



CHAMBRE DES COMMUNES  
HOUSE OF COMMONS  
CANADA

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

---

# Comité permanent des finances

TÉMOIGNAGES

**NUMÉRO 110**

Le lundi 23 octobre 2023

---

Président : M. Peter Fonseca





## Comité permanent des finances

Le lundi 23 octobre 2023

• (1540)

[Traduction]

**Le président (M. Peter Fonseca (Mississauga-Est—Cooksville, Lib.)):** La séance est ouverte.

Bienvenue à la 110<sup>e</sup> réunion du Comité permanent des finances de la Chambre des communes.

Conformément à l'article 108(2) et à la motion adoptée par le Comité le jeudi 21 septembre 2023, le Comité reprend son étude sur les décisions relatives aux politiques gouvernementales et sur les forces du marché qui ont entraîné l'augmentation des coûts liés à l'achat ou à la location d'un logement au Canada.

La réunion d'aujourd'hui se déroule sous forme hybride, conformément au Règlement. Les membres participent en personne dans la salle ou virtuellement en utilisant l'application Zoom.

Je ferai quelques observations à l'intention des témoins et des membres du Comité.

Veuillez attendre que je vous nomme pour prendre la parole. Pour les personnes qui participent par vidéoconférence, cliquez sur l'icône du microphone pour activer votre micro et veuillez le mettre en sourdine lorsque vous n'avez pas la parole.

En ce qui concerne l'interprétation, les personnes sur Zoom ont le choix en bas de leur écran entre le parquet, l'anglais ou le français. Les personnes présentes dans la salle peuvent utiliser les écouteurs et sélectionner le canal souhaité.

Bien que cette salle soit équipée d'un système audio performant, des effets Larsen sont possibles. Ils peuvent être très dangereux pour les interprètes et causer de graves lésions. La cause la plus courante de l'effet Larsen est une oreillette portée trop près d'un microphone. Nous demandons donc à tous les participants de faire bien attention quand ils manient les écouteurs, surtout lorsque leur microphone ou celui de leur voisin est allumé. Afin d'éviter des incidents et de protéger la santé auditive des interprètes, j'invite les participants à veiller à utiliser le microphone auquel leurs écouteurs sont raccordés et à poser leurs écouteurs-boutons sur la table, loin du microphone, pour éviter de les manipuler quand ils ne les utilisent pas.

Je vous rappelle que tous les commentaires doivent être adressés au président. Je demande aux membres présents dans la pièce de bien vouloir lever la main s'ils souhaitent parler. Je demande aux membres sur Zoom d'utiliser la fonction « Lever la main ». Le greffier et moi-même gérons de notre mieux l'ordre d'intervention, et nous vous remercions de votre patience et de votre compréhension à cet égard.

Je vais maintenant accueillir nos témoins.

Nous recevons aujourd'hui, à titre personnel, M. Steve Pomeroy, qui est professeur de l'industrie à l'Université McMaster et conseiller exécutif du Collectif canadien pour la recherche sur le logement.

Nous recevons également, de l'Association canadienne de l'immeuble, M. Michael Bourque, qui est accompagné de M. Shaun Cathcart, directeur et économiste principal, Données sur l'habitation et analyse du marché.

Nous recevons aussi M. Cam Guthrie, maire de Guelph. Soyez le bienvenu, votre honneur.

Nous recevons enfin le président-directeur général de l'Institut économique de Montréal, M. Daniel Dufort.

Nous allons commencer par M. Steve Pomeroy, à titre personnel. Je vous en prie.

Vous disposez de cinq minutes pour présenter vos observations préliminaires. Je vous remercie.

**M. Steve Pomeroy (professeur de l'industrie, McMaster University et conseiller exécutif, Collectif canadien pour la recherche sur le logement, à titre personnel):** Je vous remercie, monsieur le président.

Merci de m'avoir invité à comparaître devant le Comité aujourd'hui.

Je fais des recherches approfondies dans ce domaine et j'ai publié plusieurs articles, y compris cet été dans Housing Finance International. Je fournis des liens dans mon mémoire.

Je n'ai été invité que jeudi dernier. Je ne pense donc pas que vous ayez déjà reçu mon mémoire, mais vous devriez le recevoir une fois qu'il aura été traduit.

Je vais vous en exposer rapidement quelques points saillants.

Premièrement, le prix des logements n'augmente pas pour rien. Il augmente parce que les consommateurs et les investisseurs le font augmenter, aidés en cela par les conditions de crédit.

Au cours des 20 dernières années, nous avons assisté à une croissance relativement régulière des revenus et à une baisse très nette des taux d'intérêt hypothécaires, ce qui, combiné, fait augmenter, par dollar gagné, la somme que l'on peut emprunter. Cette somme a, de fait, augmenté au cours de cette période. C'est ce que j'appelle l'« effet de levier ».

Dans le mémoire, je présente quelques graphiques. Quand vous suivez chaque année le montant que l'on peut emprunter au taux d'intérêt en vigueur et le revenu médian courant et que vous comparez ces données à l'indice composé du prix des propriétés MLS, vous voyez qu'ils suivent presque la même trajectoire. Le prix des logements correspond, en fait, à la capacité de paiement du ménage médian, mais pas nécessairement de tous les ménages. La baisse des taux d'intérêt a beaucoup accentué cette tendance.

En bref, les prix ont augmenté parce que les consommateurs et les investisseurs étaient en mesure de les faire grimper, au moins jusqu'au printemps 2022, moment où les taux d'intérêt ont été relevés.

L'appréciation est un autre phénomène important survenu au cours de cette période. Or, l'appréciation engendre l'appréciation. Les propriétaires ont vu leur patrimoine considérablement augmenter. Entre deux tiers et trois quarts des acheteurs sont déjà propriétaires et ils utilisent la valeur nette accumulée existante pour leur prochain achat, que ce soit pour eux-mêmes ou comme investissement.

Ce que nous avons, essentiellement, ce sont des personnes qui ont un capital important, ou beaucoup d'argent, à investir dans des transactions immobilières et qui font concurrence à des primo-accédants qui n'ont pas le même pouvoir d'achat qu'eux. Cela crée réellement une inégalité entre les deux groupes.

Si nous prenons cette capacité de payer plus et l'augmentation du capital, ajoutées au parc très réduit de propriétés à vendre pendant la COVID, il en résulte évidemment une escalade des prix de l'immobilier.

Ces prix élevés compliquent de plus en plus la tâche des primo-accédants, qui sont aussi victimes des politiques publiques. Les politiques macroprudentielles adoptées limitent l'accès au crédit et empêchent de jeunes familles d'acheter leur première maison.

En vérité, ces politiques ne ciblent pas les bons acteurs dans le système. Au lieu de limiter le comportement inflationniste des acheteurs et des investisseurs déjà propriétaires, elles punissent les primo-accédants. Je pense que nous devons revoir et améliorer certaines de ces politiques, et envisager un impôt sur les gains exceptionnels provenant de produits de vente excessifs afin de limiter cette capacité de payer.

Je passe rapidement aux locataires. Dans la décennie allant de 2011 à 2021, le taux de propriété au Canada atteignait 69 % en 2011, mais n'était plus que de 65,5 % en 2021. Si le taux était resté à 69 %, 400 000 ménages locataires seraient devenus propriétaires, ce qui aurait nettement réduit la pression sur le marché locatif. Cependant, comme ils n'ont pas pu accéder à la propriété, cette pression s'est maintenue. En fait, elle est accentuée par la nette augmentation de l'immigration, notamment d'étudiants étrangers et de travailleurs étrangers temporaires, qui est une partie à la fois relativement incontrôlée du système d'immigration et distincte des nouveaux résidents permanents. La combinaison de ce million de personnes et des 400 000 ménages que je mentionnais représente une demande importante qui réduit considérablement les taux d'occupation et fait augmenter les loyers.

L'enjeu stratégique crucial dans ce domaine n'est pas tant fédéral que provincial. Le problème, c'est la réglementation qui lève le contrôle des loyers dans pratiquement toutes les provinces. Avec l'énorme pression actuelle et la possibilité d'augmenter le loyer des

logements vacants, nous voyons dans la plupart de nos villes des augmentations de loyer à deux chiffres.

S'il est absolument nécessaire d'élargir l'offre pour répondre à la demande croissante de la population et à la croissance des ménages, cette solution ne suffit pas à court terme à régler la question de l'abordabilité. Nous ne pouvons pas vraiment construire de maison avant quatre ans, ce qui veut dire qu'il n'y aura pas vraiment d'aide à court terme.

En plus de ces solutions à plus long terme, nous avons besoin immédiatement d'initiatives et de changements de politique. Il faudrait notamment gérer plus prudemment la croissance démographique, notamment en ce qui concerne le nombre de permis d'études, et repenser la réglementation des loyers et le mécanisme qui permet de lever le contrôle des loyers sur les logements vacants. Le sujet relève de la compétence provinciale, mais il existe un précédent historique qui permet au gouvernement fédéral d'encourager les provinces à réviser leur réglementation des loyers, comme elles l'ont fait en 1975. L'inflation était également élevée à l'époque.

Dans le mémoire, je formule cinq recommandations précises à l'intention du Comité. Je ne pense pas avoir le temps d'en parler, mais j'y reviendrai volontiers pendant la période des questions.

• (1545)

Merci beaucoup.

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

Nous avons reçu votre mémoire. Il est en cours de traduction et il sera distribué aux membres du Comité.

Nous passons maintenant à l'Association canadienne de l'immeuble. Je crois que c'est M. Bourque qui s'exprimera en son nom.

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

Merci de nous avoir invités à comparaître devant le Comité aujourd'hui.

Nous avons rencontré beaucoup d'entre vous récemment, à l'occasion de nos journées du CAP, c'est-à-dire des journées du Comité d'action politique, et nous avons un mémoire contenant quelques recommandations que je peux vous laisser.

Je parlerai de manière générale de la crise du logement et je présenterai quelques-unes de nos idées pour en sortir.

Tout d'abord, il est très important de reconnaître que nous avons une crise du logement et qu'elle touche tous les Canadiens, dans tout l'éventail des logements.

M. Pomeroy a parlé de la propriété. Les Canadiens souhaitent toujours devenir propriétaires. Il y a quelques années, nous avons fait quantité d'études sur la génération du millénaire qui ont, à mon avis, fait voler en éclats pas mal de mythes. Nous avons découvert que cette génération n'était pas préparée à vivre en appartement et à manger des rôties à l'avocat, mais qu'elle aspirait à devenir propriétaire.

Aujourd'hui, nous constatons que près de 30 % des personnes qui ne sont pas propriétaires croient qu'elles ne le seront jamais, et c'est pourquoi tellement d'entre elles sont en colère.

Pour ce qui est de ce que nous devons faire, je pense qu'il nous faut un leadership, en particulier du palier fédéral. Il nous faut un leadership éclairé. Il nous faut le leadership nécessaire pour réunir les autres paliers de gouvernement et les intervenants. Nous devons procéder de manière très systématique afin de pouvoir travailler ensemble sur des solutions qui sont nécessaires à tous les paliers de gouvernement pour créer des incitations, éliminer des obstacles et collaborer pour empêcher que ce genre de crise se reproduise. Elle ne sera pas réglée rapidement ou facilement. Nous devrions donc, une fois que nous en serons venus à bout — ce qui prendra des années —, créer des solutions permanentes pour qu'elle ne se reproduise pas.

Le gouvernement fédéral dispose, notamment, d'un levier important qui est le financement des infrastructures, et je suis très heureux de voir qu'il a réuni en un les portefeuilles du logement et de l'infrastructure. Le programme qui existe pour les infrastructures est un très bon début, et nous aimerions voir une accélération des projets qu'il finance.

Nous pensons également que le système d'immigration gagnerait à être modifié afin de faire venir des compétences qui correspondent mieux à nos besoins en matière de construction de logements. Nous devrions, évidemment, chercher à attirer dans ce pays les meilleurs et les plus brillants, mais nous devons aussi attirer les personnes qui vont construire des logements. Nous devrions donc examiner le système actuel et y apporter les changements voulus pour inciter des travailleurs spécialisés à immigrer au Canada.

Cela dit, nous n'allons jamais embaucher les 4 500 charpentiers dont nous avons besoin chaque année. Ce n'est tout simplement pas faisable, et nous allons devoir trouver de nouvelles méthodes novatrices pour construire des logements. Encore une fois, le gouvernement fédéral est particulièrement bien placé pour encourager la recherche dans ce domaine afin de trouver des moyens plus efficaces de construire des logements à grande échelle.

De même, nous avons besoin d'innovation en matière de financement, afin qu'il y ait plus d'incitations à la location avec option d'achat avec des prêts hypothécaires à plus long terme à des taux plus faibles. Nous pouvons nous montrer plus novateurs de bien des façons en matière de financement.

Enfin, je dirai au nom des membres de notre association qu'ils sont sur le terrain — 165 000 sur le terrain — à travailler tous les jours avec des personnes qui souhaitent avoir un toit sur la tête. Nous croyons en la propriété, mais nous croyons aussi que les locations sont très importantes. Nous voyons les chiffres des nouvelles constructions destinées à la location et constatons que l'on continue de produire le mauvais type de parc immobilier. Nous nous réjouissons donc d'initiatives comme la suppression de la TPS sur les locations parce que nous avons besoin de plus de logements locatifs dans l'offre générale de logements.

Cela dit, je serai heureux de répondre à vos questions.

Je vous remercie.

• (1550)

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

Nous passons maintenant à la Ville de Guelph et au maire Guthrie. Je vous en prie.

**M. Cam Guthrie (maire, Ville de Guelph):** Je vous remercie, monsieur le président, mesdames et messieurs les membres du Comité.

Je crois sincèrement que l'heure de vérité est arrivée, ou presque, en ce qui concerne l'abordabilité et les logements pour les citoyens de tout ce pays. Je tiens seulement à encourager tout le monde — moi compris — à comprendre que le temps des palabres est terminé. Maintenant, il faut agir et vite.

Les maires ont l'honneur d'être au plus près de la population qu'ils servent. Chaque jour, nous parcourons nos centres-villes ou nous participons à des activités et nous avons l'occasion de communiquer avec les habitants de nos collectivités.

J'ai vraiment besoin que vous m'écoutez. Depuis près de 10 ans que je suis maire, je n'ai jamais vu une telle crise de l'abordabilité des logements.

Les familles sont aux abois. Les jeunes se sentent impuissants. Les nouveaux arrivants, surtout les réfugiés, qui sont venus ici enthousiastes à l'idée d'une nouvelle vie au Canada, sont angoissés par les problèmes de logement et d'abordabilité. Les entreprises ont du mal à être productives et à prendre de l'expansion parce que leurs propres employés ne trouvent pas de logement abordable. Les paiements hypothécaires sont sur le point de doubler, et certaines personnes qui occupent leur logement depuis des années sont maintenant en proie à des difficultés. Elles sont acculées à la faillite. Elles se sentent impuissantes et, à vrai dire, c'est parce qu'elles le sont. Telle est notre réalité. Je ne parle pas seulement de Guelph, mais de tout le pays.

La bonne nouvelle est que nous avons tous été élus pour trouver des solutions à ce problème ensemble. Il va vraiment falloir travailler en collaboration. Je tiens à remercier notre député, Lloyd Longfield, d'aider notre ville en ce qui a trait aux logements.

Je tiens aussi à remercier le gouvernement fédéral des nombreux leviers financiers qu'il a mis en place pour les municipalités pour leurs priorités en matière d'infrastructures. Le Fonds pour le développement des collectivités du Canada, qui aide les municipalités par l'intermédiaire des provinces, en est un exemple.

Dans le budget de 2023, des fonds étaient prévus pour lutter contre la crise du logement, il y avait notamment le Fonds pour accélérer la construction de logements. Je tiens à remercier le premier ministre d'avoir choisi d'en faire l'annonce dans ma ville. En fait, elle a été faite à Grace Gardens, qui est un complexe de logements supervisés permanents. Cela témoigne d'un véritable partenariat entre les paliers de gouvernement pour que les choses bougent.

Le Fonds pour accélérer la construction de logements donnera la motivation financière d'augmenter encore l'offre de logements et d'en créer au moins 100 000 nouveaux nets sur l'ensemble du Canada. La demande présentée par ma ville va encourager à construire près de 1 000 logements avec des contributions financières d'un peu plus de 28 millions de dollars pour soutenir le logement. J'allais dire « quand nous les recevrons », mais je dirai que je sais que nous allons obtenir ces fonds.

Entre autres initiatives entreprises par la Ville de Guelph, il y a une compensation pour le stationnement, la gestion des eaux pluviales et l'aménagement de parcs; la définition de cadres d'évaluation afin d'optimiser des terrains municipaux pour des logements supervisés; et des mesures incitatives pour attirer différents types de logements. Si la demande de Guelph aboutit, nous espérons recevoir cet automne le financement du Fonds pour accélérer la construction de logements.

Par ailleurs, pas plus tard que mardi dernier, ma ville a adopté à l'unanimité une motion demandant au personnel de créer quatre unités « de plein droit ». Je sais que c'est une mesure fondamentale pour le ministre Fraser.

Je crois — nous croyons tous — que le logement fait partie des droits de la personne. Il devrait être abordable et accessible pour tous, mais il y a un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements qui contribue à de nombreux problèmes, notamment le coût des logements locatifs.

Le marché, parallèlement aux programmes de financement gouvernementaux existants et à différents leviers politiques, ne propose pas suffisamment de logements abordables pour répondre aux besoins des collectivités. Au cours de l'année écoulée, les loyers ont augmenté de 27 % à Guelph pour des logements moyens d'une chambre. Ce qui était relativement abordable dépasse maintenant les 2 000 \$ par mois. D'après rentals.ca, Guelph occupe à présent le 10<sup>e</sup> rang au classement des 35 villes les plus chères du Canada en ce qui concerne les loyers mensuels. En septembre, le prix moyen des logements vendus à Guelph s'élevait à 916 000 \$.

Notre ville entend continuer de collaborer à la recherche de solutions à la crise du logement. Il y a quelques mois, nous avons rédigé et signé l'engagement provincial à l'égard du logement qui prévoit d'aider à construire 18 000 logements d'ici 2031, comme le demande la province. Pour atteindre cet objectif, nous devons construire plus de 2 000 logements par an d'ici là. Il n'y a jamais eu auparavant de chantier de cette ampleur.

De plus, cet engagement met en lumière de nombreux défis parmi lesquels le coût élevé de l'aménagement d'infrastructures, comme les routes, les trottoirs, les canalisations d'eau et les canalisations d'égouts. S'ajoutent à cela les stratégies de financement municipal permanent à long terme, notamment en ce qui concerne les projets d'infrastructure essentiels liés à la croissance dont nous avons besoin.

• (1555)

Autre difficulté, le coût important qui est reporté sur les propriétaires et les entreprises actuels et futurs à Guelph à cause du projet de loi C-23 qui réduit les recettes des redevances d'aménagement nécessaires pour construire des infrastructures de soutien.

Il y a également un faible taux d'occupation persistant, malsain et déséquilibré de 3 % des logements locatifs qui est directement lié au manque de construction locative au cours de la dernière décennie.

L'offre instable et le coût élevé des matériaux de construction et les coûts d'emprunt élevés des promoteurs, dont j'entends souvent parler, n'arrangent rien. Il en résulte que la construction prend beaucoup de temps. Nous entendons aussi parler, évidemment, d'un manque de travailleurs qualifiés.

À tout cela s'ajoute le fait que les municipalités sont limitées par un cadre financier obsolète, étant donné les réalités de 2023. Je sais que la Fédération canadienne des municipalités a vraiment mis cela en évidence.

Je tiens à vous remercier de cette occasion de discuter de ces idées avec vous aujourd'hui. À mon avis, nous n'avons pas de temps à perdre. Nous sommes en pleine crise du logement et nous devons agir maintenant et ensemble.

Je vous remercie.

• (1600)

**Le président:** Je vous remercie, monsieur le maire. Nous sommes impatients de vous poser, j'en suis certain, beaucoup de questions.

La parole est maintenant à M. Daniel Dufort, de l'Institut économique de Montréal.

Je vous en prie.

[Français]

**M. Daniel Dufort (président-directeur général, Institut économique de Montréal):** Merci beaucoup, monsieur le président.

Tout d'abord, je tiens à vous remercier de me donner l'occasion de venir vous parler aujourd'hui d'un sujet important pour l'Institut économique de Montréal, mais également pour l'ensemble des Canadiens et des Canadiennes.

Je tiens également à souligner la présence du maire de Guelph, M. Cam Guthrie, qui se démarque par son dynamisme et son dévouement pour mettre en place le type de politiques susceptibles de représenter une véritable solution aux problèmes d'habitation.

Au cours des dernières années, tant le coût d'achat que le coût de location des logements ont augmenté de façon vertigineuse, ce qui exerce une pression importante sur le budget des familles canadiennes. Ces dernières doivent déjà composer avec les répercussions de l'inflation et de l'augmentation des taux d'intérêt qui l'accompagne. Dans un tel contexte, le rêve de devenir propriétaire ressemble de plus en plus à un mirage pour un grand nombre de jeunes et de moins jeunes.

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement, nous aurons besoin de pas moins de 5,11 millions de nouvelles maisons au cours des huit prochaines années afin de renouer avec le niveau d'abordabilité de 2004. En d'autres mots, nous devons construire en huit ans autant de logements que nous en avons construit en 24 ans. Si la tâche semble insurmontable, cela ne signifie pas pour autant que nous ne pouvons améliorer notre sort de façon considérable. Pour ce faire, cependant, nous devons agir rapidement.

Le contrôle bureaucratique du type d'habitation construite représente une nuisance d'un océan à l'autre. En fait, des études économiques montrent que, peu importe le prix de l'habitation qui est construite, elle génère une chaîne de déplacements qui libère des logements dans chaque gamme de prix, y compris celles abordables pour les gens faisant partie du quintile le moins nanti.

Selon une étude du professeur Evan Mast, de la University of Notre Dame, chaque fois que 100 habitations de luxe sont construites, cela finit par libérer 45 logements abordables pour les gens qui gagnent le salaire médian, dont 17 pour ceux qui sont dans le dernier quintile. D'ailleurs, c'est une estimation plutôt modeste. C'est même l'estimation la plus modeste dans cette étude.

Bien entendu, les provinces et les municipalités ont la responsabilité des politiques d'habitation et de zonage, qui restreignent l'offre. En effet, les raisons pour restreindre le développement immobilier ne manquent pas. On voudra parfois favoriser des villes dites à échelle humaine, ou bien on voudra freiner l'étalement urbain, à titre d'exemple. Il n'en demeure pas moins que, chaque fois que l'on rejette des projets, que l'on prolonge des délais ou que l'on rajoute des frais, on augmente forcément le prix de l'habitation. La logique est implacable.

Le gouvernement fédéral a un pouvoir d'action limité en ces matières, mais il peut fournir des mesures incitatives puissantes et jouer un rôle rassembleur. Je noterai d'ailleurs qu'au cours des dernières années, plusieurs politiciens bien en vue à Ottawa ont mis en avant cette idée et qu'elle commence à être mise en place.

Il ne faut toutefois pas sombrer dans les fausses solutions populistes à courte vue, comme l'idée de limiter le droit d'effectuer des locations à court terme. Une telle intrusion du fédéral dans le droit privé peut s'avérer populaire auprès d'une poignée d'activistes, mais elle n'engendrera aucun résultat probant, tout en nous laissant moins libres de prendre les décisions qui sont les meilleures pour nous.

En conclusion, je me permets de rappeler que nous faisons face à un problème lié à l'offre, laquelle n'est tout simplement pas assez abondante. On peut dire que l'on construit aujourd'hui des logements au même rythme qu'en 1973, alors que la population s'est accrue de 78 %. Autrement dit, la population a augmenté de 78 % et le rythme de construction a augmenté de 0 %. C'est un problème d'offre.

C'est en permettant aux promoteurs immobiliers de bâtir plus de logements de toutes sortes que nous pourrions améliorer notre sort.

Merci beaucoup. J'ai hâte de répondre à vos questions.

[Traduction]

**Le président:** Je vous remercie.

Je remercie tous les témoins. On dirait que tout le monde est prêt à se retrousser les manches et à travailler en collaboration pour trouver des solutions à la crise du logement.

Nous allons passer aux questions des membres. Pour la première série de questions, chaque parti disposera de six minutes au maximum pour poser des questions aux témoins.

Nous allons commencer par M. Chambers, qui disposera des six premières minutes.

• (1605)

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

Je souhaite la bienvenue aux témoins. Nous avons un très bon groupe aujourd'hui.

Je commencerai par M. Dufort.

Je crois que vous avez dit que pour 100 logements construits, quels qu'ils soient — ou peut-être des logements haut de gamme —, 45 autres logements sont libérés le long de la chaîne en aval. Est-ce exact? Pouvez-vous expliquer plus en détail?

**M. Daniel Dufort:** Certainement. Ce sont 45 logements pour des propriétaires à revenu médian. Il s'agit d'une étude réalisée dans 12 grandes villes américaines par Evan Mast. Je peux vous l'en-

voyer. Ensuite, il y a 17 logements pour le tout dernier quintile de revenu.

Une autre étude, encore plus frappante, a été réalisée à Helsinki. Dans ce cas, il s'agissait de maisons construites aux prix du marché, et pas d'habitations de luxe, ce qui est l'exemple extrême de l'étude d'Evan Mast. Dans l'étude finlandaise, pour 100 logements construits, 66 allaient à des personnes ayant un revenu inférieur au revenu médian et 31, au tout dernier quintile.

**M. Adam Chambers:** Je vous remercie.

Donc, si je comprends bien, si nous avons un marché où la demande est importante, quand il est possible de faire passer une personne ou une famille à un logement neuf, cela libère, évidemment, la résidence actuelle et, donc, celle en dessous et ainsi de suite.

Est-ce que c'est un principe économique de base?

**M. Daniel Dufort:** Cela en a toute la logique.

**M. Adam Chambers:** Je vous remercie.

Monsieur Bourque, merci d'être venu. Nous avons entendu la semaine dernière des témoins de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations qui disaient qu'ils suivaient le nouveau Code du bâtiment de Ressources naturelles Canada.

Savez-vous, comme vos membres sont parties à des ventes de logements neufs et à des transactions, si votre association a calculé combien les changements proposés au Code du bâtiment coûteront en plus par maison?

**M. Michael Bourque:** Oui, nous avons examiné la question en détail. Je pourrai probablement vous communiquer le chiffre exact auquel nous sommes arrivés, mais de manière générale, ce qui nous inquiète, c'est que trop d'exigences sont imposées au propriétaire. Il devra en supporter le coût avant de vendre son logement, ce qui décourage de vendre.

Par exemple, si une personne âgée vit seule dans une grande maison et qu'elle souhaite déménager dans quelque chose de plus petit, elle devra faire à ses frais des rénovations avant de vendre. Nous sommes depuis longtemps d'avis que nous ne voulons pas de ce type de règlement parce qu'il entraîne une stagnation du marché et empêche les gens de déménager.

Comme l'a souligné M. Dufort, quand les choses bougent dans le continuum du logement, cela libère des logements. C'est donc souhaitable.

**M. Adam Chambers:** Je vous remercie.

N'hésitez pas à déposer au Comité ce document et toute analyse ou information que vous avez à ce sujet.

**M. Michael Bourque:** Certainement.

**M. Adam Chambers:** Pour que je comprenne bien, ou pour les membres du Comité, si quelqu'un souhaite vendre un logement qui est inférieur à une norme prescrite, il n'a pas d'autre choix que de supporter le coût de rénovations avant de pouvoir vendre. C'est, au fond, ce que vous expliquez?

**M. Michael Bourque:** Oui, c'est la crainte. Il ne faut pas imposer cela avant une vente.

Il est important d'avoir des normes, et un des avantages de la construction de quantité de nouveaux produits est qu'ils répondront, évidemment, à la norme la plus élevée. Cependant, la personne qui vend devrait avoir le choix de vendre en l'état ou pas, et elle ne devrait pas être obligée d'avoir à moderniser avant de vendre parce que, souvent, elle n'en a pas les moyens.

**M. Adam Chambers:** Je suppose que nous risquons à terme de voir que plein de gens ne vendront pas leur logement.

**M. Michael Bourque:** C'est exactement là où je voulais en venir. S'ils ne vendent pas, c'est un vrai problème.

**M. Adam Chambers:** En effet. Cela immobilise le parc immobilier plus longtemps s'ils n'ont pas d'autre option. Ils ne peuvent pas vendre ou ils doivent supporter des coûts avant de vendre.

**M. Michael Bourque:** C'est cela.

**M. Adam Chambers:** Il me semble que le gouvernement n'a pas vraiment poussé la réflexion.

**M. Michael Bourque:** C'est très difficile.

**M. Adam Chambers:** Je vous remercie.

S'il y a des données que vous souhaitez fournir en suivi, je vous en saurai gré.

Monsieur Pomeroy, la dernière question est pour vous.

Vous avez parlé de la capacité d'emprunt et des taux d'intérêt qui devraient rester faibles. Quand la Banque du Canada a décidé d'acheter la totalité des titres de créance émis par le gouvernement du Canada afin que les taux d'intérêt ne grimpent pas, quelle incidence cela a-t-il eue sur la capacité d'emprunt et, par conséquent, sur les prix?

• (1610)

**M. Steve Pomeroy:** Il me semble que nous voyons dans les données de 2020, 2021 et 2022 que les prix ont augmenté en moyenne de 20 % par an dans l'ensemble du pays. Cette mesure a donc eu une grande incidence.

**M. Adam Chambers:** La décision de la Banque du Canada de participer à l'assouplissement quantitatif a fait augmenter le prix des logements.

**M. Steve Pomeroy:** Je le crois, en effet.

Cela dit, évidemment, elle l'a décidé pour de nombreuses raisons. Elle n'est pas juste là pour veiller sur le marché du logement. En fait, le gouverneur de la Banque du Canada a déclaré assez catégoriquement que cela ne fait pas partie de ses attributions, mais la Banque était bien là.

**M. Adam Chambers:** Il me reste 10 secondes.

Monsieur Guthrie, j'aime bien vos messages sur Twitter. Je vous remercie d'avoir dit « plus d'empêcheurs de tourner en rond ». Si vous avez des exemples d'obstacles fédéraux à la Société canadienne d'hypothèques et de logement, envoyez-les au Comité. Nous en prendrons connaissance avec plaisir.

Je vous remercie.

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

La parole est à M. Baker.

**M. Yvan Baker (Etobicoke-Centre, Lib.):** Je vous remercie.

Je vous remercie tous de votre présence aujourd'hui.

Je représente la circonscription d'Etobicoke-Centre, qui se trouve dans la banlieue Ouest de Toronto. Mes concitoyens me disent régulièrement qu'eux-mêmes ou des membres de leur famille n'ont pas les moyens d'acheter un logement ou encore de louer un logement convenable.

Le gouvernement fédéral a pris un certain nombre de mesures. Plusieurs d'entre vous ont parlé de mesures prises récemment, à savoir la suppression de la TPS sur la construction d'appartements destinés à la location et la création du Fonds pour accélérer la construction de logements qui est doté d'une enveloppe de 4 milliards de dollars. Pour lutter contre la spéculation sur le marché, nous avons interdit aux non-résidents du Canada d'acheter des logements. Nous avons mis en place plusieurs programmes pour aider les citoyens à épargner pour l'achat d'un logement ou pour les aider à payer leur loyer. Le gouvernement fédéral a pris plusieurs mesures pour s'attaquer à ce problème, tant en augmentant l'offre qu'en aidant les gens à accéder à un logement, que ce soit en l'achetant ou en le louant.

Monsieur Guthrie, je commencerai par vous.

Quel est le rôle du gouvernement provincial dans le logement?

**M. Cam Guthrie:** Je vous remercie et je répondrai, par votre intermédiaire, monsieur le président, qu'il a un rôle immense à jouer.

Tout d'abord, en venant à la table de façon appropriée et respectueuse et dans un esprit de collaboration. Il me semble que tout le monde, à tous les paliers de gouvernement, a dit que nous ne pouvons pas vraiment nous attaquer à cette crise si nous ne sommes pas décidés à collaborer.

J'ai le sentiment, pour être très franc avec vous, que le gouvernement provincial a créé beaucoup de difficultés qui n'ont pas très bien tourné. Les municipalités, en particulier le caucus des maires des grandes villes de l'Ontario... Je ne connais pas de maire qui ne soit pas déterminé à essayer d'aider en matière de logement, mais l'avalanche de changements réglementaires et législatifs que l'on déverse sur les municipalités n'aide pas vraiment à beaucoup augmenter l'offre. Je dis respectueusement que nous devons surmonter les difficultés que nous avons à recentrer le gouvernement afin qu'il essaie d'aider, notamment en matière d'infrastructures.

Quand les municipalités ne reçoivent pas de fonds pour les infrastructures, cette même somme d'argent doit être répartie sur toute l'assiette fiscale, qui est déjà chargée à l'heure actuelle. Nous sommes ici pour parler de l'abordabilité. C'est une question à laquelle toutes les municipalités font face avec leurs budgets qui arrivent maintenant. On se décharge, en quelque sorte, sur les municipalités et elles peinent avec leurs budgets à trouver comment concilier les choses et créer des infrastructures afin que des logements se construisent, parce qu'elles s'y sont engagées. Nous avons l'impression de tourner continuellement en rond.

À mon avis, la province a un rôle important à jouer, et à Guelph comme dans d'autres villes, nous sommes prêts à collaborer avec elle, comme nous le ferions avec le gouvernement fédéral.

**M. Yvan Baker:** Je comprends.

Pouvez-vous donner quelques autres exemples de mesures que le gouvernement provincial pourrait prendre pour aider à construire plus de logements et pour contrer la crise de l'abordabilité dans la province?

**M. Cam Guthrie:** Certainement. La première chose serait de débloquent les infrastructures. Si vous voulez que l'on construise des logements, aidez-nous avec les infrastructures. Ce serait probablement la première chose que je demanderais.

Tout près en numéro deux, des logements supervisés et/ou des logements de transition pour lutter contre le sans-abrisme aideraient vraiment les plus vulnérables dans notre collectivité. Les municipalités, surtout en milieu urbain, ploient sous l'augmentation de l'itinérance, des problèmes de santé mentale et des dépendances qui vont de pair avec. Si nous n'obtenons pas d'aide pour faire face à ce problème aussi... Nous avons des tonnes de gens qui ont des problèmes de sans-abrisme, et les municipalités ont vraiment besoin d'aide face à cela.

La dernière chose, si je peux en ajouter une troisième, ce sont les changements constamment apportés à la réglementation qui ne cessent de s'accumuler. Si le gouvernement provincial apportait juste les changements qu'il souhaite — parce qu'il a le droit de le faire — et qu'il nous laissait les mettre en œuvre et cessait d'intervenir, non seulement cela aiderait les municipalités dans le cadre réglementaire, mais cela enverrait un signal aux promoteurs qui sauraient quelles règles suivre et pourraient se mettre à l'œuvre. Cependant, les changements constants, tout le temps, ne font que créer quantité d'obstacles.

• (1615)

**M. Yvan Baker:** Qu'en est-il du contrôle des loyers? Il me semble que la question a été mentionnée aujourd'hui. Nous avons entendu parler des augmentations de loyer appelées « rénovictions ». Les propriétaires demandent au locataire de partir afin qu'ils puissent rénover et, ensuite, ils augmentent le loyer. Il me semble qu'on nous a dit qu'ils augmentent en moyenne de 29 % au Canada. Qu'en pensez-vous?

**M. Cam Guthrie:** Je pense que le gouvernement provincial a un plus grand rôle à jouer en l'espèce et qu'il pourrait faire mieux, non seulement d'un point de vue législatif, mais aussi par rapport à la Loi sur la location à usage d'habitation et à l'ensemble du processus administratif. Il essaie d'augmenter les effectifs autour de cette question, mais cela ne suffit pas. Je crois que, pour envoyer un message aux gens qui sont sur le point de perdre leur logement locatif, il faut prendre des mesures assez radicales et rapidement.

**M. Yvan Baker:** On dirait que les trois paliers de gouvernement doivent travailler de concert. Le gouvernement fédéral a pris beaucoup de mesures, mais il semble que la province doit en faire plus dans les domaines que vous avez mentionnés. Je vous en remercie.

Mes collègues conservateurs sont inquiets au sujet des obstacles administratifs. Je crois que nous venons de parler d'un de ces obstacles.

**Le président:** Je vous remercie, monsieur Baker. Votre temps de parole est écoulé.

Nous allons maintenant passer à M. Ste-Marie. Vous avez la parole.

[Français]

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

Je salue tous les témoins, dont M. le maire.

Tout d'abord, monsieur le président, je ne sais pas si c'est un recours au Règlement, mais j'ai deux questions à vous poser.

Premièrement, a-t-on des nouvelles de la Société canadienne d'hypothèques et de logement quant aux réponses qu'elle devait fournir par écrit au Comité?

Deuxièmement, sait-on si le gouverneur de la Banque du Canada viendra témoigner la semaine prochaine?

**Le président:** Merci, monsieur Ste-Marie.

[Traduction]

Le greffier nous a fait savoir que la SCHL travaille toujours sur ces réponses qu'elle doit envoyer au Comité et, en effet, le gouverneur comparaitra devant nous le 30 octobre.

[Français]

**M. Gabriel Ste-Marie:** C'est très bien, merci.

Je vais maintenant poser mes questions en m'adressant tout d'abord à M. Pomeroy. M. Guthrie pourra y réagir par la suite.

Un des éléments qui m'inquiètent en ce qui a trait à la crise du logement, c'est que la proportion des biens résidentiels achetés par des investisseurs a augmenté. Au lieu de placer leur argent à la Bourse, dans des entreprises ou ailleurs, les gens achètent des biens résidentiels dans le but de les revendre à court terme ou quelques années plus tard.

Monsieur Pomeroy, pouvez-vous nous fournir des données et faire des commentaires sur le sujet? Dans quelle mesure l'augmentation observée de la proportion d'achats par des investisseurs a-t-elle contribué à diminuer l'accessibilité à la propriété?

[Traduction]

**M. Steve Pomeroy:** Je vous remercie de votre question.

Par votre intermédiaire, monsieur le président, je répondrai que le Programme de la statistique du logement canadien a produit plusieurs rapports statistiques qui mentionnent le nombre d'acheteurs qui sont, en fait, des investisseurs. Il me semble que le dernier que j'ai consulté mentionnait que 31 % des achats effectués en 2022 sur le marché du logement l'ont été par des investisseurs.

Il faut cependant se montrer prudent à ce sujet, car pour avoir un marché locatif, il faut des investisseurs, puisque quelqu'un doit produire les biens que les locataires occuperont.

Cela dit, en ce qui concerne les craintes exprimées il y a quelques années que les investisseurs étrangers faisaient monter le prix des logements, ce sont en fait les investisseurs canadiens qui font monter les prix. J'expliquais dans mon exposé qu'il s'agit, pour nombre d'entre eux, de petits investisseurs. Ils voient que le prix des logements augmente de 20 %. Ils comparent avec ce que leur rapportent les marchés boursiers et ils se disent, pourquoi ne pas acheter une autre maison avec ce capital et devenir propriétaire? Nous constatons une augmentation sensible du nombre de petits investisseurs sur le marché.

Comme je le dis, il faut que quelqu'un soit propriétaire des logements et les mette en location, mais les logements sont devenus une marchandise et un instrument de placement, pas un lieu où vivre. Si ces investisseurs évincent du marché les familles qui cherchent à acheter un logement, je crois que la seule chose que nous pouvons faire, c'est... Ils achètent ces logements parce qu'ils espèrent de gros gains en capital. Peut-être que vous pourriez lui demander la semaine prochaine, mais la Banque du Canada semble faire un bon travail pour ce qui est de limiter cet avantage particulier.

Par ailleurs, il y a ce tas d'argent dont j'ai parlé qui leur permet d'acheter. Peut-être que nous devrions envisager un impôt sur les gains exceptionnels. Quand le prix des propriétés augmente de 20 % par an et que les propriétaires augmentent parallèlement les loyers de 20 %, limiter ces gains doit faire partie de la solution politique.

• (1620)

[Français]

**M. Gabriel Ste-Marie:** D'accord, merci.

En lien avec cette question et cette réponse, j'aimerais maintenant entendre les commentaires de M. Guthrie, le maire de Guelph.

Monsieur Guthrie, est-ce un problème que vous observez également dans votre ville? La proportion des biens immobiliers résidentiels achetés par des investisseurs a-t-elle augmenté? Cela a-t-il contribué à diminuer l'accessibilité à la propriété?

[Traduction]

**M. Cam Guthrie:** Je vous remercie.

Par votre intermédiaire, monsieur le président, je répondrai en un mot que oui. Nous avons constaté une augmentation des achats par des investisseurs à Guelph, surtout sur le marché des copropriétés. C'est plus particulièrement sur ce marché qu'ils achètent.

La réponse est oui.

[Français]

**M. Gabriel Ste-Marie:** Merci beaucoup.

Monsieur Pomeroy, dans votre allocution d'ouverture, vous avez dit que vous pourriez, durant les discussions, approfondir les quatre solutions que vous proposez. Je ne sais pas combien de temps de parole il me reste, mais vous pouvez le prendre pour commencer à nous donner ces explications.

[Traduction]

**M. Steve Pomeroy:** Je formule dans le mémoire cinq recommandations précises qui concernent les questions que je soulève.

La première invite à revoir les politiques macroprudentielles qui punissent les primo-accédants. Je pense que la crainte était qu'en aidant les primo-accédants, nous jetions de l'huile sur le feu et nous faisons encore plus grimper les prix. Je suis d'avis que nous pouvons atténuer cet effet, et il me semble crucial de permettre à ces primo-accédants de devenir propriétaires en raison de tous les avantages que cela représente et que nous pouvons tous comprendre, mais surtout, parce que cet engorgement du marché locatif, ces 400 000 locataires attendent. Cela aurait été comme construire 40 000 logements par an, s'ils avaient accédé à la propriété.

Selon moi, essayer de faciliter l'accès et recourir à des simulations de crise et à des critères d'admissibilité à un prêt hypothécaire limite considérablement ledit accès, et nous devons nous pencher sur la question.

La deuxième recommandation, comme je l'ai déjà mentionné, porte sur un impôt sur les gains exceptionnels ou des droits de cession immobilière fédéraux. Tout le monde est soucieux de ne pas imposer la plus-value sur une résidence principale, mais à son adoption en 1972, la politique reconnaissait que la maison sert de domicile et nous ne voulions pas imposer le domicile des Canadiens. À présent que les maisons sont devenues des investisse-

ments, nous devons repenser le fondement original de l'exonération d'impôt sur les gains en capital pour la résidence principale.

Lorsque ces gains sont énormes, les partager en partie... Si les prix grimpent de 20 %, payer des droits de cession immobilière fédéraux de 2 % ou 3 % ne représenterait pas vraiment une punition pour le vendeur et le gouvernement fédéral en retirerait des recettes pour financer d'autres initiatives.

La troisième recommandation concerne, comme je le mentionnais, une question très épineuse, celle de la réglementation des loyers. Comme je le rappelais, dans le passé, le gouvernement fédéral a encouragé les provinces à y recourir. Des augmentations de loyer de 20 % sont tout simplement inacceptables. Nous devons, en fait, essayer d'y mettre fin.

Je suis depuis longtemps partisan d'une déréglementation du loyer des logements vacants contrebalancée par une réglementation du loyer des locataires existants, mais il me semble que nous pouvons, dans la situation actuelle, remettre temporairement en place un mécanisme et demander aux provinces d'éliminer pendant quelques années la déréglementation des loyers, le temps de rattraper le retard en matière de logements locatifs.

Le président me fait signe de la tête. Je poursuivrai donc à ma prochaine intervention.

**Le président:** Je vous remercie, monsieur Ste-Marie.

Je vous remercie de votre réponse, monsieur Pomeroy. Vous aurez l'occasion de poursuivre plus tard.

La parole est à M. Blaikie pour six minutes. Je vous en prie.

**M. Daniel Blaikie (Elmwood?Transcona, NPD):** J'ai quelques questions pour vous, mais je me demande si vous souhaitez nous parler de vos deux dernières recommandations.

**M. Steve Pomeroy:** Je vous remercie de m'en donner le temps.

Par votre intermédiaire, monsieur le président, la cinquième recommandation vise à établir, en ce qui concerne les visas de travailleur étranger temporaire et les étudiants étrangers, des directives et des objectifs explicites qui correspondent mieux à l'offre existante de logements locatifs sur les différents marchés locaux où ces personnes résideront en fonction de leurs permis.

L'intention n'est ni désobligeante ni discriminatoire. Ce que je dis, c'est que nous avons un système très bien géré pour les nouveaux résidents permanents, mais que nous n'avons pas pour ce groupe.

Ce qui suit concerne également les étudiants étrangers. Dans l'analyse que j'ai faite du rendement, il est extrêmement viable de construire des logements destinés aux étudiants sur une base viable à but lucratif, sans subvention de l'État. Si beaucoup de nouveaux arrivants viennent en tant qu'étudiants, l'utilisation du mécanisme de financement de l'initiative Financement de la construction de logements locatifs — qui, de toute façon, fait l'objet d'un examen actuellement — pour encourager les promoteurs privés à construire des logements pour étudiants, potentiellement, mais pas forcément en partenariat avec les universités, aiderait à répondre à la demande des étudiants.

• (1625)

**M. Daniel Blaikie:** Je vous remercie.

À propos des personnes qui utilisent des capitaux propres, notamment en raison d'une appréciation rapide des biens immobiliers, avez-vous examiné les endroits qui appliquent un modèle de mises de fonds progressif? Une mise de fonds d'un certain pourcentage est exigée pour la première propriété, mais pour les propriétés supplémentaires, les mises de fonds exigées sont plus élevées.

Que pensez-vous de ce modèle comme mécanisme stratégique et est-ce qu'il porte ses fruits ou pas? Selon vous, comment pourrait-on l'adapter au contexte canadien, s'il montre des signes prometteurs?

**M. Steve Pomeroy:** Généralement, quand on s'achète un logement, avec une assurance hypothécaire, il est possible de ne verser que 5 % du prix en mise de fonds. Lorsque l'on achète en tant qu'investisseur, il faut verser une mise de fonds de 20 %, ce qui permet d'économiser sur les frais d'assurance hypothécaire de la SCHL ou d'un assureur privé. Il y a donc déjà une différence.

Je crois qu'en réalité, les personnes qui font d'énormes gains en capital ne les utilisent pas nécessairement beaucoup. Elles apportent de 30 % à 40 % parce qu'elles peuvent utiliser leur avoir propre en puisant dans leurs marges de crédit hypothécaire, par exemple. Je ne suis pas certain que ce mécanisme soit nécessairement efficace parce qu'il est possible de le contourner lorsque l'on dispose de telles quantités d'argent.

**M. Daniel Blaikie:** Je sais que vous avez parlé de personnes qui acquièrent une deuxième propriété à des fins d'investissement. Pouvez-vous parler de la différence entre acquérir une deuxième propriété comme investissement locatif à long terme et comme investissement pour des locations de courte durée? Que pensez-vous qu'il se passe dans ce secteur d'investissement qui a pris de l'ampleur, qu'il s'agisse principalement de locations de courte durée ou de locations à long terme? Quelle est la proportion et quelles sont les conséquences pour les décideurs qui voudraient peut-être voir le parc immobilier mieux utilisé pour loger des familles canadiennes qui ont besoin d'un toit?

**M. Steve Pomeroy:** C'est une situation très délicate. Un certain nombre de municipalités ont essayé de réglementer le marché de la location de courte durée. Les investisseurs individuels peuvent toucher 170 \$ ou 200 \$ la nuit avec des locations de courte durée, contre 2 000 \$ par mois, peut-être, pour des locations à long terme. Faites le calcul. En plus de 20 jours, vous gagnez plus.

Les investisseurs individuels prennent ce genre de décisions. Le problème avec les locations de courte durée, c'est que beaucoup de municipalités — et je ne sais pas si Guelph en fait partie — ont pris des règlements qui essaient de limiter les gîtes touristiques à la chambre traditionnelle dans une résidence principale, au lieu des biens d'investissement. Le défi, c'est l'application de la réglementation. Comment fait-on pour l'appliquer? On peut essayer de faire certaines choses, mais il est très difficile d'essayer de faire respecter un règlement qui interdit aux gens de faire cela.

**M. Daniel Blaikie:** Monsieur Guthrie, je vous vois hocher la tête.

Avez-vous une expérience dont vous souhaitez faire part au Comité au sujet des locations de courte durée dans votre ville?

**M. Cam Guthrie:** Certainement.

Par votre intermédiaire, monsieur le président, je dirai que nous avons adopté un règlement municipal et que notre cas diffère un peu de celui d'autres villes. Nous autorisons une location, la résidence principale, et une autre dans les limites de la ville. Nous ne

voulions pas les limiter aux seules résidences principales. Nous avons donc opté pour cette solution, voilà tout.

**M. Daniel Blaikie:** S'agit-il d'une politique relativement récente? Depuis combien de temps est-elle en vigueur?

**M. Cam Guthrie:** Oui, c'est une nouvelle politique que nous avons adoptée il y a sept ou huit mois.

**M. Daniel Blaikie:** D'accord.

Il est un peu tôt pour les enseignements à tirer de l'application de cette politique, mais s'est-il passé quelque chose à cet égard que la municipalité n'avait pas prévu? Avez-vous constaté qu'il se présente relativement peu de problèmes? Que nous diriez-vous à ce sujet?

**M. Cam Guthrie:** Tout se passe bien jusqu'à présent. La ligne directe avec le maire n'a pas encore sonné, ce qui est plutôt bien.

**M. Daniel Blaikie:** Combien me reste-t-il de temps, monsieur le président?

**Le président:** Il vous reste un peu plus d'une minute.

**M. Daniel Blaikie:** À ce sujet, comment la ville vérifie-t-elle si les personnes respectent ou pas le règlement municipal? Comment obtenez-vous les renseignements dont vous avez besoin pour découvrir si quelqu'un a plusieurs propriétés à Guelph et ne respecte pas la politique?

• (1630)

**M. Cam Guthrie:** Nous délivrons des permis. La personne doit être titulaire d'un permis, et nous travaillons aussi sur la base de plaintes, évidemment. Si nous estimons que les plaintes déposées font ressortir des problèmes au sujet de certaines propriétés, par exemple, nous procédons à des inspections, entre autres mesures, pour vérifier. La délivrance de permis nous permet de valider deux locations. Ensuite, nous...

**M. Daniel Blaikie:** La délivrance de permis vous permet, au fond, de dresser un registre de tous ceux qui louent à court terme dans la municipalité de Guelph.

Savez-vous si d'autres municipalités tiennent des registres de ce genre? Est-ce que les données sont plutôt incomplètes, selon l'endroit où l'on se trouve dans le pays ou même dans votre région? Fait-on un suivi des données par municipalité, par opposition à un registre universel des propriétaires davantage guidé par des politiques?

**M. Cam Guthrie:** Je ne suis pas certain en ce qui concerne une base plus universelle. C'est généralement par municipalité, en fonction du type de régime mis en place.

**M. Daniel Blaikie:** Pensez-vous qu'il serait utile d'avoir un registre provincial ou peut-être même fédéral des propriétaires qui enregistrent les propriétés qui sont mises en location et qui précise si le bail est de longue durée ou s'il s'agit d'une location de courte durée?

**M. Cam Guthrie:** Je ne suis pas certain. Je veux aussi faire attention à ne pas créer pour rien de l'administration et de la bureaucratie. Je ne sais pas vraiment ce que cela donnerait.

Certains endroits au Canada ont peut-être plus besoin que d'autres d'essayer de limiter la capacité du marché libre de fournir ce type de logements. Pour ma part, je ne voudrais pas trop la restreindre. Cela dépend de la municipalité. Il me semble que nous voyons beaucoup de locations à long terme transformées en locations de courte durée, et cela engendre des problèmes, raison pour laquelle de nombreuses municipalités, dans tout le Canada, instaurent des permis ou un cadre réglementaire pour essayer d'en limiter le nombre sur leur territoire.

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

Membres du Comité, messieurs les témoins, nous passons à la deuxième série de questions. Le temps accordé sera un peu différent ce tour-ci.

Nous commençons par M. Hallan pour cinq minutes. Vous avez la parole.

**M. Jasraj Singh Hallan (Calgary Forest Lawn, PCC):** Je vous remercie, monsieur le président.

J'aimerais déposer à présent un avis de motion.

La semaine dernière, le Bureau de la concurrence du Canada a fait savoir que la concurrence est en baisse, les secteurs d'activité à forte concentration devenant encore plus concentrés et les entreprises étant moins nombreuses à chercher à se faire une place dans des secteurs d'activité déjà peu concurrentiels.

Le secteur financier canadien fait partie de ces secteurs d'activité. À propos de la fusion entre RBC et HSBC, je propose que le Comité permanent des finances fasse rapport à la Chambre de ce qui suit:

Attendu que,

- a) après huit ans de gouvernement Trudeau, le Bureau de la concurrence Canada constate un déclin de l'intensité concurrentielle du Canada, déclin dont témoignent tous les indicateurs mesurés par le Bureau;
- b) on compte déjà très peu d'établissements financiers dans le secteur bancaire du Canada, ce qui traduit un manque de concurrence;
- c) l'affaiblissement de la concurrence dans le secteur financier pourrait susciter une hausse des frais de banque des Canadiens, alors que ces frais sont déjà élevés en raison du manque de concurrence dans le secteur;

le Comité appelle la ministre des Finances à rejeter la fusion de la Banque royale et de HSBC.

Après huit années de Justin Trudeau, les Canadiens paient des frais bancaires parmi les plus élevés du monde. Seule la concurrence permet d'avoir de meilleurs prix et de meilleurs produits, pas moins de concurrence. La fusion de RBC et HSBC prouve une fois de plus que le gouvernement libéral est incapable de protéger les Canadiens des oligopoles et de la hausse des prix. Dans le secteur bancaire canadien, de très vieux, très gros oligopoles sont protégés par le gouvernement. Le rapport du Bureau de la concurrence sur cette fusion mentionne que les marchés des services financiers sont concentrés. Il y a des obstacles importants à l'entrée et à l'expansion, et certaines conditions facilitent un comportement coordonné entre concurrents.

Les cinq grandes banques — RBC, TD, BMO, la Banque Scotia et CIBC — ainsi que HSBC et la Banque nationale contrôlent 93 % des actifs bancaires canadiens et 87 % des prêts hypothécaires. Si la plus grande banque canadienne est autorisée à absorber la septième banque du pays, il n'y a aucun espoir d'avoir un jour plus de concurrence dans le secteur bancaire canadien.

HSBC offre des avantages tarifaires en comparaison de RBC. Le Bureau de la concurrence reconnaît même la place particulière que

HSBC occupe dans le système bancaire et le marché hypothécaire canadiens. HSBC accorde presque tous ses prêts hypothécaires à Vancouver et dans la région métropolitaine de Toronto. Vancouver se classe troisième au classement mondial des marchés du logement surévalués. Quant à Toronto, elle affiche la plus grosse bulle immobilière du monde.

À l'heure actuelle, la moitié des meilleurs taux hypothécaires non assurés annoncés au Canada sont des produits de HSBC. Si HSBC est éliminée du marché, son rôle unique de banque périphérique offrant des services hypothécaires abordables, surtout dans deux des villes les plus chères du Canada, disparaîtra et il n'y aura personne pour combler le vide qu'elle laissera. HSBC compte environ 800 000 clients qui deviendront par force clients de RBC, sans qu'on leur offre rien pour leur clientèle ou qu'on leur donne le choix.

Huit années au cours desquelles Justin Trudeau a emprunté et alourdi la dette plus que tous les autres gouvernements avant le sien combinés se soldent par une inflation au plus haut en 40 ans, et à présent, les Canadiens voient se multiplier comme jamais les hausses de taux hypothécaires. Aujourd'hui, le FMI estime que le Canada est le pays du G7 le plus exposé au risque d'une crise du crédit hypothécaire.

Par exemple, il y aura sur les 12 prochains mois quelque 70 000 renouvellements de prêts hypothécaires par mois. HSBC offre aujourd'hui un taux de 6,4 %, tandis que RBC offre un taux de 7,15 %, ce qui fait une nette différence dans les paiements hypothécaires mensuels. Si quelqu'un a contracté un prêt hypothécaire il y a cinq ans, il peut s'attendre, au minimum, à voir doubler son taux d'intérêt. Pour certaines personnes, cela peut représenter 1 000 \$ ou plus par mois rien qu'en paiements hypothécaires.

L'élimination de HSBC du marché hypothécaire entraînera une perte de pression à la baisse sur les taux d'intérêt et obligera les clients canadiens à payer encore plus.

Certains clients de HSBC sont de nouveaux arrivants au Canada. En fait, c'est le cas de nombre d'entre eux. En tant que conservateurs, nous pensons que les gros poissons devraient se livrer concurrence entre eux et pas se contenter d'avaloir les petits poissons.

La ministre des Finances a le pouvoir d'arrêter cette fusion. La balle est dans son camp. Nous voulons savoir si elle se rangera du côté de ses amis de Bay Street ou si elle fera ce qu'il faut pour les Canadiens et rejettera la fusion afin que les frais bancaires n'augmentent pas et que les Canadiens puissent avoir le choix entre plus de produits.

Après huit années au pouvoir, ce premier ministre n'en vaut pas le coût. Je demande instamment à tous les membres du Comité d'agir dans l'intérêt des Canadiens et de demander avec nous à la ministre Freeland d'arrêter la fusion de RBC et HSBA.

● (1635)

Je vous remercie, monsieur le président.

**Le président:** Merci, merci monsieur Hallan.

Nous allons maintenant débattre de la motion. Je précise que les députés doivent avoir ce débat avant que nous poursuivions notre étude sur le logement avec les témoins.

J'ai la liste des intervenants. M. Williams, M. Morantz, Mme Bendayan et M. Ste-Marie ont demandé la parole.

Monsieur Williams, allez-y.

**M. Ryan Williams (Baie de Quinte, PCC):** Merci, monsieur le président.

Je pense que mon intervention ira dans le sens de certains témoignages entendus aujourd'hui. Je remercie ces témoins.

La crise du logement et la crise de la concurrence qui sévissent au pays nous frappent comme des boulets de démolition. Nous avons un grave problème dans le domaine de la concurrence. Cette semaine, le Bureau de la concurrence a publié un rapport qui confirme ce que nous savons depuis 25 ans. La situation de la concurrence est au plus mal au Canada. Les prix que nous payons pour la téléphonie cellulaire, l'épicerie, les voyages en avion et les services bancaires sont parmi les plus élevés au monde.

Les activités bancaires sont fortement concentrées. Ce secteur est sous l'emprise d'une poignée d'acteurs puissants et oligopolistiques.

Nous avons aussi des problèmes liés à la réforme de la concurrence et aux politiques. Ces problèmes ont d'ailleurs forcé le gouvernement fédéral à présenter le projet de loi C-56, qui porte sur la réforme de la concurrence, et le chef du NPD a également présenté un projet de loi d'initiative parlementaire. Nous avons un problème de concurrence et il faut trouver des solutions.

Parallèlement, on nous propose une fusion. La banque la plus importante du pays, qui détient 23 % du marché des prêts hypothécaires, veut acheter la septième banque du Canada, qui a consenti 800 000 prêts hypothécaires, la plupart à Vancouver et à Toronto.

Pour vous donner une idée, la HSBC a consenti 10 % des prêts en vigueur à Vancouver et à peu près 5 % à Toronto.

Si on compare les prêts hypothécaires souscrits à Vancouver et à Toronto... Pour un prêt hypothécaire de 500 000 \$, ce qui est beaucoup moins élevé que les prêts souscrits par la plupart des ménages, le taux variable affiché par la HSBC aujourd'hui est de 6,4 %, contre 7,15 % à la RBC. C'est une différence de 75 points de base. La différence n'avait pas vraiment d'importance il y a 2 ans, durant la pandémie, mais les taux d'intérêt ont grimpé et 75 points de base représentent une bonne somme pour beaucoup de familles.

Plus exactement, pour une famille qui doit rembourser un prêt hypothécaire de 500 000 \$, cette différence entre les points de base représente 300 \$ de plus. En comparaison, une famille qui paie actuellement des intérêts de 1,8 ou 2 % et qui doit renégocier son prêt hypothécaire, comme 70 000 familles le font tous les mois actuellement... Vous pouvez imaginer à quel point ce fardeau compliquera leur planification budgétaire et leur vie en général. Il ne faut pas se surprendre que tant de familles soient aux abois dans toutes les villes canadiennes et se demandent comment elles vont boucler leur budget.

Pour ce qui concerne la fusion elle-même, la HSBC est pugnace et ses taux d'intérêt sont très concurrentiels dans le marché. Cela dit, le Bureau de la concurrence a pris la peine de mentionner qu'il doit appliquer les règles actuelles pour l'approbation et que la réforme de la concurrence devra englober une réforme de la Loi sur la concurrence.

Le gouvernement a entrepris une réforme de la concurrence sur laquelle tous les partis ont accepté de se pencher. Pour ce qui est de la crise du logement... Pour reprendre les paroles du maire Guthrie, l'heure de vérité a sonné, et le gouvernement en place doit intervenir sans tarder pour éviter la disparition du marché d'un concurrent

pugnace qui offre des taux hypothécaires plus avantageux aux Canadiens. Si ce concurrent disparaît, les familles et les consommateurs canadiens devront payer des frais hypothécaires et des taux d'intérêt plus élevés, le pire cauchemar pour eux.

Nous demandons à la ministre des Finances de rejeter la proposition de fusion et nous demandons au Comité d'appuyer la motion.

• (1640)

**Le président:** Merci.

Je donne maintenant la parole à M. Morantz, qui sera suivi de Mme Bendayan, de M. Ste-Marie et de M. Blaikie.

**M. Marty Morantz (Charleswood—St. James—Assiniboia—Headingley, PCC):** Merci, monsieur le président.

Le Bureau de la concurrence a affirmé récemment qu'en raison de la faiblesse record de la concurrence en 25 ans, les consommateurs paient des prix plus élevés et les grandes sociétés oligarchiques font plus de profits. Le Bureau ajoute que l'intensité concurrentielle est en déclin.

Aujourd'hui, après huit longues années de règne, le gouvernement libéral étudie la possibilité d'autoriser la plus grande banque du pays à englober la septième banque, ce qui aura pour conséquence d'éliminer la concurrence dans un secteur où elle est déjà insuffisante, et donc de faire grimper les taux hypothécaires alors que les Canadiens peinent déjà à payer leurs factures.

J'ai aussi fait une recherche sur les taux hypothécaires offerts par la HSBC et la RBC aujourd'hui. À la HSBC, pour un prêt hypothécaire de 2 ans, le taux fixe est inférieur de 40 points de base par rapport à celui de la RBC, et il est inférieur de 35 points de base pour le prêt de 5 ans.

La concurrence donne de bons résultats. Le Canada a besoin de banques qui rivalisent entre elles pour attirer les clients. Il n'a pas besoin d'encourager les acquisitions. Si nous laissons les plus grandes banques canadiennes acheter leurs concurrents en pleine croissance, il faudra dire adieu à une intensification de la concurrence. Il y a déjà trop peu d'établissements financiers dans le secteur bancaire.

Le Bureau de la concurrence a conclu que la HSBC joue le rôle d'un trouble-fête dans le marché canadien des prêts hypothécaires. La disparition de cette concurrence risquerait de faire augmenter les frais bancaires dans un contexte où le coût de la vie est déjà inabordable. Si un concurrent plus petit contribue à la baisse des taux, nous devrions tout faire pour qu'il continue d'exister. Ce n'est pas ce qui se produira si nous autorisons la fusion proposée puisque la plus grande banque canadienne mettra le grappin sur 800 000 clients sans qu'ils obtiennent quoi que ce soit en contrepartie. Pire encore, quand ces clients devront faire affaire avec la Banque Royale du Canada et qu'ils voudront renouveler leur prêt hypothécaire, ils devront payer les taux plus élevés que j'ai mentionnés.

Si le gouvernement protège les grandes industries nationales, nous devons veiller à ce qu'il existe entre elles une vraie concurrence et qu'elles se constituent une clientèle en leur offrant des produits et des prix attractifs, pas en concentrant les pouvoirs à son détriment.

Monsieur le président, si 70 000 prêts hypothécaires sont renouvelés tous les mois à des taux plus élevés, nous aurons une vague de défauts de paiement et de plus en plus de gens perdront leur maison. C'est pourquoi nous avons besoin de la concurrence pour garder les taux les plus bas possible et c'est pourquoi le Parti conservateur demande que la fusion soit refusée. Nous demandons à la ministre des Finances d'empêcher cette fusion anticoncurrentielle.

Merci, monsieur le président.

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

Madame Bendayan, c'est à vous.

[Français]

**Mme Rachel Bendayan (Outremont, Lib.):** Merci beaucoup, monsieur le président.

Je crois bien que nous sommes plusieurs à vouloir entendre les experts qui sont devant nous et qui sont venus à Ottawa pour témoigner devant notre comité.

[Traduction]

J'ai écouté attentivement les discours politiques des conservateurs, bien entendu, mais je vous rappelle que nous recevons des témoins. Je ne comprends pas C'est quand même contradictoire que ces messieurs, qui insistent sur l'importance de la crise du logement, veuillent maintenant empiéter sur le temps des témoins plutôt que d'attendre la fin de la réunion pour avoir ce débat.

Monsieur le président, je propose d'ajourner ce débat pour que les témoins puissent continuer de nous faire profiter de leurs précieux éclairages et de répondre à nos questions. Nous pourrions reprendre le débat sur la motion à la fin de la réunion, après notre discussion avec les témoins.

Monsieur le président, je m'en remets à vous et au greffier pour nous indiquer la meilleure façon de procéder.

• (1645)

[Français]

Monsieur le greffier, si j'ai besoin de proposer une motion officielle afin que le débat sur la motion soit reporté à la fin de la rencontre, je suis à l'écoute.

[Traduction]

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

Je vais demander son avis au greffier.

[Français]

**Le greffier du Comité (M. Alexandre Roger):** Bonjour, madame Bendayan.

Si j'ai bien compris, vous avez proposé l'ajournement du débat sur la motion de M. Hallan. C'est une motion qui doit être mise...

**Mme Rachel Bendayan:** Monsieur le greffier, ce que je propose, c'est de reporter la discussion à la fin de la réunion d'aujourd'hui.

[Traduction]

**Le président:** Merci, madame Bendayan. Votre proposition doit être débattue. Nous allons donc débattre de la proposition visant à reporter le débat sur la motion de M. Hallan à la fin de la réunion. C'est ce que vous proposez, n'est-ce pas?

[Français]

**Mme Rachel Bendayan:** Oui, c'est exact.

Merci, monsieur le président.

[Traduction]

**Le président:** Nous allons maintenant débattre de la motion soumise par Mme Bendayan.

Nous avons un appel au Règlement.

**M. Daniel Blaikie:** Il faudrait clarifier la nature de la motion. Selon ce que j'en comprends, s'il est proposé d'ajourner un débat, le moment exact n'est pas précisé et il n'y a pas de débat sur cette proposition. Je m'interroge donc sur la nature exacte de la motion et sur sa recevabilité.

**Mme Rachel Bendayan:** Monsieur le président, j'admets que c'est peut-être inhabituel et c'est pourquoi j'ai demandé l'avis du greffier. J'ai proposé de reporter le débat à la fin de la réunion pour que nous puissions échanger avec les témoins. Si le résultat est que ce débat s'éternise, alors ce n'est certainement pas ce que j'avais en tête.

**Le président:** Je comprends. Étant donné que nous voulons tous entendre nos témoins, madame Bendayan, je vais laisser le greffier expliquer cela à M. Blaikie.

**Le greffier:** M. Blaikie a raison. Normalement, si une motion est présentée, ou plutôt si une motion dilatoire est présentée pour ajourner le débat, elle doit être mise aux voix immédiatement, sans débat. Toutefois, si une condition est ajoutée à la motion, par exemple si elle vise l'ajournement du débat « jusqu'à tel moment » ou « à la fin de la réunion », le Comité peut débattre de cette condition, comme il le fait en ce moment.

**Mme Rachel Bendayan:** Monsieur le président, je pourrais demander le consentement unanime pour faciliter les choses.

Y a-t-il consentement unanime?

**Le président:** Nous n'avons pas un consentement unanime. Nous allons donc débattre de votre motion, madame Bendayan. Avez-vous quelque chose à ajouter?

Les prochains intervenants sur ma liste sont MM. Ste-Marie et Blaikie.

**Mme Rachel Bendayan:** Monsieur le président, ce n'était vraiment pas mon intention. Tout ce que je souhaite, c'est que nous reprenions la discussion avec les témoins. Serait-il possible de procéder rapidement avec les intervenants suivants?

**Le président:** Je donne la parole à M. Ste-Marie, puis M. Blaikie ensuite.

[Français]

**M. Gabriel Ste-Marie:** Vu ce que Mme Bendayan vient de soulever, je crois qu'il serait opportun de continuer à entendre les témoins et d'attendre à la fin de la réunion pour débattre de la motion, que j'appuierai et dont je voudrai parler brièvement, si c'est la volonté de la majorité du Comité.

Aussi, j'aimerais que le greffier nous dise jusqu'à quelle heure nous disposons des ressources nécessaires aujourd'hui pour poursuivre la réunion.

[Traduction]

**Le président:** Les ressources sont à notre disposition jusqu'à 17 h 40.

Monsieur Blaikie, vous avez la parole.

**M. Daniel Blaikie:** J'irai dans le même sens que M. Ste-Marie. Je suis tout à fait d'accord pour reporter le débat et pour voter sur cette motion, le cas échéant. Si nous avons un consentement unanime pour soumettre la motion aux voix et pour que M. Ste-Marie et moi intervenions à la fin de la réunion, je suis tout à fait d'accord. En revanche, je trouverais discutable que le débat soit reporté à la fin de la réunion s'il n'y a pas de vote.

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

Je viens de m'entretenir avec le greffier.

• (1650)

Les députés seraient-ils d'accord pour débattre la motion de M. Hallan et la soumettre aux voix durant les 10 dernières minutes de la réunion afin que nous puissions reprendre nos échanges avec les témoins? Nous recevons un groupe de gens remarquables et je suis certain qu'ils sont impatients de répondre à vos nombreuses questions.

**M. Adam Chambers:** Monsieur le président, pour être bien certain... Je serais d'accord si nous convenons à l'unanimité de voter pour permettre à MM. Blaikie et Ste-Marie d'intervenir et si nous nous engageons à tenir un vote avant de quitter la salle. Je pense que cette proposition obtiendrait un consentement unanime.

**Le président:** C'est exactement ce que nous vous demandons. Avons-nous un consentement unanime sur cette proposition?

(La motion est adoptée. [Voir le Procès-verbal])

**Le président:** Oui, nous avons un consentement unanime.

Nous allons poursuivre avec les témoins. Je donne la parole à M. Weiler.

**M. Patrick Weiler (West Vancouver—Sunshine Coast—Sea to Sky Country, Lib.):** Merci, monsieur le président. C'est merveilleux de voir ce que peut accomplir ce comité quand nous travaillons de concert. C'est également merveilleux d'accueillir des témoins aussi remarquables.

Je vais donner suite à certaines questions posées précédemment, notamment à M. Pomeroy.

En introduction, vous avez évoqué le fait qu'en 1975, le gouvernement fédéral a décidé d'examiner la réglementation des loyers. Pouvez-vous nous expliquer plus en détail comment il s'y est pris étant donné le partage des pouvoirs... Considérant les champs de compétence fédéraux, comment le gouvernement fédéral a-t-il procédé?

**M. Steve Pomeroy:** Je vais commencer en précisant que je dois vous quitter à 17 heures. Je suis attendu par 24 étudiants. J'ai reporté le début du cours d'une demi-heure parce que je pensais que cela me donnerait suffisamment de temps. Non que je leur accorde plus d'importance qu'à vous...

En 1975, une législation sur le contrôle des salaires et des prix a été adoptée. L'inflation avait atteint des proportions astronomiques. Ce que nous vivons actuellement est assez minime en comparaison, comme les plus âgés d'entre nous s'en souviendront. Dans cette législation, le gouvernement fédéral, parce que cela ne relevait pas de sa compétence, demandait explicitement aux provinces d'envisager l'adoption de mesures de contrôle des loyers. Toutes les provinces canadiennes, y compris l'Alberta, ont instauré des mesures de contrôle des loyers. Elles les ont retirées à la fin des années 1970 et

au début des années 1980, mais elles ont néanmoins accédé à la demande du gouvernement fédéral.

**M. Patrick Weiler:** Merci.

Pour continuer ce retour dans l'histoire, et compte tenu de vos contraintes de temps, monsieur Pomeroy, je vais vous poser une série de questions avant votre départ.

En 2016, vous avez corédigé un rapport qui révèle que plus de 800 000 logements loués à moins de 750 \$ par mois ont disparu de 2006 à 2016. Pouvez-vous expliquer au Comité quelles forces du marché peuvent être à l'origine des pertes de logements très abordables?

**M. Steve Pomeroy:** Récemment, j'ai actualisé cette étude pour y inclure les données de 2011 à 2021. Les pertes se chiffrent à 550 000 de 2011 à 2021. Il y a un recul, comme vous pouvez le constater, parce qu'il reste moins de logements loués à moins de 750 \$ qui peuvent disparaître, d'une part et, de l'autre, parce que cette érosion a gagné la fourchette supérieure de loyers, soit de 750 à 1 000 \$.

Ce phénomène s'explique par divers facteurs. Il y a tout d'abord les pertes réelles. Dans certains cas, des logements disparaissent à cause de la densification? De nombreuses villes ont des projets de construction dans les secteurs centraux, où sont concentrés les logements locatifs plus anciens qui datent des années 1960 et 1970. Ces logements sont démolis et remplacés. C'est un secteur où on enregistre des pertes, mais elles sont plutôt minimes.

D'autres pertes pourraient aussi être attribuables, comme nous en avons discuté précédemment, au marché de la location à court terme.

Dans la grande majorité des cas, il ne s'agit pas de pertes réelles puisque les logements existent encore, mais les loyers considérablement plus élevés les placent dans une gamme supérieure du marché. Des hausses de loyer de 18, 19 ou 20 % font passer rapidement ces logements à une autre gamme.

Nous avons pu observer des pratiques déloyales de la part de certains investisseurs et de diverses sociétés de gestion d'actifs dont l'objectif est de mettre la main sur des logements à faible loyer et d'accroître le rendement en repositionnant ces logements dans le marché pour en augmenter les loyers. C'est le but de ce type de pratiques et, comme je l'ai mentionné dans ma déclaration, elles existent parce qu'elles sont tout à fait légitimes et légales aux yeux de la réglementation des loyers actuelle, et surtout en raison de l'abolition des contrôles sur les loyers des logements vacants et des taux de roulement.

**M. Patrick Weiler:** Merci.

Est-ce que des politiques fédérales, ou est-ce que l'absence de politiques fédérales ont pu causer ce type de pertes de logements très abordables?

**M. Steve Pomeroy:** Non, pas vraiment. C'est un domaine de compétence provinciale.

**M. Patrick Weiler:** Merci.

Je vais me tourner vers le maire Guthrie.

Une des mesures proposées dans le cadre du projet de loi C-56 vise à éliminer la TPS pour les projets de logement locatif.

Pouvez-vous dire au Comité ce que vous avez entendu de la part des promoteurs concernant l'incidence de cette mesure sur la construction de nouveaux logements à Guelph?

• (1655)

**M. Cam Guthrie:** Merci de poser cette question.

La réception est très positive. Je sais que des promoteurs ont décidé d'aller de l'avant avec des projets qu'ils avaient mis de côté à cause des règles fiscales actuelles.

C'est le cas d'un projet qui va être réalisé à la périphérie de ma ville et dont j'ai discuté avec le promoteur. Très rapidement, ce projet va offrir 300 nouveaux logements locatifs à la population. C'est une mesure qui est très bien accueillie. Nous en voulons d'autres de ce genre.

**M. Patrick Weiler:** Merci.

Ma dernière question s'adresse à M. Bourque.

Nous avons annoncé plusieurs mesures cette année, dont le compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété. Pouvez-vous nous parler des répercussions de cette mesure pour les acheteurs d'une première propriété?

**M. Michael Bourque:** La participation a commencé très lentement parce que les établissements financiers n'étaient pas prêts à offrir le programme. J'ai moi-même deux fils qui se trouvent dans la tranche d'âge visée par ce programme et je leur ai dit que ce serait vraiment insensé de ne pas en profiter. C'est un excellent programme pour épargner en vue de l'achat d'une première maison. Selon ce que j'ai observé récemment, un plus grand nombre d'établissements financiers offrent ce programme et en font la promotion, et j'espère que les gens vont en profiter. C'est un excellent programme.

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

Je donne maintenant la parole à M. Ste-Marie.

[Français]

**M. Gabriel Ste-Marie:** Merci, monsieur le président.

Si M. Pomeroy est encore des nôtres, je vais en profiter pour lui poser une dernière question.

La Banque TD a estimé qu'entre 2023 et 2025, il pourrait manquer environ 215 000 logements pour que le Canada parvienne à répondre à la demande de logements en fonction de la croissance démographique. La pénurie pourrait s'élever à un demi-million de logements, si la très forte croissance démographique se maintenait.

Récemment, l'arrivée d'immigrants et de résidents non permanents a connu des niveaux records. Selon votre analyse, quels en sont les effets sur les marchés du logement au Canada, en particulier sur le marché locatif? De plus, quelles difficultés ces personnes rencontrent-elles lorsqu'elles doivent trouver un logement adéquat?

[Traduction]

**M. Steve Pomeroy:** Votre question a un lien avec les témoignages que vous avez reçus ces dernières semaines, et notamment de la part de la SCHL, concernant le nombre de logements qu'il faudra construire au Canada.

Je trouve important de préciser la nature du rapport de la SCHL et des prévisions de la Banque TD sur l'offre de logements en fonction des besoins. L'offre de logements est tributaire de deux facteurs. Le facteur fondamental est la croissance de la population,

c'est-à-dire le nombre de personnes qui arrivent sur le marché et le taux de formation des ménages par suite à la fois de l'immigration et du nombre d'enfants qui partent de la maison pour créer leur propre ménage. Selon les estimations de la SCHL, nous aurons besoin de 240 000 à 250 000 nouveaux logements par année. Elle a estimé par ailleurs que nous aurons besoin de 3,5 millions de logements supplémentaires pour inonder le marché et exercer une pression à la baisse sur les prix.

Cette étude est empirique, économétrique et théorique. Elle nous indique ce qu'il faudrait faire pour arriver à ce résultat, mais le marché ne fonctionne pas de cette façon dans la réalité. Les constructeurs ne construisent pas de logements qu'ils ne peuvent pas vendre. La SCHL elle-même ne consentira pas d'assurance hypothécaire pour des préventes. Elle exige un certain niveau... S'il n'y a pas d'acheteurs finals, c'est un objectif irréaliste.

À mon avis, il faut revoir ces estimations. Ce serait plus réaliste de dire que considérant l'importante croissance de la population, il faut revoir les estimations du nombre de logements réellement nécessaires en fonction de la croissance des ménages. On peut penser que ce chiffre se situe entre 240 000 et 500 000. Ce travail n'a pas été fait et je pense que c'est primordial de s'y attaquer pour avoir une meilleure idée.

Il ne faut pas se borner à estimer le nombre absolu de logements qui seront nécessaires. Il faut aussi réfléchir au type de logements qui devront être créés, comme l'a mentionné M. Bourque. Il faut que l'offre soit adéquate. La construction de logements de poche dans des tours d'habitation pour des investisseurs qui les louent à court terme ne suffit pas. Il faut construire les logements dont les Canadiens ont besoin et il faut revoir ces estimations.

Je ne sais pas si ma réponse est assez détaillée, mais je crois que...

[Français]

**M. Gabriel Ste-Marie:** Oui, c'est très intéressant. Merci beaucoup.

Merci, monsieur le président.

[Traduction]

**Le président:** Merci, monsieur Ste-Marie.

Merci, monsieur Pomeroy. Vos étudiants sont chanceux! Merci énormément d'avoir témoigné devant le Comité.

Monsieur Blaikie, vous avez la parole.

**M. Daniel Blaikie:** J'avais une question pour M. Pomeroy, mais je crois qu'il reste deux petites minutes et demie avant qu'il nous quitte.

• (1700)

**Le président:** Il vous reste une minute ou deux pour l'interroger.

**M. Daniel Blaikie:** Vous avez fait un excellent travail sur la question de la perte de logements abordables et sociaux au Canada. Auriez-vous des recommandations à nous faire relativement aux politiques à adopter pour encourager la construction de nouveaux logements sociaux et abordables, mais aussi pour préserver le parc existant de logements sociaux abordables?

**M. Steve Pomeroy:** Oui, j'aurais des recommandations. C'est une bonne question.

C'est un des objectifs de la Stratégie nationale sur le logement. Cette stratégie a deux objectifs, soit la préservation du parc existant et l'ajout de nouveaux logements. C'est beaucoup moins cher de faire des rénovations de 20 000, 30 000 ou 40 000 \$ dans des logements sociaux existants que de verser une subvention de 400 000 \$ pour une nouvelle construction. C'est clair que c'est quelque chose à envisager.

Il faut réfléchir à la part du financement versé au titre des ententes bilatérales signées avec les provinces et les territoires qui devra être réservée aux organismes sans but lucratif et aux exploitants de coopératives de logement. En premier lieu, cet argent leur permettra de maintenir les loyers modiques actuels quand l'entente de subvention arrivera à échéance, comme ils le font depuis quelques années.

En second lieu, beaucoup de ces immeubles ont 35 ou 40 ans et requièrent d'importantes dépenses en immobilisations. Il faut prévoir des fonds d'immobilisation suffisants pour moderniser les immeubles. Le programme existe. Il faut s'assurer que les ressources seront suffisantes pour parer à l'usure progressive des logements.

**M. Daniel Blaikie:** Si un organisme sans but lucratif ne sait pas vraiment comment procéder pour restructurer son modèle d'affaires après la perte d'une subvention du fédéral ou pour une autre raison, et qu'un autre organisme qui a de l'expérience dans le secteur du logement souhaite acquérir ses logements pour les exploiter, l'accès au capital peut-il être difficile pour ces organismes? Le gouvernement pourrait-il suivre l'exemple de la Colombie-Britannique, qui vient de faire l'annonce d'un fonds d'acquisition sans but lucratif, pour faciliter l'accès au capital pour les organismes qui veulent se lancer dans ce genre d'aventure?

**M. Steve Pomeroy:** C'est certainement envisageable pour certains grands organismes. Nous avons des exemples d'organismes qui ont fait des acquisitions d'actifs pour un montant de 1 \$ et qui s'occupent ensuite de l'entretien et de l'exploitation. Les grands organismes peuvent contracter un emprunt en fonction de leur bilan pour ce genre de transactions.

Selon moi, le plus important est d'établir un fonds d'investissement pour aider les organismes sans but lucratif à acquérir les logements locatifs privés dont j'ai parlé et dont les loyers augmentent. Il faut aider ces organismes pour qu'ils puissent imiter les gestionnaires d'actifs et les entreprises de placement immobilier et acquérir des logements à loyer modéré pour lesquels ils paieront 60 ou 70 % de ce qu'il en coûterait pour en construire de nouveaux. Si ces logements sont exploités selon un modèle sans but lucratif, il y aura un effet de démarchandisation et les loyers resteront relativement abordables. Je travaille de très près avec des fondations locales pour la création de ce genre de fonds d'investissement. Je suis convaincu que ce serait d'une grande utilité.

**M. Daniel Blaikie:** Merci d'avoir pris quelques minutes de plus pour nous en parler.

**M. Steve Pomeroy:** Je suis désolé d'avoir à vous quitter.

**Le président:** Merci, monsieur Blaikie. Et merci à vous, monsieur Pomeroy, de nous avoir consacré quelques minutes de plus.

Nous passons maintenant à M. Lawrence.

[Français]

**M. Philip Lawrence (Northumberland—Peterborough-Sud, PCC):** Merci, monsieur le président.

Monsieur Dufort, je vous remercie d'être venu aujourd'hui. J'espère que vous pourrez faire des commentaires sur le marché québécois en particulier.

Le Québec vit-il une crise du logement?

**M. Daniel Dufort:** Si on regarde l'évolution des prix à Montréal en particulier, on se rend compte qu'il s'exerce effectivement une pression à la hausse sur les prix, et ce, depuis le début de la pandémie. Le Québec était peut-être un marché un peu exceptionnel alors que les prix y étaient plus bas qu'ailleurs. Cela dit, le manque d'offres a assurément exercé le seul effet qu'il pouvait avoir, c'est-à-dire une augmentation considérable des prix au cours des dernières années.

**M. Philip Lawrence:** Y a-t-il des problèmes propres au Québec?

**M. Daniel Dufort:** Oui, tout à fait. À Montréal, depuis 2018, la Ville aurait empêché ou retardé la construction d'environ 24 000 logements, et ce ne sont là que les projets qui ont fait la manchette. Ce nombre équivaut au nombre de logements qui se construisent habituellement sur l'île de Montréal pendant une année complète. C'est comme si on avait manqué une des cinq dernières années à cause d'un contrôle bureaucratique qui s'exerce sur la construction de logements. C'est le genre de mesures qui fait forcément augmenter les prix.

[Traduction]

**M. Philip Lawrence:** Merci. Je crois qu'on peut vraiment parler d'empêcheur de tourner en rond à Montréal!

Merci beaucoup.

Dans un ordre d'idées un peu différent, une de mes préoccupations concernant l'investissement de capitaux... Comprenez-moi bien, c'est essentiel d'investir dans la construction de logements. Le logement est essentiel, mais nous savons aussi que le Canada est en pleine crise financière. Notre secteur manufacturier, notre secteur de l'équipement... Dans plusieurs domaines, nos taux de renouvellement sont les plus faibles parmi les pays de l'Organisation de coopération et de développement économiques pour beaucoup de dépenses en capital.

Êtes-vous inquiet de savoir que moins de capitaux seront investis dans le secteur manufacturier et d'autres secteurs de notre économie? Quel sera l'impact sur notre économie?

● (1705)

**M. Daniel Dufort:** Je ne peux pas vraiment me prononcer sur cet aspect précis de la question. En revanche, ce que je sais et qui m'inquiète, c'est que le secteur de la construction est un des très rares dans notre économie, sinon le seul, où la productivité n'a pas augmenté depuis des décennies. C'est certainement un des principaux problèmes.

Le problème vient de la technologie, mais il vient aussi des certifications professionnelles, qui font grimper les coûts et qui causent des retards. Tout cela fait en sorte que les chantiers de construction n'avancent pas plus rapidement aujourd'hui qu'en 1970.

**M. Philip Lawrence:** Je ne sais pas si c'est quelque chose que nous avons entendu jusqu'ici, et je peux vous dire que nous avons reçu beaucoup d'excellents témoignages.

Vous nous dites que les progrès technologiques insuffisants dans le secteur de la construction nous empêchent d'avancer et, si j'ai bien compris, que nous ne construisons pas les maisons plus rapidement maintenant qu'en 1970. Est-ce que j'ai bien compris?

**M. Daniel Dufort:** Oui, c'est ce que j'ai dit. En 1973, c'est-à-dire il y a 50 ans, on construisait exactement le même nombre de logements, exactement au même rythme. La population a augmenté de 78 %, mais le rythme de construction de logements n'a pas bougé.

**M. Philip Lawrence:** J'ai posé cette question à plusieurs autres témoins, et je la pose maintenant à tous les témoins qui souhaitent y répondre. Des représentants de la SCHL nous ont affirmé qu'elle avait mis le gouvernement en garde contre une imminente crise du logement en 2018.

Est-ce que l'imminence de cette crise était aussi évidente pour vous ou pour les représentants de vos organismes et de vos villes? Je comprends bien ce qui se passe actuellement, mais je ne m'explique pas pourquoi le gouvernement libéral, qui est au pouvoir depuis huit ans, est resté les bras croisés jusqu'ici.

**M. Daniel Dufort:** Je crois que pendant trop longtemps, les solutions ont été axées sur la demande, sur les investisseurs étrangers, la location à court terme et ce genre de facteurs qui sont en fait marginaux. Ils ne sont pas le cœur du problème. Le problème vient plutôt de l'autre côté de l'équation, celui de l'offre. Peu importe la solution proposée, si elle ne vise pas l'offre, elle sera inefficace. Le problème ne vient pas...

Selon ce que j'ai vu, le taux de construction a augmenté de 8 %. C'est un début, mais nous devons viser 244 % de plus pour atteindre les objectifs de la SCHL.

**Le président:** Merci beaucoup.

Nous passons à Mme Dzerowicz. Allez-y.

**Mme Julie Dzerowicz (Davenport, Lib.):** Merci beaucoup, monsieur le président. Je souligne à mon tour l'excellence de cette réunion.

Je suis désolée que M. Pomeroy ait dû nous quitter, mais il me reste amplement de questions pour vous tous.

Monsieur Dufort, je suis très heureuse de vous entendre parler d'innovation. La semaine dernière, nous avons reçu Kevin Lee, de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, et je lui ai demandé pourquoi il ne nous avait pas parlé de l'innovation dans le secteur. Je lui ai dit que j'aimerais en entendre davantage sur ce qui se passe à ce sujet. Je suis allée le voir à ce sujet après la réunion et je lui ai demandé de soumettre sa réponse au Comité. Je vais faire un suivi avec lui. Je tiens à ce qu'il soit inscrit au compte rendu que je vais faire ce suivi parce que j'estime que c'est un aspect capital dont nous devons parler.

Je vais m'adresser en premier lieu à M. Bourque.

Monsieur Bourque, vous avez dit entre autres — je tiens aussi à ce que ce soit inscrit au compte rendu — que la production continue d'être mal adaptée aux besoins. Pouvez-vous préciser rapidement ce que vous entendez par là?

**M. Michael Bourque:** Oui, bien sûr. J'ai la chance d'être accompagné par M. Shaun Cathcart, notre économiste principal. Il pourra mieux que moi vous donner des données détaillées.

**M. Shaun Cathcart (directeur et économiste principal, Données sur l'habitation et analyse du marché, Association canadienne de l'immeuble):** Merci.

Nous parlons de logements construits depuis les dernières... En fait, nous parlons de décennies. Je participe constamment à des tables rondes, où j'entends invariablement qu'il faut mettre l'accent sur les logements locatifs et les logements sociaux, que c'est impor-

tant de se souvenir que tout le monde n'a pas les moyens d'acheter une maison. C'est très sensé, mais c'est quelque chose qu'on aurait pu dire il y a 10 ou 15 ans.

À mon avis, la seule chose que le boom des prix et de la demande a fait exploser dans le secteur immobilier depuis 2016... Il y en a eu un autre au début des années 2000, et un autre également à la fin des années 1980... Habituellement, il y a de fortes hausses dans la construction mais, traditionnellement, on a construit surtout des maisons unifamiliales isolées et beaucoup d'appartements. Cette fois-ci... La construction de maisons unifamiliales isolées est au ralenti depuis 20 ans, passant de 60 % des logements achevés à 20 % actuellement. Le « chaînon manquant » n'a toujours pas été comblé. Les maisons en rangée, qui de l'avis de tous allaient combler ce manque, n'ont pas été la panacée attendue. Nous sommes passés tout droit aux appartements.

Les gens l'ignorent mais, depuis cinq ans, le seul secteur qui a explosé et qui donne vraiment les résultats attendus pour tous les éléments du continuum a été la construction de logements locatifs. C'est en pleine explosion actuellement, avec 34 % des logements achevés. Il faudra vraiment augmenter la cadence dans tous les autres segments parce qu'à l'heure actuelle, non seulement les logements sont trop chers pour les nouveaux acheteurs — même s'ils sont aussi nombreux à vouloir accéder à la propriété —, mais les logements nouvellement construits ne sont pas faits pour être achetés. C'est une partie de l'explication.

Nous nous battons pour que les efforts soient mis sur le chaînon manquant. Je sais que M. Pomeroy et M. Bourque ont parlé des quartiers comme le mien, où quatre ou cinq, voire six maisons en rangée pourraient être construites sur le terrain où ma petite maison a été bâtie en 1958. Il faudra faire du réaménagement. On commence d'ailleurs à construire des logements intercalaires, et certaines réformes des règlements de zonage vont favoriser ce genre de projets.

Nos membres nous ont parlé d'un autre problème qui vient de la faible rentabilité de certains projets de construction. Les terrains intercalaires sont utilisés pour construire des gros manoirs pour les plus fortunés ou des projets axés sur une densité très élevée avec des appartements de 600 pieds carrés. Dans ces cas, il y a un transit d'argent entre le promoteur et l'investisseur, qui ni l'un ni l'autre ne vont habiter à ces endroits.

C'est l'offre de logements intermédiaires qui fait défaut. Comme je l'ai dit, ils représentent quelque chose comme 10 % des logements achevés. Ce genre de logements conviendraient parfaitement à beaucoup de Néo-Canadiens et de jeunes Canadiens de la génération du millénaire, qui avancent en âge, qui pourraient y élever leur famille et profiter d'un petit terrain devant et derrière. Malheureusement, ce n'est pas ce qu'on leur offre actuellement.

• (1710)

**Mme Julie Dzerowicz:** Merci de ces explications. En fait, elles m'amènent à un autre sujet auquel je réfléchis. Selon vous, les mesures incitatives sont-elles efficaces? Sinon, quelles mesures incitatives les municipalités, les gouvernements provinciaux ou le gouvernement fédéral devraient-ils adopter pour favoriser la création des logements dont nous avons besoin?

C'est une des choses dont vous avez parlé, monsieur Bourque. Je vous pose la question à vous et à M. Guthrie, ou à quiconque voudra y répondre.

Monsieur Bourque, vous avez parlé de l'importance de réunir tous les ordres de gouvernement et toutes les parties intéressées pour qu'ils fassent ensemble un état des lieux des problèmes. C'est tout à fait juste à mon avis. Je pense aussi que c'est nécessaire. J'imagine que vous pensez à une rencontre entre les trois ordres de gouvernement, la SCHL, les promoteurs, les organismes sans but lucratif, c'est-à-dire tous ceux qui travaillent à la création de logements. Nous avons reçu d'innombrables témoignages concernant le fait que les problèmes ne relèvent pas seulement des provinces ou du fédéral, mais également des municipalités. Même si tout va pour le mieux dans le meilleur des mondes à Guelph, comme nous le savons tous, j'imagine qu'il reste quelques problèmes à corriger à l'échelon de la municipalité. Pouvez-vous nous donner un aperçu en 30 secondes? Je vais ensuite demander à M. Guthrie de répondre à la question.

**M. Michael Bourque:** Avant mon arrivée à ce poste, je travaillais dans le secteur ferroviaire. Le gouvernement fédéral utilise de manière remarquable ses pouvoirs pour réunir les acteurs de la chaîne d'approvisionnement afin qu'ils règlent ensemble les problèmes. Quand des navires attendent au port de Vancouver et qu'il faut accroître... Les autoroutes, les chemins de fer, la ville sont touchés, et le fédéral fait de l'excellent travail quand vient le temps de réunir les parties intéressées.

Quand je suis arrivé dans le secteur de l'immobilier, cela ne se faisait pas, et c'est toujours le cas. Il y a trop de réunions ponctuelles et de tables rondes. Nous sommes toujours contents d'y être invités, mais il faut aussi que les ministres se rencontrent dans le cadre d'un sommet national et qu'ils invitent les parties intéressées à leur faire part de leurs idées. Ces idées existent. Inutile de réinventer la roue.

Je vous renvoie aux travaux du groupe de travail sur le logement créé par le gouvernement Ford. Ce groupe a formulé 55 recommandations, dont certaines s'appliquent probablement partout au pays. Nous n'avons pas besoin de nouvelles idées. Ce dont nous avons besoin, c'est de collaboration et de structures qui permettront d'établir les priorités et d'aller de l'avant pour les mettre à exécution.

C'est pourquoi nous militons pour la création d'une structure plus permanente. Nous avons besoin d'une table ronde dynamique et du leadership du gouvernement fédéral pour que les choses avancent. Ce que nous disent les maires, et M. Guthrie en est un bon exemple, c'est qu'ils sont prêts à collaborer, mais il faut du leadership pour que cela soit possible.

• (1715)

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

J'informe les députés et les témoins qu'il nous reste du temps pour des segments de quatre minutes pour chaque parti avant de revenir à la motion de M. Hallan.

Je donne sans plus tarder la parole à M. Morantz, pour quatre minutes.

**M. Marty Morantz:** Merci, monsieur le président.

Nous avons vraiment un excellent groupe de témoins. Merci à vous tous pour vos observations très pertinentes.

Monsieur Guthrie, j'ai quelques questions pour vous.

J'ai siégé au comité de direction des politiques du maire Bowman pendant quatre ans. Je présidais le comité des finances et le comité des infrastructures et des travaux publics de la Ville de Winnipeg.

Je comprends donc les enjeux d'aménagement et les défis des municipalités.

Cela dit, j'ai vu passer une nouvelle qui a piqué ma curiosité... En avril dernier, j'ai lu qu'une entreprise de chez vous, Fusion Homes, avait mis en veilleuse un projet d'immeuble de 23 étages qui devait abriter 250 appartements en copropriété. Est-ce exact?

**M. Cam Guthrie:** Oui, c'est exact, mais il y avait tout un contexte...

**M. Marty Morantz:** J'allais justement vous demander de nous expliquer ce qui s'est passé.

**M. Cam Guthrie:** Avec plaisir.

Le conseil a en effet reçu une demande. Le personnel a commencé à l'examiner mais, entretemps, la province a modifié le zonage dans le secteur visé. Essentiellement, elle a ajouté l'obligation de soumettre le projet à deux ministères provinciaux, ce qui allait retarder le processus d'approbation de la municipalité. Le projet devait se faire dans une zone inondable.

**M. Marty Morantz:** J'imagine que vous avez été déçus.

**M. Cam Guthrie:** Oui, nous avons été déçus, pour plusieurs raisons. Nous avons besoin de nouveaux logements. Le promoteur voulait créer des emplois dans le cadre d'un projet qui allait justement augmenter le nombre de logements. Je pense toutefois que la province a réalisé que dans le secteur visé, qui est une zone inondable, la construction entraînerait des préoccupations environnementales et elle voulait s'assurer que les deux ministères concernés examineraient le projet avant que la municipalité l'approuve ou formule une recommandation.

**M. Marty Morantz:** Vos urbanistes et vos ingénieurs ont dû analyser la demande, n'est-ce pas? Est-ce qu'ils avaient les mêmes préoccupations ou est-ce que la province était la seule à les avoir?

**M. Cam Guthrie:** La province était la seule à avoir ces préoccupations. Si elle ne s'était pas mêlée du dossier et imposé des exigences liées à la zone inondable, le personnel aurait pu faire une recommandation au conseil.

**M. Marty Morantz:** Est-ce que la demande aurait été approuvée?

**M. Cam Guthrie:** Je ne sais pas quelle aurait été la recommandation puisque la demande a été retirée à cause des modifications imposées par la province.

**M. Marty Morantz:** Je comprends.

Je vais changer de sujet. Vous avez affirmé récemment que depuis 2 ans, le nombre de campements de sans-abri est passé de 10 à 20 dans votre communauté.

**M. Cam Guthrie:** C'est exact.

**M. Marty Morantz:** Inutile de dire que c'est très inquiétant.

Vous êtes maire depuis 2014. Je suis curieux de savoir si, quand vous êtes entré en fonction, il y avait des campements de sans-abri à Guelph?

**M. Cam Guthrie:** Je pense que non, pas vraiment. Il n'y en avait pas. Vous avez tout à fait raison: à peu près à la même date l'an dernier, on en comptait 10, et ce nombre a doublé. C'est devenu un problème très grave.

**M. Marty Morantz:** J'essaie de comprendre. Le gouvernement fédéral a dépensé des milliards de dollars pour le logement. Je sais que vous êtes reconnaissant d'avoir reçu une partie de ces sommes.

**M. Cam Guthrie:** Tout à fait.

**M. Marty Morantz:** Dans le cadre du Programme national de l'habitation, 82 milliards de dollars ont été octroyés au Fonds pour accélérer la construction de logements. Je crois qu'une annonce a été faite dans votre municipalité dans le cadre de ce Fonds. Malgré un octroi de 4 milliards de dollars, aucun logement n'a été construit.

J'ai l'impression que ces programmes ne donnent pas les résultats escomptés. En fait, depuis que vous êtes maire, la situation s'est vraiment détériorée. Avez-vous une idée des raisons de ce qui explique cette détérioration?

**M. Cam Guthrie:** Je peux dire que grâce à l'initiative de construction rapide de logements que le gouvernement fédéral a lancée il y a quelques années, trois projets de logements avec services de soutien ont été mis en chantier et commenceront leurs activités cette année, dont un très bientôt.

J'ai indiqué en introduction que l'annonce liée au Fonds pour accélérer la construction de logements a été faite à Grace Gardens, un de nos projets de logements avec services de soutien. Je crois que le gouvernement fédéral a versé plus de 6 millions de dollars uniquement pour ce projet.

Notre portefeuille de logements pour les sans-abri comporte 3 projets distincts qui seront prêts dans l'année à venir et qui accueilleront plus de 100 personnes de notre ville en situation de vulnérabilité ou d'itinérance. Ces trois projets ont tous bénéficié d'une forme d'aide du fédéral.

Pour ce qui concerne plus précisément l'annonce faite à Guelph concernant le Fonds pour accélérer la construction de logements, nous ne connaissons pas encore les résultats. Nous avons très hâte d'en savoir davantage, et le plus vite sera le mieux parce que ce financement va nous permettre d'améliorer encore plus nos procédures internes à l'hôtel de ville et, je l'espère, de mettre en place des mesures pour stimuler la construction de logements.

Est-ce que les choses pourraient aller plus vite? Tout à fait, personne ne vous dira le contraire. Elles doivent bouger plus rapidement à tous les échelons de gouvernement, et je m'inclus dans cela.

• (1720)

**Le président:** Merci.

Merci, monsieur Morantz.

Nous passons à Mme Thompson. Nous vous écoutons.

**Mme Joanne Thompson (St. John's-Est, Lib.):** Merci.

Je souhaite la bienvenue aux témoins.

Mes questions vont s'adresser à vous, monsieur Guthrie. Je veux tout d'abord vous féliciter pour votre travail à Guelph. C'est tout simplement remarquable.

J'aimerais parler avec vous des obstacles à la construction de logements à l'échelon municipal. Je pense notamment aux règlements de zonage restrictifs et aux retards dans la délivrance de permis.

Dans quelle mesure les ententes avec le gouvernement fédéral dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements vont-elles faciliter les négociations avec les municipalités? Que pouvons-nous faire concernant les exigences du Fonds qui nuisent de manière très évidente à l'accès des municipalités au financement?

**M. Cam Guthrie:** Tout d'abord, merci pour ce financement.

Je suis particulièrement ravi de savoir que le Fonds pour accélérer la construction de logements va faciliter les procédures internes à l'hôtel de ville.

Un élément du Fonds, ou un volet du financement, va nous faciliter les choses pour ce qui est des activités de construction elles-mêmes, pour la mise en place d'infrastructures. C'est très important, mais je suis aussi très heureux que ce financement va favoriser des changements structurels internes dans les administrations municipales. Je sais que mon personnel est aussi enthousiaste que moi. Par exemple, nous allons pouvoir engager du nouveau personnel et améliorer nos ressources technologiques pour aller plus rapidement et accélérer les procédures.

Ces changements structurels vont nous aider à construire les logements dont nous avons besoin actuellement, mais aussi ceux dont nous aurons besoin demain, le mois prochain, l'année prochaine et les années suivantes. C'est en partie à cela que serviront les fonds que nous allons recevoir, du moins je l'espère. Je souhaite vraiment que le ministre Fraser va m'entendre et que les choses vont bouger.

**Mme Joanne Thompson:** Quel serait votre conseil aux maires de villes canadiennes qui semblent hésitants à solliciter une aide du Fonds pour accélérer la construction de logements?

**M. Cam Guthrie:** Franchement, je ne comprends pas ce qui les retient, mais s'ils ne demandent pas cette aide, il y aura plus d'argent pour Guelph, alors tant mieux.

Je crois que les administrations municipales ont vraiment des problèmes structurels, et je le dis en toute déférence. Elles ne le font pas exprès. Certains problèmes viennent simplement des procédures elles-mêmes et du manque de ressources technologiques, comme je l'ai dit.

Si les procédures sont plus rapides et plus efficaces, tout le monde y gagnera au change, autant les familles qui veulent diviser leur maison pour ajouter 3 appartements que les grands promoteurs qui veulent construire un immeuble de 500 appartements. Ces changements internes peuvent vraiment aider les gens, et j'encourage tout le monde à tirer profit des différents programmes de soutien au logement.

Nous avons besoin d'autres mesures comme le Fonds pour accélérer la construction de logements, si vous me permettez cette petite remarque. Cela dit, il aussi que les gens en tirent profit. Ils sont là pour nous aider.

**Mme Joanne Thompson:** Merci.

Je vais poursuivre dans la même veine et poser la question suivante à tous les témoins, s'il reste du temps.

Nous sommes conscients de la crise actuelle et du fait que le gouvernement fédéral a un rôle à jouer, au même titre que les provinces, les territoires, les municipalités, les organismes sans but lucratif et l'industrie. Que faut-il faire pour forcer un décloisonnement et favoriser une collaboration véritable entre ces différentes parties? Tout le monde en parle, mais on trouve très peu d'exemples où toutes les parties intéressées ont uni leurs forces pour cerner le problème, en prendre la mesure et proposer une manière de collaborer à toutes les étapes du continuum pour trouver des solutions efficaces.

**Le président:** Je vous demanderais de répondre en 15 secondes.

**M. Cam Guthrie:** Par votre entremise, monsieur le président, je vais dire simplement que je suis tout à fait d'accord avec M. Bourque. Il faut que le gouvernement fédéral fasse preuve de leadership et réunisse toutes les parties afin qu'elles s'attellent ensemble à la tâche. Je ne parle pas de ce qui est à faire et dont tout le monde a parlé, mais plutôt d'établir des règles et d'avancer. Nous sommes tous prêts à aller de l'avant, autant le secteur privé que le secteur sans but lucratif et les gouvernements.

• (1725)

**Le président:** Merci.

Merci, madame Thompson.

Monsieur Ste-Marie, c'est à vous.

[Français]

**M. Gabriel Ste-Marie:** Merci, monsieur le président.

Je suis tout à fait d'accord avec vous, monsieur le maire. C'est très intéressant.

Monsieur Bourque, je crois que vous suggérez qu'on augmente le plafond du RAP, c'est-à-dire le régime d'accession à la propriété à partir du REER. Quelles sont vos suggestions?

Vous avez fait référence au compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété, soit le CELIAPP. Or, comment peut-on s'assurer d'augmenter l'accès à la propriété pour les premiers acheteurs sans que cela se transforme en une nouvelle augmentation du prix de l'immobilier?

**M. Michael Bourque:** Je pense que les limites ont déjà été augmentées. Maintenant, nous avons plusieurs programmes. Cependant, les taux d'intérêt sont très élevés et le prix des propriétés est élevé partout au pays, ce qui entraîne plusieurs difficultés.

Une chose que j'ai mentionnée, c'est le besoin d'innovation dans le domaine des finances. C'est vrai que les banques canadiennes sont assujetties à une vaste réglementation et qu'elles ne sont pas nécessairement motivées à offrir des hypothèques et des programmes innovateurs. Le gouvernement doit saisir l'occasion et tenir des discussions avec les banques. Nous suggérerions la création d'une table ronde afin qu'il y ait un échange d'idées. Les banques pourraient être présentes et donner leurs idées sur l'innovation dans le domaine des finances.

**M. Gabriel Ste-Marie:** Merci beaucoup.

Merci, monsieur le président.

[Traduction]

**Le président:** Merci, monsieur Ste-Marie.

Nous en sommes au dernier bloc de questions à l'intention des témoins avant de revenir à la motion de M. Hallan.

Monsieur Blaikie, nous vous écoutons.

[Français]

**M. Daniel Blaikie:** Merci beaucoup, monsieur le président.

Monsieur Dufort, le Comité entend dire fréquemment que des dépenses accrues veulent dire une inflation accrue. Cela dit, il est évident que nous avons besoin d'investissements publics et privés dans le marché du logement.

Selon vous, à quel point est-il important d'avoir des offres régulières du gouvernement fédéral et des autres ordres de gouverne-

ment afin de laisser les employeurs s'occuper de la formation et du développement de la main-d'œuvre, de manière à offrir les services à moyen et à long terme? Évidemment, nous n'allons pas régler le problème du logement en une nuit ou deux.

**M. Daniel Dufort:** Je ne sais pas si j'ai bien compris la question, mais je dirais que le gouvernement a certainement un rôle à jouer en ce qui a trait au logement social. Cependant, on parle quand même de 5,11 millions de logements à construire en huit ans. Devant une telle ampleur du problème, je m'interroge sur le pourcentage que représente le logement social dans toute la demande elle-même. Il reste que le gouvernement a certainement son rôle à jouer. Le modèle actuel est-il le plus efficace? Est-ce ce qui fonctionne le plus rapidement, compte tenu du niveau d'implication du gouvernement? J'en suis moins convaincu.

En ce qui a trait à la formation de la main-d'œuvre, je crois que le problème se situe au niveau des provinces. Le député M. Lawrence a parlé tantôt de contrôle bureaucratique, et il s'en effectue aussi en ce qui a trait à l'accès aux professions et aux métiers de la construction.

[Traduction]

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

Merci à nos témoins experts.

Nous vous remercions d'avoir témoigné dans le cadre de notre étude sur le logement. Vous êtes vraiment aux premières loges pour comprendre la situation du marché du logement et proposer des moyens d'augmenter l'offre de logements et d'alléger le fardeau qui pèse sur les épaules des Canadiens actuellement.

Merci énormément d'avoir comparu devant le Comité. Nous vous en sommes reconnaissants.

Nous allons maintenant reprendre le débat sur la motion de M. Hallan. MM. Ste-Marie et Blaikie ont demandé la parole au sujet de la motion.

• (1730)

[Français]

**M. Gabriel Ste-Marie:** Merci, monsieur le président.

Je vais voter en faveur de la motion de M. Hallan, mais j'aimerais rappeler certaines choses.

Je comprends la nécessité de cette fusion. HSBC a le droit de vouloir vendre ses activités au Canada. Ma formation politique et moi y sommes sensibles. Cela dit, nous savons aussi que le secteur bancaire canadien présente un équilibre parmi ses grandes institutions financières, qui sont à peu près d'égale taille. Le fait que ce soit la banque la plus grande, en l'occurrence la Banque Royale, qui veuille acheter HSBC soulève chez moi une grande inquiétude, parce qu'il s'agit d'un pas vers le déséquilibre du marché des banques.

De plus, nous savons que les politiques environnementales de HSBC sont plus contraignantes que celles de la Banque Royale. L'acquisition de HSBC par la Banque Royale pourrait donc amoindrir les engagements du secteur financier au Canada quant aux changements climatiques, ce qui m'inquiète aussi.

J'aimerais soulever un autre élément qui m'apparaît très important. Présentement, le projet de loi C-56 est débattu devant la Chambre. La partie 2 de ce projet de loi vise un élargissement des pouvoirs du Bureau de la concurrence pour ce qui est d'évaluer les transactions. L'évaluation visant à déterminer si la Banque Royale pouvait acheter HSBC a donc été faite par une version édentée du Bureau de la concurrence, qui n'a pas de véritables pouvoirs, comme nous avons pu le constater au cours des dernières années. À mon avis, une option qui serait très intéressante et qui pourrait nous rassurer consisterait à demander au Bureau de la concurrence de réévaluer cette possible transaction une fois que le projet de loi C-56 aura été adopté et mis en œuvre et que le Bureau sera plus efficace. Idéalement, nous aurions une autre institution financière qui se porterait acquéreuse des activités de HSBC au Canada.

Voilà pourquoi, grosso modo, je vais appuyer la proposition de mon collègue M. Hallan.

**Le président:** Merci, monsieur Ste-Marie.

[Traduction]

Monsieur Blaikie, vous avez la parole.

**M. Daniel Blaikie:** Merci, monsieur le président, et merci à M. Ste-Marie de m'avoir préparé le terrain. Je vais faire miennes certaines choses qu'il a dites.

On parle beaucoup ces temps-ci de notre régime de concurrence, à très juste titre. Le gouvernement en a pris acte en proposant le projet de loi C-56. Le chef du NPD, Jagmeet Singh, a proposé des modifications encore plus substantielles à la Loi sur la concurrence du Canada.

Je ne pense pas être le seul député à avoir reçu les plaintes de clients mécontents de la fusion de Rogers et de Shaw et de la manière dont les choses se passent actuellement. Bien entendu, quand il y a un projet de fusion, on entend toujours le même boniment comme quoi elle sera avantageuse pour les clients et que tout sera pour le mieux. J'ai assez vu neiger pour savoir que ces fusions ont des contrecoups, que ce soit celle de Rogers et de Shaw ou celle de Bell et de MTS dans ma province du Manitoba. Pour les Manitobains, cette fusion a entraîné une baisse marquée, pour ne pas dire une détérioration des services, ce qui n'a rien d'étonnant.

La première discussion dont je me souviens concernant la fusion de banques remonte à 1998. C'était avec mon père, qui était alors un député néo-démocrate et qui s'opposait aux projets de fusions bancaires de l'époque. Je suis très content de voir que d'autres partis politiques se joignent à nous pour dénoncer ce genre de fusions. Bienvenue dans le club.

Je trouve important de souligner également que la HSBC a été comparée aux grandes banques. C'est une mise en garde importante, monsieur le président, mais il ne faut pas oublier qu'elle a fait office de pionnière sur les questions de finance verte auxquelles le Comité s'est intéressé, et que son portefeuille est plus diversifié. À l'opposé, la Banque Royale compte parmi les principaux investisseurs canadiens dans le secteur des énergies fossiles. Elle arrive au deuxième rang après le gouvernement fédéral au chapitre de la participation au projet de pipeline Trans Mountain. Ce serait tragique de ne rien faire pour empêcher qu'un établissement financier qui semble faire des efforts pour diversifier ses activités et injecter du capital dans l'économie des nouvelles énergies soit englouti par une plus grande banque qui n'a montré aucun intérêt pour le financement de ce type de projets. Je rappelle que ces projets vont offrir beaucoup de bons emplois syndiqués et bien rémunérés aux Canadiens.

Beaucoup d'éléments doivent être pris en considération, mais au vu de ce que nous savons pour l'instant, c'est évident que cette fusion ne doit pas se faire. C'est pourquoi je serai heureux de voter en faveur de la motion telle qu'elle a été présentée.

• (1735)

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

Je ne vois pas d'autres mains levées. Comme personne d'autre n'a demandé la parole, je vous demanderais de lever la main si vous êtes en faveur de la motion présentée par M. Hallan.

**M. Jasraj Singh Hallan:** Je propose un vote par appel nominal.

**Le président:** D'accord.

Monsieur le greffier, pouvez-vous...

**Mme Rachel Bendayan:** Monsieur le président, je suis désolée, mais j'ai du mal à suivre.

Allons-nous voter par appel nominal maintenant?

**Le président:** Oui, nous allons voter par appel nominal.

**Mme Rachel Bendayan:** D'accord. Alors je vais m'abstenir.

(La motion est adoptée par 6 voix contre 0. [Voir le Procès-verbal])

**Le président:** La motion a été adoptée. Nous avons terminé.

Puis-je lever la séance?

**Des députés:** D'accord.

**Le président:** 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>