovations. Actuellement, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la SCHL, négocie le coût de ces rénovations avec la Société d'habitation du Québec, ou SHQ.

Monsieur Fraser, si, demain matin, vous faisiez un chèque à Mme Bowers, qui est ici, ou que vous lui donniez le mandat de faire rapidement des ententes, on pourrait rénover ces 4 481 logements, qui pourraient être prêts pour le 1^{er} juillet prochain.

Je ne comprends pas ce qui niaise dans ces négociations.

[Traduction]

L'hon. Sean Fraser: Faites-vous référence aux négociations liées au Fonds pour accélérer la construction de logements?

[Français]

M. Denis Trudel: Non, pas du tout.

Monsieur le président, permettez-moi de continuer, c'est important.

Ce sont des habitations à loyer modique qui ont été construites par le gouvernement fédéral avec le gouvernement provincial. Il y a un parc de 72 000 logements sociaux financés par Ottawa et par Québec. La SCHL et la SHQ négocient, chaque année, le coût des réparations de ces logements.

En ce moment, au Québec, 4 481 logements sont placardés. Ce sont de vrais logements sociaux. Ils existent déjà.

Si vous acceptiez de faire un chèque immédiatement à Québec, ces logements pourraient être réparés avant le 1^{er} juillet prochain. On pourrait loger la moitié des 10 000 personnes qui sont en ce moment dans la rue au Québec.

● (1725)

[Traduction]

L'hon. Sean Fraser: Mon collègue souhaitera peut-être intervenir à son tour, mais je suis d'accord avec le député sur le fait que nous devons non seulement construire de nouveaux logements, mais aussi les offrir à un prix abordable. Je serais heureux de m'entretenir avec lui après la réunion pour approfondir ces questions particulières.

Madame Bowers, voulez-vous ajouter quelque chose à cette réponse?

Nous pouvons reprendre cette discussion plus tard, monsieur le président.

Le président: Le temps est écoulé.

Madame Kwan, vous disposez de deux minutes et demie.

Mme Jenny Kwan: Les conservateurs veulent vous faire croire qu'ils seront les héros de la crise du logement. Soyons clairs. Lorsque les conservateurs ont été élus en 2006 et sous les libéraux jusqu'en 2021, le Canada a perdu plus de 1 030 000 unités de logement louées à 750 \$ par mois. Cette perte s'est produite tant sous les libéraux que sous les conservateurs et elle contribue à la crise du logement à laquelle nous sommes confrontés aujourd'hui. Les deux partis sont à l'origine de ce problème.

En ce qui concerne la réponse de Mme Bowers, elle devrait savoir que la modification de l'allocation pour le logement est une décision du ministère. Ce dernier a dit aux demandeurs que si leur loyer était payé directement par le gouvernement, il ne leur verserait pas l'aide pour le logement. C'est pourquoi les personnes les plus vulnérables n'ont pas reçu l'aide dont elles avaient besoin. Ce changement a été apporté de façon unilatérale par les libéraux.

Pour ce qui est de la TPS, ma question au ministre est la suivante: pourquoi l'exonération de la TPS ne s'applique-t-elle pas aux logements coopératifs? Le ministre appuierait-il la suggestion du NDP d'amender le projet de loi pour que les logements coopératifs puissent bénéficier de l'exonération de la TPS? En outre, le gouvernement permettra-t-il également aux projets de logements sociaux existants de bénéficier de cette exonération?

L'hon. Sean Fraser: Merci beaucoup pour cette question. Bien que j'aie de nombreuses idées sur le précurseur des plans adoptés par les différents gouvernements, je vais essayer de me concentrer sur la question que vous avez posée.

Tout d'abord, je pense que les logements coopératifs pourraient constituer une grande partie de la solution pour les logements hors marché au Canada. S'ils n'ont pas été inclus dans l'exonération de la TPS, c'est parce que... Il y a plusieurs facteurs. Tout d'abord, d'autres mesures prévoient aujourd'hui des exonérations fiscales importantes pour les logements coopératifs. Cette mesure visait les logements construits pour être loués et, bien entendu, les propriétaires de logement coopératif ont tendance à détenir des parts dans la coopérative. Ce n'est pas tout à fait la même chose qu'une location, mais cela permet aux personnes à faible revenu de trouver un logement. Nous avons également un programme qui a permis d'investir 1,5 milliard de dollars dans les logements coopératifs, soit le montant le plus élevé depuis 30 ans, et nous voulons donc les soutenir. Nous avons décidé de le faire d'une manière différente.

Quant à la question de savoir comment nous pouvons améliorer cette mesure afin d'englober davantage de types de projets, comme des organisations à but non lucratif dans le domaine de la construction, ou d'élargir l'accès à d'autres formes de logement, j'aimerais beaucoup connaître l'avis de ce comité. Cependant, je veux m'assurer de pouvoir mener une analyse adéquate pour comprendre la question et garantir que nous obtenons le plus haut degré de protection pour les Canadiens à faible revenu et que nous augmentons l'offre de logements de la manière la plus rentable possible.

Si ce comité a des propositions à faire à ce sujet, je serai très heureux de les étudier et d'y apporter une réponse formelle.

Le président: Merci.

J'ai Mme Gray, puis M. Long conclura le premier tour.

Madame Gray, vous avez cinq minutes.

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

Merci de votre présence, monsieur le ministre.

Monsieur le ministre, vous avez parlé d'une crise du logement. La position officielle du gouvernement du Canada est-elle que le Canada connaît une crise du logement?

L'hon. Sean Fraser: Je ne sais pas si nous établissons des positions officielles lorsque nous qualifions quelque chose de crise ou non. Je pense que nous traversons une crise du logement et je veux l'aborder d'un point de vue stratégique, comme si c'était le cas.

Mme Tracy Gray: Depuis que vous êtes au gouvernement, c'est-à-dire depuis votre élection, avez-vous à un moment donné pris du recul et pensé que quelque chose ne fonctionnait pas et que votre gouvernement était responsable de cette crise du logement?

L'hon. Sean Fraser: Je ne pense pas que l'on puisse attribuer la crise du logement que nous vivons à un gouvernement, à un palier de gouvernement ou à un parti politique. Je pense qu'elle est davantage due à certaines forces du marché et à un manque d'investissement depuis une génération, qu'à des décisions du gouvernement. Je suis en fait assez fier de tout le travail que nous avons accompli pour relancer la question du logement. Je pense que nous sommes sur la bonne voie et que nous devons faire encore mieux.

• (1730)

Mme Tracy Gray: Merci, monsieur le ministre.

Y a-t-il des politiques qui, au cours des huit dernières années, alors que votre gouvernement était au pouvoir, ont contribué à la crise du logement? Êtes-vous prêt à reconnaître que certaines politiques ont contribué à la situation dans laquelle nous nous trouvons, dans laquelle les gens ne peuvent même pas payer leur loyer, ne peuvent même pas se permettre de vivre dans un logement? Êtes-vous prêt à reconnaître que certaines politiques ont contribué à cette crise?

L'hon. Sean Fraser: Je pense que le problème principal est le résultat de ce qui n'a pas été fait sur une période beaucoup plus longue, plutôt qu'une politique particulière qui serait à l'origine de la crise. Si vous pensez à une politique en particulier, je serai heureux de vous faire part de mes réflexions.

Mme Tracy Gray: Les dépenses déficitaires inflationnistes ont entraîné une hausse de l'inflation, ce qui a provoqué une hausse des taux d'intérêt, et il y a donc un certain nombre de choses. Cependant, j'aimerais passer à autre chose, monsieur le ministre.

Nous savons que les gens traversent une période très difficile, et le directeur de Viola's Place, un refuge situé dans votre circonscription à New Glasgow, m'a dit que tous les lits ont été occupés tout l'été et que les services de cet organisme sont de plus en plus sollicités par des personnes à revenu moyen et des personnes âgées. C'est ce que j'entends dans ma circonscription et dans tout le pays. Dans le cadre de votre Stratégie nationale sur le logement, dont le coût s'élève à environ 82 milliards de dollars, quel programme permettra aux gens de sortir des refuges et d'accéder à un logement dont ils peuvent payer le loyer?

L'hon. Sean Fraser: Tout d'abord, je rejette catégoriquement votre évaluation des déficits inflationnistes, car si nous n'avions pas pris ces mesures des millions de Canadiens auraient perdu leur emploi et leur logement pendant la pandémie de COVID-19. Si vous vous opposez à ce que nous soutenions les ménages et les entreprises et que vous imputez les pressions inflationnistes aux dépenses liées à la COVID, je pense que je peux débattre de cette idée. Je voudrais également souligner que l'inflation est selon moi davantage due à des facteurs liés à l'offre qu'à une simple question de dépenses publiques.

Viola's Place est un atout considérable pour notre communauté. Nous leur avons récemment donné de la nourriture après l'un des événements que nous avons organisés avec des bénévoles locaux pour soutenir le travail qu'ils font...

Mme Tracy Gray: Merci, monsieur le ministre. Je vais reprendre mon temps de parole.

Vous pouvez en débattre avec le directeur parlementaire du budget, car il a publié un rapport indiquant qu'une grande partie des dépenses n'était pas liée à la pandémie.

Je passe à une autre question. La sous-ministre du logement de la Nouvelle-Écosse a déclaré que cette province aurait besoin de 70 000 nouveaux logements, tous types confondus, au cours des cinq prochaines années. Votre Fonds pour accélérer la construction de logements permettra-t-il de construire 70 000 logements au cours des cinq prochaines années en Nouvelle-Écosse?

L'hon. Sean Fraser: Le Fonds pour accélérer la construction de logements, à lui seul...? Non. Il fera une différence significative, mais nous espérons que l'ensemble des politiques que nous allons mettre en place contribuera à combler l'écart entre l'offre et la demande. Le moment exact où nous atteindrons cet objectif dépendra de facteurs qui échappent au contrôle de tout palier de gouvernement et qui sont soumis aux forces du marché. Mon objectif est toutefois de combler cet écart et de remédier à la crise nationale du logement au Canada. La tâche sera très difficile et je ne peux pas vous dire avec certitude le nombre exact de logements qu'un fonds permettra de construire dans une communauté donnée, mais le Fonds pour accélérer la construction de logements constituera une partie importante de la solution.

Mme Tracy Gray: Merci, monsieur le ministre.

Le rapport accablant de la vérificatrice générale du Canada sur l'itinérance indique que votre gouvernement ne peut pas démontrer que ses efforts ont permis de réduire l'itinérance. Halifax a connu une augmentation de 60 % du nombre de sans-abri au cours de la dernière année et une augmentation de 500 % depuis 2018. À partir de quelle date le programme d'accélération de la construction de logements fera-t-il baisser les taux d'itinérance?

L'hon. Sean Fraser: Le point que j'ai soulevé... et c'est vraiment important. Je n'essaie pas d'accaparer le temps. Si vous avez besoin de prolonger le temps de 15 secondes, monsieur le président, pour répondre à cette question, c'est vraiment important. Chacune des politiques que nous proposons tente de résoudre des problèmes différents. Le Fonds pour accélérer la construction de logements est conçu pour changer la façon dont les villes construisent des logements. Il ne s'agit pas d'un programme visant spécifiquement à lutter contre l'itinérance. Nous disposons d'autres programmes conçus à cet effet. Il contribuera à accroître l'offre de logements, mais les effets conjugués du Fonds pour accélérer la construction de logements, de la Stratégie nationale en matière de logement, du pro-

gramme « Vers un chez soi » et d'autres programmes seront significatifs.

Je ne peux pas vous donner de date précise en ce qui concerne ce fonds, car il ne s'agit pas de la seule mesure visant à résoudre ce problème.

Le président: Je vous remercie. C'est parfait.

Nous allons maintenant entendre M. Long pendant cinq minutes pour conclure le premier tour.

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

Bonjour à mes collègues.

Monsieur le ministre, merci beaucoup d'être venu discuter avec nous.

Tout d'abord, je suis très heureux de vous entendre dire que nous traversons une crise et que l'inaction des gouvernements successifs nous a conduits là où nous sommes aujourd'hui.

Je voudrais faire quelques remarques. Ma province, le Nouveau-Brunswick, a connu une croissance de 49 000 personnes l'année dernière. Elle a connu une croissance de 49 000 personnes au cours des 29 années précédentes. C'est une bonne chose pour la croissance, mais il est évident que l'arrivée de 50 000 personnes en un an exerce une forte pression sur le parc immobilier.

Dans ma province, nous avons un premier ministre conservateur qui se vante d'avoir accumulé un excédent d'un milliard de dollars cette année, alors que ce qu'il a investi dans le logement ne suffirait pas à remplir trois rues. Le manque d'importance accordé à cette question est inouï. Je dirai également, monsieur le ministre, avant d'en venir à ma question, que je suis arrivé en 2015. Je suis heureux d'être ici. En 2016, j'ai fait des recherches sur les politiques que le gouvernement fédéral qui nous a précédés avait mises en œuvre, et j'ai obtenu une feuille blanche. J'ai été choqué. J'ai demandé où se trouvaient toutes les politiques que le gouvernement précédent avait promulguées au niveau fédéral, et il n'y en avait aucune. J'ai été choqué de le constater.

Je vous félicite. Je pense que nous avons fait preuve de beaucoup de leadership en reconnaissant que tous les paliers de gouvernement devaient être mis à contribution pour résoudre cette crise. Nous avons besoin du gouvernement fédéral. Nous avons besoin du gouvernement provincial. Nous avons besoin des autorités municipales et n'oublions pas le secteur privé.

Monsieur le ministre, pouvez-vous nous parler de l'importance de la collaboration entre les trois paliers de gouvernement et le secteur privé, et de ce que nous faisons pour atteindre cet objectif? Je vous remercie.

• (1735)

L'hon. Sean Fraser: Oui, et le cas de votre province ne diffère pas beaucoup de celui de la mienne ni de celui du Canada atlantique, étant donné la croissance démographique que nous avons connue, notamment lorsque plusieurs Canadiens ont déménagé sur la côte Est pendant la pandémie. Voici l'ironie de la chose: une des raisons pour lesquelles on observe des excédents auprès de gouvernements dont la situation financière était très fragile avant la pandémie, c'est que la valeur des maisons a augmenté et que les gouvernements provinciaux ont perçu leur part de TVH dans une beaucoup plus grande mesure, si bien qu'ils ont maintenant de l'argent dans la cagnotte.

Je tiens d'ailleurs à féliciter le gouvernement de ma province, qui, après avoir annoncé un excédent de 116 millions de dollars, a récemment déclaré son intention de pousser plus loin la mesure relative à la TPS, dont nous avons discuté, en renonçant à la part provinciale de la taxe. Voilà qui montre bien le genre de travail que nous devons accomplir ensemble si nous voulons construire le maximum de logements à partir de chaque dollar public dépensé. Aucun ordre de gouvernement ne peut y parvenir seul. On parle de plusieurs millions de logements, et il faut que les constructeurs y participent également.

Les municipalités doivent changer la façon dont elles délivrent les permis de construire des maisons pour accélérer le processus et rendre légale la construction plus dense de logements dont les gens ont besoin. Les gouvernements provinciaux doivent s'engager à soutenir les programmes permettant de construire plus de logements grâce à une aide financière directe, et nous devons mieux coordonner les différents programmes existants afin de pouvoir travailler ensemble.

J'espère que nous continuerons à profiter des avantages de la croissance démographique sur la côte Est et que nous pourrons collaborer entre les différents paliers de gouvernement pour nous assurer que nos collectivités sont prêtes à absorber avec succès les personnes qui souhaitent s'y installer.

M. Wayne Long: Je vous remercie de votre réponse.

J'aimerais me concentrer sur les villes, en particulier la mienne, Saint John, qui se trouve évidemment dans ma circonscription, Saint John—Rothesay. Je constate que les municipalités prennent de plus en plus conscience du problème, et c'est une bonne chose. Elles comprennent qu'elles doivent faire partie de la solution, mais il y a tellement de villes qui n'ont tout simplement pas la capacité nécessaire. Elles n'ont pas de service, pas de personnel, pas d'agents de délivrance de permis — et j'en passe — pour accélérer ce processus.

Pourriez-vous nous parler du Fonds pour accélérer la construction de logements et de son importance pour des villes comme la mienne, Saint John?

L'hon. Sean Fraser: Oui, et n'oubliez pas que le Fonds n'est pas seulement conçu pour payer le nouveau système de permis qui est actuellement mis en œuvre. C'est un fonds qui contribue aux projets d'infrastructure ou de logement et aux systèmes pouvant être mis en place, mais l'une des conditions d'admissibilité est l'engagement de changer la façon dont on construit des logements.

Je pense, par exemple, à la conversation que nous avons eue avec la ville de votre collègue, à votre droite, il y a quelques semaines à peine. La Ville de London nous a présenté une proposition très intéressante qui lui permettrait d'apporter certains changements et de construire davantage de logements dans des quartiers où les gens pourraient avoir accès à des services et à tout le reste.

Nous lui avons envoyé une réponse dans laquelle nous proposons d'autres moyens de construire des logements plus rapidement, notamment en autorisant les gens à bâtir quatre unités de plein droit sur les propriétés qu'ils pourraient avoir dans la ville et en prévoyant un zonage assorti d'une augmentation de la densité permise, surtout à proximité d'endroits comme les établissements d'enseignement postsecondaire et les stations de transport en commun. Le maire, Josh Morgan, et c'est tout à son honneur, a réagi de la meilleure façon possible en disant: « Nous sommes partants. » Résultat: nous investissons 74 millions de dollars dans la ville, ce qui

permettra d'ajouter des milliers de logements qui n'auraient pas été construits autrement.

D'autres villes du pays peuvent changer la façon dont elles construisent des logements, modifier le processus de délivrance de permis et légaliser certains modes de construction domiciliaire. Elles peuvent ainsi rendre légale la construction de logements qui contribueront à résoudre la crise du logement. Si nous modifions réellement les règles et que nous instaurons une mesure incitative fédérale pour amener les municipalités à apporter des changements, nous pourrions faire une sacrée différence.

• (1740)

Le président: Voilà qui met fin à la première série de questions.

Je vais suspendre la séance pendant deux minutes pour une pause-santé. À notre retour, nous entamerons le deuxième tour.

• (1740)

(Pause)

• (1740)

Le président: Merci, monsieur le ministre.

Nous en sommes maintenant à la deuxième heure de notre réunion. Nous allons commencer par Mme Ferreri, qui dispose de six minutes.

Mme Michelle Ferreri (Peterborough—Kawartha, PCC): Merci, monsieur le président.

Évidemment, notre temps est limité. Nous allons donc procéder à toute allure pour obtenir le plus d'information possible.

Merci, monsieur le ministre. En 2021, vous avez dit que votre gouvernement libéral avait réussi à « obtenir des taux d'intérêt à long terme ». Pouvez-vous dire au Comité de quel pourcentage les taux d'intérêt ont augmenté depuis 2021, s'il vous plaît?

L'hon. Sean Fraser: Tout dépend de l'endroit précis en 2021, mais les taux sont passés d'un minimum record — moins de 1 % — à plus de 5 % aujourd'hui.

Mme Michelle Ferreri: Oui, en fait, c'est de 4,75 %, et si nous examinons les taux antérieurs, c'est ce que beaucoup de gens ont obtenu pour leur hypothèque. Maintenant que les hypothèques doivent être renouvelées, les gens perdent leur capacité de refinancer leurs prêts hypothécaires. C'est ce qui contribue à l'itinérance.

Savez-vous quel montant a été alloué au programme Vers un chez-soi, qui visait à réduire l'itinérance?

• (1745)

L'hon. Sean Fraser: Oui. C'est un fonds de 4 milliards de dollars.

Mme Michelle Ferreri: En trois ans, un montant de 1,36 milliard de dollars a été consacré précisément au programme Vers un chez-soi — et je vais expliquer pourquoi je pose la question — en vue de réduire l'itinérance. Un de mes collègues en a déjà parlé, mais je pense que c'est important pour les gens qui nous regardent à la maison. Ils ne savent peut-être pas ce qui se passe sur le plan des politiques. Comment en sommes-nous arrivés là? Des villages de tentes se sont érigés partout au pays.

La vérificatrice générale a publié un rapport qui contenait des observations assez cinglantes. Pouvez-vous dire au Comité — ou préférez-vous que je le fasse — ce que la vérificatrice générale a dit dans son rapport au sujet des investissements et des cibles des libéraux pour réduire l'itinérance?

L'hon. Sean Fraser: Allez-y. J'ai l'impression que vous allez donner la réponse d'une façon ou d'une autre. Je serai heureux de vous entendre.

Mme Michelle Ferreri: Le gouvernement a dépensé 4,5 milliards de dollars pour le logement et la réduction de l'itinérance, et on ne sait même pas si le financement améliore la situation. Vous avez dit dans votre déclaration liminaire, monsieur le ministre, que vous devez mettre en place des mesures ciblées. Si vous ne mesurez pas quelque chose, comment savez-vous que cela fonctionne? Là où je veux en venir, c'est ceci: de combien l'itinérance chronique a-t-elle augmenté depuis 2016...?

L'hon. Sean Fraser: Écoutez, je n'ai pas le chiffre précis sous les yeux.

Madame Bowers ou madame Gillis, avez-vous les données que cherche à obtenir la députée?

Mme Kelly Gillis (sous-ministre, Infrastructure et Collectivités, Bureau de l'infrastructure du Canada): Nous savons que l'itinérance chronique est demeurée relativement stable, à environ 30 000, mais l'itinérance a augmenté. Nous savons qu'en 2021, par exemple, 94 000 personnes ont utilisé des refuges d'urgence. Il y a ensuite les gens qui dorment dans la rue ou dans des campements, et c'est là un phénomène très visible partout au pays. Leur nombre a augmenté d'environ 100 %. Nous savons que ce sont des changements importants.

Mme Michelle Ferreri: Merci. Je ne veux pas vous interrompre — pour les gens qui nous regardent à la maison —, mais comme notre temps est très limité, nous essayons de l'optimiser autant que possible.

Il y a eu une stratégie sur le logement en 2016, et nous en avons aussi parlé au Comité. C'est bien beau d'avoir une stratégie en matière logement, et je pense que vos intentions sont bonnes, monsieur le ministre, mais il semble y avoir un décalage entre le premier ministre, qui dirige le pays, et ce que vous dites ici au Comité. Au nom de tous les Canadiens et de ceux qui vivent dans des tentes, surtout à Halifax, où le taux vient d'augmenter de 500 %, je dirai que les cibles établies n'ont pas été atteintes.

Vous vous êtes fâché contre Andrew Scheer, mon collègue, en lui reprochant de se livrer à des petits jeux. Ce n'est pas un jeu. On ne construit pas de logements. Je comprends votre empathie. Je comprends votre intention et je vous entends dire que vous allez faire les choses différemment, mais rien n'a bougé. J'aimerais attirer votre attention sur l'utilisation de ces fonds de fonctionnement. C'est pourquoi nous disons qu'il faut construire des logements, et non pas alourdir la bureaucratie, comme l'a fait le gouvernement libéral.

Dans ma circonscription, on trouve un refuge d'urgence pour les jeunes, doté de 19 unités familiales. Ce sont des parents ayant des enfants, et 39 jeunes sont inscrits sur la liste nominative à Peterborough, ce qui est une sous-représentation. Le programme Vers un chez-soi est le seul financement fédéral qu'ils connaissent pour la lutte contre l'itinérance. Ce programme prévoit du financement, entre autres, pour des logements de transition. Ces gens reçoivent des fonds pour payer les coûts d'un seul intervenant en prévention. C'est à cela que servent les fonds de fonctionnement. Dans les centres-villes de Peterborough, d'Halifax et d'Ottawa, un nombre record de gens habitent dans des tentes. C'est à cause de la bureaucratie.

Ils ont une question. Je suis ici, en tant que représentante élue de Peterborough—Kawartha, et les gens de ma circonscription veulent savoir une chose. J'aimerais demander à la ministre des Finances comment elle tient compte des coûts associés à l'itinérance. Les refuges et les services d'urgence coûtent plus cher que les logements de transition ou les logements abordables permanents. Par conséquent, pourquoi la ministre des Finances n'offre-t-elle pas du financement aux organismes qui fournissent déjà la solution afin qu'ils puissent élargir leurs programmes de logement? Marcel Lebrun, qui dirige l'organisme 12 Neighbours, se demande aussi pourquoi ces fonds ne leur sont pas versés rapidement.

Ce sont des programmes qui changent des vies, et j'entends ce que vous dites, mais honnêtement, nous ne vous croyons pas. Voilà donc le problème sur le terrain.

Je vais vous laisser répondre à cette question, monsieur le ministre, parce qu'il y a une discordance entre ce que vous dites et ce que vous faites. Nous l'avons vu aujourd'hui à la Chambre des communes, lorsque le premier ministre a dit qu'il était désolé, mais que son parti n'allait rien changer à sa façon de faire.

L'hon. Sean Fraser: Monsieur le président, je suis d'accord avec ma collègue sur l'ampleur du défi et, à mon avis, il est important que nous reconnaissons tous qu'en raison de divers facteurs, l'itinérance est un problème grandissant dans certaines régions du pays.

Voici une des choses que je trouve difficile à accepter, à la lumière de l'intervention de la députée. J'ai beaucoup de mal à la croire sur parole, sachant qu'elle et ses collègues ont voté contre la mesure visant à doubler le financement pour la lutte contre l'itinérance.

● (1750)

Mme Michelle Ferreri: Monsieur le président, puisque c'est mon temps de parole, je maintiens ma décision de voter contre cette mesure, parce que savez-vous ce qui se passe dans notre pays? Les gens n'ont pas les moyens de vivre, et nous avons voté contre ces programmes, mais cela n'a rien changé puisque nos vis-à-vis les ont adoptés de toute façon.

L'hon. Sean Fraser: Monsieur le président, sommes-nous en train de respecter le principe que M. Scheer a qualifié d'important il y a quelques instants, à savoir que les témoins doivent avoir le même temps pour répondre aux questions?

Mme Michelle Ferreri: Cela n'a pas rien changé.

Le président: D'accord, monsieur le ministre, veuillez répondre brièvement.

L'hon. Sean Fraser: Je pense que nous devons d'abord nous demander ce que nous pouvons faire de plus. Lorsque j'examine les avantages comparatifs du plan que nous mettons en œuvre et de celui que les conservateurs ont récemment publié, je constate que le plan des conservateurs ne prévoit aucun financement pour la lutte contre l'itinérance ni pour la construction de logements abordables.

Mme Michelle Ferreri: Ce n'est pas à nous d'élaborer un plan. C'est au gouvernement de le faire.

L'hon. Sean Fraser: Monsieur le président, j'ai encore été interrompu. Je crois que c'est à mon tour de parler.

Le président: Votre temps est écoulé, madame Ferreri.

Nous passons maintenant à M. Collins, qui dispose de cinq minutes. Je vous prie de vous en tenir au sujet à l'étude.

M. Chad Collins: Merci, monsieur le président.

Si le ministre veut répondre au dernier point soulevé, j'aimerais bien l'entendre.

L'hon. Sean Fraser: Ce que je trouve difficile à accepter — surtout depuis que M. Poilievre s'est vanté, tout au long de l'été, d'être un soi-disant héros de la classe ouvrière qui détient toutes les solutions dans le dossier du logement, mais qui passe son temps à créer des vidéos pour Twitter —, c'est que le chef de l'opposition affirme comprendre l'anxiété que ressentent les gens, et il semble communiquer ce message avec efficacité. Je crois que nous devons tous mieux tenir compte de l'anxiété bien réelle que vivent les gens. Cependant, à notre retour à Ottawa après la pause estivale, les conservateurs ont présenté un plan d'une faiblesse incroyable. Il n'y a aucun financement pour bâtir des logements destinés aux familles à faible revenu. Il n'y a pas de plan pour lutter contre l'itinérance. M. Poilievre parle de construire des maisons et de combattre la bureaucratie, mais il a instauré la forme la plus bureaucratique de TPS. Il veut embaucher des fonctionnaires qui s'occuperaient d'une ligne téléphonique de dénonciation à des fins que je n'ose pas imaginer. Il veut supprimer le Fonds pour accélérer la construction de logements, qui s'élève à 4 milliards de dollars, pour proposer plutôt un investissement de 100 millions de dollars qui ne s'appliquera qu'à 22 villes.

Je parcours le plan, du début à la fin, et je constate que les membres du groupe parlementaire conservateur ne semblent pas comprendre l'ampleur du problème auquel nous faisons face, malgré les beaux discours. J'ai du mal à accepter que quelqu'un puisse critiquer notre bilan en matière de lutte contre l'itinérance... et je suis le premier à reconnaître que nous devons en faire plus à ce chapitre parce qu'il y a des gens vulnérables. Lorsque j'entends les beaux discours et que je vois comment les conservateurs ont voté contre la mesure visant à doubler le financement pour la lutte contre l'itinérance, comment l'ensemble du Parti conservateur a voté contre la Stratégie nationale sur le logement, qui prévoit des fonds pour le logement abordable, je me dis que cela n'a aucun sens.

Ne nous attardons pas seulement sur les choses que nos prédécesseurs auraient pu faire au cours des 20 ou 30 dernières années — il est important de le reconnaître —, mais comparons les deux plans et déterminons lequel donnera plus de résultats. Je suis convaincu que les mesures que nous proposons, même depuis quelques semaines, éclipsent en tout temps le plan présenté par M. Poilievre.

M. Chad Collins: Je vous remercie.

Je veux m'en tenir au Fonds pour accélérer la construction de logements, car c'est là-dessus que semble porter la discussion d'aujourd'hui.

Vous avez parlé de collaborer avec les municipalités. J'ai dû m'asseoir à la Chambre et écouter les slogans absurdes, les solutions accrocheuses, comme la nécessité de « se débarrasser des épêcheurs de tourner en rond », et d'autres absurdités de ce genre.

Comme je viens du milieu municipal, je peux vous dire que les municipalités de tout le pays ont fait construire un nombre record de logements jusqu'à la pandémie. On battait des records municipaux, notamment à Hamilton. Je sais qu'en Ontario, là d'où je viens, c'était à peu près le même constat dans différentes régions. Dire que les municipalités n'en font pas assez, puis diaboliser les maires et les conseillers en leur reprochant de ne pas avoir fourni leur juste part d'efforts, alors qu'ils ont été, en grande partie, les seuls au pays à faire le nécessaire en matière de logement durable au cours des

30 dernières années... Les municipalités manquaient d'argent et de terrains, et elles ont dû trouver des moyens uniques de bâtir des logements abordables et d'en accroître l'offre.

Comme vous, j'ai du mal à entendre certains des propos tenus, notamment l'argument selon lequel les municipalités ont eu leur chance. La Fédération canadienne des municipalités et les municipalités de tout le pays n'ont pas obtenu le soutien qu'elles ont tant réclamé, d'où la création de la Stratégie nationale sur le logement.

J'aimerais, si vous le pouvez, que vous nous disiez à quel point c'est important... au lieu de diaboliser les municipalités et de les blâmer pour la situation dans laquelle nous nous trouvons. Cela ressemble beaucoup à la façon dont l'ancien premier ministre Harris avait diabolisé les municipalités en leur reprochant de ne pas en faire assez; il s'était ensuite mis à parler de fusion et de toutes ces autres choses, en disant que c'était la « révolution du gros bon sens ».

Monsieur le président, nous avons entendu, cette semaine, le plan du gros bon sens — un plan très semblable aux propos d'un ancien premier ministre conservateur de l'Ontario —, un plan qui diabolise les municipalités en leur reprochant de ne pas faire le nécessaire.

Monsieur le ministre, j'aimerais que vous nous expliquiez très brièvement pourquoi il est important de travailler avec nos partenaires et avec les municipalités, qui ont fourni leur juste part d'efforts, et en quoi diffère notre approche de collaboration avec nos partenaires dans ce domaine.

• (1755)

L'hon. Sean Fraser: Bien sûr.

Monsieur le président, combien de temps me reste-t-il?

Le président: Il vous reste deux minutes.

L'hon. Sean Fraser: Il est vraiment important de travailler avec les partenaires des divers ordres de gouvernement. Lorsqu'il s'agit de réformer la façon dont on construit des logements au Canada, certains des meilleurs chefs de file en la matière sont les dirigeants municipaux, c'est-à-dire les maires et leurs conseillers. Il y en a d'autres qui ont besoin d'être poussés pour agir, mais nous devons tout de même travailler en partenariat avec eux. D'autres encore n'ont jamais fait face à une crise du logement comme celle que nous connaissons actuellement et, par conséquent, ils n'ont pas la mémoire musculaire nécessaire pour savoir comment réagir, mais ils veulent vraiment s'atteler à la tâche; ils ont peut-être besoin d'un partenaire financier pour mettre en commun des pratiques exemplaires. Bref, les circonstances varient d'une collectivité à l'autre.

Le Fonds pour accélérer la construction de logements est un excellent exemple. Ce n'est pas le seul, mais c'est un bel exemple de la façon dont nous pouvons miser sur la collaboration et le partenariat avec les municipalités en accordant un financement tangible qui encouragera le changement. Les conseillers municipaux savent ce que c'est que d'investir un peu d'argent supplémentaire dans les infrastructures nécessaires pour créer des collectivités où il fait bon vivre et qui ont la capacité d'accueillir plus de logements.

Prenons un peu de recul, histoire de comparer ce qui est proposé. Le Fonds pour accélérer la construction de logements est d'une valeur de 4 milliards de dollars à l'échelle du Canada. Voilà une aide concrète. Nous avons déjà reçu plus de 500 demandes. Comparez cela au résultat éventuel du plan des conservateurs, qui proposent une contribution de 100 millions de dollars, laquelle sera répartie entre seulement quelque 22 collectivités, et il faudra également... Leur plan ne tient pas compte du fait que les collectivités ont parfois besoin d'investissements dans les infrastructures, chose que les conservateurs menacent de supprimer pour atteindre les cibles qu'ils ont établies. Cela n'a aucun sens.

Si nous tenons à collaborer avec les municipalités, nous devons trouver les bons dirigeants et appuyer les changements qu'ils préconisent déjà, puis déterminer les municipalités qui sont à la traîne et les pousser à en faire plus. Nous pourrions ainsi maximiser la productivité pour chaque dollar fédéral et créer un écosystème non seulement pour les deux ou trois prochaines années, mais aussi pour les deux ou trois prochaines générations. Les gens auront une autre façon de bâtir des maisons parce qu'il sera légal de construire les types de logements nécessaires pour régler la crise. Ils obtiendront plus rapidement les permis pour bâtir les types de logements qui aideront à résoudre la crise.

Si nous collaborons avec les municipalités, si nous les encourageons à aller plus loin lorsqu'elles ont besoin d'un coup de pouce et si nous travaillons avec les dirigeants qui sont déjà là en les incitant à changer la donne, nous pourrions améliorer considérablement la situation.

M. Chad Collins: Merci, monsieur le président.

Le président: Merci à vous, monsieur Collins.

[Français]

Monsieur Trudel, vous avez la parole pour six minutes.

M. Denis Trudel: Merci, monsieur le président.

J'essaie de comprendre, d'après ce que vous racontez, comment nous allons pouvoir construire des logements abordables, des logements que les gens pourront se payer.

Tout à l'heure, vous parliez d'une exonération de la TPS. D'après vous, combien de logements cette mesure permettra-t-elle de construire d'ici 2030? L'avez-vous calculé?

[Traduction]

L'hon. Sean Fraser: Les estimations dont j'ai pris connaissance varient entre 200 000 et 300 000 au cours de la prochaine décennie, mais cela dépend d'autres facteurs qui relèvent également des autres paliers de gouvernement. Ce chiffre pourra augmenter si les gouvernements provinciaux adoptent des mesures similaires. Nous obtiendrons un nombre encore plus élevé si nous renforçons la capacité de production de la main-d'œuvre canadienne. Il est difficile d'examiner la question isolément, mais, selon les estimations que j'ai vues, cela se situe généralement entre 200 000 et 300 000 logements.

[Français]

M. Denis Trudel: Combien de ces logements seront des logements abordables et combien seront des logements sociaux?

Ce que je veux savoir, c'est comment vous allez vous y prendre. Vous m'avez dit que vous ne vouliez pas établir le critère d'abordabilité, mais ce que les constructeurs privés veulent, c'est faire de l'argent. C'est ainsi que cela fonctionne. Ce qui nous préoccupe,

entre autres, c'est qu'une grande partie des fonds de la Stratégie nationale sur le logement aille à des constructeurs privés qui construiront des logements dits abordables à 2 000 \$ par mois à Montréal. Cela n'aide pas les gens les plus démunis de la société, comme les mères seules et les femmes victimes de violence conjugale qui ont besoin d'un logement.

Comment fait-on pour construire des logements pour elles?

L'hon. Sean Fraser: Je suis tout à fait d'accord, il est essentiel de continuer de construire des logements pour les personnes les plus vulnérables. Cependant, il est important de comprendre la raison d'être de chaque politique.

[Traduction]

En ce qui concerne la TPS, la mesure que nous avons mise en place vise à accroître l'offre. Il y a d'autres programmes qui prévoient les mesures dont vous parlez et qui offrent une voie parallèle pour que les gens construisent des logements plus abordables...

[Français]

M. Denis Trudel: De quels programmes parlez-vous, monsieur le ministre?

Ce que je comprends, c'est que cette exonération de la TPS ne soutiendra pas la construction de logements abordables. Tantôt, vous avez parlé d'un goulot d'étranglement pour les constructeurs. Je le comprends tout à fait. C'est un chantier pharaonique. C'est sûr qu'il faut trouver une façon de demander au privé de nous aider.

Or, c'est votre responsabilité de loger toutes les personnes dans la société, et non seulement celles qui peuvent se payer un logement de 2 000 \$ par mois à Montréal. Il faut aussi s'occuper des gens qui ont seulement 600 \$, 700 \$ ou 800 \$ à consacrer à leur loyer.

Quel programme allez-vous utiliser pour construire des logements pour eux?

• (1800)

[Traduction]

L'hon. Sean Fraser: Il y a des programmes qui visent précisément les questions que vous soulevez, comme le Fonds national de co-investissement pour le logement, l'Initiative pour la création rapide de logements et l'initiative Financement de la construction de logements locatifs, mais à un degré différent.

Je ne veux pas négliger l'importance d'augmenter l'offre et de réduire les coûts pour tout le monde, y compris les familles à faible revenu. En exonérant la TPS, nous allons réduire les coûts de construction, ce qui rendra plus raisonnable la construction de logements que les gens ordinaires peuvent se permettre de payer. Si l'on ajoute à cette mesure les autres programmes que j'ai mentionnés, on obtiendra des incitations supplémentaires à construire des maisons à un prix inférieur à celui du marché et, dans certains cas, à un prix adapté aux revenus des gens afin qu'ils puissent se les offrir, quels que soient leurs moyens financiers.

[Français]

M. Denis Trudel: Monsieur le ministre, un des programmes fédéraux qui marchent bien, je vous le dis, c'est l'Initiative pour la création rapide de logements, ou ICRL. Tout le monde m'en a parlé sur le terrain. Ce programme fonctionne bien et les gens le comprennent bien. C'est même, à la limite, quasiment trop rapide pour que les organismes sans but lucratif d'habitation déposent des demandes.

À mon avis, vous pourriez tout simplement mettre à la poubelle la stratégie nationale, qui ne fonctionne pas, et mettre tous les fonds dans ce programme. En effet, nous en sommes à la troisième phase de l'ICRL, et à coups de 1 milliard ou de 1,5 milliard de dollars, on n'y arrivera pas. On pourrait investir des milliards de dollars dans ce programme et construire vraiment des logements sociaux et des logements abordables. Avez-vous considéré cette avenue?

L'hon. Sean Fraser: Oui, mais il n'est pas possible de régler la crise nationale avec ce programme seulement. Nous devons aussi créer des possibilités pour attirer des investissements du secteur privé.

[Traduction]

Lorsqu'il s'agit de construire des millions de logements — et sachez que le coût unitaire dans le cadre d'un programme conçu spécialement pour le logement abordable peut s'élever à des centaines de milliers de dollars —, nous devons nous rendre à l'évidence: si nous comptons nous sortir de cette situation à coups de dépenses, il faudra attendre très longtemps.

Nous devons continuer à investir directement dans des projets de logements abordables grâce à des programmes comme l'Initiative pour la création rapide de logements, mais nous devons également créer le cadre et les conditions nécessaires pour que les constructeurs d'habitations construisent en fonction des facteurs économiques du projet, et non pas seulement en fonction de l'ampleur de la subvention. Nous devons poursuivre les deux voies pour augmenter l'offre en changeant le système, mais nous devons aussi continuer à investir les sommes nécessaires pour construire des logements hors marché.

[Français]

M. Denis Trudel: Merci, monsieur le ministre.

J'aimerais maintenant parler d'itinérance.

Ce que j'ai entendu sur le terrain, c'est que l'itinérance a doublé au Québec, et c'est le grand problème. Or, ce qui a beaucoup changé, c'est la régionalisation de l'itinérance. La stratégie de lutte contre l'itinérance vers un chez-soi envoie de l'argent dans des communautés désignées. Grosso modo, il s'agit des grandes villes au Québec. Toutefois, en ce moment, on constate qu'il y a de l'itinérance dans de petites municipalités, comme Lebel-sur-Quévillon ou Saint-Jean-de-Dieu, dans le Témiscouata, entre autres. Ces petites municipalités n'ont pas de ressources, parce qu'elles ne sont pas habituées à voir de l'itinérance chez elles.

Il faut absolument revoir le programme et en bonifier les sommes. Vous engagez-vous à étudier cela et à essayer de bonifier l'offre du programme vers un chez-soi?

[Traduction]

L'hon. Sean Fraser: Je suis d'accord. Je pense que c'est quelque chose que nous devons constamment réévaluer. J'ai observé, dans ma propre circonscription, un changement sans précédent.

Comme je l'ai mentionné dans ma déclaration liminaire, nous étions habitués à avoir un grand nombre de logements disponibles parce que beaucoup de familles déménageaient. Or, les circonstances ont changé. Les gens ne trouvent plus de logement. L'itinérance est un problème réel, même dans les petites villes de la Nouvelle-Écosse, à tel point que nous devons modifier nos programmes pour tenir compte des changements qui se sont opérés dans notre milieu de vie.

Je ne suis pas quelqu'un de dogmatique qui s'obstine à dire que la première approche est la seule façon de faire. J'espère que vous avez pu le constater dans les politiques que nous avons adoptées pendant la pandémie, lorsque les Canadiens nous ont dit qu'il fallait apporter des changements. D'ailleurs, les gens de ma circonscription m'ont fait plus de compliments pour notre volonté de changement que pour un programme précis.

Nous cherchons maintenant des moyens de changer de cap pour répondre à la dynamique actuelle afin de pouvoir résoudre des problèmes très concrets, notamment pour les Canadiens très vulnérables.

[Français]

M. Denis Trudel: J'aimerais ajouter que ça presse.

[Traduction]

Le président: Est-ce Mme Zarrillo ou Mme Kwan qui prendra la parole?

Madame Zarrillo, vous avez six minutes.

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

Monsieur le ministre, j'espère que nous pourrons bientôt tenir la réunion que nous avons dû annuler récemment.

Je voudrais parler des problèmes systémiques qui empêchent la construction de logements abordables. J'avais hâte de vous voir ici aujourd'hui, car je voudrais connaître votre proposition de valeur et votre philosophie pour résoudre cette crise, parce que nous savons que nous ne pourrons pas résoudre la crise avec la mentalité axée sur le marché des gouvernements actuel et passés.

Voici un exemple que j'aimerais vous donner, et peut-être le savez-vous... Je vais simplement vous poser la question.

Saviez-vous que la Banque de l'infrastructure du Canada investit dans des fiducies de placement immobilier, soit dans des rénovations qui entraînent des rénovictions et des hausses de loyer? C'est ce que fait la Banque canadienne de l'infrastructure. Avenue Living Asset Management, un propriétaire et gestionnaire de propriétés principalement présent dans les Prairies s'est fait promettre des fonds par la Banque de l'infrastructure du Canada pour des rénovitions.

Avez-vous l'intention de continuer d'utiliser la Banque de l'infrastructure du Canada pour financer des fiducies de placement immobilier et des rénovitions?

• (1805)

L'hon. Sean Fraser: Il y a une chose qu'il me semble important de mentionner au sujet de la Banque canadienne de l'infrastructure, c'est que les décisions d'investissement qu'elle prend seront indépendantes de moi.

J'encourage la Banque de l'infrastructure du Canada à examiner comment elle peut investir dans des projets qui augmenteront l'offre de logements. En règle générale, il s'agirait plutôt d'infrastructures créant des logements, mais je ne peux pas dicter quels investissements elle fera précisément dans les divers projets.

Mme Bonita Zarrillo: Merci, monsieur le ministre.

J'aimerais simplement attirer votre attention sur le fait qu'il s'agit d'un problème systémique qui se perpétue sous le règne de ce gouvernement, mais remonte aux gouvernements précédents. Tous ont toujours une vision vraiment axée sur le marché, mais nous savons qu'il n'y a pas eu d'investissement fédéral dans le logement social depuis 40 ans, qu'il n'y a pas de plan non plus pour gérer les accords d'exploitation des organisations à but non lucratif qui viennent à échéance ni d'investissement dans le maintien des coopératives ou d'appétit pour le risque... C'est l'autre point que je veux aborder: le risque.

Monsieur le ministre, saviez-vous que le régime de retraite de la SCHL se compose d'actifs immobiliers à hauteur de 16 % et que parmi ces actifs, un certain pourcentage est constitué de biens résidentiels? Pensez-vous qu'il s'agisse d'un conflit d'intérêts, monsieur le ministre?

L'hon. Sean Fraser: Je ne veux pas m'immiscer dans les décisions indépendantes des régimes de retraite concernant leurs investissements. J'estime extrêmement important de protéger le pouvoir des conseils d'administration des régimes de retraite de prendre des décisions indépendantes pour protéger les pensions des travailleurs. Je pense qu'il est possible pour un conseil d'administration de prendre des décisions d'investissement qui n'interfèrent pas nécessairement avec la capacité de l'organisation de continuer de favoriser le logement.

En ce qui concerne votre question plus large, sur l'idée de mettre l'accent sur le marché ou non, je pense qu'il faut faire les deux. Je pense que certaines mesures axées sur le marché peuvent favoriser le logement abordable, bien qu'elles visent davantage à accroître l'offre, mais parallèlement, nous devons déployer des mesures destinées à favoriser le logement dans une perspective non axée sur le marché, par les coopératives, notamment, comme je l'ai déjà expliqué plus tôt dans la conversation.

Mme Bonita Zarrillo: Merci, monsieur le ministre. Je vous encourage à continuer de travailler en étroite collaboration avec ma collègue, Jenny Kwan, car je sais qu'elle a beaucoup de solutions à proposer que nous devrions prendre en considération.

L'hon. Sean Fraser: Je suis d'accord.

Mme Bonita Zarrillo: Je voudrais également vous poser une question sur le mandat de la SCHL.

Encore une fois, pour revenir à mon thème des problèmes systémiques, la FCM a réclamé un « examen » du mandat de la SCHL. Allez-vous entreprendre un tel examen du mandat de la SCHL?

L'hon. Sean Fraser: Je me fais un plaisir de le réexaminer continuellement. Je me demande seulement ce que nous voudrions examiner précisément et dans quel but.

Dans la mesure où nous voulons continuer de favoriser l'augmentation de l'offre et particulièrement de l'offre non marchande, je pense que c'est important. Pour ma part, je pense que nous devons continuer d'utiliser l'organisation avec pour objectif principal de construire davantage de logements pour les Canadiens qui en ont besoin, à des prix qu'ils peuvent réellement se permettre, mais je voudrais avoir la possibilité de bien réfléchir à la forme et à la formalité du processus à privilégier avant de prendre un engagement public.

Mme Bonita Zarrillo: Merci, monsieur le ministre.

Je vais donc prendre une minute pour faire quelques suggestions.

La première a déjà été faite par Mme Bowers devant ce comité — et c'est une bonne chose que Mme Bowers soit à nouveau présente ici aujourd'hui: « la SCHL a été inactive dans le secteur du logement abordable pendant de nombreuses décennies, si bien que [...] nos liens avec beaucoup d'organismes du secteur sans but lucratif ont été rompus. » Je pense qu'il s'agit d'une question qu'il faut se poser: comment rétablir les liens avec le secteur sans but lucratif?

L'autre problème systémique que nous constatons avec la SCHL, c'est, une fois encore, le manque de collecte de données, le manque d'outils de mesure et le manque de compréhension.

Ce sont les deux pistes que je vous donnerais.

L'hon. Sean Fraser: Très rapidement, avant de céder la parole à Mme Bowers, écoutez, je suis d'accord avec vous. Le manque d'investissement de la part des différents gouvernements des différents partis et allégeances politiques pendant des décennies est tel que beaucoup de mémoire musculaire s'est perdue, et je pense qu'il est important de tisser des relations avec ces organismes pour assurer la continuité et l'efficacité.

Je cède la parole à Mme Bowers.

Mme Romy Bowers: Je vous remercie de cette question.

J'ai déjà eu le privilège de parler au Comité des dizaines d'années pendant lesquelles la SCHL s'est désinvestie du secteur du logement abordable. Avec le lancement de la Stratégie nationale sur le logement en 2017, nous avons dû rétablir nos liens avec le secteur sans but lucratif. Nous n'en sommes qu'aux premières années. Il y a beaucoup à apprendre, mais je pense que ces relations se sont renforcées ces dernières années.

Pouvons-nous faire mieux? Absolument. Sommes-nous déterminés à aider le secteur sans but lucratif à fournir des logements hors marché? Certainement. Nous sommes toujours heureux de recevoir des commentaires qui nous permettent de renforcer nos capacités.

● (1810)

Mme Bonita Zarrillo: Pourrais-je avoir les 10 dernières secondes?

Monsieur le ministre, allez-vous vous engager aujourd'hui à entreprendre un examen d'au moins cette partie du mandat de la SCHL?

L'hon. Sean Fraser: Avant de m'engager à procéder à un examen officiel, je m'engage à vous rencontrer pour discuter de la nature de cet examen. J'aurai ensuite besoin de conseils sur la forme que pourrait prendre ce genre d'exercice, mais nous pourrions avoir cette conversation en privé dès que l'occasion se présentera.

Le président: Merci, madame Zarrillo.

Monsieur Scheer, vous avez cinq minutes.

L'hon. Andrew Scheer: « SCHL » signifie « Société canadienne d'hypothèques et de logement ». Est-ce bien l'organisme fédéral responsable du logement?

L'hon. Sean Fraser: Oui. Elle a un mandat plus précis, mais c'est la société d'État avec laquelle nous traitons dans le cadre de nos programmes de logement.

L'hon. Andrew Scheer: Est-ce que cet organisme, cette société relève directement de vous? Oui? D'accord.

Vous avez parlé de son mandat principal. Voici un extrait du site Web de la SCHL. On peut y lire que « la raison d'être de la SCHL se résume ainsi: rendre le logement abordable pour tous au Canada ».

Or, les mises en chantier sont en baisse. Vous attendiez-vous à ce que les mises en chantier diminuent?

L'hon. Sean Fraser: Lorsque j'ai constaté la hausse des taux d'intérêt et du coût des matériaux, cela m'a semblé logique d'un point de vue économique. Je pense que la construction de logements a suivi une tendance positive au cours des dernières années, mais...

L'hon. Andrew Scheer: Est-ce un oui?

Hon. Sean Fraser: À la lumière des changements récents, oui, mais cela dépend du moment où vous me posez la question parce que...

L'hon. Andrew Scheer: Les mises en chantier sont en baisse. Elles ont baissé cette année encore. En fait, selon le rapport de la SCHL elle-même — je cite son rapport *Perspectives du marché de l'habitation de 2023* —, « nous prévoyons aussi que les mises en chantier d'habitations diminueront en 2023. Elles devraient demeurer bien inférieures à leurs niveaux récents, au cours de la période de prévision ».

Les mises en chantier ont diminué pendant cette période et elles continueront de diminuer encore.

Est-ce que cela donne l'impression que la SCHL atteint son objectif d'abordabilité pour tous?

L'hon. Sean Fraser: Il y a une chose à clarifier qui permettra de mettre les choses en contexte. Ces chiffres sont basés sur les politiques qui s'appliquaient au moment où ils ont été générés, et ces politiques sont assez récentes. Par exemple, l'augmentation du fonds hypothécaire canadien ou les modifications apportées à la TPS n'ont pas été prises en compte. Je veux changer ces politiques.

L'hon. Andrew Scheer: C'était une question toute simple. Pensez-vous que la SCHL atteint son objectif de rendre le logement abordable?

L'hon. Sean Fraser: Je pense que nous devons en faire beaucoup plus, ce qui sous-entend de demander à la SCHL d'en faire beaucoup plus.

L'hon. Andrew Scheer: D'accord.

Pouvez-vous dire aux Canadiens pourquoi les fonctionnaires de la SCHL ont reçu près de 27 millions de dollars en primes? Ils n'ont qu'un seul travail, celui de rendre le logement abordable pour tous. C'est l'objectif qu'ils se sont fixé selon leur site Web. C'est ce qu'ils disent eux-mêmes.

La SCHL a les ressources nécessaires pour y parvenir. Elle perçoit des primes aux frais des emprunteurs hypothécaires qui n'ont pas les moyens de verser la totalité de la mise de fonds nécessaire pour acheter une maison, ni même 20 %. Ils doivent donc payer les frais de la SCHL. Ces primes sont versées au fonds de la SCHL. Or, l'équipe de direction s'est octroyé des primes d'une valeur de 27 millions de dollars ces dernières années.

Pensez-vous que les responsables de la SCHL ont atteint leurs objectifs et mérité ces primes?

L'hon. Sean Fraser: Je peux tout à fait comprendre que lorsque les gens entendent un chiffre comme celui-là, ils commencent à se poser des questions sur sa pertinence.

De mon point de vue, il est vraiment très important que les élus ne s'immiscent pas dans la rémunération des fonctionnaires...

L'hon. Andrew Scheer: Je suis désolé. Il ne s'agit pas de rémunération.

L'hon. Sean Fraser: Le plus important, c'est qu'il existe un processus indépendant, qui est conçu...

L'hon. Andrew Scheer: Il ne s'agit pas d'indépendance en matière de rémunération. Il s'agit de primes.

Dans la fonction publique fédérale, des primes sont accordées aux personnes qui dépassent les attentes. Or, 27 millions de dollars ont été versés à des fonctionnaires de la SCHL à un moment où les mises en chantier ont diminué, où les coûts hypothécaires ont doublé, où les loyers ont doublé et où le rêve de l'accès à la propriété est devenu hors de portée pour les Canadiens qui espéraient quitter la maison ou commencer leur vie.

Pendant cette période, les fonctionnaires de la SCHL ont reçu 27 millions de dollars de votre gouvernement. Pourquoi?

L'hon. Sean Fraser: Je pense qu'il est très important de comprendre qu'il existe un processus pour évaluer de façon indépendante si les gens répondent aux normes attendues d'eux. Je dirais que je n'attribue pas les changements survenus dans le paysage financier à un fonctionnaire de la SCHL...

L'hon. Andrew Scheer: C'est leur rôle.

J'ai une petite question. Je suis désolé. Je n'ai pas beaucoup de temps, et vous ne me donnez pas de réponses claires.

Qui nomme le président et premier dirigeant de la Société canadienne d'hypothèques et de logement?

L'hon. Sean Fraser: C'est le gouvernement du Canada.

L'hon. Andrew Scheer: C'est vous.

L'hon. Sean Fraser: Il y a plus d'une personne qui intervient dans ce processus, mais je suis l'une d'elles, en effet.

L'hon. Andrew Scheer: On peut lire sur le site Web de la SCHL que les membres du conseil sont nommés par le ministre.

• (1815)

L'hon. Sean Fraser: Il y a...

L'hon. Andrew Scheer: C'est vous qui en nommez le président et premier dirigeant.

L'hon. Sean Fraser: Le ministère des Finances a également un rôle à jouer dans le processus, mais je comprends votre point de vue. Continuez.

L'hon. Andrew Scheer: L'équipe de gestion de la SCHL — après avoir pris en compte le bilan des dernières années, vu les mises en chantier diminuer, entendu des histoires de jeunes de 35 ans qui retournent vivre dans le sous-sol de leurs parents, de personnes âgées obligées de se tourner vers des refuges pour sans-abri et d'étudiants obligés de vivre dans leur voiture — a pris acte de la situation en matière de logement au Canada et s'est dit: « Payons-nous une bonne grosse prime. » Puis votre gouvernement a répondu: « Pas de problème. »

L'hon. Sean Fraser: Ce n'est pas ainsi que les choses fonctionnent. Je pense que nous le savons tous les deux.

L'hon. Andrew Scheer: Votre gouvernement et vous aviez l'occasion de vous assurer du bon rendement des fonctionnaires qui relèvent de vous, donc c'est une question toute simple. À l'avenir, exigerez-vous de voir les primes proposées par la SCHL? Répondez par oui ou par non.

L'hon. Sean Fraser: Vous me demandez si j'exigerai de voir...

L'hon. Andrew Scheer: Toute proposition qui nécessiterait votre signature pour être adoptée. Cet argent a déjà été versé, malgré le fait que la SCHL n'a pas rendu le logement plus abordable pour tous.

Allez-vous prendre des mesures pour que les primes de rendement soient liées aux objectifs de rendement et aux résultats réels?

L'hon. Sean Fraser: J'examinerai volontiers le processus par lequel les primes sont accordées. J'hésite cependant beaucoup à laisser les élus s'ingérer dans l'indépendance de la fonction publique pour déterminer la juste rémunération des fonctionnaires.

L'hon. Andrew Scheer: Vous ne croyez pas que le ministre ait un rôle de surveillance à jouer à l'égard de primes versées à des gens qui ne font pas leur travail.

Le président: Votre temps est écoulé.

Nous allons passer à M. Van Bynen pour cinq minutes.

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

Je ne veux pas que la conversation porte uniquement sur la SCHL. Je sais que nous avons pris des dispositions pour que la SCHL revienne devant ce comité une fois de plus. Nous avons réalisé une étude qui a débouché sur des recommandations, dont j'espère que nous pourrions discuter à ce moment-là, lorsque les gens de la SCHL reviendront ici. L'une d'entre elles concernait l'efficacité du processus de demande et la réactivité vis-à-vis des clients. Je pense qu'il s'agit d'une question importante dont nous devrions reparler lorsque nous reviendrons sur le sujet.

J'aimerais réitérer qu'il y a plusieurs approches possibles pour résoudre le problème de l'accessibilité financière. Dans ma circonscription de Newmarket—Aurora, grâce à l'exonération de la TPS dont on débat actuellement, un promoteur m'a contacté pour me dire qu'il irait de l'avant avec un projet de 390 nouveaux logements locatifs qui était sur la glace depuis plus de deux ans parce que le modèle économique envisagé ne fonctionnait pas. Aujourd'hui, grâce à l'exonération de la TPS, ce modèle fonctionne, et ma communauté disposera bientôt de 390 nouveaux logements.

Je voudrais aller plus loin et parler d'un exemple de collaboration entre les gouvernements, de l'importance de cela. En 2020, grâce à l'initiative Financement de la construction de logements locatifs, le gouvernement a pu consentir un prêt à la construction de 79 millions de dollars qui a permis de construire 216 logements dans ma circonscription. En 2023, nous avons également annoncé un prêt de 77 millions de dollars dans le cadre du même programme pour financer la création de 175 logements supplémentaires. Cela montre bien qu'il ne s'agit pas toujours de donner de l'argent, quand on parle de réduction à la SCHL. Celle-ci travaille avec le promoteur, la municipalité et l'organisme de financement pour gérer le risque pendant la période de construction.

Pouvez-vous nous expliquer comment le financement de l'initiative Financement de la construction de logements locatifs aidera les familles et permettra de construire davantage de logements?

L'hon. Sean Fraser: Il importe de comprendre que ces politiques ne fonctionnent pas isolément. Elles fonctionnent en parallèle les unes avec les autres. Le fait que vous citiez la TPS en est, je pense, un bon exemple.

Tout ce que nous pouvons faire pour changer la donne financière afin d'inciter les constructeurs à aller de l'avant contribuera à résoudre les problèmes d'offre auxquels nous sommes confrontés. La TPS a évidemment fait baisser les prix de plusieurs points de pourcentage du jour au lendemain, et plus encore dans les provinces où les gouvernements provinciaux nous ont emboîté le pas.

Si l'on ajoute des programmes comme l'initiative Financement de la construction de logements locatifs à ce paysage financier désormais plus attrayant, on constate que davantage de personnes vont construire des maisons, en général, mais aussi des types particuliers d'habitations. L'initiative Financement de la construction de logements locatifs offre essentiellement un coût de financement inférieur, généralement en échange d'un engagement à offrir un certain nombre de logements à un certain pourcentage des prix du marché.

Nous avons récemment annoncé à Vancouver l'injection de 500 millions de dollars de financement dans 11 projets différents, je crois. Il pourrait s'agir de neuf projets différents; j'y vais de mémoire ici. Ces projets sont généralement situés à proximité des transports en commun ou des établissements d'enseignement post-secondaire. Ils sont généralement offerts à une fraction du prix que le marché pourrait tolérer, parce que nous avons changé la donne en offrant un financement compétitif et à faible coût dans un environnement où les coûts sont élevés. Nous voyons donc davantage de promoteurs manifester l'intérêt de construire de nouveaux logements qui seront proposés à des prix plus bas, parce qu'ils ont accès à un financement qui permet de réaliser ce genre de projet.

Avec tout ce que nous faisons — qu'il s'agisse de rendre plus accessible un financement à faible coût grâce à l'initiative Financement de la construction de logements locatifs, de réduire la TPS pour les appartements qui seront construits ou d'élargir l'accès à un financement à faible coût grâce à nos programmes d'assurance associés aux obligations hypothécaires du Canada —, nous observons des taux plus concurrentiels pour les personnes qui ont les moyens de construire des maisons.

Tout cela m'encourage beaucoup, et je ne suis pas du tout surpris d'entendre que davantage de personnes annoncent qu'elles vont réaliser des projets dans votre région, parce que c'est ce que j'entends dans toutes les municipalités du Canada.

• (1820)

M. Tony Van Bynen: Dans ma collectivité, on construira près de 2 000 nouveaux logements. C'est beaucoup dans une collectivité qui compte 24 000 logements. Nous devons faire appel à la participation des promoteurs immobiliers et des marchés privés pour résoudre le problème. Les prêts à eux seuls ne suffiront jamais. Nous devons compter sur la collaboration de ces deux secteurs.

On a beaucoup parlé des programmes, mais pouvez-vous nous en dire davantage sur le Fonds national de co-investissement pour le logement et ses réussites? Quel marché ce fonds cible-t-il?

L'hon. Sean Fraser: Le Fonds national de co-investissement pour le logement est effectivement un programme formidable. Il crée des occasions et offre un mélange de subventions et de prêts qui permettent aux acteurs de construire des logements plus abordables.

Puisque vous avez parlé de votre collectivité, je vais vous parler de la mienne. La Antigonish Affordable Housing Society regroupe des bénévoles qui ont décidé de s'attaquer au problème du logement abordable, vu les défis qui existent dans cette ville universitaire en Nouvelle-Écosse. Ils ont fait des recherches sur Internet et ont pris connaissance du Fonds de co-investissement. Ils ont réussi à tirer leur épingle du jeu dans un système complexe et ont fait construire des logements pour les résidents de ma collectivité.

Les gens nous racontent à quel point leurs vies ont changé. Une jeune femme a pu retourner aux études. Elle m'a raconté que son fils peut maintenant participer à des camps de basket-ball d'élite, car elle ne dépense pas tout son argent sur le logement.

Mon temps de parole est échu, mais c'est un exemple parfait de l'utilité du Fonds qui sert à construire davantage de logements abordables. C'est une belle réussite.

Le président: Merci.

[Français]

Monsieur Trudel, vous avez la parole pour deux minutes et demie.

M. Denis Trudel: Monsieur le ministre, malheureusement, je ne vois pas, dans ce que vous dites depuis deux heures, ce qui va permettre la construction de logements abordables et de logements sociaux.

La financiarisation du logement est l'un des problèmes majeurs de l'actuelle crise du logement que nous n'avons pas abordés. Récemment, le Comité a mené une étude sur ce sujet. Même la défenseuse fédérale du logement, qui est censée travailler avec vous, a mené une étude sur le sujet. On y définit la financiarisation du logement comme le « fait que le logement est de plus en plus traité comme une marchandise — un véhicule de richesse et d'investissement — plutôt que comme un droit fondamental et un bien social pour les personnes et les communautés. »

On estime que, quand le fédéral s'est retiré du secteur du logement, en 1993, près de 0 % du marché était possédé par de grands fonds de placement immobilier ou par des fonds publics qui investissent dans le logement. Aujourd'hui, on estime qu'entre 20 et 30 % du parc immobilier est possédé par ces grands empires immobiliers, qui, eux, n'ont rien à faire du droit au logement; tout ce qu'ils veulent, c'est gagner de l'argent.

Quelle est votre position là-dessus? Comptez-vous légiférer pour empêcher que la financiarisation du logement augmente au Canada?

[Traduction]

L'hon. Sean Fraser: Tout d'abord, permettez-moi de réagir à votre préambule. Vous avez reconnu que certains programmes sont efficaces pour ce qui est d'offrir des logements à des familles à faible revenu. Vous avez mentionné l'Initiative pour la création rapide de logements.

Au chapitre de la financiarisation du logement, ce n'est pas une seule politique qui nous permettra de rectifier la situation. Nous devons intensifier nos efforts. Il n'existe pas un seul ordre du gouvernement qui, en maniant sa baguette magique, pourra venir à bout de tous les défis, comme, par exemple, les propriétaires qui achètent des maisons et mettent les locataires à la porte pour augmenter le loyer. Divers ordres de gouvernement partagent certains champs de compétences. Je reconnais qu'il reste du pain sur la planche, mais

nous avons pris des mesures, comme la taxe supplémentaire sur l'achat et la revente rapides des maisons, des taxes supplémentaires sur les logements non occupés appartenant à des étrangers ou encore la modification du taux de taxation à l'égard des locations à court terme, comme celles d'Airbnb. Ce sont des dossiers dans lesquels nous avons fait des progrès, mais nous devons intensifier nos efforts. À mon avis, le logement, ce n'est pas une marchandise. Le logement doit servir aux familles qui vivent dans nos collectivités.

Si vous avez des conseils sur les façons dont nous pouvons nous attaquer aux problèmes sans gêner notre capacité de continuer à augmenter le parc de logements, je vous écoute.

• (1825)

[Français]

Le président: Il vous restait deux secondes, monsieur Fraser.

[Traduction]

Madame Kwan, allez-vous poser une question?

Mme Jenny Kwan: Oui, merci.

J'aimerais revenir à la question des coopératives d'habitation et encourager le ministre à revoir sa position. Comme il le sait, bon nombre des coopératives sont des organismes à but non lucratif. Elles ne s'enrichissent pas dans le système commun qu'il a mentionné, et il serait important que le secteur coopératif soit aussi exempté de la TPS.

Le ministre a parlé de l'importance des coopératives. Le budget de 2022 comportait des crédits pour un programme coopératif; or, à ce jour, le programme n'a strictement rien financé. Aucune entente n'a été signée au titre du programme. Comment explique-t-il le retard, et quand les Canadiens verront-ils les fonds nécessaires pour la construction des logements qui font cruellement défaut?

L'hon. Sean Fraser: Merci, madame Kwan.

Je n'ai pas de date précise à vous donner, mais soyez rassurée: nous ferons des annonces lorsque le programme sera lancé. Comme je l'ai indiqué dans ma réponse à M. Scheer plus tôt, ce qui arrive normalement, c'est qu'après le dépôt du budget, je dois attendre un certain stade du cycle budgétaire avant d'avoir accès aux contributions pour lancer un nouveau programme. Toutefois, j'espère mettre ces programmes sur pied aussi rapidement que possible, car les besoins sont criants.

Mme Jenny Kwan: Le budget de 2023 a été déposé, et on nous parle toujours de la mise en œuvre des projets découlant du budget de 2022, ce qui veut dire que les retards sont causés par le gouvernement. Eh bien, bougeons.

Le ministre a reconnu que le Fonds national de co-investissement pour le logement impose un fardeau bureaucratique lourd pour les organismes à but non lucratif. À l'heure actuelle, le Fonds de co-investissement s'est rétréci, et le ministère a réduit à 25 000 \$ le montant que peuvent demander les organismes à but non lucratif par logement. On ne peut rien faire avec ça.

Je pose donc la question suivante au ministre: fera-t-il ce que lui demande le parti néo-démocrate, c'est-à-dire booster le programme en éliminant le plafond de 25 000 \$ par logement et en injectant de nouveaux crédits dans le Fonds afin qu'un plus grand nombre d'organismes à but non lucratif puissent en profiter et construire les logements dont ont si urgemment besoin les Canadiens?

L'hon. Sean Fraser: Je crois que j'aurai la possibilité d'augmenter le montant des contributions au Fonds de co-investissement à court terme. Le gouvernement, et j'en fais partie, doit voir à quoi ressemblera la prochaine génération d'investissements dans le logement abordable. Je devrai examiner la question en profondeur afin de trouver la meilleure façon d'agrandir le parc de logements hors marché, et ce, pour toutes nos collectivités.

Le Fonds de co-investissement a connu un certain succès. Comme vous l'avez indiqué, il y a des aspects qui peuvent être améliorés. Je dois comparer l'investissement continu dans le Fonds à d'autres leviers possibles pour augmenter le nombre de logements hors marché au Canada, ce qui est également une grande priorité pour vous.

Mme Jenny Kwan: Tout à fait. On pourrait notamment s'attaquer au fardeau administratif qu'impose la SCHL aux acteurs...

Le président: Madame Kwan, votre temps de parole est échu.

Mme Jenny Kwan: ... et toutes les étapes bureaucratiques qui doivent être franchies pour obtenir des fonds.

Le président: Monsieur Chambers, vous avez trois minutes.

M. Adam Chambers (Simcoe-Nord, PCC): Merci, monsieur le président.

Monsieur le ministre, merci d'être des nôtres. Certains de vos collègues ne daignent même pas venir lorsque nous les invitons. Je vous remercie de votre attitude proactive.

Le site médiatique Bloomberg et bien d'autres ont fait des reportages sur le risque d'un marché du logement surchauffé ou d'une bulle immobilière au Canada. Êtes-vous préoccupé par le risque pour les contribuables si les taux restent élevés ou grimpent, comme c'est le cas actuellement?

L'hon. Sean Fraser: Je suis préoccupé par de nombreux facteurs, dont le risque présenté par le taux d'intérêt en vigueur sur le marché. Je suis davantage préoccupé par le risque posé aux Canadiens qui n'arrivent pas à se trouver un logement abordable que par le risque pour les contribuables, vu le problème grave auquel les familles sont confrontées actuellement. Cela occupe mes pensées chaque jour.

M. Adam Chambers: Je n'ai pas suffisamment de temps pour m'étendre sur la question, madame Bowers, mais pouvez-vous faire suivre au Comité des chiffres sur l'exposition nette et brute des contribuables canadiens attribuable à la SCHL? Vous avez fourni ces chiffres il y a quelques années, mais j'aimerais avoir une mise à jour.

Mme Romy Bowers: Bien sûr.

M. Adam Chambers: Merci.

Monsieur le ministre, David Dodge, John Manley et le gouverneur actuel de la Banque du Canada ont tous dit que les dépenses de tous les ordres de gouvernement alimentent l'inflation, ce qui oblige la Banque du Canada à maintenir ses taux à des niveaux plus élevés pendant plus longtemps, et même à les hausser.

Avez-vous déjà parlé de vos préoccupations à vos collègues ou à la ministre des Finances, leur indiquant qu'ils doivent freiner leurs dépenses afin que les Canadiens n'aient plus à subir la pression des taux d'intérêt élevés et des hausses éventuelles?

• (1830)

L'hon. Sean Fraser: J'ai eu de nombreuses discussions avec mes collègues sur le besoin de dépenser de façon responsable. En passant, nous ne sommes pas dans une position qui exclut les emprunts. Il y a certes la possibilité d'influer sur le taux d'intérêt, mais selon moi, une bonne partie des pressions inflationnistes que nous avons observées ont été créées par les problèmes liés à l'offre.

Qu'il s'agisse de l'incidence du changement climatique sur le prix des aliments, ou de celle de la guerre en Ukraine sur le prix de l'énergie ou le prix du blé exporté, on recense de nombreux facteurs différents qui ont perturbé les chaînes d'approvisionnement et ont fait grimper le coût de la main-d'œuvre et des matériaux. Je crois que ces facteurs pèsent plus lourd, mais il faut aborder le problème avec circonspection et nous assurer que nous dépensons de façon responsable.

M. Adam Chambers: Il me reste 30 secondes. Nous avons beaucoup parlé des problèmes liés à l'offre, mais personne ne reconnaît réellement les difficultés devant nous. Douglas Porter, de BMO, prévient qu'il sera impossible de construire le nombre de logements voulus. Nous n'avons pas vraiment parlé de la demande. Je n'aborderai pas le sujet de l'immigration, mais j'aimerais parler des locations de courte durée.

Savez-vous combien d'unités d'habitation ont été retirées du marché à des fins de location de courte durée? Le gouvernement le sait-il ou encore s'est-il même posé la question? Des études indiquent que dans certaines villes, on pourrait récupérer jusqu'à 10 000 unités si on commençait à poser des questions pertinentes. J'ignore pourquoi le Comité n'a pas encore demandé des renseignements sur la location à court terme. Pourquoi n'avons-nous pas encore examiné cet aspect?

L'hon. Sean Fraser: Nous avons modifié notre politique sur la taxation des locations à court terme afin de décourager les propriétaires et les pousser à se retirer du marché locatif à court terme. Je vais demander l'aide de tout le monde sur cette question. Vu la nature de votre interrogation, je crois que nous sommes probablement tous d'accord que le problème constitue une occasion de prendre les logements qui ne servent actuellement qu'à des locations à court terme et de les libérer pour les familles.

Je suis disposé à accueillir les recommandations de votre comité s'il effectue une étude sur les mesures que pourrait prendre le gouvernement fédéral pour réduire le nombre de logements destinés à la location de courte durée, notamment dans les collectivités où les familles ont besoin de logements. De nos jours, ce sont presque toutes les collectivités qui sont concernées.

M. Adam Chambers: Merci, monsieur le ministre.

Le président: Au tour maintenant de M. Fragiskatos.

M. Peter Fragiskatos: Merci, monsieur le président.

Je tiens à remercier le ministre et les fonctionnaires de leur présence.

Monsieur le ministre, vous avez déjà mentionné London. Vous ne serez nullement étonnés que j'en parle, moi aussi.

Dans quelle mesure pensez-vous que l'approche retenue au titre du Fonds pour accélérer la construction de logements pourrait servir de modèle à d'autres collectivités, et plus précisément la façon dont vous-même et le gouvernement fédéral vous êtes attaqués à la question des mises en chantier et de l'intensification des mises en chantier au moyen du programme?

London pourrait-elle servir de modèle de collaboration et d'échanges productifs aux autres collectivités?

L'hon. Sean Fraser: Avant même que vous ne posiez votre question, je savais que vous alliez parler de London, car nous avons travaillé ensemble au comité des finances pendant la pandémie et vous avez parlé de London à chaque séance. Vous êtes fidèle à vous-même.

Le modèle de London devrait être repris partout au pays. London a soumis une demande ambitieuse pour agrandir son parc de logements. La municipalité voulait délivrer des permis électroniques. Elle a élargi son zonage. Elle a mis l'accent sur le logement abordable et le logement supervisé et reconnu que le logement abordable fait partie du spectre des soins de santé. La municipalité a fait preuve de leadership, et nous voulions qu'elle obtienne un maximum de logements au moyen de sa demande soumise au titre du programme. Nous avons encouragé la municipalité à viser plus de quatre unités, par exemple. Nous avons discuté des façons qui permettraient à la municipalité de continuer à construire des logements, comme elle le souhaite, dans les environs des établissements postsecondaires et le long des lignes de transport en commun, par exemple.

La municipalité a répondu de la façon la plus positive possible. Elle a dit: « Oui, oui, oui, nous voulons faire tout cela, et si vous appuyez notre proposition nous le ferons. » Le corollaire, c'est que des milliers de logements supplémentaires seront construits à London au cours des prochaines années, mais mieux encore, cela a changé de façon permanente la façon dont London délivre les permis de construction et autorise les divers types de logements.

Ces efforts se feront ressentir dans la durée, non seulement au cours des prochaines années dans la foulée du Fonds pour accélérer la construction de logements, mais de façon permanente. C'est en apportant ce type de changement dans des villes comme London, dans les petites et grandes collectivités partout au pays, que nous viendrons à bout de la crise du logement et réussirons à offrir des logements abordables aux gens.

M. Peter Fragiskatos: Merci. Monsieur le président, je vais mettre le ministre sur la sellette avec le temps qu'il me reste, mais je sais qu'il ne m'en voudra point. Je vais donner mon temps à M. Morrice afin qu'il puisse poser une petite question.

M. Mike Morrice (Kitchener-Centre, PV): Merci.

Je commencerai en remerciant le ministre de la franchise qu'il affiche aujourd'hui. Nous avons l'impression qu'il veut réellement collaborer sur le dossier. Si nous nous entendons pour dire que nous sommes en pleine crise de logement, il est très important d'avoir quelqu'un dans son poste prêt à collaborer pour trouver des solutions.

Comme vous l'avez dit, c'est une crise dont les origines remontent à plusieurs décennies. Nous ne réussirons pas à trouver des solutions dans quelques semaines. Il serait raisonnable de trouver des pistes de solution, sous la forme d'investissements soutenus, ainsi que de reconnaître le fait que les logements ont été traités comme des marchandises, plutôt que des foyers.

Nous avons déjà discuté d'une piste de solution, c'est-à-dire éliminer les exonérations accordées aux grandes sociétés d'investissement, comme les fonds de placement immobilier, qui marchandisent le marché immobilier. Ce serait une preuve indéniable de votre volonté de résoudre le problème.

Pouvez-vous nous indiquer si vous allez étudier cette possibilité au courant des semaines et mois à venir?

• (1835)

L'hon. Sean Fraser: Je me montrerai réceptif à toute suggestion. Toute mesure spéciale doit représenter un usage productif de l'argent public si elle est retenue. Je veux être sûr de ne pas gêner l'agrandissement du parc immobilier au moyen de changements de politiques qui n'auront pas été étudiés et dont les conséquences n'auront pas été comprises.

Je crois que c'est un autre domaine que le comité des finances abordera dans son rapport sur la financiarisation du logement. Essentiellement, il s'agit de veiller à ce que les logements soient perçus comme des lieux où vivent les gens et les familles plutôt que des biens que les gens peuvent détenir en vue de les voir apprécier. Ce sera un élément essentiel de notre travail désormais. Je m'assurerai que les changements de politique ne nuisent pas à l'offre. Voilà ma priorité en ce moment.

Le président: Merci, monsieur Morrice.

J'aimerais remercier le ministre et son équipe de leur comparution.

L'hon. Sean Fraser: Merci de m'avoir reçu.

Le président: Il est évident, d'après la teneur de nos délibérations, que le Comité s'intéresse vivement à la question. C'est une préoccupation pour tout le monde.

Chers collègues, je vous rappelle que vous devez dresser vos listes de témoins pour l'étude sur le programme Emplois d'été Canada.

Madame Chabot, je vous prie de remettre votre oreillette.

Mme Louise Chabot (Thérèse-De Blainville, BQ): Oui, monsieur le président?

Le président: Je rappelle aux membres qu'ils doivent soumettre leurs listes de témoins pour notre étude sur le programme Emplois d'été Canada d'ici la fin de la journée le vendredi 29 septembre.

J'aimerais aussi savoir si le Comité souhaite auditionner la ministre le 16 octobre. Elle serait libre ce jour-là.

Si vous êtes d'accord, nous...

[Français]

Mme Louise Chabot: Est-il question du 16?

Le président: Oui, je parle du 16 octobre.

[Traduction]

La ministre comparaitra le 16 octobre. Je vois que nous avons un consensus sur l'étude sur le programme Emplois d'été Canada.

La prochaine réunion sera consacrée aux travaux du Comité et à la deuxième version du rapport sur la financiarisation.

Monsieur Aitchison, allez-y.

M. Scott Aitchison: J'ai un petit rappel au Règlement.

J'ignore si on l'a déjà fait, mais j'aimerais déposer le projet de loi d'initiative parlementaire du chef de l'opposition, qui a été critiqué. Je tiens à souligner qu'il y est question de responsabilisation et de cibles, et que le texte obligerait les municipalités à rendre des comptes.

Le projet de loi a été dénaturé. Le fond est plutôt bon, à mon avis.

Le président: Sur ce, chers collègues, je vous remercie.

À la semaine prochaine.

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>