



CHAMBRE DES COMMUNES
HOUSE OF COMMONS
CANADA

44^e LÉGISLATURE, 1^{re} SESSION

Comité permanent des finances

TÉMOIGNAGES

NUMÉRO 014

Le lundi 24 janvier 2022

Président : M. Peter Fonseca



Comité permanent des finances

Le lundi 24 janvier 2022

• (1435)

[Traduction]

Le président (M. Peter Fonseca (Mississauga-Est—Cooksville, Lib.)): Nous allons commencer.

Soyez les bienvenus à la 14^e réunion du Comité permanent des finances de la Chambre des communes. Conformément à la motion adoptée par le Comité le 12 janvier 2022, nous nous réunissons pour étudier l'inflation dans l'économie canadienne actuelle.

La réunion d'aujourd'hui se déroule en format hybride, conformément à la motion adoptée par la Chambre le 25 novembre 2021. Les membres peuvent assister en personne dans la salle ou en distanciel, au moyen du logiciel Zoom. Les délibérations seront diffusées sur le site Web de la Chambre des communes; l'écran montrera toujours la personne qui parle plutôt que le Comité dans son ensemble.

La réunion d'aujourd'hui a lieu également sous le format d'un webinaire. Les webinaires sont utilisés dans le cas des réunions publiques du Comité et seuls les membres, leur personnel et les témoins y sont admis. Les membres se connectent immédiatement en temps que participants actifs. Toutes les fonctionnalités des participants actifs demeurent les mêmes. Le personnel a le statut de participant non actif. Le personnel peut seulement assister aux réunions en affichage galerie. Je profite de l'occasion pour rappeler à tous les participants qu'il est interdit de prendre des captures et photographies d'écran pendant la réunion.

Compte tenu de la pandémie qui sévit toujours et des recommandations émises par les autorités sanitaires, ainsi que de la directive du Bureau de régie interne publiée le 19 octobre 2021 pour assurer la santé et la sécurité de tous, tous les participants présents dans la salle doivent se tenir à une distance de deux mètres et porter un masque non médical lorsqu'ils se déplacent dans la salle. Le port du masque en tout temps est fortement recommandé, même lorsque les gens sont assis. Les participants doivent se désinfecter les mains au moyen du gel hydroalcoolique fourni à l'entrée de la salle. En ma qualité de président, je m'assurerai du respect de ces mesures pendant la réunion. Je remercie d'avance les membres de leur coopération.

Je vous rappelle les règles à suivre pour le bon déroulement de la réunion. Les membres et les témoins peuvent s'exprimer dans la langue officielle de leur choix. Nous bénéficierons de services d'interprétation pendant la réunion. En bas de l'écran, vous pouvez choisir le canal parquet, anglais ou français. Si vous n'entendez plus l'interprétation, veuillez me le signaler immédiatement, afin que nous puissions rétablir le service avant de poursuivre nos délibérations. Vous pouvez utiliser la fonction « Lever la main » au bas de l'écran en tout temps si vous souhaitez intervenir ou signaler quelque chose au président.

Les membres présents dans la salle doivent procéder comme d'habitude lorsque le Comité se réunit en personne dans la salle. Je vous rappelle les consignes du Bureau de régie interne visant le port du masque et les mesures sanitaires.

Vous devez attendre que je vous nomme avant de prendre la parole. Si vous participez par vidéoconférence, veuillez cliquer sur l'icône du microphone pour l'allumer. Le microphone des personnes présentes dans la salle sera allumé comme d'habitude par l'agent des délibérations et de la vérification. Je vous prie de parler lentement et de bien énoncer lorsque vous prenez la parole. Votre micro doit être éteint lorsque vous ne parlez pas. Je rappelle aux membres et aux témoins qu'ils doivent s'adresser au président.

En ce qui concerne la liste des intervenants, le greffier du Comité et moi-même ferons de notre mieux pour tenir une liste consolidée de tous les membres, qu'ils participent en distanciel ou en présentiel.

Le Comité s'est entendu que lors de ses audiences, le président fait respecter la règle qui veut que la réponse donnée par un témoin à une question ne puisse prendre plus de temps qu'il n'en a fallu pour poser la question. Cela dit, je demande aux membres et aux témoins de faire preuve de respect à l'égard d'autrui et de respecter les règles de bienséance. Si vous pensez que le témoin a dépassé le temps prévu, vous avez le droit de l'interrompre ou de poser une autre question. Afin de respecter le temps de parole imparti aux membres pendant la réunion, je vous prie de ne pas dépasser de beaucoup votre temps de parole. Nous n'allons pas vous interrompre pendant que vous parlez, mais sachez que notre greffier a deux minuteries, l'une pour les membres et l'autre pour les témoins.

La réunion sera plus longue que d'habitude. Compte tenu du fait que nos témoins n'auront peut-être pas la possibilité de se lever, je vais faire une pause santé de cinq minutes à mi-chemin.

Accueillons maintenant nos témoins, qui sont nombreux aujourd'hui.

Nous accueillons Véronique Laflamme du Front d'action populaire en réaménagement urbain, qui en est l'organisatrice communautaire et la porte-parole.

Nous entendrons Murtaza Haider, professeur, et Stephen Moranis, spécialiste de l'immobilier et chroniqueur, tous les deux du *Haider-Moranis Bulletin*.

L'Institut Macdonald-Laurier est représenté par Philip Cross, agrégé supérieur.

Nous accueillons Sahar Raza, chef de projet du Réseau national du droit au logement.

La Banque Scotia est représentée par Jean-François Perrault, premier vice-président et économiste en chef.

Chaque organisation aura cinq minutes pour faire sa déclaration avant que nous ne passions aux séries de questions. Les déclarations se feront dans l'ordre de présentation des témoins.

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain ouvrira le bal. Madame Laflamme, vous avez cinq minutes.

[Français]

Mme Véronique Laflamme (organisatrice communautaire et porte-parole, Front d'action populaire en réaménagement urbain): Bonjour à tous. Je ferai ma présentation en français.

Je vous remercie de m'avoir invitée à comparaître devant le Comité.

On sait que la hausse du coût des logements est une composante importante de l'inflation actuelle. Nous sommes particulièrement préoccupés par le sort des locataires, qui sont les plus largement représentés parmi les ménages consacrant déjà une part trop importante de leur revenu à se loger. Lors du dernier recensement avant la pandémie, au Canada, 795 000 ménages locataires consacraient plus de 50 % de leur revenu pour se loger, ce qui est loin de la norme de 30 %. Au Québec, 195 000 ménages locataires étaient dans cette situation.

Comme le Front d'action populaire en réaménagement urbain, ou FRAPRU, est un regroupement panquébécois regroupant 140 organismes appuyant sa mission de défense du droit au logement, je vais vous parler de la hausse des loyers au Québec, en sachant que les locataires des autres provinces vivent des problèmes similaires.

Selon les données des rapports de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la SCHL, en 10 ans, le loyer moyen a augmenté de 31 % au Québec, et il a augmenté de 18,7 % au cours des cinq dernières années. La hausse du loyer moyen est donc fulgurante. La pénurie de logements locatifs a évidemment un impact sur le prix des loyers, mais la spéculation immobilière, qui s'est accentuée dans certaines régions durant la pandémie, contribue également à cette hausse importante.

Les taux d'inoccupation dégringolent dans plusieurs régions. Dans plusieurs petites villes hors des grands centres, les loyers étaient jusqu'ici moins chers, mais on y observe, depuis les derniers mois, des hausses importantes du coût des loyers. Il s'agit notamment de Rimouski, de Drummondville, de St-Hyacinthe, de Trois-Rivières et de Sherbrooke, pour ne nommer que celles-là. Les logements disponibles y sont extrêmement chers.

Un chiffre est très frappant. Dans son dernier rapport sur le marché locatif, la SCHL constatait un écart de 46 % entre un logement de deux chambres à coucher loué et un logement équivalent disponible. Les logements disponibles sont donc 46 % plus chers, ce qui laisse très peu de solutions de rechange aux ménages locataires qui sont forcés de déménager, notamment en raison d'une séparation ou parce que les femmes fuient la violence conjugale, ou encore parce que les locataires sont chassés par des évictions souvent frauduleuses, dont je vais reparler. Cela a des conséquences particulières pour les ménages à faible revenu et à revenu modeste, qui sont majoritairement locataires.

Selon Statistique Canada, le revenu médian de ces ménages locataires, qui ont des besoins impérieux de logement, était de seulement 18 000 \$ au Québec lors du dernier recensement, et de

24 775 \$ dans le reste du Canada. C'est le revenu des ménages locataires ayant des besoins impérieux de logements. Ils sont 1,2 million au Canada. C'est de leur sort qu'il faut se préoccuper en priorité lorsqu'on se penche sur la hausse du coût des loyers.

Il faut s'inquiéter également de l'appauvrissement des locataires de la classe moyenne basse, dont les revenus ne permettent pas non plus d'accéder à la propriété et qui seront de plus en plus nombreux à se retrouver parmi les ménages qui consacrent plus de la norme de 30 % de leur revenu pour se loger et qui ont besoin de solutions de rechange.

Cependant, il faut d'abord et avant tout mettre au cœur de nos préoccupations ces ménages à faible revenu et à revenu modeste qui n'ont absolument aucune marge de manœuvre et qui doivent de plus en plus se tourner vers les banques alimentaires pour pouvoir boucler leur budget après avoir payé leur loyer. Compte tenu de l'inflation et des hausses récentes de loyer, qui auront assurément fait se détériorer la situation et qui feront grossir les chiffres lors du prochain recensement, il faut absolument se pencher sur ce problème.

Ottawa a un rôle important à jouer. Le gouvernement fédéral a un rôle central à jouer pour faire en sorte qu'il y ait des solutions de rechange pour tous ces ménages, qui n'en ont pas actuellement. Par le passé, le gouvernement fédéral a joué un rôle dans le financement du logement social hors marché privé sous forme de coopératives, d'organismes sans but lucratif et d'habitations à loyer modique, ou HLM. Or ce retrait du financement à long terme a laissé un trou important. Malheureusement, le retour partiel du fédéral au moyen de la Stratégie nationale sur le logement n'a pas donné les résultats escomptés, parce que cette stratégie mise de façon trop importante sur le secteur privé, et que les initiatives financées par cette stratégie se consacrent de façon trop importante aux logements abordables sans consacrer de sommes exclusivement aux logements sociaux, comme cela avait été le cas par le passé.

Actuellement, les logements financés par plusieurs initiatives de la Stratégie nationale sur le logement donnent des logements absolument inabordables pour ces ménages ayant des besoins impérieux de logement. Cela contribue aussi à cette hausse du coût des logements.

● (1440)

Selon nous, ce n'est pas en subventionnant la construction de logements locatifs par le marché privé, dont la mission est de faire du profit, que le gouvernement fédéral va contribuer à mettre fin à la spirale inflationniste actuelle. Cet objectif serait beaucoup mieux atteint si l'on présentait des projets de logement social et communautaire et si l'on accordait exclusivement aux logements hors marché privé les sommes actuellement consacrées à l'abordabilité du logement.

Selon le dernier rapport du directeur parlementaire du budget, 3,3 milliards de dollars par année sont actuellement accordés à l'abordabilité du logement. Nous pensons que l'entièreté de cette somme devrait servir à financer des initiatives hors marché privé et à financer le logement social. Or, en ce moment, une seule initiative fédérale est consacrée exclusivement au logement hors marché privé, soit l'Initiative pour la création rapide de logements.

Je vous remercie beaucoup de votre attention.

J'aimerais mentionner que nous sommes membres du Réseau national du droit au logement. Enfin, puisque je n'ai pas eu le temps de parler des enjeux liés au droit du logement, je tiens à dire que j'appuie ce que dira ultérieurement ma collègue, Mme Raza.

• (1445)

[Traduction]

Le président: Merci, madame Laflamme.

Au tour maintenant du *Haider-Moranis Bulletin* pendant cinq minutes.

M. Stephen Moranis (spécialiste de l'immobilier et chroniqueur, Haider-Moranis Bulletin): Monsieur le président, honorables membres du Comité, merci. Je m'appelle Stephen Moranis. Je suis l'ancien président du Toronto Real Estate Board et l'ancien directeur de l'Association canadienne de l'immeuble. Je suis accompagné par Murtaza Haider, qui est professeur de la gestion immobilière à l'Université Ryerson.

Nous sommes les auteurs d'une chronique hebdomadaire publiée par Postmedia, qui a comme titre du *Haider-Moranis Bulletin*. La chronique paraît toutes les semaines dans le *National Post* et parfois dans d'autres journaux canadiens, dont l'*Ottawa Citizen*. Nous vous remercions de nous donner l'occasion de vous faire part de nos analyses et de nos observations sur les facteurs déterminants de la flambée rapide des prix immobiliers depuis 2000 au Canada.

La hausse des prix immobiliers s'est accélérée encore plus pendant la pandémie. Le prix moyen d'une maison au Canada est passé de 164 000 \$ en 2000 à 502 000 \$ en 2019. Selon les données compilées par l'Association canadienne de l'immeuble, le prix moyen d'une maison a atteint 567 000 \$ en 2020 et 688 000 \$ en 2021. Même si plusieurs facteurs ont contribué à la flambée rapide du prix des maisons au Canada, y compris des taux hypothécaires extrêmement bas, nous pensons que la cause principale de l'escalade époustouflante des prix est le déséquilibre entre l'offre et la demande. La mise en chantier de nouveaux logements au Canada, notamment, n'a pas suivi l'intensification de la demande de logement.

L'écart entre l'offre et la demande de logement ne s'est pas manifesté subitement. Nous avons remonté les données jusqu'au début des années 1970 et avons trouvé que le taux de construction, normalisé en fonction de la population, a chuté fortement au cours des cinq dernières décennies. Ainsi, il faut savoir qu'au début des années 1970, le Canada faisait construire plus de 10 000 nouveaux logements par million d'habitants par année. Le taux de construction des logements s'est affaibli au fil des décennies et a presque été réduit de moitié, ce qui correspond à 5 000 ou 6 000 nouveaux logements construits par million d'habitants au cours des dernières années.

Une hausse temporaire des mises en chantier pourrait donner l'impression fautive que l'offre rattrape la demande. Toutefois, le déficit de logements s'est aggravé pendant plusieurs décennies, et quelques milliers de logements construits dans une année donnée ne sont certainement pas suffisants pour combler l'écart qui s'est creusé pendant des décennies. Un mémoire de recherche publié récemment par une grande banque canadienne a révélé que si le Canada devait avoir le même rapport de logements à sa population que la moyenne des pays du G7, il faudrait construire 1 800 000 logements supplémentaires qu'aujourd'hui. Nous estimons que si le Canada avait continué à construire des logements au même taux qu'au début des années 1970, il aurait construit plus de quatre millions de logements supplémentaires.

L'intensification prévisible de la demande de logement, qui est alimentée par une hausse régulière et prévisible de la population, exige une hausse considérable du taux de construction de logements pour répondre aux besoins d'une population grandissante et combler le déficit de logements accumulé au cours des dernières décennies. Même dans certains grands centres urbains, où la construction de logements a tenté de suivre la demande de logements supplémentaires, le type de logement construit correspond surtout à des condominiums ou à des petites demeures qui ne conviennent pas aux familles grandissantes.

Nous aimerions saisir l'occasion pour souligner la nécessité d'accélérer la construction de nouveaux logements au Canada à un rythme qui dépasse largement celui observé dans un passé récent. Nous recommandons la simplification des processus d'approbation de l'aménagement des terrains pour consolider la prise de décisions en un seul endroit, qui réunirait tous les intervenants concernés des municipalités, des provinces et du gouvernement fédéral, afin de réduire la durée du processus d'approbation qui, dans certains cas, peut prendre plusieurs années.

Une politique de logement nationale qui réunit les intervenants de tous les ordres de gouvernement pour améliorer l'offre de logement, associée à une hausse des investissements par tous les ordres de gouvernement sur le logement abordable, à des garanties financières et à un soutien ciblé dans les régions où la demande est particulièrement élevée sont de mise pour améliorer la situation du logement de tous les Canadiens.

Au début des années 1970, la construction de logements locatifs a chuté lorsque l'impôt sur le gain en capital a été instauré. Il faut revoir le régime fiscal, qui a peut-être découragé la construction de logements locatifs pourtant essentiels à la sécurité du logement et à l'abordabilité des loyers de presque 30 % des Canadiens, qui sont locataires.

• (1450)

Nous avons soumis au Comité notre rapport sur les défis en matière de logement qui a été publié récemment par l'Institut Macdonald-Laurier. Nous vous remercions encore de nous avoir donné cette occasion et nous nous ferons un plaisir de répondre à vos questions.

[Français]

Merci beaucoup.

[Traduction]

Le président: Merci beaucoup, monsieur Moranis.

Au tour maintenant de M. Cross, qui représente l'Institut Macdonald-Laurier.

M. Philip Cross (agréé supérieur, Institut Macdonald-Laurier): Merci.

La plupart des analystes discutent de l'inflation de façon précise et avec certitude. Or, j'aimerais vous parler de l'incertitude et des inconnus en ce qui concerne notre compréhension et notre évaluation de l'inflation. Sachez que j'ai travaillé pendant 36 ans à Statistique Canada, et j'ai pris ma retraite lorsque j'étais analyste économique en chef.

Nous ignorons quel est le taux d'inflation actuel pour des raisons multiples, bien qu'il soit clair que l'inflation monte plus rapidement qu'avant la pandémie. Cette situation s'explique premièrement par la nature incomplète des renseignements qui servent à calculer l'IPC. À titre d'exemple, les voitures d'occasion sont exclues de l'IPC du Canada, mais pas de l'indice correspondant américain, alors que les pénuries ont fait grimper considérablement le prix des voitures d'occasion pendant la pandémie.

Deuxièmement, et ce commentaire est plus général, l'IPC ne cherche pas à mesurer l'incidence des pénuries, qui ont de toute évidence une incidence sur les consommateurs sur le plan du choix, de la commodité et du prix. L'IPC a été conçu pour une économie marquée par l'abondance, et non les pénuries. Ainsi, les constructeurs d'automobiles fabriqueront des modèles plus chers en raison de la pénurie de puces électroniques, mais ce changement dans la production ne sera pas capté par l'IPC.

Troisièmement, les organismes de la statistique mesurent l'IPC de façons différentes. Je viens d'évoquer les voitures d'occasion. Or, le logement, qui prend plus de place dans l'IPC, varie entre les pays et même au sein des organismes de la statistique au fil du temps. Les États-Unis et le Canada accordent un traitement différent au logement de nos jours, et les deux pays ont changé leur façon de mesurer le prix du logement depuis les années 1980. Il n'est pas question d'avoir tort ou d'avoir raison, mais cela montre bien...

Le président: Monsieur Cross, je m'excuse. Pouvez-vous lever votre micro un peu?

Monsieur le greffier, est-ce que les interprètes entendent mieux maintenant? D'accord.

Merci. Je m'excuse de vous avoir interrompus.

M. Philip Cross: Merci à vous.

Reprenons. Les États-Unis et le Canada accordent un traitement différent au logement, et les deux pays ont changé leur façon de mesurer le prix du logement depuis les années 1980. Il n'est pas une question d'avoir tort ou d'avoir raison, mais cela montre bien l'approche discrétionnaire.

Quatrièmement, l'IPC constitue une mesure limitée de l'inflation. Pendant des années, la Banque des règlements internationaux a encouragé les banques centrales à examiner le prix de l'actif financier et non pas seulement l'IPC en partie parce que, et c'est plutôt mystérieux, une bonne partie des mesures de stimulation au-delà de 2008 paraissent surtout dans le prix de l'actif financier, et non dans l'IPC.

Les statisticiens ne savent pas exactement en quoi consiste l'inflation, et les économistes ne peuvent pas être sûrs de ce qui se produira, quoi qu'il semble probable que l'inflation restera élevée pendant un certain temps. Daniel Tarullo, l'ancien gouverneur de la Réserve fédérale américaine, a écrit que les économistes n'ont pas de modèle de travail de l'inflation. Lorsque l'inflation a un lien évident à la masse monétaire, il est difficile de définir ce phénomène, et son rapport avec l'inflation est imprécis et variable. La courbe Phillips, qui établit un lien entre l'inflation et le chômage, ne fonctionne plus depuis des années, voire des décennies.

Enfin, il a été prouvé que les attentes suivent habituellement l'inflation et ne permettent pas de la prédire, quoique les attentes grandissantes actuelles renforceront la pression inflationniste au fur et à mesure que les travailleurs demanderont des augmentations de salaire pour compenser leur pouvoir d'achat grugé, ce qui rend la tâche plus difficile pour ce qui est de freiner l'inflation.

Kevin Warsh, qui a aussi travaillé à la Réserve fédérale américaine, a publié un article récemment dans le *Wall Street Journal* indiquant qu'on a tort de minimiser l'inflation comme un « goulot d'étranglement dans la chaîne d'approvisionnement ». Le fait d'affirmer que les prix à la consommation sont plus élevés parce que « les prix montent aux étapes de la production, du montage et du transport » décrit la façon dont l'inflation se manifeste, mais « pas sa source », qui est liée à des mesures de stimulation financière et monétaires excessives. Les mesures de stimulation monétaires nuisent en fait à l'offre globale en décourageant les investissements.

Quiconque déclare qu'il comprend précisément en quoi consiste l'inflation et quelle sera sa trajectoire exagère. Malheureusement, les économistes ont l'habitude d'exagérer ou ne reconnaissent même pas les limites de leur entendement quant au fonctionnement de l'économie. Cela est particulièrement vrai dans le cas de l'inflation des prix.

Je me ferai un plaisir de répondre à vos questions.

Merci.

• (1455)

Le président: Merci, monsieur Cross.

Nous allons maintenant passer à Mme Raza du Réseau national du droit au logement. Vous disposez de cinq minutes.

Mme Sahar Raza (cheffe de projet, Réseau national du droit au logement): Merci.

Bonjour, monsieur le président et membres du Comité des finances.

Je m'appelle Sahar Raza. Je suis cheffe de projet du Réseau national du droit au logement, un réseau de plus de 350 organisations et experts œuvrant dans le secteur du logement et de l'itinérance, incluant FRAPRU qui a témoigné plus tôt aujourd'hui. Nous sommes tous déterminés à voir la mise en œuvre significative du droit à un logement adéquat, que le Canada s'est engagé à respecter dans le droit national et international.

En fait, c'est ce comité qui a adopté des amendements clés apportés à la Loi sur la stratégie nationale du logement en 2019 afin de reconnaître le droit à un logement adéquat comme un droit de la personne fondamentale, alors c'est vraiment un honneur d'être ici aujourd'hui pour discuter de la façon dont nous pouvons transformer cet engagement transformationnel en matière de droits de la personne en des solutions pratiques qui peuvent réellement résoudre la crise du logement.

Comme nous le savons, la financiarisation est l'un des moteurs majeurs de la crise du logement, car le logement est traité comme une marchandise à but lucratif plutôt que comme un bien social et un droit de la personne. Il est certes important d'augmenter l'offre, surtout dans les régions rurales, éloignées et nordiques, mais l'offre seule ne règlera pas cette crise du logement. Nous perdons des logements abordables à un rythme plus rapide que celui où nous pouvons en offrir. Cela signifie qu'il nous faut faire une refonte des programmes et des politiques en matière de logement inefficaces afin de mieux utiliser notre offre de logements actuelle. Nous devons éliminer les échappatoires fiscales et investir davantage dans les logements sociaux, dont le parc est environ deux fois moins important que celui des autres pays de l'OCDE et des pays comparables.

Tout d'abord, nous savons que les grandes entreprises propriétaires, telles que les fonds de placement immobilier, sont d'énormes moteurs de la financiarisation. Elles sont connues pour acheter des logements abordables, pour faire de la « rénoviction » auprès de locataires à faible et moyen revenu, puis pour faire grimper les prix des maisons, rendant ainsi les logements encore moins abordables. Malgré cela, une étude récente d'ACORN Canada estime que ces fonds de placement immobilier ont bénéficié de plus de 1,2 milliard de dollars en exemptions fiscales au cours des 10 dernières années en n'étant pas imposés comme des sociétés normales. Les lignes directrices internationales en matière de droits de la personne nous indiquent qu'il nous faut éliminer ce type d'échappatoires dans le secteur immobilier et réinvestir l'argent des impôts dans notre stratégie nationale du logement. Nous pourrions simplement utiliser l'argent des impôts qui est laissé sur la table pour améliorer notre offre en matière de logement, réparer les logements existants et pour des programmes œuvrant auprès de ceux dont les besoins en logement sont les plus criants.

Dans le même ordre d'idées, il serait également possible d'augmenter les impôts pour tous les investissements privés ou investisseurs qui possèdent de multiples propriétés, car, comme nous l'avons vu, les propriétaires et investisseurs actuels voient leur capital augmenter considérablement, ce qui signifie qu'il leur est facile d'utiliser ce capital et les faibles taux d'intérêt pour acheter encore plus de propriétés aux fins d'investissement ou alors de transmettre cette richesse à leurs enfants, ce qui rend l'accès au marché encore plus difficile pour les locataires et les acheteurs d'une première maison. Nous constatons même que ce désavantage se multiplie d'une génération à l'autre au sein des groupes défavorisés.

La situation est fort inéquitable et enfreint le droit au logement, mais, à nouveau, des mesures réglementaires et fiscales telles qu'une taxe supplémentaire pour chaque propriété additionnelle à votre résidence principale, ou des taxes nationales sur la spéculation et la vacance pourraient aisément être mises en œuvre afin de décourager l'accaparement de profits dans le marché immobilier. Cet argent pourrait être réinvesti dans notre stratégie nationale du logement pour augmenter l'offre, entre autres.

Cela dit, j'estime que notre stratégie nationale du logement actuelle nécessite une refonte majeure axée sur les droits, car ses fonds d'investissement, comme l'initiative de financement de construction de logements locatifs — qui, soit dit en passant, est le programme le plus onéreux de la stratégie — sont régis par des lignes directrices très indulgentes et axées sur une abordabilité à court terme qui ne visent tout simplement pas les ménages à faible revenu. Par exemple, de nombreux projets financés par la SNL sont inabordables pour jusqu'à 90 % des locataires. Cela signifie en fait que les fonds gouvernementaux servent à alimenter la crise du logement plutôt qu'à la régler.

Ce problème pourrait être réglé facilement en établissant de nouveaux critères pour ces fonds d'investissement. Par exemple, nous pourrions exiger qu'un certain pourcentage d'unités de logement soit abordable de façon permanente avec des loyers adaptés au revenu pour chaque nouveau développement. Nous pouvons mettre en place des réglementations contre les déplacements et les évictions. Nous pouvons mettre en œuvre des mesures de contrôle du loyer. Nous pouvons consacrer davantage de ces fonds prévus pour les initiatives d'investissement au logement social.

Je vais m'arrêter ici, mais ce ne sont là que quelques-unes des solutions pratiques axées sur les droits de la personne que nous pour-

rions mettre en place dès aujourd'hui pour veiller à ce que chaque personne au Canada ait accès à un logement adéquat et abordable, ce qui, je crois, est l'objectif de nous tous ici présents.

Je vous remercie de votre temps. J'attends vos questions avec impatience.

• (1500)

Le président: Merci, madame Raza.

Nous allons maintenant passer à notre dernier témoin, M. Perrault de la Banque Scotia. Vous disposez de cinq minutes.

M. Jean-François Perrault (premier vice-président et économiste en chef, Banque Scotia): J'aimerais tout d'abord remercier les membres du Comité de me donner l'occasion de vous faire part de mon point de vue. Certes, je suis maintenant l'économiste en chef de la Banque Scotia, mais j'ai passé la totalité de ma carrière avant cela dans le milieu de la politique. J'ai énormément de respect pour le rôle des politiques publiques et des institutions démocratiques de notre pays. Cela dit, j'espère que mon point de vue pourra vous être utile dans votre étude de l'inflation et de la situation immobilière.

Il ne fait aucun doute, selon moi, que l'inflation et l'abordabilité des logements représentent des défis majeurs pour les décideurs. Les défis en matière de logement sont un peu plus faciles à évaluer, étant donné le fait qu'ils ont en grande partie pris naissance au Canada.

La pandémie et les politiques adoptées pour y faire face ont indubitablement contribué à la vigueur du marché immobilier. Les faibles taux d'intérêt, la générosité des programmes de soutien au revenu et le désir de certains ménages de s'éloigner de la ville ou de s'établir dans une plus grande maison dans le contexte de la pandémie ont tous manifestement contribué à une partie de la vigueur du marché observée.

Cela dit, la principale cause de la réduction de l'abordabilité réside dans un déséquilibre structurel entre le nombre de résidents et le nombre de logements pour les loger. L'offre de logements n'a pas augmenté de façon proportionnelle à la croissance démographique très rapide observée depuis 2015, ce qui a entraîné une baisse du nombre de logements par habitant depuis 2016.

Comme l'a dit un autre témoin, le Canada a le plus faible nombre de logements par habitant parmi les pays du G7. Il s'agit certes d'une façon simpliste de voir les choses, mais il faudrait près de deux millions de logements supplémentaires au Canada pour disposer du même nombre de logements par habitant que nos pairs du G7.

Les solutions à ce problème comprennent, de toute évidence, de multiples volets et touchent tous les paliers de gouvernement. Le gouvernement fédéral fixe les objectifs d'immigration et la politique macroprudentielle en matière de financement du logement, mais ce sont les provinces et les municipalités qui, en fin de compte, contrôlent le rythme de l'augmentation de l'offre. Selon nous, nous ne changerons pas de cap en matière d'abordabilité à moins que l'offre de logements tienne nettement plus compte des pressions démographiques.

La fonction publique semble bien être au fait de cette réalité et cela nous réconforte grandement. Nous avons espoir que des politiques seront mises en place pour augmenter l'élasticité de l'offre. Cela dit, même dans le meilleur des scénarios, il faudra probablement des années avant qu'il y ait une meilleure harmonisation entre les besoins de la population et ce qui lui est offert.

La pression à la hausse risque donc de se maintenir dans le marché immobilier, ce qui ajoutera à la pression inflationniste au Canada. Il ne fait aucun doute que l'inflation est bien en dehors de la fourchette de maîtrise de l'inflation de la Banque du Canada. La question qui se pose est plutôt de savoir ce qu'il adviendra de l'inflation à partir de maintenant.

Notre compréhension de l'inflation a évolué au cours de l'année. Pendant un certain temps l'an dernier, l'augmentation de l'inflation était largement considérée comme temporaire, car nous pensions, à l'instar d'autres banquiers centraux dans le monde, qu'elle était principalement due à des goulets d'étranglement dans les approvisionnements. Autrement dit, la demande de biens avait explosé et l'économie mondiale avait de la difficulté à répondre à la demande en raison de divers facteurs, comme le fait que des producteurs majeurs avaient été affectés par la COVID ou encore qu'il y avait des goulets d'étranglement dans les transports.

Sur la base de l'accumulation de preuves depuis que ces évaluations ont été faites, il semble assez clair que les systèmes de production et de transport mondiaux ont répondu de manière agressive à la force de la demande et que la demande est un moteur plus puissant de l'inflation que nous le pensions initialement. À notre avis, cela signifie que les pressions inflationnistes sont susceptibles d'être plus persistantes. Il s'agit d'un phénomène mondial. Les politiques canadiennes ont probablement eu peu d'influence sur ce résultat général. Bien sûr, cela ne rassure guère les entreprises et les ménages qui font face aux répercussions de l'inflation dans leur vie.

Il existe néanmoins un aspect canadien à l'inflation. Le nombre record de postes vacants exercera une pression à la hausse sur les salaires dans l'année à venir, ce qui maintiendra les pressions inflationnistes. Le coût des nouvelles constructions continuera d'augmenter, en raison des pressions en matière de capacité dans le milieu de la construction, mais aussi en raison de l'augmentation considérable du coût des matières premières liée aux facteurs mondiaux mentionnés.

Peut-être plus important encore, il est très clair que les entreprises et ménages canadiens croient que la hausse de l'inflation va durer et rester à un niveau inconfortable, compte tenu du mandat de maîtrise de l'inflation de la Banque du Canada. Par exemple, un sondage mené en décembre par la Fédération canadienne de l'entreprise indépendante révèle que les petites et moyennes entreprises croient désormais devoir augmenter leurs prix de 4,6 % au cours des 12 prochains mois. Les résultats récents de ce sondage sont les plus élevés, de loin, par rapport à l'histoire.

La maîtrise de l'inflation est un défi pressant qui devrait amener la Banque du Canada à resserrer sensiblement ses taux cette année. La réalité, c'est que son taux directeur réel est devenu plus stimulant au cours de l'année 2021, même si le taux directeur actuel n'a pas changé. Cela est dû au fait que l'inflation et les attentes en la matière ont augmenté alors que les taux directeurs sont demeurés stables. Ces paramètres doivent changer.

• (1505)

Je vous remercie de m'avoir permis de vous livrer cette brève déclaration liminaire. J'ai hâte de participer à la discussion et j'attends vos questions avec impatience.

Le président: Merci, monsieur Perrault.

J'aimerais remercier tous nos témoins d'être ici et de nous avoir livré leurs déclarations liminaires.

Nous allons maintenant passer à la période de questions avec les députés. Pour notre premier tour, chaque parti dispose de six minutes pour poser ses questions. Nous allons débiter avec les conservateurs et M. Poilievre pour six minutes.

L'hon. Pierre Poilievre (Carleton, PCC): Merci, monsieur le président.

Mes questions s'adresseront à M. Cross, ancien analyste économique en chef de Statistique Canada.

Monsieur Cross, selon l'Association canadienne de l'immeuble, le prix moyen d'une maison était de 434 000 \$ lorsque M. Trudeau est arrivé au pouvoir. Ce prix s'élève désormais à 811 000 \$. Cela représente une inflation du prix des maisons de 85 % en seulement six ans. L'an dernier, l'inflation du prix des maisons a atteint 25 %, ce que l'économiste en chef de l'Association canadienne de l'immeuble a qualifié de « plus grande augmentation de tous les temps ».

Croyez-vous que les 400 milliards de dollars de liquidités nouvellement créées que le gouvernement, par l'entremise de la banque centrale, a injectées dans les marchés financiers et hypothécaires, et les taux d'intérêt réels négatifs sur les prêts hypothécaires à taux variable qui en ont découlé ont eu une incidence sur l'inflation record de l'an dernier au Canada?

M. Philip Cross: Je ne crois pas qu'il y ait le moindre doute sur le fait que cela a joué un rôle important. Je pense que M. Perrault a mis le doigt sur une partie du problème. Au Canada, le gouvernement fédéral actionne un grand nombre de leviers qui contrôlent la demande en matière de logements, notamment par le biais de taux d'intérêt et de quotas d'immigration, mais l'offre de logements est, quant à elle, gérée à l'échelle provinciale et locale. D'énormes mesures de relance ont été prises en matière de logement. Nous avons assisté à un grand changement dans les dépenses de consommation, des services aux biens. De toute évidence, cela a créé de nombreuses pressions inflationnistes.

L'hon. Pierre Poilievre: Comme l'a dit M. Perrault, l'inflation des prix des maisons a pris naissance au pays. *Bloomberg* rapporte que le Canada a le deuxième marché immobilier le plus gonflé au monde. Vancouver est au deuxième rang et Toronto au cinquième des marchés les plus inabornables dans le monde, selon Demographia. Cela est étrange, car le Canada fait partie des pays qui disposent d'un des plus grands territoires à l'échelle mondiale. Il est donc étrange que nous ayons de la difficulté à loger notre population et que nous fassions face à une inflation aussi démesurée du prix des maisons.

Pouvez-vous imputer l'inflation des prix des terrains, monsieur Cross, aux goulets d'étranglement de la chaîne d'approvisionnement ?

M. Philip Cross: Cela pose particulièrement problème à l'échelle locale. Cela semble particulièrement problématique dans des régions comme celles de Toronto et Vancouver, où les terrains sont limités ou confinés à certaines zones. Les gouvernements locaux ont été réticents à augmenter l'offre, mais la demande a aussi fortement augmenté.

Ce n'est pas seulement une question d'offre. La demande a grandement augmenté. Cela remonte à 2015, lorsque la Banque du Canada a d'abord baissé les taux d'intérêt. Si vous regardez les graphiques des prix des maisons à Vancouver ou à Toronto, il n'y avait rien d'exceptionnel avant 2015. Dès que nous avons réduit les taux d'intérêt en 2015 et que le boom pétrolier a pris fin en Alberta et que les immigrants arrivant au Canada ont cessé de passer par Toronto et Vancouver pour ensuite s'installer à Calgary et qu'ils sont plutôt restés à Toronto et Vancouver, les prix se sont mis à exploser dans ces régions et voilà sensiblement ce qui se passe depuis.

L'hon. Pierre Poilievre: À l'heure actuelle, il est possible d'obtenir un prêt hypothécaire à taux variable pour 1,6 %, soit trois points de moins que l'inflation. Autrement dit, nous avons des taux réels négatifs. Nous payons les gens pour qu'ils empruntent de grosses sommes à des taux variables avec des mises de fonds très basses. Cela contribue-t-il à gonfler les prix des maisons?

M. Philip Cross: À nouveau, je crois que cela est indubitable. On a tenté de durcir les règles, d'augmenter le montant des mises de fonds, d'imposer des tests de résistance pour voir si les gens pouvaient se permettre de contracter des prêts hypothécaires à des taux d'intérêt plus élevés. Les gens ont trouvé d'autres sources de financement, surtout auprès de leurs parents. et ont ainsi pu contourner facilement ces tentatives de réglementation.

• (1510)

L'hon. Pierre Poilievre: Exactement, et les règlements bancaires, l'assurance hypothécaire, la politique monétaire et le blanchiment d'argent relèvent tous de la compétence fédérale. C'est la même chose pour l'inflation dans le domaine immobilier, ici et maintenant, avec le gouvernement actuel. Certaines personnes appellent cela la « Justinflation ».

Je ne vous demanderai pas de formuler des commentaires à ce sujet, mais croyez-vous que le fait que nous avons découragé le développement du secteur énergétique au Canada — tout en submergeant l'économie de liquidités supplémentaires — peut avoir dévalué ce qui aurait autrement été un taux de change canadien plus fort et, par conséquent, réduit ce qui aurait été un pouvoir d'achat plus élevé pour les biens dont le prix est fixé à l'échelle internationale?

M. Philip Cross: C'est un point intéressant. On a beaucoup parlé du fait que le Canada avait une pétromonnaie, surtout lorsque le dollar a atteint la parité dans les années 2000. Au cours de l'année qui vient de s'écouler, nous avons vu les prix du pétrole se redresser considérablement à partir de leur niveau le plus bas à 85 ou 86 \$ le baril. Mais lorsqu'on regarde le dollar aujourd'hui, on constate qu'il est retombé en dessous de 79 ¢. Visiblement, le taux de change ne suit plus autant le prix des matières premières comme il le faisait autrefois.

L'hon. Pierre Poilievre: À ce sujet, il fut un temps où le dollar canadien, par rapport au dollar américain, correspondait à environ un cent pour un dollar du prix du pétrole. Si le pétrole était à 100 \$, on avait la parité. Si le pétrole était à 90 \$, le dollar canadien était à 90 ¢. Ce lien a toutefois été dissous, et la valeur de notre dollar n'augmente plus au rythme de celui du pétrole, ce qui signifie, bien entendu, que lorsque nous achetons des produits dont le prix a été

fixé à l'échelle internationale et qui se retrouvent sur les tablettes de nos épiceries ou dans nos salons, notre pouvoir d'achat est plus faible.

Pensez-vous que cela pourrait être l'une des raisons pour lesquelles l'inflation au Canada a atteint son niveau le plus élevé en 30 ans?

Le président: Veuillez répondre très brièvement, monsieur Cross, car vous n'avez que 20 secondes.

M. Philip Cross: Oui, cela ne fait aucun doute. Environ un tiers de l'IPC est importé, ce qui a des percussions directes, notamment dans des secteurs à haute visibilité comme l'alimentation et l'énergie.

L'hon. Pierre Poilievre: Je vous remercie.

Le président: Je vous remercie.

Votre temps est écoulé, monsieur Poilievre.

La parole est aux libéraux. M. Baker a six minutes.

M. Yvan Baker (Etobicoke-Centre, Lib.): Je vous remercie beaucoup, monsieur le président.

Je remercie tous les témoins d'être ici aujourd'hui. J'espère que vous comprendrez que je n'aurai pas le temps de poser des questions à tous les témoins, mais je vous remercie tous de vos contributions à la séance d'aujourd'hui.

J'aimerais d'abord m'adresser à M. Perrault.

Tout d'abord, monsieur Perrault, je suis heureux de vous voir. Il y a bien longtemps, j'étais avec la Banque Scotia, et je suis heureux de voir une autre personne affiliée à la Banque Scotia donner son point de vue pour nous aider à résoudre ces enjeux importants. Dans votre déclaration, vous avez parlé de certains des enjeux sur lesquels porteront mes questions, mais j'aimerais m'assurer qu'ils sont bien définis, pour moi et pour les autres membres du Comité.

Le taux d'inflation que connaît actuellement le Canada est-il propre au Canada ou s'agit-t-il d'un problème à l'échelle mondiale?

M. Jean-François Perrault: Pour le moment, il s'agit en grande partie d'un problème mondial. En effet, certaines pressions s'exercent sur les chaînes d'approvisionnement et le prix des produits de base. Ce phénomène est attribuable en grande partie à la vigueur de l'économie mondiale. Ce n'est pas la seule raison, mais une grande partie du problème, comme nous le voyons maintenant, se manifeste à l'échelle mondiale. Nous croyons qu'avec le temps, une grande partie de ce phénomène s'estompera à l'échelle mondiale et qu'il deviendra de plus en plus propre au Canada.

M. Yvan Baker: Pouvez-vous nous indiquer comment le taux d'inflation actuel au Canada se compare à celui d'autres pays semblables?

M. Jean-François Perrault: Pour les raisons indiquées par M. Cross, il s'agit en quelque sorte d'un jeu de dupes, car on compare des choses différentes. Par exemple, l'inflation est beaucoup plus faible au Canada qu'aux États-Unis, mais c'est parce que nous ne tenons pas compte de l'inflation du prix des voitures d'occasion dans nos calculs. Nous sommes généralement dans la même fourchette qu'un grand nombre de ces autres pays, mais il y a un gros problème de définition, et c'est ce qui complique les choses. Il est certain que l'inflation sort tout à fait de la fourchette de maîtrise de l'inflation de la Banque du Canada. Cela ne fait absolument aucun doute.

M. Yvan Baker: Oui, je pense que c'est juste. L'une des raisons pour lesquelles nous étudions cette question, c'est que les Canadiens sont aux prises avec les difficultés qui accompagnent des taux d'inflation élevés. Il ne fait aucun doute que le taux d'inflation est plus élevé, mais j'aimerais vraiment que vous nous parliez plus précisément de...

Permettez-moi de revenir un peu en arrière. J'ai entendu votre déclaration et celle des autres témoins d'aujourd'hui sur l'inflation, mais j'ai également de l'expérience à titre de consultant en gestion chez BCG et j'ai passé beaucoup de temps à suivre les cours d'économie offerts par les écoles de commerce et à travailler avec des clients sur ces questions. D'après mes lectures, les gens ont cité un certain nombre de facteurs — et vous avez cité certains de ces facteurs dans votre déclaration — qui sont responsables du taux d'inflation élevé que nous observons aujourd'hui. Il s'agit par exemple des goulots d'étranglement dans la chaîne d'approvisionnement et des pénuries de matériaux essentiels. Dans votre déclaration, vous avez mentionné les pénuries de main-d'œuvre. D'autres ont indiqué que les prix de l'essence et de l'énergie représentaient aussi des facteurs.

On soutient également que l'augmentation de la demande des consommateurs serait partiellement attribuable à la pandémie, car après la réouverture des économies, nous avons observé une hausse de la demande des consommateurs. Il se peut également que la nature de cette demande ait légèrement changé. Je pense que certains des témoins ont soulevé ce point aujourd'hui. Pensez-vous également que ce sont les grands facteurs responsables du taux d'inflation élevé que nous observons aujourd'hui?

• (1515)

M. Jean-François Perrault: En général, oui, je le pense. Au bout du compte, nous pensons — et encore une fois, notre évaluation a évolué au cours de l'année — que la grande partie de la vigueur de l'inflation que nous observons actuellement — mises à part les répercussions des conditions météorologiques sur certaines récoltes qui sont, bien entendu, de nature temporaire —, que ce soit au Canada, aux États-Unis ou ailleurs, découle simplement de la demande considérablement forte pour les biens qu'on observe en ce moment à l'échelle mondiale et du fait que les entreprises n'ont pas été en mesure de produire suffisamment de biens pour répondre à cette demande, ce qui a fait grimper les prix.

M. Yvan Baker: Ce sont des renseignements utiles. Je vous remercie.

J'aimerais également souligner que M. Poilievre a affirmé, dans le cadre de ses questions, que certaines personnes au Canada appellent l'inflation que nous observons actuellement la « Justinflation ». Personnellement, je n'ai entendu aucune des personnes qui ont pris la parole ici aujourd'hui utiliser cette expression. À ma connaissance, les seules personnes qui utilisent cette expression sont les membres du caucus conservateur. Je n'ai entendu cela nulle part ailleurs. Je tenais simplement à le souligner.

Monsieur Perrault, j'aimerais changer un peu de sujet et parler de certains de nos indicateurs économiques, si possible, ou vous demander de le faire. Au cours de la pandémie, le gouvernement du Canada a pris un certain nombre de mesures pour aider les gens à survivre, à nourrir leur famille, à payer le loyer, etc. Les exemples les plus connus sont la PCU et la subvention salariale, mais un certain nombre d'autres programmes ont également été créés pour aider les entreprises et les particuliers. Pouvez-vous nous parler des

répercussions que l'absence de ces programmes aurait pu avoir sur notre économie?

M. Jean-François Perrault: L'analyse contrefactuelle est toujours très difficile. Nous pouvons certainement affirmer que les soutiens considérables offerts aux ménages et aux entreprises au Canada et dans d'autres parties du monde sont l'une des raisons pour lesquelles la demande mondiale est aussi forte qu'elle l'est actuellement. Il va sans dire que si ces soutiens n'avaient pas été aussi généreux, les conséquences économiques de la pandémie auraient été bien pires, dans l'ensemble, pour les entreprises et les ménages canadiens.

La récession aurait-elle été plus longue ou plus grave? Je peux formuler une hypothèse et répondre par l'affirmative, mais la question, à mon avis, est plutôt de savoir s'il fallait faire quelque chose. Quelque chose a été fait. A-t-on fait juste assez ou a-t-on fait ce qu'il fallait, compte tenu de notre compréhension de la situation actuelle comparativement à notre compréhension de la situation à l'époque? Évidemment, ce n'est pas forcément la même chose.

M. Yvan Baker: D'après ce que je comprends, vous dites que ces soutiens ont contribué à protéger de nombreuses personnes de difficultés bien plus graves. Est-ce exact?

M. Jean-François Perrault: Cela ne fait aucun doute. Si vous examinez les données de Statistique Canada sur le revenu du travail, vous constaterez une évolution très étrange d'un point de vue historique, à savoir que lorsque la pandémie s'est déclenchée, le taux de chômage a augmenté de façon spectaculaire. Mais les transferts du gouvernement aux ménages ont été si importants et si généreux qu'il y a eu une augmentation du revenu du travail malgré la hausse du nombre de chômeurs. Il est évident que ces mesures de soutien ont contribué à prévenir un grand nombre de difficultés, cela ne fait aucun doute.

M. Yvan Baker: Je vous remercie beaucoup.

Le président: Je vous remercie. Monsieur Baker, votre temps est écoulé.

La parole est maintenant au Bloc québécois. Habituellement, nous avons M. Ste-Marie, mais aujourd'hui, nous entendrons M. Trudel.

Bienvenue, monsieur Trudel.

[Français]

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

Je tiens à remercier les membres du Comité; je suis très content que le Comité permanent des finances se penche sur la terrible crise du logement. En ce moment, au Canada et partout dans le monde, il y a une crise sanitaire et une crise climatique très grave. Au Québec, il y a une crise linguistique ainsi qu'une très grave crise du logement. Beaucoup de chiffres ont été lancés à gauche et à droite. Nous allons encore en parler, et c'est bien ainsi.

Ma première question s'adresse à Mme Laflamme, la représentante du FRAPRU. Je la connais assez bien, puisque je lui parle depuis deux ans, en qualité de porte-parole du Bloc québécois en matière de logement. On a donné beaucoup de chiffres, et c'est bien de le faire. Certaines personnes appellent à mon bureau pour parler du problème du logement à Longueuil. On a aussi les chiffres pour Montréal.

Longueuil est la cinquième agglomération en importance au Québec. À Longueuil seulement, 2 000 personnes sont en attente d'une habitation à loyer modique, ou HLM. À Montréal, il y a 23 000 personnes sur la liste d'attente. En ce moment, au Québec, il y a entre 40 000 et 50 000 personnes en attente d'un HLM. La crise du logement est très grave. J'ai donné des chiffres, mais il ne faut pas oublier les gens derrière ces chiffres.

Madame Laflamme, comme on le sait, le FRAPRU est très près de divers organismes situés un peu partout sur le territoire. J'aimerais aller au-delà des chiffres. Pouvez-vous nous parler brièvement de l'impact de l'augmentation des loyers et de la rareté du loyer, particulièrement depuis les dernières années?

• (1520)

Mme Véronique Laflamme: Tout à fait.

Tout d'abord, vous avez raison de dire, monsieur Trudel, que, derrière les chiffres, il y a des conséquences humaines. Or elles sont désastreuses. On reçoit des témoignages tous les jours et toutes les semaines de locataires de partout au Québec qui vivent les conséquences de cette crise du logement et qui ne réussissent pas à trouver des logements qu'ils sont capables de payer. Tout à l'heure, j'ai donné quelques chiffres sur le nombre de ménages locataires qui, déjà avant les hausses récentes, consacraient plus de la moitié de leur revenu pour se loger.

Les gens doivent avoir recours aux banques alimentaires et réduire leurs dépenses pour des besoins essentiels tels que se vêtir, manger et habiller les enfants. Ils doivent couper leur consommation d'hydro-électricité lors de grands froids tels que ceux que nous vivons actuellement. Cela a des conséquences importantes et on sent de la détresse chez les ménages locataires.

Il faut dire que la crise du logement et la hausse du prix des loyers ont aussi des conséquences extrêmes. Au Québec, le 1^{er} juillet est la journée du déménagement, parce que la plupart des baux se terminent à cette date. Cela nous permet de voir concrètement les effets de la crise du logement. Cette année, au lendemain du 1^{er} juillet, plus de 500 ménages locataires du Québec n'avaient pas réussi à signer un nouveau bail. Une part importante de ces ménages avaient perdu leur logement, non pas par choix, mais parce qu'ils avaient subi des « rénovictions » ou d'autres évictions frauduleuses.

Actuellement, on voit que des stratagèmes sont utilisés pour augmenter le prix des loyers, souvent par de nouveaux propriétaires, dont de plus en plus de sociétés d'investissements. On voit maintenant des multinationales, comme Akelius, connue pour avoir contribué à l'explosion du coût des loyers dans plusieurs villes européennes et qui achète maintenant des logements au Canada. Des stratagèmes sont utilisés pour se débarrasser des ménages locataires qui payaient un loyer encore abordable. On contourne donc la loi et on procède à des évictions frauduleuses sous différents prétextes, dont les « rénovictions ». Ces ménages, qui n'avaient pas de problèmes, sont maintenant aux prises avec des problèmes parce qu'ils ne trouvent pas de logement qu'ils sont capables de payer.

Comme je le disais tout à l'heure, les taux d'inoccupation sont très bas. Or, même à Montréal, où les taux d'inoccupation ont augmenté durant la pandémie en raison de la baisse du tourisme et de l'immigration, notamment, le nombre de ménages locataires qui n'ont pas réussi à se loger a été extrêmement important. À la mi-juillet, on parlait de 200 ménages locataires. À l'heure actuelle, tous ces ménages ne sont pas encore relogés et certains d'entre eux sont

hébergés par la Ville. Il faut donc dire que les effets de la crise sont très concrets. On parle de détresse humaine, mais aussi d'une augmentation de l'itinérance, visible ou cachée. Cela a des conséquences très importantes. Cela engendre des coûts sociaux, mais également des coûts financiers qui sont beaucoup plus importants qu'ils ne le seraient si l'on choisissait d'investir dans le logement social.

M. Denis Trudel: C'est très intéressant.

Le gouvernement dit qu'il fait quelque chose, car il a lancé en 2017 la Stratégie nationale sur le logement dans laquelle il investit 72 milliards de dollars sur 10 ans. Il existe quand même une confusion. Les ministres ne se gênent pas pour dire, à Ottawa et dans les journaux, qu'ils mettent sur pied des programmes qui permettent de loger les gens à coût abordable. C'est un peu le but de la Stratégie que le gouvernement a lancée. Or, on sait que lorsque la Stratégie a été lancée en 2017, cela faisait 30 ans que le gouvernement avait arrêté d'investir dans ce domaine.

Le FRAPRU a fait une étude qui démontre que, si le gouvernement avait continué d'investir comme il l'avait fait dans les années 1960, 1970 et 1980, 80 000 logements sociaux auraient pu être construits.

Par ailleurs, il existe une confusion entre les termes « abordable » et « social ». Entre autres, le gouvernement affirme qu'il offre des logements abordables par le truchement des programmes de co-investissement et de l'initiative pour du logement locatif.

Le gouvernement dépense des millions de dollars en disant qu'il offre des logements abordables, qu'il loge des gens à moindre coût, mais ce n'est pas ce qui arrive dans les faits.

Pourriez-vous nous en parler?

• (1525)

Mme Véronique Laflamme: C'est une excellente question.

Je parlerai tout de suite des définitions de logement « abordable » et de logement « social », parce que c'est crucial.

Je voudrais insister sur le fait que, effectivement, le retrait du gouvernement fédéral du financement du logement social a contribué à cette pénurie de logements sociaux, qui est constatée non seulement au Québec, mais partout au Canada.

D'ailleurs, le plus récent rapport du Comité des droits économiques, sociaux et culturels de l'Organisation des Nations unies constatait une pénurie de logements sociaux au Canada. Cela contribue à cette crise, parce qu'il n'y a pas de solution de rechange pour les ménages qui ne peuvent plus payer le coût des loyers sur le marché privé. Si on ne paie pas son loyer, on se fait évincer, et on n'a pas d'autre endroit où aller, parce que les logements disponibles sont encore plus chers. C'est une spirale. L'insuffisance de logements sociaux contribue à cette crise du logement qui, elle-même, alimente la crise de l'itinérance.

Pour ce qui est du logement abordable, nous avons toujours exploré cette approche, qui est malheureusement arrivée d'Ottawa, non seulement sous le présent gouvernement, mais aussi à la suite de son retrait du financement du logement social. Quand Ottawa s'est mis à parler de logements abordables dans ses programmes, cela a toujours créé une confusion parce que, dans certains cas, les programmes permettaient le financement de logements sociaux, mais aussi, dans d'autres cas, ils permettaient le financement de logements sur le marché privé.

En théorie, on peut évaluer l'abordabilité en fonction de la capacité de payer des ménages...

Le président: Merci, madame Laflamme.

[Traduction]

Votre temps est écoulé. Je vous remercie, monsieur Trudel.

La parole est maintenant au NPD. M. Blaikie a six minutes.

M. Daniel Blaikie (Elmwood—Transcona, NPD): Je vous remercie beaucoup.

En fait, j'aimerais poursuivre la discussion sur ce point avec Mme Raza, c'est-à-dire en ce qui concerne l'argent que le gouvernement fédéral consacre à la création de logements. Je crois qu'elle a mentionné dans sa déclaration que le problème actuel est en partie attribuable au fait que, si l'on tient compte de la définition du mot « abordable », les fonds fédéraux limités n'aident pas vraiment lorsqu'ils sont dépensés pour construire des unités qui sont encore hors de portée de nombreux Canadiens touchés par la crise du logement.

Pouvez-vous nous parler de cette situation et nous suggérer une solution? Que devrait faire le gouvernement pour veiller à ce que l'argent qu'il injecte dans la Stratégie nationale sur le logement serve à construire des logements sociaux, idéalement avec un loyer garanti en fonction du revenu, plutôt que des unités répondant à une définition du terme « abordable » qui est encore hors de portée pour beaucoup trop de personnes?

Mme Sahar Raza: Je vous remercie, monsieur le président et monsieur Blaikie.

Oui, c'est un excellent point. Si nous examinons de plus près les critères d'abordabilité établis dans les fonds d'immobilisations de la Stratégie nationale sur le logement — par exemple, l'initiative Financement de la construction de logements locatifs, que j'ai déjà mentionnée —, seulement 20 % des unités affichent un prix correspondant à 30 % du revenu familial médian — et non du revenu individuel —, et ce, seulement pour 10 ans. Cela ne les rend pas abordables de façon permanente. Nous savons que ce prix dépasse de loin ce qui est abordable pour la plupart des personnes à faible revenu, et même pour les personnes à revenu moyen, et qu'il ne s'agit pas non plus d'un grand pourcentage d'unités. D'ailleurs, le Fonds national de co-investissement pour le logement a des critères très semblables.

Ce sont les programmes les plus importants et les plus coûteux de la Stratégie nationale sur le logement. Si nous voulons que cette stratégie s'attaque réellement à la pénurie de logements au Canada, il faudrait la doter de lignes directrices plus rigoureuses et permanentes en matière d'abordabilité dont la durée d'application dépasse de loin les 10 ans. Il faudrait également que certains fonds soient réservés pour les logements sociaux, afin que ce financement ne retourne pas aux fiducies de placement immobilier et aux immeubles très coûteux qui, dans certains cas, ne sont réellement abordables que pour environ 10 % de la population.

Je pense que cela répond à votre question.

M. Daniel Blaikie: Bien entendu, une partie de la pression à la hausse sur les coûts qui est exercée par la demande fait en sorte qu'il est plus difficile de répondre au problème de l'offre, parce que cela fait monter le prix des terrains et des immeubles. Je sais que vous avez abordé la question dans votre déclaration, mais j'aimerais que vous donniez aux membres du Comité une idée de certaines des recommandations que nous devrions formuler au gouverne-

ment, afin de tenter de faire baisser la demande sur le marché, plutôt que de nous concentrer seulement sur la question de l'offre.

Mme Sahar Raza: Oui, en ce qui concerne la demande, je pense qu'il faudrait simplement veiller à mettre en place une taxe sur la spéculation et l'inoccupation. Je pense que ce type de mesure permettrait de veiller à ce que les logements sous-utilisés répondent réellement aux besoins des personnes qui cherchent un logement. Encore une fois, selon moi, une taxe progressive sur les propriétés d'investissement représente une solution axée sur les droits de la personne pour veiller à libérer des propriétés pour les acheteurs d'une première maison. À titre de membre de la génération du millénaire, je peux en témoigner. En effet, il m'est très difficile d'accéder au marché du logement, tout simplement parce que je suis née trop tard, mais ces deux taxes pourraient atténuer ce problème.

Nous avons un rapport de recherche exhaustif — il est très long; il contient 100 pages — sur la façon exacte dont nous pouvons aborder ces questions dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement. J'aimerais beaucoup le faire parvenir au greffier après la réunion.

• (1530)

M. Daniel Blaikie: Je vous remercie beaucoup.

Je sais que le gouvernement actuel a proposé d'imposer une taxe aux acheteurs étrangers. J'aimerais simplement savoir si votre organisme a étudié cette proposition et si, selon vous, cette taxe pourrait être efficace pour gérer les prix ou si elle ne serait d'aucune utilité.

Pourriez-vous donner votre avis au Comité à ce sujet?

Mme Sahar Raza: Dans l'ensemble, les représentants de la société civile s'entendent pour dire que cette taxe imposée aux investisseurs étrangers ne sera pas efficace. Tout d'abord, lorsqu'il s'agit de ces sociétés d'investisseurs, nous avons affaire à des capitaux mondiaux. Il leur est donc très facile de créer une société nationale qui devient soudainement une société canadienne, de sorte qu'elle n'est plus visée par la taxe imposée aux investisseurs étrangers.

Je pense que nous utilisons souvent cette notion obscure de l'investisseur étranger comme une sorte de bouclier pour absorber la colère généralisée au sujet du marché du logement Canada, alors que, comme je l'ai démontré dans ma déclaration, il existe de nombreuses mesures que nous pouvons prendre dès maintenant pour tirer parti de l'offre actuelle et pour simplement corriger les programmes qui sont déjà en œuvre, sans même dépenser un sou. En imposant une taxe juste et adéquate, conformément aux lignes directrices et aux obligations en matière de droits de la personne que nous avons acceptées dans la loi, nous pouvons régler un grand nombre des problèmes liés à l'abordabilité et à l'offre des logements.

M. Daniel Blaikie: Je vous remercie beaucoup.

[Français]

Madame Laflamme, pouvez-vous nous dire brièvement quelles sont vos recommandations quant aux politiques du gouvernement fédéral en matière d'abordabilité?

Mme Véronique Laflamme: Oui, je vous remercie grandement de m'offrir l'occasion d'en parler.

Nous sommes du même avis en ce qui a trait aux logements dits abordables: comme l'a mentionné ma collègue, ces logements ne sont pas vraiment abordables. Ils sont notamment financés par l'initiative Financement de la construction de logements locatifs. Parfois, le loyer peut être de 2 000 \$. Ces habitations sont financées par le gouvernement, mais elles ne sont pas abordables pour les ménages ayant un besoin impérieux de logement.

Je pourrais fournir d'autres exemples d'initiatives destinées d'abord au marché privé, puisque cela a été documenté par le directeur parlementaire du budget.

La solution que nous proposons est la suivante: il faut s'assurer de financer des programmes sur le logement hors marché privé et s'assurer que toutes les initiatives donnent la priorité au logement social au lieu du logement dit abordable.

Le logement social peut être du logement public développé par les municipalités, par exemple. Au Québec, ce sont les offices municipaux d'habitation qui le font, mais cela peut être fait de différentes manières. Il peut aussi s'agir de logements coopératifs ou de logements développés par des organismes sans but lucratif. L'avantage de ce type de logement est le suivant: si les programmes sont financés de façon adéquate, le loyer des locataires à faible revenu sera fixé en fonction de leur revenu. Ainsi, le loyer respecte leur capacité de paiement. De plus, au bout d'un certain temps, le loyer payé par les autres locataires va tendre à se distancer, à la baisse, des loyers du marché environnant, ce qui est le contraire de l'effet inflationniste que l'on observe dans les constructions du marché privé.

Nous pensons que c'est le cœur de la solution.

Je vous remercie de votre question.

Le président: Merci, madame Laflamme et monsieur Blaikie.

[Traduction]

Nous entamons maintenant la deuxième série de questions. La parole est aux conservateurs.

Monsieur McLean, vous avez cinq minutes.

M. Greg McLean (Calgary-Centre, PCC): J'aimerais d'abord m'adresser à M. Cross et je le remercie d'être ici aujourd'hui.

Monsieur Cross, dans le domaine de l'économie, nous parlons de trois types d'inflation, à savoir l'inflation monétaire, l'inflation des prix des actifs et l'inflation des prix à la consommation. Bien entendu, le point de départ de tous ces types d'inflation est l'inflation monétaire. Seriez-vous d'accord pour dire que l'injection d'un demi-billion de dollars dans l'économie canadienne sous forme d'inflation monétaire a entraîné une inflation des actifs, surtout sur le marché du logement?

• (1535)

M. Philip Cross: Comme je l'ai mentionné au début, il ne fait aucun doute qu'il ne peut y avoir d'inflation sans un accroissement de la masse monétaire. Le problème, c'est qu'il ne s'agit pas d'une relation directement proportionnelle. En effet, on ne peut pas affirmer que si la masse monétaire augmente d'un certain pourcentage, on obtiendra une inflation d'un certain pourcentage correspondant, et on a certainement beaucoup de mal à affirmer qu'on obtiendra une inflation d'un certain pourcentage donné dans une sous-composante de l'économie comme le logement. Toutefois, il existe visiblement un lien général.

Il ne s'agit pas seulement des mesures de relance monétaire, mais aussi des mesures de relance budgétaire, c'est-à-dire tout l'argent qu'on a transféré aux gens. Et ce n'est pas simplement attribuable aux faibles taux d'intérêt et aux mesures qui ont permis de maintenir les revenus. En effet, on a considérablement augmenté les revenus des gens et cela leur a donné les moyens d'effectuer des versements initiaux et de satisfaire aux critères d'achat d'une maison.

Ces deux phénomènes vont donc de pair.

M. Greg McLean: C'est exact, et si on y réfléchit, on se rend compte que les autres actifs financiers ont également augmenté de manière importante. Les détenteurs d'actifs financiers, y compris des logements, n'ont eu d'autre choix que de placer davantage d'argent dans des actifs financiers.

Lorsqu'il s'agit de l'investissement dans le logement, si l'on sait que le taux sans risque est de 0,25 % et que les gens se dirigent vers ce qui ressemble à un environnement d'inflation des actifs, le logement est-il le domaine naturel d'investissement au Canada?

M. Philip Cross: Tout d'abord, il faut revenir à ce que j'ai mentionné au sujet de la Banque des règlements internationaux. En effet, cette dernière formule des mises en garde contre l'inflation des prix des actifs depuis la grande crise financière de 2008. Le Canada est également visé par ces mises en garde. En effet, les prix de l'immobilier ont explosé dans notre pays lorsque la Banque du Canada a réduit pour la première fois les taux d'intérêt en 2015. À l'époque, contrairement à de nombreux autres pays, nous n'avions pas de mesures d'assouplissement quantitatif, et il ne suffit donc pas d'affirmer que nous avons un assouplissement quantitatif et que tout est allé dans le marché du logement. Il est visiblement possible d'établir un lien, mais la situation est beaucoup plus complexe que cela.

M. Greg McLean: D'accord. Revenons à l'inflation du prix des actifs, car certains autres économistes que nous avons entendus dans ce groupe de témoins parlent de construire 1,8 million de logements supplémentaires au Canada.

Le problème posé par la construction de 1,8 million de logements supplémentaires, c'est que nous représentons déjà un plus grand pourcentage de notre économie dans la construction résidentielle au Canada, soit plus de 11 % à l'heure actuelle, tandis qu'historiquement, c'est environ le double du pourcentage de l'économie que nous devrions occuper avec la construction résidentielle. L'augmentation des incitatifs dans la construction résidentielle n'entraîne-t-elle pas automatiquement la hausse du prix de base de ces actifs?

M. Philip Cross: Eh bien, cela ne fait aucun doute. En raison des taux d'immigration élevés et des taux d'intérêt historiquement faibles, nous avons fait tout ce qui était possible pour stimuler la demande, et nous ne nous sommes pas demandé si l'offre pouvait correspondre à cette demande. C'est ce qui a causé l'augmentation explosive des prix. Sans aucun doute, c'est...

M. Greg McLean: Approfondissons un peu cette question, si vous le voulez bien.

On observe donc une augmentation explosive des prix des produits nécessaires à la construction d'une maison, mais en même temps, le prix du bois d'œuvre n'a pas beaucoup augmenté au Canada. Pouvez-vous m'expliquer où se trouve le décalage entre l'augmentation réelle du prix des matières premières et l'augmentation réelle des matériaux de construction? Où se situe l'augmentation réelle de la valeur par rapport à l'inflation?

M. Philip Cross: Je ne suis pas certain de comprendre la question.

M. Greg McLean: Le prix du bois d'œuvre n'a pas vraiment... C'est la même chose pour les marchés d'alimentation. La viande de bœuf coûte plus cher au magasin, mais on n'observe pas la même augmentation de prix pour les animaux vivants.

M. Philip Cross: D'accord, je pense que je comprends où vous voulez en venir.

De toute évidence, la plus grande partie de la valeur a été capturée par les personnes qui possédaient déjà des maisons existantes. La valeur n'est pas liée à la construction de nouvelles maisons ou à la chaîne de valeur ajoutée. Elle a plutôt été captée sous forme de prix plus élevés par les propriétaires existants.

M. Greg McLean: Donc...

Le président: Monsieur McLean, vos cinq minutes sont écoulées. Je vous remercie beaucoup.

La parole est maintenant aux libéraux. Mme Chatel a cinq minutes.

[Français]

Mme Sophie Chatel (Pontiac, Lib.): Merci beaucoup, monsieur le président.

Je souhaite évidemment trouver des solutions au problème de l'inflation dans le domaine du logement plutôt qu'inventer de petits sobriquets jolis, mais inutiles.

Messieurs Cross et Perrault, vous avez tous deux affirmé que la base du problème est l'augmentation démographique liée à l'immigration. Dans certains endroits du pays, il y a plus d'immigration et il y a donc plus de demandes liées au logement. Cela relève des politiques fédérales, mais la politique visant à augmenter l'offre de logements sur le marché relève du volet municipal. Récemment, notre ministre du Logement a annoncé qu'un sommet se tiendra le mois prochain entre le niveau fédéral, le niveau provincial et le niveau municipal. L'important, c'est de coordonner nos politiques pour nous assurer que le niveau municipal pourra créer davantage de logements.

Mes premières questions s'adressent à M. Perrault.

Quel conseil pourriez-vous nous donner en lien avec ce sommet? Quels obstacles empêchent le secteur municipal de créer l'offre dont les Canadiens ont besoin?

• (1540)

M. Jean-François Perrault: C'est une très bonne question. Si l'on avait une réponse facile, on aurait réglé le problème ou, du moins, on aurait eu des pistes de solution au cours des dernières années.

À la base, je pense que le problème se situe largement sur le plan politique. Comme vous l'avez indiqué, c'est le gouvernement qui détermine le nombre de personnes qui entrent au pays. Toutefois, au bout du compte, ce sont les villes, et plus particulièrement les conseils municipaux, qui ont un grand pouvoir sur les lieux où ces gens vont être placés et sur la façon de les aider dans les villes. Il faut trouver une façon de changer la structure des incitatifs pour que les intérêts de ces conseillers et des gens qui habitent dans les villes soient plus ou moins conformes aux intérêts du gouvernement fédéral, donc aux intérêts nationaux.

La solution réside peut-être sur le plan du transfert des incitatifs financiers vers les Villes. Différentes choses peuvent être faites pour essayer d'équilibrer les incitatifs. Selon moi, c'est là que se trouve la source du problème. Qu'on le veuille ou non, le syndrome du « pas dans ma cour » est un facteur particulièrement puissant qui freine un peu le développement immobilier. Au fond, on se retrouve avec moins de logements, et les locataires comme les propriétaires paient tous plus cher.

[Traduction]

Mme Sophie Chatel: Monsieur Cross, comme vous l'avez souligné plus tôt, M. Perrault a eu raison de mentionner que le nœud du problème, c'est que l'offre des municipalités n'a pas suivi la politique fédérale et l'augmentation démographique.

Le gouvernement a annoncé qu'il organisera un sommet avec les municipalités dans un mois. Quelles seraient vos recommandations pour veiller à ce que ces politiques s'alignent... [Difficultés techniques]... et que nous veillons à ce que les municipalités produisent au niveau de... [Difficultés techniques]?

M. Philip Cross: Je suis désolé. Votre écran a gelé pendant quelques secondes.

Avant d'aborder les recommandations, j'aimerais ajouter que la situation est encore plus complexe que nous l'avions décrite jusqu'à présent, et ce, à cause de la pandémie. Vous avez peut-être remarqué que *La Presse* et d'autres journaux ont abondamment parlé du fait que la population de nos grands centres urbains, notamment Montréal, a fortement diminué pendant la pandémie. En effet, les gens déménagent à Terrebonne et dans d'autres régions à l'extérieur de nos grands centres urbains. Bref, un autre facteur qui vient perturber davantage l'équilibre entre l'offre et la demande, c'est que la demande a encore changé sur le plan géographique au cours de la dernière année, ce qui complique encore plus les choses.

Quelles sont mes recommandations? Peu importe ce qu'on décidera de faire, il faudra des années pour résoudre le problème de l'offre. Comme l'a dit M. Moranis, on prévoit un énorme déficit structurel. En effet, au rythme auquel progresse actuellement la construction, il faudra une décennie pour commencer à résoudre ce problème, et il n'y aura pas de solution facile. Peut-être qu'au lieu de mettre l'accent sur l'offre, comme on le fait actuellement, on devrait envisager de freiner la demande, ainsi que l'immigration. À quoi bon autoriser des immigrants à entrer au pays s'il n'y a pas de place pour les loger?

• (1545)

Le président: Je vous remercie. Votre temps est écoulé.

La parole est maintenant au Bloc québécois. M. Trudel a deux minutes et demie.

[Français]

M. Denis Trudel: Merci, monsieur le président.

Madame Laflamme, je vous remercie de la réponse que vous m'avez donnée plus tôt.

Mme Raza et vous avez très bien démontré que le gouvernement investit de l'argent supposément pour créer des logements abordables, alors que, en réalité, non seulement il ne loge pas les gens les plus vulnérables, mais il contribue à faire augmenter les prix courants. Cela n'a aucun sens.

Il y a deux ans, le gouvernement a tout de même lancé l'Initiative pour la création rapide du logement, ou ICRL. Ce programme n'est pas inintéressant en soi. Le financement initial s'élevait à 1 milliard de dollars, et, par la suite, on investissait un montant supplémentaire de 1,5 milliard de dollars. Une des caractéristiques intéressantes de ce programme, c'est qu'il permettait la création rapide de logements.

Madame Laflamme, comme vous le savez, dans le cadre des programmes en matière de logements sociaux, des fédérations et des coopératives, cela peut prendre cinq, sept, huit, ou douze ans pour construire les logements.

Pensez-vous que l'ICRL est un bon programme, que l'on devrait le mettre en avant et le financer davantage? Sinon, quelles sont les solutions pour construire rapidement des logements sociaux au Québec et au Canada?

Mme Véronique Laflamme: Je vous remercie de votre question.

L'Initiative pour la création rapide du logement se distingue effectivement des autres programmes de la Stratégie nationale sur le logement, car c'est le seul programme dont les exigences d'abordabilité sont basées clairement sur la capacité de payer des locataires, et non sur les prix courants, ce qui ne fonctionne pas, comme on l'a vu précédemment.

De plus, cette initiative est réservée aux promoteurs publics ou sans but lucratif. C'est donc la seule qui est clairement orientée vers des logements qui sont hors marché privé et qui sont réellement abordables. Pour nous, c'est une bonne initiative. Elle est appréciée un peu partout au Québec et au Canada parce qu'elle finance 100 % des coûts de réalisation, ce qui permet d'aller beaucoup plus vite que lorsqu'on est obligé de faire des montages financiers complexes.

Par contre, c'est la seule initiative qui n'est pas récurrente et pour laquelle on n'a pas annoncé un financement sur 10 ans. Il y a eu une phase 1 et une phase 2, et c'est tout. Alors que c'est la seule initiative qui est clairement destinée à des logements hors marché privé et qui vise les personnes les plus vulnérables, il n'y a pas de continuité dans ce programme, contrairement aux autres initiatives. Il serait donc souhaitable que ce programme devienne récurrent.

D'autre part, il manque l'aide à la personne. Par exemple, au Québec, le gouvernement doit payer le supplément au loyer pour aider les locataires à faible revenu, qui ont souvent besoin d'un soutien pour payer le loyer, et ce, même si les coûts de réalisation sont couverts. Le Québec doit aussi assumer le soutien communautaire, parce que ce programme est destiné aux personnes en situation d'itinérance ou en situation de très grande vulnérabilité, comme les locataires âgés ou encore les Autochtones vivant en milieu urbain. Souvent, un soutien communautaire est également nécessaire, et cela n'est pas financé par Ottawa. Il s'agit donc d'une lacune qu'il faudrait corriger.

Comme je le disais, cette initiative est destinée aux personnes en situation de grande vulnérabilité. On a vu que, parmi les ménages locataires du Québec et du Canada qui ont des besoins impérieux de logement, il y a des ménages à revenu modeste dont le seul problème est d'avoir un revenu insuffisant pour payer le loyer. Il faut donc des logements sociaux et communautaires pour ces personnes également. Il est nécessaire d'accorder du financement à d'autres programmes. Cela peut se faire, par exemple, par l'augmentation des transferts aux provinces...

Le président: Merci, madame Laflamme et monsieur Trudel.

[Traduction]

La parole est maintenant au NPD. M. Blaikie a deux minutes et demie.

M. Daniel Blaikie: Je vous remercie.

Monsieur Perrault, j'aimerais revenir sur un point que vous avez soulevé dans votre déclaration, c'est-à-dire la mesure dans laquelle les faibles taux d'intérêt, surtout dans un contexte inflationniste, encouragent certains types d'investissements dans le marché de l'habitation. Si j'ai bien compris, vous avez dit qu'à votre avis, les taux d'intérêt doivent remonter, afin de contrer certains de ces incitatifs.

Avez-vous une idée du niveau que doivent atteindre les taux d'intérêt pour accomplir cela? Selon vous, quelles seraient les répercussions d'une telle initiative sur les personnes qui possèdent actuellement une maison et qui se sont endettées jusqu'au cou pour acquérir cette maison? Quelles seraient les répercussions sur l'économie canadienne?

M. Jean-François Perrault: Je vous remercie de votre question, monsieur Blaikie.

Il faut soulever quelques points pour répondre à cette question. Nous pensons effectivement que les taux d'intérêt doivent augmenter, mais surtout pour tenter de ramener l'inflation dans la fourchette des objectifs de la Banque du Canada. C'est le facteur déterminant en ce moment. Bien entendu, en augmentant les taux d'intérêt, on ralentit en principe le marché du logement. Cela ne fait aucun doute.

L'une des façons de réfléchir à la direction que doivent emprunter les taux d'intérêt, c'est... Nous estimons que le taux neutre pour la Banque du Canada est d'environ 2,5 %. Actuellement, ces taux sont à 25 points de base, et il est nécessaire d'avoir au moins 200 points de base ou de resserrer les taux de 2 %, dans notre cadre, pour que la Banque du Canada n'appuie plus sur l'accélérateur, en quelque sorte, et qu'elle soit juste au point mort, sans appuyer sur les freins non plus. Il faut donc envisager environ 200 points de base juste pour se rapprocher de l'équilibre.

• (1550)

M. Daniel Blaikie: Dans quelle mesure croyez-vous que les propriétaires actuels ont la capacité d'absorber ce type de taux d'intérêt sans devoir vendre leur maison?

M. Jean-François Perrault: En principe, les règlements du BSIF exigent que lorsque les propriétaires se qualifient pour un prêt hypothécaire, ils se qualifient pour un taux d'intérêt nettement supérieur à celui qu'ils paient à ce moment-là. Si nous avons raison et que les taux augmentent d'environ 200 points de base d'ici, disons, l'année prochaine ou la fin de cette année, cela correspond bien au taux d'admissibilité utilisé par les banques et les autres organismes financiers pour déterminer si les ménages pourront se permettre de continuer à payer ou à rembourser leurs dettes à un taux plus élevé.

M. Daniel Blaikie: Êtes-vous convaincu que l'économie réelle reflète ce qui devrait être le cas compte tenu de cette politique?

M. Jean-François Perrault: Je ne suis pas certain de comprendre la question.

M. Daniel Blaikie: D'une certaine façon, les gens peuvent compter sur cette marge de manœuvre. Êtes-vous convaincu que la marge de manœuvre prévue dans la politique agira comme elle le devrait pour la plupart des ménages et que les taux d'intérêt pourraient augmenter sans causer des pressions suffisamment importantes sur les finances des ménages pour les obliger à se départir de leur propriété?

Le président: Pourriez-vous répondre très brièvement, s'il vous plaît, monsieur Perrault?

M. Jean-François Perrault: Oui.

Le président: Je vous remercie.

Je vous remercie, monsieur Blaikie. Votre temps est écoulé.

La parole est maintenant aux conservateurs. M. Chambers a cinq minutes.

M. Adam Chambers (Simcoe-Nord, PCC): Je vous remercie beaucoup, monsieur le président.

Je remercie tous les témoins d'être ici aujourd'hui de façon virtuelle.

Monsieur Cross, vous êtes actuellement avec l'Institut Macdonald-Laurier, mais vous avez mentionné que vous avez été analyste économique en chef à Statistique Canada pendant plusieurs années.

À toutes les étapes du cycle économique, nous avons vu le gouvernement fédéral effectuer des dépenses et la banque centrale maintenir des taux d'intérêt artificiellement bas. Vous avez même fait référence à la réduction surprise des taux d'intérêt en 2015, alors que l'économie avait un taux de chômage record et que les choses allaient bien. Nous profitons de la croissance économique, nous avons un taux de chômage record et nous dépensions de l'argent.

Le gouvernement aime parler d'une croissance du PIB vraiment forte au troisième trimestre, avec des perspectives optimistes pour l'année prochaine. Pensez-vous que l'économie a besoin de dépenses publiques supplémentaires à ce stade?

M. Philip Cross: Je pense qu'il ne fait aucun doute que nous devrions retirer les mesures de relance monétaire et budgétaire. Honnêtement, nous aurions dû commencer à les retirer il y a bien longtemps.

Il est apparu assez rapidement après le début de la pandémie que les répercussions n'affectaient pas l'ensemble de l'économie, mais plutôt des secteurs précis qui offraient des services en personne. C'est à ce moment-là, vers le mois de mai ou de juin 2020, que nous aurions dû commencer à abandonner les mesures de relance visant l'ensemble de l'économie, et en particulier les mesures de relance monétaire, et à cibler les fonds vers les secteurs touchés. Toutefois, nous avons simplement continué à stimuler l'ensemble de l'économie par des mesures monétaires. Avec le recul, il devient de plus en plus évident que la relance monétaire n'était pas la bonne solution pour régler cette crise particulière.

M. Adam Chambers: Je vous remercie beaucoup.

Nous avons également appris que les mesures de relance sont habituellement temporaires, rapides et ciblées. Toutefois, du moins dans ce cas-ci, nous avons pris des mesures rapides, mais nous n'avons pas respecté les deux autres critères.

Selon vous, monsieur Cross, les dépenses déficitaires contribuent-elles à l'inflation?

M. Philip Cross: Eh bien, elles l'ont visiblement fait l'année dernière. Ce n'est pas toujours le cas, mais l'année dernière, il ne fait aucun doute que... La Banque du Canada a acheté des obligations d'État. Elle a donc monnayé cette dette, afin de maintenir des taux d'intérêt peu élevés et permettre au gouvernement de continuer à accumuler d'importants déficits. Toutefois, il ne fait aucun doute que les mesures d'assouplissement quantitatif prises par la Banque du Canada se sont traduites par une augmentation substantielle de la masse monétaire.

Soit dit en passant, il y a une grande différence entre ce que nous observons maintenant, avec les mesures de relance monétaire et les faibles taux d'intérêt qui se poursuivent, et la période après 2008, car nous n'avons jamais vu la masse monétaire et le crédit exploser pendant cette période comme nous l'avons vu au cours de la dernière année. On peut visiblement observer certaines différences dans les mesures de relance prises depuis le début de la pandémie et il n'est donc pas surprenant que cela ait fait grimper l'inflation.

● (1555)

M. Adam Chambers: Je vous remercie.

Notre comité se penche surtout sur l'inflation, mais aussi plus précisément sur le secteur du logement. Nous voyons certains des effets de ces mesures de relance sur le marché du logement, car le prix des logements a connu une augmentation de 85 % depuis 2015. Cette augmentation fait suite à d'énormes dépenses gouvernementales et à l'augmentation de la masse monétaire, comme vous venez de le mentionner. Selon *Bloomberg*, nous avons maintenant le deuxième marché immobilier le plus gonflé au monde.

Les taux d'intérêt, les dépenses gouvernementales et le blanchiment d'argent sont tous des éléments qui relèvent de la compétence du gouvernement fédéral. Vous avez écrit un article pour l'Institut Macdonald-Laurier sur l'augmentation de la masse monétaire et l'élargissement incroyable de la base monétaire. Est-il exagéré de croire que cet argent se retrouve dans le marché immobilier, comme dans d'autres catégories d'actifs?

M. Philip Cross: On ne peut pas nécessairement établir un rapport directement proportionnel, mais il ne fait aucun doute que les faibles taux d'intérêt... L'augmentation de la masse monétaire s'explique en partie par le fait que la Banque du Canada a acheté de la dette publique. Elle a ainsi maintenu les taux d'intérêt à un faible niveau, et le maintien des taux d'intérêt à un faible niveau alimente le marché de l'habitation.

Il n'est pas possible de suivre les billets de banque d'un secteur à l'autre, mais il ne fait aucun doute que les mesures de relance budgétaire et monétaire souples ont joué un rôle majeur dans la hausse soudaine de la valeur des logements que nous observons ces deux dernières années.

M. Adam Chambers: Je vous remercie beaucoup.

J'ai le temps de poser une dernière question, monsieur Cross. Avez-vous pensé à ce qui serait arrivé aux taux d'intérêt ou à la valeur du dollar si le gouvernement avait enregistré des déficits importants et la Banque du Canada n'avait pas été le principal acheteur de la dette créée par le gouvernement fédéral?

M. Philip Cross: C'est une question intéressante. Il y a eu une sorte de période de panique en mars 2020, au tout début de la pandémie. Nous avons parlé du fait que nous vivions dans une période de faibles taux d'intérêt, mais à ce moment-là, les taux d'intérêt commençaient à augmenter, surtout pour les entreprises, et les gens ont commencé à paniquer. Ils fuyaient le risque. Nous avons constaté que même certains gouvernements provinciaux, notamment celui de Terre-Neuve, avaient du mal à réunir des fonds.

De toute évidence, il aurait pu y avoir... Sans l'intervention de la Banque du Canada sur bon nombre de ces marchés, non seulement les marchés publics, mais aussi les marchés des entreprises, nous aurions pu voir des taux d'intérêt beaucoup plus élevés. Combien de temps cette panique aurait-elle duré? Combien aurait-il fallu de temps pour que les gens se rendent compte que cela n'allait pas paralyser l'ensemble de notre économie, mais seulement certains secteurs? C'est une question hypothétique à laquelle il est impossible de répondre.

M. Adam Chambers: Merci, monsieur Cross.

Le président: Merci, monsieur Chambers. C'est tout le temps que vous aviez.

Nous passons maintenant aux libéraux et à M. MacDonald pour une période de cinq minutes.

M. Heath MacDonald (Malpeque, Lib.): Merci, monsieur le président.

J'écoute avec grand intérêt ces échanges au sujet du logement et de l'économie. Il y a une chose que nous ne devons pas perdre de vue. La pandémie nous a frappés très soudainement. Des décisions ont dû être prises sans tarder, car il y avait un sentiment d'urgence. Bien des gens avaient de la difficulté à assurer leur subsistance. Ils étaient nombreux à être en chômage. Les obstacles se multipliaient pour les familles; il fallait répondre à leurs besoins essentiels. Le gouvernement avait peu de temps pour réagir, et il est intervenu avec vigueur et pertinence. Comme nous avons pu le constater avec le projet de loi C-2, les investissements ont depuis été réduits et davantage ciblés en fonction des priorités que le gouvernement s'est maintenant données.

Je vous rappelle que dans les années précédant la pandémie, l'inflation s'est maintenue à un niveau relativement stable au Canada en se rapprochant de l'objectif établi à 2 %. Comme l'indiquait Trevor Tombe, professeur au département d'économie de l'université de Calgary:

La pandémie n'a pas été seulement une crise de santé publique; elle a aussi déclenché la plus forte contraction économique de l'histoire canadienne. Il faut toutefois constater que la vigueur de la reprise depuis ces premiers mois difficiles est tout simplement remarquable.

J'aimerais que M. Perrault nous parle des répercussions qui auraient pu se faire sentir au sein de notre économie, y compris dans le secteur du logement, si nous n'avions pas consenti ces investissements.

M. Jean-François Perrault: Puis-je vous demander un éclaircissement, monsieur MacDonald? Est-ce que vous parlez des investissements dans le contexte de la pandémie ou des mesures prises auparavant?

• (1600)

M. Heath MacDonald: Je parle des investissements pendant la pandémie. Merci.

M. Jean-François Perrault: Comme je le disais, il est toujours un peu risqué de se livrer au jeu des hypothèses, mais on peut être à

peu près certain que les dommages économiques auraient été beaucoup plus considérables. La situation financière des ménages aurait été affectée par une perte importante de revenus si le gouvernement n'avait pas amplement fait le nécessaire à ce chapitre. Il en va de même des entreprises, si bien qu'il ne fait aucun doute que les mesures prises dans ce contexte ont contribué à soutenir l'économie canadienne.

Je crois qu'il faut surtout se demander si l'on a offert l'aide qu'il fallait, et ce, dans une mesure suffisante. Tous les pays du monde y sont allés de leurs propres combinaisons de solutions semblables, mais il demeure très difficile, à mon sens, de s'imaginer pouvoir sortir de cette pandémie en assez bonne posture du point de vue économique sans que cela soit attribuable en grande partie aux actions menées par le gouvernement fédéral et les gouvernements provinciaux au Canada pour essayer de nous maintenir à flot pendant cette période de grandes turbulences.

M. Heath MacDonald: Merci.

Les économistes expriment toutes sortes de points de vue concernant l'IPC. Dans quelle mesure une institution peut-elle contrer les distorsions causées par la COVID? Quel genre de contrôle peut exercer une institution, un gouvernement de quelque ordre que ce soit, sur les effets de la COVID?

M. Jean-François Perrault: Est-ce une question pour moi?

M. Heath MacDonald: Oui.

M. Jean-François Perrault: Un contrôle plutôt limité... lorsque les gouvernements se retrouvent dans l'obligation de fermer différents secteurs de l'économie, il va de soi que la dynamique des prix dans ces secteurs est touchée. J'ose cependant croire que la plus grande partie de la pression inflationniste avec laquelle le Canada doit composer actuellement résulte des politiques de sortie de crise adoptées par le gouvernement du Canada et d'autres gouvernements nationaux. Cette capacité additionnelle — la force du nombre — est davantage responsable de l'inflation que nous connaissons actuellement que n'importe quelle mesure qu'aurait pu prendre isolément un gouvernement quelque part sur la planète.

M. Heath MacDonald: Merci.

Je vais maintenant m'adresser à M. Moranis. Vous avez parlé dans vos observations préliminaires d'une baisse du nombre de mises en chantier. J'aimerais juste savoir ce qui a pu causer cette diminution au fil des dernières années.

M. Stephen Moranis: Monsieur MacDonald, je vais demander à mon collègue, M. Haider, de vous répondre à ce sujet.

M. Heath MacDonald: Très bien.

M. Murtaza Haider (professeur, Université Ryerson, et chroniqueur, Haider-Moranis Bulletin): Merci.

Dans les années 1970, on construisait au Canada quelque 12 000 nouveaux logements par million d'habitants. Ce taux a baissé depuis pour se situer entre 5 000 et 6 000 nouveaux logements par million d'habitants. J'ajouterais que l'on note une diminution du nombre de mises en chantier même en chiffres absolus. Selon nous, c'est la principale raison pour laquelle le déséquilibre entre la demande et l'offre est le premier facteur à l'origine de l'inflation du prix des logements au Canada. Ce n'est pas un phénomène que l'on peut observer depuis cinq ou 10 ans; c'est une réalité bien ancrée.

Le président: Merci.

Merci, monsieur MacDonald. C'est tout le temps que vous aviez.

Nous venons tout juste de dépasser la mi-parcours pour cette séance de trois heures. Le moment est donc bien choisi pour nous arrêter pendant cinq minutes, le temps que nos témoins puissent se délier les jambes, prendre une pause santé ou faire comme bon leur semble.

Nous reprendrons nos travaux dans cinq minutes.

• (1600) _____ (Pause) _____

• (1605)

Le président: Nous sommes de retour.

Nous passons maintenant au troisième tour de questions en débutant par les conservateurs.

Monsieur Stewart, vous avez cinq minutes.

M. Jake Stewart (Miramichi—Grand Lake, PCC): Merci, monsieur le président.

J'ai quelques questions auxquelles nos différents témoins pourront sans doute répondre par un oui ou par un non dans la plupart des cas.

Je vais commencer par M. Perrault. La Banque Scotia a récemment rendu public un rapport indiquant que le Canada était bon dernier parmi les pays du G7 pour ce qui est de l'offre de logements par habitant. Est-ce bien le cas?

M. Jean-François Perrault: Oui.

M. Jake Stewart: Merci.

Combien de logements devrions-nous ajouter à notre parc pour simplement rattraper notre retard par rapport aux autres pays du G7?

M. Jean-François Perrault: Environ 1,8 million.

M. Jake Stewart: Merci.

Sans être comme vous économiste, je pense que l'on peut affirmer sans crainte que le prix des logements va augmenter si l'offre est faible et la demande est forte à ce point. Êtes-vous d'accord?

• (1610)

M. Jean-François Perrault: Tout à fait.

M. Jake Stewart: J'aimerais seulement clarifier les choses par rapport à un commentaire que vous avez fait plutôt dans la séance. Vous avez indiqué au départ qu'il s'agissait d'un problème proprement canadien. En répondant tout à l'heure aux questions d'un de mes collègues, vous avez toutefois semblé exprimer un point de vue un peu différent. Vos propos allaient plutôt dans le sens d'une évolution de l'opinion des économistes au cours de la dernière année ou des 18 derniers mois, ce qui est conforme à ce que je crois personnellement, si je vous ai bien compris. Je m'interroge au sujet de la bulle immobilière que nous connaissons au Canada. J'ai l'impression que vous avez indiqué à un de mes collègues qu'il s'agissait d'un phénomène planétaire, alors que vous disiez d'entrée de jeu que c'était un problème propre au Canada.

Pourriez-vous nous préciser dans quelle mesure il s'agit effectivement d'un problème spécifiquement canadien?

M. Jean-François Perrault: Je vous prie de bien vouloir m'excuser si mes propos ont pu prêter à confusion. J'estime que le problème du logement est propre au Canada. C'est en parlant de l'inflation et des pressions inflationnistes que j'évoquais une problématique ne se limitant pas à notre pays. On pourrait certes faire valoir

que la baisse des taux d'intérêt à long terme à l'échelle planétaire depuis le début de la pandémie a contribué à la crise du logement au Canada, mais c'est en fin de compte nous-mêmes qui sommes à blâmer pour ne pas avoir construit assez de logements.

M. Jake Stewart: Je comprends. Merci.

Monsieur Haider, combien de logements sont construits actuellement au Canada, comparativement à ce qui se faisait dans les années 1970?

M. Murtaza Haider: Je crois qu'à ce moment-là...

Le président: Je vous prie de m'excuser, monsieur Haider, mais pourriez-vous remonter un peu votre micro? Nous voulons nous assurer de bien vous entendre.

Merci.

M. Murtaza Haider: Merci beaucoup. J'espère que vous pouvez maintenant mieux m'entendre.

À l'époque, nous construisions quelque 300 000 logements — et je ne parle pas seulement de maisons; on avait même construit 40 000 logements locatifs en Ontario. Ces chiffres ont diminué au fil des ans.

À l'heure actuelle, nous construisons chaque année de 275 000 à 300 000 logements, mais comme notre population a beaucoup augmenté depuis les années 1970, on peut dire que l'offre a grandement diminué en termes relatifs.

M. Jake Stewart: Diriez-vous que nous construisons à peu près la moitié moins de logements qu'auparavant?

M. Murtaza Haider: Pas en chiffres absolus, mais c'est effectivement environ la moitié pour ce qui est du nombre de mises en chantier par habitant.

M. Jake Stewart: Merci.

En outre, monsieur Haider, lorsque Justin Trudeau est arrivé au pouvoir, une résidence moyenne coûtait 434 500 \$. Elle coûte maintenant 811 700 \$. Les six années du régime Trudeau se sont donc traduites par un taux d'inflation dépassant les 85 % dans le secteur résidentiel, dont 25 % au cours de la dernière année seulement. Peut-on parler d'une véritable crise du logement actuellement au Canada?

M. Murtaza Haider: Il y a effectivement crise du logement au Canada.

M. Jake Stewart: Merci, monsieur Haider.

J'ai une dernière question pour vous. Quel a été l'impact des taux hypothécaires très faibles sur le prix de vente des résidences dans notre pays?

M. Murtaza Haider: Les taux hypothécaires très bas ont fait diminuer les versements mensuels des emprunteurs. Ainsi, les acheteurs potentiels peuvent acquérir une résidence de plus grande valeur grâce à ces paiements mensuels plus faibles pour l'hypothèque. C'est la raison pour laquelle ils optent pour des maisons plus coûteuses. Ce phénomène contribue en partie à l'inflation immobilière.

M. Jake Stewart: Merci pour cette réponse.

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

Le président: Vous avez environ 25 secondes.

M. Jake Stewart: L'inflation immobilière est un problème propre au Canada. Selon Bloomberg, notre bulle immobilière est la deuxième la plus considérable au monde. La famille moyenne doit consacrer les deux tiers de son revenu brut au logement dans des villes comme Toronto et Vancouver qui se classent respectivement cinquième et deuxième parmi les plus inabordables de la planète.

Je tiens à souligner encore une fois — et je remercie aussi M. Perrault pour sa contribution — que cette bulle immobilière est un problème propre au Canada qui a été causé par le gouvernement Trudeau.

Le président: Merci, monsieur Stewart.

Nous passons maintenant à Mme Dzerowicz pour les cinq prochaines minutes.

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

Je voudrais d'abord énoncer quelques faits. Quelqu'un a demandé tout à l'heure pourquoi on ne s'attaquait pas simplement au problème de la demande en ralentissant l'immigration. J'aurais trois commentaires à ce sujet.

Comme nous le savons tous, l'immigration est essentielle à la croissance économique du Canada. Il en a toujours été ainsi parce que nous devons composer avec d'énormes enjeux démographiques compte tenu du grand nombre de personnes qui prennent leur retraite et de notre très faible taux de natalité. Notre pays connaît une pénurie de main-d'œuvre qui est particulièrement criante à l'heure actuelle. Il faut vraiment que nous continuions à stimuler la demande. Je tenais à le souligner.

On est aussi intervenu en faveur d'un soutien plus ciblé, plutôt que généralisé, pendant la pandémie. Dès l'été dernier — soit avant le projet de loi C-2 —, nous avons commencé à mieux cibler notre soutien. Nous l'avons fait de manière très délibérée. Nous avons continué de le faire depuis.

Je veux par ailleurs souligner que la cote de crédit AAA du Canada a été confirmée à l'échelle internationale, même après la présentation de notre énoncé économique de l'automne. À mes yeux, cela témoigne du degré de confiance envers nos engagements de dépenses et les mesures que nous proposons pour aider notre économie à sortir de la pandémie.

Monsieur Perrault, ma première question sera pour vous. Certains affirment que les efforts déployés par le gouvernement Trudeau depuis deux ans et demi pour répondre à la situation d'urgence et appuyer l'économie canadienne sont à l'origine de la crise du logement et de la bulle immobilière que nous connaissons actuellement.

Ne voyez-vous pas dans cette inflation immobilière, et je pourrais même dire dans la crise actuelle, un problème dont l'origine remonte à 30 ou 40 ans? La situation est attribuable à différents facteurs comme la modification des règles fiscales, le manque de coordination des efforts entre les trois ordres de gouvernement et l'absence d'une véritable stratégie nationale en matière de logement. Ne seriez-vous pas du même avis?

• (1615)

M. Jean-François Perrault: Il est vrai que ce n'est pas d'hier que notre pays éprouve des problèmes de logement. Ces difficultés se sont peut-être exacerbées au cours des dernières années en raison de la croissance démographique. Ce n'est certes pas un phénomène

nouveau et le problème n'est pas propre à un seul ordre de gouvernement au pays.

Mme Julie Dzerowicz: Vous avez parlé de croissance démographique. Diriez-vous que cette croissance s'est manifestée au fil des 10 à 20 dernières années, ou s'agit-il selon vous d'une réalité plus récente qui ne remonterait qu'à deux ou cinq ans?

M. Jean-François Perrault: Depuis 2015, nous avons pu voir l'immigration grimper en flèche, ce dont je me réjouis vivement. Je suis un partisan inconditionnel de l'immigration. Cette vigueur de l'immigration a toutefois entraîné une croissance démographique beaucoup plus rapide que ce que nous avons connu au cours des 20 années précédentes. Il en ressort à différents égards des pressions plus soutenues sur l'offre de logements au pays.

Mme Julie Dzerowicz: À ce titre, monsieur Perrault, j'estime que l'on ne s'est pas employé suffisamment, et ce, au sein des trois ordres de gouvernement, à bonifier l'offre de logements, notamment dans le secteur locatif. Il est important de le souligner. Le problème n'est pas uniquement attribuable à la croissance démographique. Les différents ordres de gouvernement n'ont pas déployé d'efforts véritables pour veiller à ce que l'offre de logements soit suffisante dans le contexte de cette croissance de notre population. Diriez-vous que cette analyse est juste?

M. Jean-François Perrault: Oui. Si l'on remonte à 2016, à l'amorce de l'explosion démographique, l'offre de logements était déjà faible par rapport à la population canadienne, comparativement à ce qui se faisait ailleurs dans le monde. La situation s'est aggravée depuis, mais les choses n'étaient déjà pas très roses il y a cinq ou six ans.

Mme Julie Dzerowicz: Vous avez noté l'éventuelle nécessité de modifier notre structure législative en raison du syndrome « pas dans ma cour » qui est devenu un véritable problème. À votre avis, quelles sont les principales mesures que pourraient prendre à court terme les provinces et les municipalités pour surmonter cet obstacle et pouvoir construire davantage de logements?

M. Jean-François Perrault: J'ai l'impression que c'est une question qui concerne davantage la politique que l'économie. Du point de vue économique, les choses sont plutôt simples. Il est dans l'intérêt de tous de veiller notamment à offrir des logements de taille adéquate et à assurer une densification appropriée.

S'il existe des contraintes et des considérations financières qui retardent l'exercice ou le rendent plus difficile au sein des municipalités et des provinces, des correctifs pourraient être apportés, mais le cœur du problème réside simplement dans la volonté politique des instances municipales, et provinciales dans une certaine mesure, de s'attaquer aux problèmes découlant de la croissance démographique, avec les choix difficiles que cela exige.

Le président: Merci, madame Dzerowicz. C'est tout le temps que vous aviez.

Nous passons maintenant au Bloc québécois et à M. Trudel pour une période de deux minutes et demie.

• (1620)

[Français]

M. Denis Trudel: Merci, monsieur le président.

Madame Laflamme, on a établi que le gouvernement investissait de l'argent, mais que cela ne permettait pas de loger les personnes les plus vulnérables

Nous avons parlé de l'Initiative pour la création rapide de logements, l'ICRL. En fait, ce programme a permis de révéler l'ampleur de la catastrophe, l'ampleur de la crise du logement. En effet, dans le premier volet de l'ICRL, un financement de 1 milliard de dollars était disponible. Or les projets déposés totalisaient 4 milliards de dollars. Pour sa part, la Fédération canadienne des municipalités à elle seule demandait 7 milliards de dollars à ce même programme.

Dans ma circonscription, Longueuil—Saint-Hubert, l'organisme Le Repas du Passant donne des repas tous les jours. Cet organisme a un projet de mixité sociale extraordinaire: 30 portes en santé mentale, 30 portes en itinérance et des portes pour les aînés. C'est un projet extraordinaire. Les représentants de la table des élus, à Longueuil, m'ont demandé pourquoi ce projet ne voyait pas le jour. Je leur ai répondu qu'il n'y avait pas assez d'argent. Aujourd'hui, nous avons établi que le fédéral investit une grande partie des fonds afin de construire des logements abordables, qui ne le sont pas vraiment. Cela ne fait qu'enrichir les plus riches. Or il faut s'occuper des personnes les plus vulnérables.

Madame Laflamme, y a-t-il moyen d'envoyer aux organismes sur le terrain l'argent qui sert à la construction de logements dits abordables? Ce que je veux dire, c'est qu'il faudrait envoyer de l'argent aux organismes qui sont au fait des besoins. Cela pourrait permettre de sortir des appartements du marché privé pour assurer une pérennité sur le plan de l'abordabilité du logement.

Mme Véronique Laflamme: Tout à fait. D'ailleurs, cela fait partie de la solution.

Aujourd'hui, nous parlons de l'offre. Selon nous, il faut faire attention, car ce ne sont pas toutes les offres qui permettent de répondre aux besoins, notamment aux besoins les plus urgents.

Au Québec, notamment à Montréal, l'intensification de la construction de logements locatifs est surtout due aux importants promoteurs immobiliers qui offrent de très petits appartements à un prix très élevé. Ces logements conviennent rarement aux grandes familles. Cela n'a pas réglé le problème, puisque certains ménages locataires sont toujours sans logis malgré l'importante offre de logements neufs.

Il faut investir davantage dans l'Initiative pour la création rapide de logements, l'ICRL. Il faut investir davantage dans les programmes qui financent des logements hors marché privé. L'ICRL a démontré les besoins. Comme on a pu le constater, il y a eu trop de projets comparativement aux fonds disponibles. Cela illustre effectivement l'importance de tels programmes. Ces programmes permettent de répondre rapidement aux besoins, grâce à des logements qui vont demeurer réellement abordables.

Pour ce qui est du logement social et communautaire, l'important, c'est le financement de logements qui vont réellement demeurer abordables et qui vont avoir un effet structurant sur les communautés. Il ne faut pas répondre à une logique spéculative, comme cela se fait quand on se base sur le marché privé.

Vous avez posé une question portant sur l'acquisition par les organismes sans but lucratif...

Le président: Madame Laflamme et monsieur Trudel, je vous remercie.

[Traduction]

Merci, mais nous avons largement dépassé le temps imparti.

C'est maintenant autour du NPD et de M. Blaikie pour deux minutes et demie également.

M. Daniel Blaikie: Merci.

Les représentants de la SCHL nous ont dit une chose intéressante l'autre jour. Dans les décennies qui ont précédé l'annulation de la politique nationale sur le logement par le gouvernement libéral aux environs de 1995, la SCHL a contribué à mettre annuellement de 20 000 à 30 000 logements sociaux à la disposition des Canadiens. Même en utilisant le moins élevé de ces deux nombres, 20 000, et en le multipliant par les 25 années qui se sont écoulées depuis, on obtient quelque 500 000 logements sociaux et abordables qui n'ont jamais été construits. Ce total correspond à certaines des estimations que l'on entend relativement au nombre de logements qui seraient nécessaires pour nous sortir de la crise actuelle.

Je m'adresse d'abord à Mme Raza. Lorsqu'il est question de construire des logements sociaux, il arrive que des gens se disent que cela ne change rien pour eux, car ils ne se retrouveront jamais dans un tel logement. Nous savons toutefois que l'aide apportée à ceux et celles qui se situent à l'une des extrémités du continuum du logement peut aussi être bénéfique pour tous les autres.

Pourriez-vous utiliser le temps qu'il me reste pour nous parler de la situation générale du logement en nous indiquant comment les investissements en logement social peuvent vraiment être profitables pour l'ensemble du marché immobilier?

Mme Sahar Raza: Oui, absolument.

Vous soulevez une question importante. Comme je l'ai déjà dit, nous disposons de beaucoup moins de logements sociaux que les autres pays de l'OCDE, qui sont comparables au Canada. Notre taux est d'environ 4 % du parc de logements; la moyenne est de 7 %. Certains pays, comme le Royaume-Uni, sont à 17 %. L'écart est énorme et il est indubitablement attribuable à un manque d'investissement dans les dernières décennies.

Ce que vous dites est vrai. Par exemple, il y a actuellement un gros problème d'arriérés de loyer. Beaucoup de personnes à faible revenu se font expulser de leur logement et elles n'ont nulle part où aller. En axant davantage les programmes sur les besoins particuliers de la population, nous diminuerons la concurrence pour les logements ordinaires que tous se disputent dans le marché en surchauffe.

À l'heure actuelle, nous ne répondons pas adéquatement aux besoins particuliers de la population au moyen de la Stratégie nationale sur le logement. Oui, l'occasion est là d'investir davantage dans le logement social, mais il y a aussi nombre d'autres programmes qui sont censés servir des groupes prioritaires, par exemple les personnes à faible revenu, les Autochtones et les personnes handicapées. Cependant, personne ne collecte de données non regroupées pour déterminer si l'on répond à leurs besoins. Il n'y a pas de suivi. Prenez l'exemple de l'Initiative pour la création rapide de logements. On prétend vouloir investir 25 % des fonds consacrés à l'habitation dans des logements destinés aux femmes et aux filles; pourtant, dans les faits, seulement 5 à 10 points sur 120 vont à des projets adaptés aux besoins des femmes et des filles. Cela n'équivaut pas à 25 %.

Oui, la réponse aux besoins de groupes prioritaires particuliers comporte certainement des lacunes.

Pardon. Est-ce que le temps est écoulé?

• (1625)

Le président: Oui.

Je vous remercie, madame Raza, monsieur Blaikie.

Nous passons maintenant aux conservateurs. Monsieur Poilievre, vous disposez de cinq minutes.

L'hon. Pierre Poilievre: Merci beaucoup.

J'ai une autre question pour M. Philip Cross, ancien analyste économique en chef de Statistique Canada.

D'après vous, le lourd déficit alimente-t-il l'inflation?

M. Philip Cross: Dans le cas présent, c'est indubitable, surtout puisque la Banque du Canada a monnayé la dette. La stimulation budgétaire directe est devenue de la stimulation monétaire.

L'hon. Pierre Poilievre: Par « monnayer », voulez-vous dire qu'elle a créé plus d'argent et augmenté la masse monétaire?

M. Philip Cross: Oui. Elle a acheté des obligations du gouvernement.

L'hon. Pierre Poilievre: En effet, et elle a deux façons d'acheter des obligations. Soit elle verse un dépôt au vendeur — la banque ou l'institution financière — par l'intermédiaire de la banque centrale, soit elle les convertit en papier-monnaie qu'elle imprime, littéralement. Par conséquent, il y a plus d'argent pour moins de biens, ce qui fait grimper les prix.

Les défenseurs de l'impression de papier-monnaie affirment qu'on ne peut rien faire pour maîtriser l'inflation. Ils soutiennent que tout le monde souffre, mais c'est faux. De nombreux pays ne sont pas aux prises avec l'inflation. Je vous donne l'exemple de la Suisse. La Suisse est située en plein cœur de l'Europe. Elle a les mêmes chaînes d'approvisionnement, elle vit la même pandémie et elle a la même géographie que le reste de l'Europe. Pourtant, j'ai les données devant moi: son taux d'inflation est de 1,5 %, comparativement à 5 % pour l'Europe. Le taux de l'Europe est trois fois plus élevé que celui de la Suisse.

Pourquoi le taux d'inflation de la Suisse équivaut-il à un tiers de celui des pays voisins? À votre avis, monsieur Cross, est-ce lié au fait que le déficit budgétaire de la Suisse équivaut à seulement un tiers du déficit budgétaire moyen de la zone euro par rapport au PIB?

M. Philip Cross: Ce facteur y est certainement pour quelque chose. Il y a aussi... Ce matin, comme tous les matins, je regardais Bloomberg. On y parlait de la montée en flèche récente du franc suisse, comparativement à l'Europe. Ce facteur a aussi assurément contribué à limiter la hausse des prix en Suisse.

L'hon. Pierre Poilievre: Une devise forte permet de surenchérir sur des pays étrangers pour acheter des produits de base dont le prix est fixé à l'échelle internationale, comme l'énergie, les produits alimentaires, les engrais et autres. Même les produits dont le prix est fixé à l'échelle internationale changent de prix selon la valeur de la devise. La devise d'un pays qui imprime beaucoup d'argent perd de la valeur.

Je tiens aussi à souligner que des pays qui dépendent de la chaîne d'approvisionnement — comme l'île de Singapour, l'Italie, la Corée du Sud, l'Australie, la France, l'Indonésie, la Chine, la Suisse, l'Arabie saoudite et le Japon — ont tous un taux d'inflation inférieur à celui du Canada. La majorité d'entre eux ont accumulé un plus petit déficit et ont imprimé moins d'argent proportionnellement à leur économie.

Finalement, au début de l'automne, on a constaté, dans les pays du G20, une corrélation presque directe entre la croissance de la masse monétaire et l'inflation. L'inflation était plus élevée dans les pays ayant imprimé beaucoup d'argent pour financer leur déficit que dans les pays ayant imprimé moins d'argent parce que leur déficit était petit.

Monsieur Cross, n'est-ce pas une règle économique de base que si la masse monétaire croît plus vite que l'économie, les prix augmentent?

• (1630)

M. Philip Cross: De façon générale, oui. Toutefois, le problème, c'est que la tentative d'appliquer un monétarisme strict — l'idée de Milton Friedman voulant qu'on puisse remplacer les banques centrales par un ordinateur et augmenter simplement la masse monétaire de 5 % — a échoué. On l'a essayé au début des années 1980, et l'essai a mal tourné.

Il n'y a pas de lien direct, mais il y a certainement un rapport général.

L'hon. Pierre Poilievre: Je reprends l'exemple de la Suisse, dont le taux d'inflation est incroyablement bas. Soit dit en passant, beaucoup pensent que les politiques monétaires strictes vont à l'encontre des objectifs de création d'emplois. Or, le taux de chômage de la Suisse est de 2,6 %, ce qui équivaut à un tiers du taux de la zone euro dans son ensemble. Dans les faits, en maîtrisant l'inflation, la Suisse crée plus de possibilités d'emploi pour sa population.

La cible d'inflation de la Suisse est inférieure à celle du Canada. La Suisse vise 1 % contre 2 % au Canada. C'est intéressant qu'un pays avec une telle approche ait réussi à éviter les pires contrecoups de la crise financière de 2008 et qu'il ait obtenu en quelque sorte les meilleurs résultats économiques tout au long de la crise de la COVID. La Suisse s'en sort certainement mieux que ses voisins.

Que pensez-vous d'une cible d'inflation plus stricte et moins élevée?

M. Philip Cross: Dans la situation actuelle, c'est probablement une incertitude. C'est une nouveauté dont les gens n'ont pas à se préoccuper; je pense que juste revenir à 2 %...

Cependant, l'autre problème, comme je l'ai dit dans ma déclaration préliminaire, c'est que je ne suis pas du tout convaincu que... En fait, je suis certain que le taux d'inflation au Canada est beaucoup plus élevé que 4,8 %. Le seul ajout de la hausse des prix des voitures d'occasion pousserait l'inflation à près de 6 %. Si l'on tenait également compte des pénuries, l'inflation serait encore plus élevée.

Comment les pénuries au Canada se comparent-elles à celles que connaissent l'Europe et la Suisse? Je ne sais pas. Elles sont probablement comparables à celles qui frappent les États-Unis. Je tiens simplement à émettre des réserves quant au taux d'inflation publié par les organismes statistiques.

Le président: Merci, monsieur Cross.

Merci, monsieur Poilievre.

L'hon. Pierre Poilievre: Je suis d'accord avec vous. Merci beaucoup.

Le président: Nous passons aux libéraux. Monsieur Baker, vous disposez de cinq minutes.

M. Yvan Baker: Merci beaucoup.

J'aimerais revenir à ce qu'a dit M. Poilievre. Je crois qu'on peut avoir des opinions divergentes après avoir interprété les faits. Il n'en demeure pas moins que les faits ne mentent pas. M. Poilievre parlait de Singapour. Je vais lire un extrait du site Trading Economics:

Le taux d'inflation annuel de Singapour a atteint 4 % en décembre 2021, comparativement à 3,8 % en novembre, ce qui se situe au-delà du consensus du marché de 3,75 %, et qui représente le plus haut taux depuis février 2013. La pression à la hausse vient principalement du coût des aliments, [...] du logement, [...] de l'hébergement, [...] des soins de santé [...]

La liste se poursuit. Donc, l'affirmation de M. Poilievre voulant que Singapour soit devenue maître dans l'art d'éviter les pressions inflationnistes est, de toute évidence, erronée.

Au sujet de la Suisse, dont a également parlé M. Poilievre, la chaîne *BNN Bloomberg* dit ceci:

L'augmentation du prix des propriétés signifie que le marché des propriétés résidentielles de la Suisse s'apparente à une bulle, selon les chiffres de UBS Group AG.

L'indice suisse de bulle immobilière, publié par UBS, a atteint 1,90 point au cours du deuxième trimestre. Le coût des logements résidentiels a connu sa plus importante hausse en huit ans au cours de cette période, selon la banque. La croissance des hypothèques s'est aussi accélérée.

Je voulais m'assurer que nous nous fondions sur des faits, puisque nous nous prononçons sur ce qui se passe ailleurs dans le monde, comparativement à ce qui se passe ici, au Canada.

Monsieur Moranis, j'aimerais revenir à vous, si vous me le permettez. J'ai écouté avec intérêt votre discours préliminaire. Vous avez dit que la principale cause de l'augmentation du prix des logements au Canada était l'offre insuffisante. Est-ce que j'ai bien compris?

M. Stephen Moranis: Oui. Nous avons dit que l'un des principaux facteurs contributifs était l'offre insuffisante.

J'aimerais ajouter que le système commercial qui permet aux Canadiens d'acheter et de vendre des propriétés contribue également à l'inflation des prix, en grande partie. L'année dernière, au sujet des services d'inscriptions multiples — qui sont principalement offerts par des clubs privés, à l'échelle provinciale ou locale —, qui vont à l'encontre... Le premier ministre a fait un bon coup lorsqu'il a dit qu'il voulait — et c'est peut-être une mesure extrême — criminaliser les offres à l'aveugle associées à des offres multiples. Le commerce est régi par les provinces, mais la semaine dernière à Toronto, par exemple, les propriétaires d'une maison à vendre ont reçu 65 offres. Plus de 70 % de toutes les propriétés se vendent au-delà du prix demandé. On ne ferait pas une offre au-dessus du prix demandé s'il n'y avait pas deux offres ou plus sur une seule propriété.

L'industrie, les nombreux systèmes d'inscription immobilière et les associations provinciales — en fait — sont contre les appels d'offres ouverts aux offres multiples, ce qui est dans l'intérêt du consommateur. Pourquoi devrait-on payer 50 000 ou 100 000 \$ de plus que la deuxième meilleure offre pour une propriété? C'est insensé.

Que l'industrie devienne une société d'État ou un service d'inscriptions multiples géré par l'organisme de réglementation provincial... Le système est complètement détraqué. Il contribue à l'inflation des prix des propriétés à revente individuelle, qui représentent de 70 à 80 % de toutes les propriétés résidentielles détenues par des Canadiens vendues chaque année.

• (1635)

M. Yvan Baker: D'accord. Je vous remercie.

Je crois qu'il ne me reste qu'une minute, environ. Quelques-uns d'entre vous ont parlé de la nécessité, pour les divers ordres de gouvernement, de travailler ensemble pour lutter contre l'augmentation du prix des maisons. Si vous deviez dresser une liste des mesures qui doivent être prises à ces trois niveaux, qu'est-ce qui s'y trouverait?

M. Stephen Moranis: Les trois ordres de gouvernement font tous partie de l'équation. Il faut tenir compte de l'offre, de la demande et du commerce. Les activités immobilières sont régies par les provinces. L'offre est déterminée par les provinces et les municipalités. Le gouvernement fédéral assure un rôle de superviseur...

Je veux simplement dire que l'histoire se répète. Vous êtes peut-être trop jeunes pour le savoir, mais avant la SCHL, il y avait la société Wartime Housing Limited, qui a construit un grand nombre de maisons pendant la guerre.

Notre pays est l'un des plus grands territoires du monde. Le gouvernement fédéral est assis sur des dizaines de millions d'hectares de terre. Il n'y a qu'à mettre ces terres dans le système et à bâtir un programme. On pourrait construire un million de maisons par année et créer de nouvelles collectivités pour améliorer le logement social et le logement abordable, qui a été créé à l'époque de la Seconde Guerre mondiale.

M. Yvan Baker: Je vous remercie pour votre intervention; je vous en suis très reconnaissant.

Le président: Merci, monsieur Baker. Voilà qui met fin à votre temps de parole.

Nous passons maintenant à la quatrième série de questions et aux conservateurs, qui disposent de cinq minutes.

Monsieur McLean, vous avez la parole.

M. Greg McLean: Merci, monsieur le président.

J'aimerais souligner qu'au Canada — et je crois que tous les témoins en ont parlé clairement —, l'inflation immobilière est d'origine intérieure. Selon *Bloomberg*, le Canada compte la deuxième plus grosse bulle immobilière du monde. La famille moyenne doit consacrer les deux tiers de ses revenus bruts aux paiements mensuels d'une maison moyenne de Toronto ou de Vancouver. Ainsi, selon les calculs de Demographia, ces villes se retrouvent au cinquième et deuxième rangs des marchés immobiliers les moins abordables.

Je regarde les documents que nous recevons. Je vois qu'il y a un réel déficit ici. Selon les données, nous avons besoin de 1,8 million de ménages de plus au Canada.

Monsieur Perrault, je vais vous poser une question. J'ai participé à une conférence sur le logement que vous avez animée il y a un certain temps, où vous avez fait valoir que 72 % des Canadiens étaient propriétaires de leur maison. C'était une très bonne chose, mais vous avez ensuite conclu qu'il fallait plus de logements locatifs au Canada.

J'aimerais vous parler de la réalité du centre-ville de Calgary, où le taux d'inoccupation des logements locatifs est supérieur à 10 %. De plus en plus de tours sont construites, mais on ne sait pas trop d'où vient l'argent. C'est ce qui se passe ici. Nous n'avons pas de pénurie de logements; nous avons une pénurie d'un certain type de logements: les maisons unifamiliales.

Si la solution est de construire plus de logements, mais que nous consacrons tout cet argent — et les ressources restreintes — à la construction d'un produit qui devra franchir toutes sortes d'obstacles — y compris les obstacles gouvernementaux —, n'allons-nous pas contribuer à l'augmentation de l'inflation immobilière?

• (1640)

M. Jean-François Perrault: C'est une arme à deux tranchants. On se retrouve coincé entre l'arbre et l'écorce. Comme vous l'avez illustré, la réalité à l'heure actuelle... Même si les municipalités, les provinces et tout le monde s'entendaient pour permettre toutes les constructions, partout, le fait est qu'il y a une pénurie de main-d'oeuvre et une pénurie de matériaux. À l'heure actuelle, la construction de 500 000 logements de plus par année donnerait lieu à une inflation. Une telle mesure serait, bien sûr, utile à long terme.

Au bout du compte, la seule façon de retrouver une certaine abordabilité consiste à offrir le bon nombre de logements aux Canadiens, et le bon type de logements également. Que les logements soient occupés par des locataires ou des propriétaires, cela n'a pas vraiment d'importance. Pour atteindre un tel objectif — dans un avenir assez lointain, probablement —, il faudra exercer une pression temporaire sur les chaînes d'approvisionnement et l'industrie de la construction, ce qui créera plus de problèmes.

M. Greg McLean: Voyons un peu les données réelles que j'ai devant moi. La variation d'une année à l'autre de l'Indice des prix des propriétés MLS n'est pas la même pour les maisons individuelles et les copropriétés. Au début de la pandémie, l'augmentation d'une année à l'autre pour les copropriétés a commencé à fléchir. Celle des maisons individuelles, nous le savons, a explosé. Donc, au sein du marché, il y a création du mauvais produit au mauvais moment.

Peut-on dire qu'il y a une pénurie d'unités de logement au Canada quand il y a un taux d'inoccupation de 10 % des copropriétés au centre-ville de Calgary?

M. Jean-François Perrault: Il y en a une. Il est impensable... Certes, il y a des marchés où l'offre et la demande sont plus équilibrées. C'est vrai au Québec, par exemple. Le Québec est bien loin d'avoir le même problème de logement que certaines provinces.

Mais, à l'échelle du pays, l'offre est manifestement inférieure à la demande.

M. Greg McLean: Pour revenir à Vancouver et à Toronto, où une maison individuelle coûte plus d'un million de dollars, 1,1 million pour être exact, vous estimez que c'est là que le problème se concentre au pays. Pourrait-on dire que chacune des ventes pendant la pandémie... Trente pour cent de ces ventes concernent en fait des résidences secondaires dans lesquelles les familles investissent plutôt que de les acheter pour y vivre.

M. Jean-François Perrault: Elles investissent vraisemblablement dans ces maisons pour les louer. À la conférence dont vous parlez... De plus en plus de gens vont devoir opter pour une location pour se loger, ce qui est une des conséquences de la réduction de l'abordabilité. Si vous n'avez pas les moyens d'acheter un logement, mais que vous pouvez en louer un, vous allez opter pour la location.

Dans un tel contexte, à moins de fixer le coût de l'abordabilité, il doit de facto y avoir plus d'investisseurs sur le marché, plus de personnes possédant un certain nombre d'unités à louer.

M. Greg McLean: Exactement. Si vous faites monter le coût de l'abordabilité d'une maison, comme c'est le cas avec les politiques

monétaires et fiscales du gouvernement ces dernières années, vous ne pouvez qu'être à l'origine du problème.

C'était prévisible. Ce n'est pas parce qu'on a dépensé allégrement en se disant: « Au diable l'inflation! » qu'on allait éviter l'inévitable. Je crois que la majorité des économistes affirmeraient que l'injection d'un demi-billion de dollars dans l'économie canadienne, une économie de 2 billions de dollars, ne peut que provoquer de l'inflation. Êtes-vous d'accord?

Le président: Soyez bref, je vous prie.

M. Jean-François Perrault: C'était voulu, cela dit. Quand vous stimulez l'économie, vous le faites pour accroître l'activité et augmenter l'inflation.

M. Greg McLean: Merci.

Le président: Merci.

Passons aux libéraux avec Mme Chatel pendant cinq minutes.

[Français]

Mme Sophie Chatel: Merci, monsieur le président.

[Traduction]

J'ai juste une brève question de suivi sur les propos de M. McLean. J'aimerais savoir si Mme Raza juge que la pénurie de logements actuelle touche strictement les maisons individuelles.

Mme Sahar Raza: Merci de soulever ce point.

Comme nous en avons parlé, j'estime qu'il y a assurément pénurie de logements sociaux. Nous voyons aussi une pénurie de maisons individuelles. Je vous dirais que nous constatons bien la tendance à laquelle on a fait allusion, soit le surdéveloppement des copropriétés au détriment des maisons individuelles. Beaucoup de nos partenaires communautaires ont souligné, par exemple, qu'une famille de sept nouveaux arrivants peut s'entasser dans une copropriété d'une chambre. On le constate chez les gens qui louent leur logement et doivent consacrer plus de 30 % de leur revenu pour se loger, toute la famille vivant dans un appartement à une chambre.

Je suis persuadée que le type d'offre est un problème majeur. Je le répète, c'est pour cette raison que l'on a tendance à recourir aux lignes directrices sur les droits de la personne. Aussi naïvement farfelu que cela puisse vous paraître, il s'agit avant tout de cerner les besoins et de construire du logement en conséquence, puis d'élaborer des lignes directrices et des critères pour ce logement de sorte à répondre directement aux besoins établis.

• (1645)

[Français]

Mme Sophie Chatel: Merci.

Je voudrais revenir à Mme Laflamme, qui pourrait nous dire si le plan visant à gérer l'offre et la demande et à assurer l'équité en matière de logement est sur la bonne voie.

Nous avons récemment annoncé 4 milliards de dollars pour éliminer les obstacles en matière d'approvisionnement au niveau municipal afin de construire plus de logements plus rapidement. Il s'agit du Fonds pour accélérer les logements. Selon ce que j'ai compris en écoutant parler M. Perrault, il est important d'aider les municipalités à construire plus de logements.

Nous avons aussi annoncé 2,7 milliards de dollars pour aider les promoteurs de logements abordables à acquérir des terrains et des immeubles, entre autres pour étendre le modèle coopératif.

Nous avons aussi mis en œuvre un incitatif à l'achat d'une première maison. Nous avons annoncé que nous allions offrir un allègement. Mme Laflamme ou Mme Raza a mentionné qu'il était difficile pour les jeunes de s'acheter une maison.

Il existe aussi un programme de location avec option d'achat. Évidemment, des mesures sont en place pour éviter la spéculation. On parle d'une taxe anti-opérations immobilières de vente-achat sur les propriétés résidentielles exigeant que les propriétaires conservent leurs propriétés pendant au moins 12 mois afin de diminuer la spéculation sur le marché.

Ces mesures peuvent-elles contribuer à régler les problèmes que vous avez soulevés?

Je pose la question à Mme Laflamme et à Mme Raza.

Mme Véronique Laflamme: Je vous remercie de cette question, qui est pertinente et qui est au centre des discussions que nous avons présentement sur la hausse du coût du logement et sur l'aide pour les locataires ayant des besoins impérieux de logement. Ceux-ci sont, en théorie, les premiers visés par la Stratégie nationale sur le logement et par les nouvelles annonces relatives aux mesures d'aide à l'accès à la propriété. Ce sont deux questions différentes qui ont des répercussions l'une sur l'autre.

Or il faut avoir une vue d'ensemble pour s'assurer qu'on ne néglige pas les besoins plus urgents. Nous avons l'impression que les annonces qui ont été faites depuis la campagne électorale ne sont axées que sur l'accès à la propriété et qu'on est en train d'oublier les nombreux ménages qui ont des besoins impérieux de logement, selon Statistique Canada. Comme je l'ai dit tantôt, il s'agit de 1,2 million de ménages partout au Canada, et ce nombre remonte à avant la pandémie. Les nouveaux programmes n'aident pas ces gens, qui, dans l'ensemble du Canada, ont un revenu de moins de 25 000 \$ et ne peuvent donc pas accéder à la propriété.

Cela dit, il faut aussi garder en tête le fait que, quand on favorise l'accès à la propriété, ce n'est pas toujours simple. En effet, cela peut parfois avoir un effet domino. Par exemple, lorsque des gens achètent un duplex et reprennent possession du logement, ils chassent des locataires. Cela cause des problèmes à ces locataires, qui n'en avaient pas.

Mme Sophie Chatel: Il y a donc aussi des problèmes en matière de logement locatif.

Mme Véronique Laflamme: C'est exact.

[Traduction]

Mme Sophie Chatel: Madame Raza, avez-vous soulevé la question des nouveaux acheteurs, des acheteurs d'une première maison, qui ont du mal à accéder à la propriété? Croyez-vous que cette nouvelle mesure à leur intention les aidera?

Mme Sahar Raza: Franchement, je ne connais pas trop cette mesure. Je pourrais toutefois vous revenir là-dessus. Je vous dirais que nos partenaires nous ont dit à maintes reprises qu'il ne suffira pas d'un programme pour résoudre le problème: c'est la financiarisation du logement, la façon dont le système fonctionne, qui pose problème. Nous ne réglémentons pas la capacité des gens à stimuler le marché dans le but de faire des gains.

Même si quelques personnes bénéficient de ces programmes de portée générale, près de la moitié de toute la génération Z et de celle des milléniaux, d'après les sondages que j'ai consultés, ont renoncé au rêve de l'accès à la propriété. Ce programme ne va pas remédier à la crise, qui ne fait que commencer, donc j'estime qu'il y a encore beaucoup à faire pour répondre aux besoins des gens.

• (1650)

Mme Sophie Chatel: Comme vous l'avez dit, il s'agit d'un problème multidimensionnel...

Le président: Merci, madame Chatel.

Mme Sophie Chatel: Merci, monsieur le président.

Le président: Merci. Le temps est écoulé.

Passons au Bloc québécois.

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

[Français]

M. Denis Trudel: Merci, monsieur le président.

J'aimerais répondre à Mme Chatel. Elle parlait de l'Incitatif à l'achat d'une première propriété. Je ne sais pas si elle est au courant, mais ce programme gouvernemental a été une catastrophe.

Ce programme comportait un financement de millions de dollars, mais les critères étaient beaucoup trop restrictifs. D'ailleurs, je pense qu'on les a changés. Or ce programme n'a pas été utilisé. C'était un fonds dans lequel il y avait des millions de dollars — je ne sais pas quel était le montant exact. Après trois ans, seulement 10 ou 12 % de tout l'argent avaient été utilisés sur les 10 ans prévus. Les critères sont trop restrictifs. Il faut les revoir, car cela ne fonctionne pas du tout.

Comme Mme Laflamme l'a mentionné, ce n'est pas le principal problème que l'on vit en ce moment. J'aimerais d'ailleurs que nous revenions à Mme Laflamme, parce que nous avons manqué de temps. Je dis toujours que, au Parlement, nous manquons de temps pour parler des choses les plus importantes.

Nous sommes en train d'aborder la question des fonds d'acquisition. Il y a deux ans et demi, il aurait été fou de penser qu'on verserait 400 milliards de dollars dans le système pour faire face à une crise sanitaire. Tout le monde aurait dit que cela n'avait aucun sens et qu'on n'y arriverait pas. Pourtant, on l'a fait, parce qu'il y avait une crise majeure.

Présentement, il y a une crise du logement majeure. On manque de logements pour les plus vulnérables. C'est le problème auquel on fait face. Au Bloc québécois, nous proposons de prendre le montant qui sert à faire des logements abordables et à enrichir des propriétaires et de le remettre dans le système, aux gens qui construisent des logements près des besoins des gens.

Mme Laflamme pourrait-elle nous parler de cela?

Mme Véronique Laflamme: C'est une demande qui est portée par des municipalités. Si je ne me trompe pas, la Fédération canadienne des municipalités porte aussi cette demande. On demande un fonds d'acquisition pour acheter des immeubles et des logements qui sont sur le marché privé et qui sont encore abordables pour les protéger de la spéculation et les sortir du marché, pour en faire des organismes sans but lucratif, des coopératives ou des logements publics.

Cela a été mentionné par Mme Chatel, mais, à ma connaissance, ce fonds n'a pas encore été annoncé. Cela répondrait effectivement à des besoins importants, mais il faut s'assurer que ce fonds est destiné à des logements qui sont sur le marché privé. Cela contribuerait également à lutter contre la financiarisation du logement afin d'éviter que des grands fonds d'investissement aient accès à des logements. Sortir de la logique spéculative nous permet de placer le droit au logement au cœur de nos interventions. Cependant, si l'on veut que l'effet soit rapide, il faudrait investir des montants importants. Cela se fait déjà au Québec. Des petites municipalités, et même Montréal, ont commencé à le faire. Sans leviers financiers importants en provenance des gouvernements supérieurs, cela ne peut avoir un effet aussi grand.

Si on avait fait cela avant, des centaines de logements auraient pu être protégés et l'effritement du parc de logements locatifs privés, qui sont encore accessibles pour la moyenne des ménages locataires, aurait pu être évité.

C'est une autre piste de solutions. On demande effectivement de prendre toutes les sommes destinées à l'abordabilité du logement pour les consacrer aux logements hors marché privé.

Le président: Merci, madame Laflamme.

M. Denis Trudel: Je crois que mon temps de parole est écoulé.

Le président: Merci, monsieur Trudel.

[Traduction]

M. Blaikie, du NPD, a désormais la parole pendant deux minutes et demie.

M. Daniel Blaikie: Merci beaucoup.

Madame Raza, dans votre déclaration liminaire, vous avez mentionné l'idée d'imposer des taxes qui auraient essentiellement un effet cumulatif, faute de pouvoir mieux l'expliquer, dans le cas des personnes détenant de multiples propriétés. En Nouvelle-Zélande, il n'y a pas de taxe comme telle, mais on exige, à titre de mesure dissuasive contre la possession de multiples propriétés, que l'acompte versé par les personnes qui achètent une deuxième, une troisième ou une quatrième propriété corresponde à un pourcentage progressif de sa valeur.

Je me demande si vous ne pourriez pas nous en dire plus là-dessus, tant sur les types de taxes que vous avez proposées dans votre déclaration que sur l'initiative néo-zélandaise relative à l'acompte exigé et qui a grosso modo le même objectif.

Mme Sahar Raza: Beaucoup de spécialistes internationaux des droits de la personne citent la Nouvelle-Zélande, car c'est assurément un bon exemple.

Ce que je propose, honnêtement, c'est toute mesure dissuasive qui empêcherait les investisseurs de placer leur capital dans des propriétés supplémentaires. Une taxe progressive est logique. J'ai lu quantité d'articles sur des gens qui possèdent de multiples propriétés et qui estiment qu'on devrait les imposer et que la réglementation est déficiente. Ils utilisent simplement un marché qui leur permet facilement de faire d'incroyables profits très rapidement en tirant d'abord parti de la valeur nette réelle, puis en la réinvestissant.

Si nous sommes sincèrement convaincus que le logement est un droit de la personne, c'est un milieu évident où intervenir de quelque façon. Ce pourrait être sous forme de taxes. Ce pourrait être sous d'autres formes de mesures réglementaires, mais si nous voulons vraiment que chaque Canadien ait accès au logement, nous

ne pouvons tout simplement pas laisser quelques personnes monopoliser les richesses et les propriétés. Que ce soit par l'intermédiaire d'une taxe ou d'un autre moyen, cela, c'est à vous de voir.

• (1655)

M. Daniel Blaikie: Merci.

Monsieur le président, que me reste-t-il de mes deux minutes et demie?

Le président: Il vous reste un peu plus de 30 secondes.

M. Daniel Blaikie: Très bien. C'est assez court, mais je peux essayer de jeter les bases de ma prochaine question.

Ma question portera sur les organismes sans but lucratif, les coopératives et ainsi de suite, c'est-à-dire sur les gens qui essaient concrètement de créer du logement non marchand. Ils ont énormément de mal à se tailler une place et à acquérir des terrains et des immeubles quand ils sont mis en vente. Je crois que la réglementation du financement qui assurait une certaine prévisibilité aux organismes était l'une des véritables vertus de l'ancienne stratégie nationale en matière de logement, à son apogée, au milieu des années 1990. Les organismes savaient qu'il y aurait du financement tous les ans. Ils pouvaient espérer acquérir un terrain, puis planifier ce qu'ils allaient y construire, contrairement à aujourd'hui, où ils doivent repérer les terrains disponibles, tirer des plans et trouver une façon de financer le tout, et ce, dans des délais très serrés.

Je voudrais parler un peu de cela...

Le président: Ce sera à votre prochaine intervention.

M. Daniel Blaikie: ... ou poser quelques questions là-dessus à ma prochaine intervention, monsieur le président. Je sais que mon temps est écoulé pour ce tour de questions.

Merci.

Le président: Merci, monsieur Blaikie.

C'est maintenant au tour des conservateurs.

Monsieur Chambers, vous avez cinq minutes.

M. Adam Chambers: Merci beaucoup, monsieur le président.

Monsieur Perrault, merci d'être des nôtres aujourd'hui. Évidemment, j'aimerais remercier tous nos témoins.

Dans votre déclaration liminaire, vous avez parlé des attentes en matière d'inflation. La Banque du Canada elle-même, en octobre, dans un rapport sur la politique monétaire, a déclaré que les risques d'inflation comprenaient entre autres la hausse des attentes des consommateurs et des entreprises en matière d'inflation, de même qu'une inflation par les salaires plus persistante. Selon l'enquête sur les perspectives des entreprises menées par la Banque la semaine dernière, les deux tiers des entreprises s'attendent à ce que l'inflation dépasse les 3 % au cours de la prochaine année, et 80 % des entreprises s'attendent à ce que les salaires augmentent au cours des 12 prochains mois.

Est-ce que nous négligeons l'inflation et les attentes? L'excuse des chaînes d'approvisionnement en transition ne s'applique plus vraiment. Avez-vous d'autres remarques à faire là-dessus?

M. Jean-François Perrault: Je pense, bien franchement, que les gens ont un peu peur de l'inflation. Que ce soit en raison des problèmes d'approvisionnement de l'an dernier, des effets des conditions climatiques ou de quelque autre raison, voire une combinaison de tout cela, le fait est qu'elle a commencé à s'immiscer dans la perception que les ménages et les entreprises ont de l'inflation pour les deux prochaines années. C'est le défi des attentes. C'est ce que les banques centrales essaient de contrer, car il leur complique beaucoup plus la vie que lorsqu'elles n'ont que les aspects économiques d'usage à gérer.

Il est évident que les attentes en matière d'inflation augmentent, ce qui complique grandement le travail des décideurs.

M. Adam Chambers: Bon. Merci. Vous dites que, lorsque les attentes en matière d'inflation s'incrémentent, elles sont presque destinées à se concrétiser, si je puis dire.

L'inflation a aussi une incidence sur les recettes fiscales. Pouvez-vous m'expliquer comment cela fonctionne au fédéral, par exemple?

M. Jean-François Perrault: Oui. En gros, les recettes de tous les ordres de gouvernement sont collectées en fonction du revenu nominal, c'est-à-dire de l'activité économique réelle, plus une mesure de l'inflation. Dans le cas de l'économie nationale, il s'agit du déflateur du PIB. Quand le PIB nominal augmente plus rapidement, les recettes fiscales augmentent elles aussi plus vite, ce qui se traduit en quelque sorte par l'incidence bénéfique, si vous voulez, d'une inflation accrue sur les finances publiques. Tant que les taux d'intérêt n'augmentent pas eux aussi, l'inflation monte et les coffres se remplissent. Nous avons constaté cette incidence dans la quasi-totalité des provinces l'an dernier.

M. Adam Chambers: Merci beaucoup.

Très sommairement, donc, l'inflation peut augmenter les recettes fiscales. Je ne veux pas déformer vos propos, mais j'insisterais peut-être sur le fait que le gouvernement a mis du temps à admettre que l'inflation pose problème. Peut-être est-ce parce qu'elle a augmenté ses recettes au cours de la dernière année et qu'elle pourrait continuer de le faire à l'avenir.

J'ai une dernière question pour l'instant. À la lumière de la situation actuelle, vous avez aussi mentionné cette situation intéressante dans votre déclaration liminaire, à savoir que le chômage est élevé, mais que le taux de transfert aux personnes a augmenté. Vu l'inflation et le déficit que nous connaissons, est-il possible que les mesures de relance du gouvernement aient été trop généreuses?

• (1700)

M. Jean-François Perrault: Selon moi, il est on ne peut plus évident aujourd'hui que les gouvernements du monde entier, y compris le nôtre, sont allés trop loin. Cela dit, c'était une décision prise à chaud. J'en suis conscient. Nous étions au bord du précipice et ne savions pas quoi faire, donc il était facile de surcompenser.

Avec le recul, on peut facilement dire que nous en avons trop fait. L'inflation actuelle montre, en partie, que les gouvernements, et je le répète, que tous les gouvernements du globe ont péché par excès de prudence, et en ont fait plus que ce qui était probablement nécessaire.

M. Adam Chambers: Merci.

Ai-je le temps de poser une dernière question, monsieur le président?

Le président: Vous avez une minute.

M. Adam Chambers: Fabuleux. Merci.

Monsieur Haider, nous avons consacré beaucoup de temps aujourd'hui à l'offre insuffisante. Les gouvernements, y compris celui au pouvoir aujourd'hui, ont fait quelques propositions pour répondre à la demande. Le gouvernement propose entre autres de doubler l'Incitatif à l'achat d'une première propriété. Il propose aussi un compte d'épargne libre d'impôt pour l'accès à la propriété. Nous avons une structure d'encouragement où le gouvernement détermine ensuite une participation dans la propriété.

Tous ces programmes influent sur la capacité des gens à accéder à la propriété et fournissent davantage de fonds pour ce faire, mais sont-ils judicieux?

M. Murtaza Haider: Sans l'augmentation substantielle de l'offre de logement, de telles mesures accentuent la pression inflationniste sur le prix des maisons, puisqu'elles incitent les emprunteurs à emprunter davantage ou facilitent leur accès à l'emprunt. Elles créent une pression inflationniste.

M. Adam Chambers: Merci. Elles vont aggraver la situation.

Le président: Merci, monsieur Chambers.

M. MacDonald, des libéraux, a maintenant la parole pendant cinq minutes.

M. Heath MacDonald: Merci, monsieur le président.

J'aimerais revenir sur une remarque de M. Moranis sur les terrains. Actuellement, la Stratégie nationale sur le logement prévoit que l'équivalent de 202 millions de dollars en terres et immeubles fédéraux excédentaires seront cédés. Je voulais m'assurer que ce soit inscrit au procès-verbal. La Stratégie prévoit également 118 millions de dollars applicables aux coûts de location des coopératives d'habitation. Si on y ajoute toute l'efficacité exposée aujourd'hui, nous sommes sur la bonne voie.

L'autre chose, c'est qu'une solution universelle ne convient pas à tous les problèmes de logement. Le député de l'Alberta l'a bien expliqué dans ses remarques. Je voudrais demander à M. Moranis s'il a des propositions précises à faire pour unir les administrations municipales et les gouvernements provinciaux de sorte à maximiser leur collaboration.

M. Stephen Moranis: Il est très difficile de répondre à cette question. À moins qu'il y ait une façon d'obliger les trois ordres de gouvernement à travailler ensemble sur le logement... Je ne suis ni politicien ni avocat. Puisque différents partis sont au pouvoir dans différentes provinces, ce doit être apolitique. Il faut faire l'effort d'aborder de façon non partisane le logement, le logement abordable et le logement social, de même que les problèmes relatifs à l'offre et au marché de sorte que tout le monde soit forcé de travailler ensemble.

Je ne peux pas vous dire comment y parvenir, mais c'est la seule approche et le seul résultat qui viendront à bout de ce problème.

M. Heath MacDonald: Merci.

J'ai siégé à l'Assemblée législative de l'Île-du-Prince-Édouard. Le logement y est un problème depuis de nombreuses années en raison de la hausse de l'immigration et de la densité de la population. La situation est difficile.

À l'époque, notre gouvernement a acheté un immeuble résidentiel qui devait être converti en hôtel, puis transféré à l'Association canadienne pour la santé mentale. J'estime que, avec de la volonté, la collaboration rend bien des choses possibles.

Je souhaite maintenant poser une question à Mme Raza. Jusqu'à quel point les administrations municipales et les gouvernements provinciaux devraient-ils être responsables du logement? Dans vos efforts de revendication au Québec, quels sont les obstacles que vous avez rencontrés et dont nous pourrions tirer des leçons?

• (1705)

Mme Sahar Raza: Je ne suis pas originaire du Québec, mais je peux parler de l'aspect intergouvernemental, car c'est un frein que nous rencontrons souvent quand il est question de droits de la personne. Le Canada a pris cet engagement, mais tous les ordres de gouvernement ont les mêmes engagements en matière de droits de la personne. Tous les ordres de gouvernement doivent donc être présents autour de la table.

Il est possible d'utiliser les accords bilatéraux, par exemple, entre différents ordres de gouvernement pour appliquer certains critères quant au type de logements construits et ainsi de suite. Il y a aussi les plans d'action pour l'offre de logements que doivent élaborer les provinces et territoires. Nous pourrions user de notre leadership national pour favoriser une utilisation plus efficace de ces outils pour construire le type de logements dont nous avons besoin et investir de la façon qui s'impose.

À mes yeux, ne pas s'asseoir ensemble est un obstacle, tout comme l'absence de leadership national pour veiller à ce que tous les ordres de gouvernement respectent les mêmes engagements en matière de droits de la personne que ceux pris par le fédéral.

Vous souhaitez peut-être que Mme Laflamme prenne le relais pour parler de la situation au Québec, donc je lui cède la parole.

M. Heath MacDonald: Je vous remercie. Ce serait formidable si elle pouvait répondre.

[Français]

Mme Véronique Laflamme: Si j'ai bien compris, la question porte sur le rôle et les responsabilités des Villes.

C'est une grande question, parce que les Villes sont maintenant reconnues comme des gouvernements de proximité, mais elles n'ont pas les moyens financiers qu'ont les gouvernements supérieurs, c'est-à-dire les gouvernements provinciaux et le gouvernement fédéral. Au Québec, il y a actuellement un débat sur la fiscalité des villes, lesquelles dépendent largement des taxes foncières. Cela nous ramène au problème de spéculation dont nous discutons aujourd'hui.

Les villes ont un rôle à jouer. Comme je le disais tout à l'heure, quand les gouvernements supérieurs ne jouent pas leur rôle, les villes peuvent mettre sur pied leurs propres programmes. On l'a vu d'ailleurs dans des villes comme Montréal par le passé. Cependant, on ne peut pas se fier d'abord aux villes pour mettre en place des programmes, parce qu'elles ont moins de moyens. C'est pour cela qu'on discute aujourd'hui du rôle du gouvernement fédéral qui, par le passé, a joué un rôle majeur en finançant des milliers de logements sociaux.

Au Québec, 8 000 logements sociaux ont été construits certaines années, alors que, actuellement, on en construit moins de 1 500 par année. Le retrait du gouvernement fédéral est au cœur de cette pé-

nurie de logements sociaux. Les villes sont au front pour demander plus de moyens pour répondre à ces besoins, puisqu'elles sont aux premières loges de la crise du logement. Elles voient une partie de leur population vivre dans des conditions de logement épouvantables et s'appauvrir après avoir payé le loyer. Il faut donc les aider.

Les provinces ont un rôle à jouer, mais Ottawa doit rendre disponibles les moyens financiers et doit s'assurer que ces ressources financières sont envoyées d'abord là où les besoins sont les plus urgents et qu'elles servent à mettre sur pied des programmes structurants. Si les programmes ne sont pas structurants et autoportants, ce sont les villes qui, en fin de compte, risquent de se retrouver avec des problèmes à moyen terme. C'est la raison pour laquelle il faut réfléchir aux programmes qu'on finance pour s'assurer qu'ils sont structurants. Il faut qu'ils répondent aux besoins, mais ils doivent être abordables de façon pérenne.

Le président: Merci, madame Laflamme.

[Traduction]

Je vous remercie, monsieur MacDonald.

M. Heath MacDonald: Merci.

Le président: Honorables membres, nous entreprenons notre cinquième tour. Je regarde l'heure et constate que nous n'avons pas le temps d'effectuer un cinquième tour normal. Ainsi, comme je l'ai fait au cours des sessions précédentes, j'ai réparti le temps entre les divers partis. J'accorde sept minutes aux conservateurs, puis sept minutes aux libéraux, trois minutes et demie au Bloc et trois minutes et demie au NPD.

Nous commencerons avec les conservateurs. C'est M. Stewart qui a la parole pour sept minutes.

L'hon. Pierre Poilievre: Est-ce sept minutes?

Le président: Oui, c'est sept minutes.

L'hon. Pierre Poilievre: D'accord. Je prendrai la place de M. Stewart, qui a dû quitter la séance. Je vous remercie beaucoup, monsieur le président.

Le président: D'accord. C'est M. Poilievre pour sept minutes.

L'hon. Pierre Poilievre: Oui.

M. Baker s'est dit en désaccord avec certains de mes faits, mais il n'en a pas contredit un seul, se contentant de présenter des faits différents.

Le membre libéral a porté à mon attention le rapport sur le secteur immobilier mondial d'UBS, affirmant qu'il fournit un exemple d'inflation immobilière élevée en Suisse. Je veux savoir ce que cette institution dit à propos du Canada dans le même rapport que M. Baker cite avec tant d'autorité. J'ai ici un passage datant d'octobre 2021, qui indique qu'en 2019, le marché s'est de nouveau enflammé quand les acheteurs ont profité de la baisse des taux hypothécaires. Les déséquilibres et la valeur des indices ont augmenté à l'avenant. Toronto se classe au deuxième rang mondial parmi toutes les villes analysées, et Vancouver est redevenue un territoire dominé par une bulle à risque.

Il a ajouté que je n'aurais pas dû indiquer que l'inflation est moins élevée à Singapour qu'au Canada. Eh bien, il se trouve que c'est un fait. M. Baker l'admet lui-même: le taux d'inflation de Singapour est de 4 %, alors que celui du Canada est de 4,8 %. Si l'explication voulant que l'inflation élevée soit attribuable à la chaîne d'approvisionnement avait du bon sens, on pourrait croire que Singapour, le territoire qui dépend le plus de la chaîne d'approvisionnement au monde, afficherait une inflation plus élevée que la nôtre. Son ratio commerce/PIB est de deux à trois fois supérieur au nôtre. Singapour doit essentiellement tout importer, y compris l'eau potable, et pourtant, elle maintient son taux d'inflation à un niveau inférieur au nôtre.

De fait, il existe une corrélation assez étroite parmi les pays membres du G20 entre les taux d'inflation et les augmentations de la masse monétaire. Cette corrélation était près d'un pour un en novembre. Plus les pays impriment d'argent, plus leur taux d'inflation est élevé.

Je m'adresserai à M. Perrault.

Vous avez indiqué qu'avec le recul, vous pensez que le gouvernement a trop dépensé pendant la pandémie. Regardons vers l'avant, alors. Si le gouvernement continue d'accumuler des déficits élevés, tout le reste étant égal, cette politique rendrait-elle l'inflation plus élevée qu'elle ne le serait sans ces déficits continuellement élevés?

• (1710)

M. Jean-François Perrault: Oui.

L'hon. Pierre Poilievre: Eh bien, voilà une réponse limpide. Nous ne sommes pas habitués à recevoir des réponses aussi sans équivoque.

M. Jean-François Perrault: Je peux être équivoque si vous le voulez, mais...

Des voix: Ha, ha!

L'hon. Pierre Poilievre: Non. On dit que les économistes ont deux côtés pour une raison, car ils aiment dire « d'un côté » ceci et « d'un autre côté » cela, mais vous vous êtes montré très direct, et c'est plein de bon sens. Quand il y a plus d'argent pour acheter moins de biens, les prix montent.

Monsieur Moranis, dans l'année précédant l'automne 2021, le volume d'argent ayant servi à l'achat de logement a crû de 200 milliards de dollars, ou de 80 %. Le volume monétaire, normalement de 250 milliards de dollars, est subitement passé à 450 milliards de dollars. Cette hausse s'est produite alors que l'économie était faible et que le PIB était encore plus bas qu'en 2019. Les salaires réels et l'immigration étaient en baisse. Tout ce qui pousse normalement l'inflation à la hausse était en baisse, et pourtant, 200 milliards de dollars supplémentaires, sortis de quelque part, ont été dépensés dans le secteur immobilier.

Laissons de côté un instant le débat sur les causes sous-jacentes des prix élevés de l'immobilier au Canada. Nous convenons tous que de l'argent a changé de main. C'est un fait. L'argent est passé du compte de l'acheteur à celui du vendeur. C'est ainsi que 200 milliards de dollars supplémentaires ont été investis dans le logement. D'où cet argent est-il venu comme par enchantement?

M. Stephen Moranis: Je demanderai à M. Haider de m'aider à répondre à cette question.

Allez-y, monsieur Haider.

M. Murtaza Haider: Je vous remercie.

Contrairement au café ou aux produits d'épicerie qu'on paie comptant, les achats de logement se financent par emprunt, et le marché résidentiel constitue le segment le plus important de la dette des ménages. S'il y a plus d'argent, c'est fort probablement des fonds qui ont été empruntés pour l'achat de logement.

L'hon. Pierre Poilievre: C'est de l'endettement. D'accord. Poussons l'analyse un peu plus loin et observons les choses d'un autre angle. Nous comprenons que les acheteurs obtiennent l'argent en l'empruntant, mais tout vient de quelque part. D'où le système bancaire a-t-il subitement tiré 200 milliards de dollars de plus afin de les prêter pour des périodes de cinq ans? Ces fonds ne peuvent venir des dépôts, puisqu'ils sont évidemment à court terme, et même une explosion à court terme des dépôts ne peut servir à financer des prêts à long terme.

D'où sortent ces 200 milliards de dollars supplémentaires?

• (1715)

M. Murtaza Haider: Je renverrai la question à M. Perrault, qui est économiste en chef d'une banque. Il saura d'où vient l'argent.

M. Jean-François Perrault: Je suis peut-être économiste en chef, mais pas trésorier.

Écoutez, l'argent vient d'un certain nombre de sources. Les banques empruntent, comme tout le monde. Nous utilisons les dépôts, qui ont considérablement augmenté pendant la pandémie. Les dépôts personnels et non personnels ont tous deux augmenté de plusieurs centaines de milliards de dollars. Nous empruntons également sur les marchés du crédit et utilisons une partie de nos propres fonds. De façon générale, c'est ainsi que cette activité est financée.

L'hon. Pierre Poilievre: D'accord, mais comme le PIB était affaibli et que l'argent représente réellement les biens et services sous-jacents au sein de l'économie et qu'il s'en produit moins, étant donné que vous aviez déjà prêté les 250 milliards de dollars de base sous forme d'hypothèques, d'où sont venus les 200 milliards de dollars de plus? Voilà le mystère. Ce n'est pas un mystère que vous ayez eu les fonds normaux dont disposent les banques une année donnée grâce aux dépôts, mais il semble être apparu 200 milliards de dollars de plus, lesquels ont fait gonfler les prix des logements.

M. Jean-François Perrault: Oui. Je suis désolé. Je ne suis pas entièrement certain de comprendre où vous voulez en venir, et je ne connais pas suffisamment les opérations de financement des banques pour pouvoir vous fournir la bonne réponse à ce sujet...

Le président: Je vous remercie.

L'hon. Pierre Poilievre: Si vous me permettez de conclure — merci, monsieur le président —, c'est juste que l'augmentation massive des prêts semble être survenue immédiatement après que la Banque du Canada a commencé son programme d'assouplissement en matière d'impression d'argent. Les prix des logements ont commencé à augmenter tout de suite après. Serait-ce une coïncidence?

Le président: Je vous remercie, monsieur Poilievre. Votre temps est écoulé.

Nous passons maintenant aux libéraux et accordons la parole à Mme Dzerowicz pour sept minutes.

Mme Julie Dzerowicz: Je vous remercie beaucoup, monsieur le président.

Je mettrai un peu plus l'accent sur les solutions. La première question s'adresse à M. Moranis.

Monsieur Moranis, nous avons annoncé un fonds de 4 milliards de dollars pour accélérer les logements. Le concept, l'objectif consiste à construire 100 000 logements destinés à la classe moyenne d'ici 2025. Cette initiative s'ajoute à tout ce que nous avons annoncé au cours des dernières années. Nous voulons fournir des fonds aux villes pour qu'elles construisent plus qu'elles ne l'ont jamais prévu, réduisent les délais d'approbation, s'attaquent au syndrome du « pas dans ma cour » et établissent des zonages inclusifs.

Comment ce fonds peut-il être élaboré de manière à éliminer les obstacles à l'intention des municipalités qui veulent construire plus de logements plus rapidement? Comment concevoir ce fonds pour nous mettre immédiatement à l'œuvre?

M. Stephen Moranis: Eh bien, permettez-moi de faire référence à quelques aspects. Je commencerai à répondre, puis je céderai la parole à M. Haider.

En 2014 et 2015, l'Ontario a été le théâtre d'un projet pilote dans le cadre duquel des promoteurs proposaient des projets de réaménagement. Ils disposaient d'architectes et d'ingénieurs avec leurs sceaux, leurs approbations et leurs recommandations. Les municipalités concevaient un projet pilote, qui était rapidement lancé, et acceptaient les sceaux des ingénieurs et des architectes tant qu'ils avaient une assurance et ne refaisaient pas le travail des ingénieurs et des architectes municipaux. Le processus d'approbation a été complètement engorgé à l'échelle municipale.

En Ontario, c'était Tarion qui était responsable de l'assurance des constructeurs d'habitations. Depuis février 2021, il faut obtenir un nouveau document appelé permis de l'Office de la réglementation de la construction des logements. Cette formalité pourrait retarder les constructeurs de neuf mois à un an. Tout le monde cherche à se protéger, d'où les retards.

Il n'existe pas de solution simple, car trois ordres de gouvernement interviennent de manière autonome et indépendante. Voilà qui crée des engorgements et des obstacles incroyables.

Monsieur Haider, aidez-moi à terminer cette réponse, je vous prie.

M. Murtaza Haider: Je vous remercie. J'y répondrai, si vous me le permettez.

Le problème, c'est que la colère de la population est dirigée vers le gouvernement fédéral et non vers les administrations municipales. Il n'existe pas de marché immobilier canadien, rien que des marchés immobiliers locaux, et c'est dans les quartiers que les prix fluctuent. Le syndrome du « pas dans ma cour » se manifeste à l'échelle locale. La réticence et la résistance des gens à l'égard des nouvelles constructions dans leur quartier sont une cause fondamentale.

Nous connaissons le syndrome du « pas dans ma cour », mais il existe aussi un phénomène appelé syndrome du « pas pendant mon mandat », qui se manifeste au sein des administrations municipales quand les conseillers locaux se rendent compte que leurs électeurs sont réfractaires aux nouvelles constructions. Ils se disent alors que c'est une bonne idée de construire un nouvel édifice, mais pas pendant leur mandat. Additionnez les syndromes du « pas dans ma cour » et du « pas pendant mon mandat » et on se retrouve dans cette situation.

Ce problème peut être résolu seulement si les gouvernements fédéral et provinciaux — puisque les municipalités sont des créatures des provinces — assument un rôle plus important dans les proces-

sus d'approbation de l'aménagement des terrains. Les gouvernements fédéral et provinciaux sont entièrement blâmés pour les prix des logements. Si c'est le cas, ils doivent alors assumer ou réclamer un rôle plus important dans les processus d'approbation de l'aménagement des terrains pour éliminer les engorgements à l'origine d'un problème de taille: celui de la construction d'un nombre insuffisant de logements.

• (1720)

Mme Julie Dzerowicz: Je vous remercie tous les deux. Vos réponses sont très utiles, car nous tentons de trouver des solutions afin de savoir comment nous devrions concevoir ce programme afin de le rendre le plus efficace possible.

Monsieur Haider, je poursuivrai avec vous. Je sais que nous avons commencé à parler des offres à l'aveugle. Pourriez-vous peut-être parler du plan que le gouvernement propose à cet égard? Quelle incidence cela aura-t-il sur le marché immobilier? Pensez-vous que cela aura un effet bénéfique?

M. Murtaza Haider: On peut aborder la question sous deux angles, notamment du point de vue de l'équité. Je pense que le fait de s'attaquer aux offres à l'aveugle améliorera l'équité, car l'industrie de l'immobilier doit être équitable tant pour les vendeurs que pour les acheteurs.

Pour ce qui est de l'incidence sur le prix des logements, je crains que cela aura un effet limité — voire nul — dans l'ensemble du pays. Cela aura peut-être une incidence à l'échelle locale, mais cela ne se traduira pas par des répercussions notables sur les prix des logements dans l'ensemble du pays.

Le principe d'équité entre en jeu ici. Ainsi, je pense qu'il faut structurer autrement les offres à l'aveugle.

Mme Julie Dzerowicz: Vous êtes donc favorable à notre interdiction des offres à l'aveugle, considérant que c'est une démarche bénéfique pour l'avenir.

M. Murtaza Haider: Je ne suis pas d'accord pour qu'on les criminalise; je souhaite que les parties prenantes se réunissent pour s'attaquer au problème, examiner ce qu'implique le maintien de cette pratique et proposer une manière de résoudre la question. Je veux qu'on élimine ou réduise cette pratique, mais pas qu'on la criminalise.

Mme Julie Dzerowicz: D'accord. C'est excellent.

Je ne sais pas à qui poser la question suivante. J'ignore si c'est à vous, monsieur Perrault. Je pense que tout le monde sait cela. Je me demande si nous devons également modifier légèrement la manière de penser sur le marché. Je ne sais pas exactement comment nous devrions procéder pour le faire.

Bien des gens achètent des propriétés à des fins d'investissement seulement, et nombreux sont ceux qui utilisent leur maison ou leur condo comme REER afin d'économiser en vue de la retraite. Je pense que dans notre pays, on tend beaucoup à penser qu'il faut acheter des logements plutôt que de trouver un endroit abordable pour vivre pendant un certain temps.

Considérez-vous qu'il nous faille en quelque sorte modifier notre façon d'envisager le logement? Dans l'avenir, pensez-vous que nous devrions aussi réfléchir à la manière dont nous pourrions faire en sorte que tout le monde dispose d'un endroit sécuritaire, accessible et abordable pour vivre?

Monsieur Perrault, je commencerai avec vous, puis je verrai si quelqu'un d'autre souhaite répondre à cette question.

M. Jean-François Perrault: Volontiers. Je vous remercie de la question.

Oui, je suis entièrement d'accord. Quand on compare les taux de propriété du Canada à ceux d'autres pays, on constate que ces taux se situent dans le segment élevé du spectre, particulièrement si on établit une comparaison avec des endroits où les logements sont plus chers. Pour je ne sais quelle raison, on a cette mentalité, ce désir de posséder un logement, peut-être en raison de l'avantage fiscal que cela présente par rapport à la location. Comme on accumule des actifs dans un environnement fiscal protégé, on a un incitatif fiscal indéniable de vouloir acheter plutôt que louer.

On peut résoudre la question en pensant au code des impôts. Je ne souhaiterais pas qu'on modifie le traitement des propriétaires de logement, mais on peut envisager d'offrir des avantages fiscaux aux locataires pour tenter d'équilibrer la décision entre achat et location, car, dans mon esprit, c'est ce qui se dessine dans l'avenir. Le simple fait est que les prix ne permettent pas aux gens d'accéder à la propriété, mais comme ils doivent bien rester quelque part, ils se tournent vers la location.

Mme Julie Dzerowicz: Je vous remercie beaucoup.

Le président: Je vous remercie.

Merci, madame Dzerowicz. Le temps est écoulé.

Nous accordons maintenant la parole au Bloc et à M. Trudel pour environ trois minutes ou un peu plus.

[Français]

M. Denis Trudel: Merci, monsieur le président.

Je suis un peu ahuri de voir que mes collègues conservateurs sont obsédés par le taux d'inflation, qu'il soit de 4,1 %, de 4,8 % ou de 5,1 %, alors que des gens meurent de froid dans les rues de Montréal. Il y a des gens qui meurent parce qu'on n'a pas réussi, au cours des 30 dernières années, à leur trouver un logement. Il s'agit d'un problème auquel les divers gouvernements fédéraux ont été confrontés. C'est assez fascinant. Il y a quelques jours à peine, une dame est décédée parce qu'on ne lui a pas trouvé de logement.

Il y a eu un campement sur la rue Notre-Dame; les gens y ont installé des tentes. Plusieurs itinérants ne veulent pas aller dans des refuges. Ils veulent un logement, mais il n'y en a pas, et il y a encore moins de logements abordables. On est obsédé par un chiffre, alors qu'il y a des gens, des êtres humains, qui meurent de froid parce que nous n'avons pas été capables de faire notre travail.

J'aimerais relancer Mme Laflamme à ce sujet. Le désinvestissement ou le désengagement du gouvernement fédéral au cours des 30 dernières années fait que le Québec a développé une approche sociale et communautaire en matière d'itinérance.

Évidemment, il faut trouver des logements pour les personnes en situation d'itinérance. Or, si l'on n'enseigne pas à ces personnes comment faire un budget, payer les factures et faire l'épicerie, et si l'on ne leur offre pas un soutien psychologique, elles seront de retour dans la rue au bout de trois mois. Cela est un fait. Le Québec a développé une approche à cet égard, mais il faut la financer.

J'aimerais que Mme Laflamme nous parle de l'importance de soutenir le milieu communautaire, en plus de construire des loge-

ments. Cela permettrait d'éviter des cas comme ceux que l'on a vus à Montréal au cours des dernières semaines.

• (1725)

Mme Véronique Laflamme: Je vous remercie de parler des personnes en situation d'itinérance qui sont mortes cette année à Montréal, mais aussi à Toronto et ailleurs.

Cela met en lumière l'échec de nos politiques sociales, notamment en matière de logement et d'itinérance. De même, on voit à quel point le droit au logement est imbriqué dans le droit à la santé, le droit à la sécurité et le droit à la dignité. Ce sont des droits fondamentaux, et le Canada s'est engagé à les respecter. Maintenant, le droit au logement adéquat est reconnu dans une loi fédérale. C'est avec cette approche qu'il faut avoir en tête les interventions à mener en matière de logement.

Au Québec, l'approche globale et communautaire de la lutte contre l'itinérance est notamment basée sur le soutien communautaire et sur le logement social avec soutien communautaire. C'est une demande que l'on a vue apparaître ailleurs au Canada. Le financement de logements communautaires comprend aussi un soutien communautaire qui provient du ministère de la Santé et des Services sociaux. Cela permet d'accompagner les personnes vulnérables et celles qui sortent de l'itinérance.

Toutefois, il s'agit aussi d'une approche basée sur la prévention. En matière d'itinérance, l'approche globale ne touche pas seulement le logement social ou le logement avec soutien communautaire, mais aussi la prévention. C'est donc important de reconnaître le lien entre la santé physique et mentale, la sécurité et la diversité des besoins des personnes en situation d'itinérance, ainsi que celles qui sont à risque de le devenir. Il faut aussi admettre qu'il y a des personnes en situation d'itinérance invisible et que ce sont souvent des jeunes et des femmes.

[Traduction]

Le président: Merci.

Je vous remercie, monsieur Trudel. C'est tout le temps dont vous disposez.

Nous passons maintenant à notre dernier intervenant.

Monsieur Blaikie, je sais que vous avez soigneusement préparé votre dernière question. Vous êtes le dernier à intervenir. La parole est à vous.

M. Daniel Blaikie: Je vous remercie beaucoup.

J'interrogerais Mme Raza à propos de l'utilité d'un fonds qui pourrait aider les coopératives et les organismes sans but lucratif. Comme ces derniers sont dans un mode très réactif avec la manière dont la Stratégie nationale sur le logement actuelle fonctionne, est-ce qu'un fonds les aiderait à acquérir des terrains et des édifices plus rapidement quand ils s'engagent sur le marché? Comment cela pourrait-il fonctionner? Quel effet cela pourrait-il avoir sur la capacité de ces organismes à construire de nouveaux logements sociaux?

Mme Sahar Raza: Oui, cela serait extrêmement important. Je renverrai la question à Mme Laflamme dans un instant, mais puis-je réagir à une question posée précédemment?

Nous parlions du fait qu'il faut modifier les mentalités pour ne pas penser seulement à la propriété et à d'autres choses. Je suis d'accord dans une certaine mesure, mais on ne peut pas parler de mentalité sans penser à la manière d'offrir aux locataires et à d'autres personnes le droit au maintien dans les lieux.

Par exemple, nous savons que les aînés figurent parmi les groupes les plus touchés par l'itinérance, le logement inadéquat, les évictions et d'autres problèmes. C'est bien beau de dire « Oh, vous n'avez qu'à louer un logement. Vous n'avez pas besoin d'être propriétaire », mais que fait-on quand les revenus cessent d'entrer et que les régimes de pension ne sont pas très solides pour la plupart des Canadiens? Si les gens comptent sur la propriété pour assurer leur retraite, il faut réfléchir à d'autres problèmes comme celui-là.

Je céderai la parole à Mme Laflamme pour répondre à la question que M. Blaikie a posée sur le logement social.

[Français]

Mme Véronique Laflamme: L'obtention de fonds consacrés à l'acquisition de terrains et de bâtiments pour les coopératives, les organismes sans but lucratif d'habitation ou encore les offices municipaux d'habitation est une partie importante de la solution pour aider à compléter l'offre de logements sociaux et communautaires, laquelle est actuellement insuffisante. Cela aide par exemple ces regroupements à acheter rapidement un immeuble locatif qui est à vendre.

Au Québec, les villes se sont dotées de fonds d'acquisition. Certaines villes, comme Québec et Montréal, consacrent des fonds dans leur budget à l'achat de terrains qui seront cédés à des coopératives et à des OSBL. C'est une façon pour les villes d'intervenir.

Or, pour intervenir davantage, elles doivent avoir l'assurance que les gouvernements supérieurs seront au rendez-vous pour financer spécifiquement ces initiatives. La création d'un fonds complémentaire consacré aux organismes sans but lucratif, aux villes et aux coopératives à cette fin serait un geste tout à fait positif. Ce serait une autre façon d'intervenir pour compléter l'offre.

D'ailleurs, Mme Chatel parlait tout à l'heure du Fonds pour accélérer les logements, qui a été annoncé par le gouvernement et dont les détails ne sont pas encore connus. Des consultations ont lieu actuellement. Selon ce qui ressort de ces consultations, au lieu de servir à l'innovation, ce fonds devrait servir à des initiatives et à des demandes déjà connues et faites par le milieu pour favoriser le logement social et communautaire.

• (1730)

M. Daniel Blaikie: Merci beaucoup.

[Traduction]

Le président: Je vous remercie beaucoup, monsieur Blaikie. C'était une excellente question.

Nous remercions tous les témoins d'avoir fait profiter le Comité de toute leur expertise en matière de logement. Au nom des membres du Comité, du personnel, du greffier, des interprètes et de tous ceux qui contribuent à la tenue de la présente réunion, nous vous remercions beaucoup d'avoir témoigné devant nous pour nous informer en vue de notre rapport sur l'inflation dans l'économie canadienne actuelle, en mettant l'accent sur le logement aujourd'hui. Merci.

Merci à tous. Sur ce, mesdames et messieurs, 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>