



CHAMBRE DES COMMUNES  
HOUSE OF COMMONS  
CANADA

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

---

# Comité permanent des finances

TÉMOIGNAGES

**NUMÉRO 127**

Le mardi 13 février 2024

---

Président : M. Peter Fonseca





## Comité permanent des finances

Le mardi 13 février 2024

• (1135)

[Traduction]

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

Bienvenue à la réunion n° 127 du Comité permanent des finances de la Chambre des communes.

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

La séance se déroule en mode hybride, conformément à l'article 15.1 du Règlement. Certains membres y assistent en personne, tandis que d'autres participent au moyen de l'application Zoom.

Je vais faire quelques observations à l'intention des députés et des témoins.

Même si la salle est dotée d'un bon système audio, il peut se produire des chocs acoustiques qui peuvent entraîner de graves lésions et s'avérer extrêmement nocifs pour les interprètes. Ces chocs surviennent le plus souvent parce que l'oreillette se trouve trop près du microphone. Nous demandons donc à tous les participants de faire très attention en manipulant leur oreillette, surtout lorsque leur microphone ou celui de leur voisin est allumé. Afin de prévenir ces incidents et de protéger la santé auditive des interprètes, j'invite les participants à utiliser le microphone branché à leur casque d'écoute et à ne pas déposer leur oreillette trop près du microphone.

Je vous rappelle que tous les commentaires doivent être adressés à la présidence. Si vous participez dans la salle, veuillez lever la main lorsque vous voulez prendre la parole. Si vous participez sur Zoom, veuillez utiliser la fonction « main levée ». Le greffier et moi-même allons gérer l'ordre des interventions de notre mieux. Nous vous remercions de votre patience et de votre compréhension à cet égard.

Avant de présenter les témoins, j'aimerais les remercier de la souplesse dont ils font preuve pour compenser le temps qui a dû être consacré à un vote un peu plus tôt. Vous allez donc rester avec nous jusqu'à ce que nous passions au deuxième groupe de témoins vers 12 h 20 ou 12 h 25. Merci encore de votre compréhension.

Nous recevons aujourd'hui M. Mathieu Bélanger, directeur général, Politique et affaires publiques, Fédération canadienne des municipalités. Bienvenue parmi nous.

Nous accueillons Mme Judith Robertson, commissaire, Agence de la consommation en matière financière du Canada. Bienvenue, madame la commissaire.

Également de l'Agence de la consommation en matière financière du Canada, nous avons M. Frank Lofranco, commissaire adjoint, Surveillance et mise en application. Bienvenue au Comité.

Je vous laisse d'abord prononcer vos déclarations liminaires. Nous enchaînerons ensuite avec les questions des députés.

La parole est à vous, madame la commissaire.

[Français]

**Mme Judith Robertson (commissaire, Agence de la consommation en matière financière du Canada):** Merci beaucoup de cette présentation, monsieur le président.

Je remercie le Comité de nous avoir invités aujourd'hui.

Je suis accompagnée de M. Frank Lofranco, commissaire adjoint responsable de la surveillance et de la mise en application à l'ACFC, soit l'Agence de la consommation en matière financière du Canada.

Pour les personnes qui ne connaissent pas bien notre mandat, l'ACFC est un organisme fédéral indépendant qui a été établi en 2001 pour protéger les droits et les intérêts des consommateurs de produits et de services financiers.

[Traduction]

Nous travaillons en étroite collaboration avec nos partenaires du gouvernement fédéral, notamment le Bureau du surintendant des institutions financières, la Société canadienne d'assurance-dépôts, la Banque du Canada et le ministère des Finances. Nous coordonnons nos activités liées à la stabilité financière, aux vulnérabilités systémiques et à la surveillance des institutions financières sous réglementation fédérale.

À l'ACFC, nous nous acquittons de notre mandat de deux façons principales. Premièrement, à titre d'organisme de réglementation, nous surveillons la conformité des institutions financières sous réglementation fédérale — principalement les banques — avec les mesures de protection des consommateurs énoncées dans les lois, les engagements publics et les codes de conduite. Deuxièmement, nous contribuons de différentes manières à renforcer la littératie financière de la population canadienne. Par exemple, nous informons les Canadiens et les Canadiennes de leurs droits et de leurs responsabilités lorsqu'ils ou elles traitent avec les institutions financières. Nous effectuons aussi des recherches et suivons les tendances et les enjeux émergents qui touchent les consommateurs de produits et services financiers.

Nous sommes ravis d'avoir l'occasion d'échanger avec le Comité sur les travaux de l'ACFC dans le domaine important du financement du logement. Les répercussions du coût du logement sur les finances des ménages et la vulnérabilité des détenteurs de prêt hypothécaire dans le contexte économique actuel sont des enjeux dont nous sommes parfaitement conscients et qui se rapportent aux deux volets de notre mandat.

Malheureusement, lorsque nous avons été invités à comparaître l'automne dernier, nous pensions que votre étude portait principalement sur le prix et la disponibilité du logement. Nous avons compris par la suite que vos travaux englobaient en fait des questions qui rejoignent le mandat de l'ACFC. Nous sommes donc particulièrement heureux d'avoir été invités à nouveau aujourd'hui.

Avant de répondre à vos questions, j'aimerais parler de quelques-uns des aspects de notre travail sur le financement du logement.

Sur le plan de la réglementation, les mesures de protection des consommateurs dont nous surveillons l'application visent une vaste gamme de produits et services, y compris les prêts hypothécaires résidentiels proposés par les banques. Ces mesures ont été renforcées en 2022 lors de l'entrée en vigueur du Cadre de protection des consommateurs de produits et services financiers. Ce nouveau cadre met l'accent sur les résultats et délègue aux acteurs de l'industrie la responsabilité de gérer avec sérieux leurs produits et la vente de ces derniers ainsi que leur réponse lors des litiges.

La Ligne directrice sur les prêts hypothécaires existants dans des circonstances exceptionnelles, ou ligne directrice sur les prêts hypothécaires, que l'ACFC a publiée en juillet dernier est une des applications du cadre. Il s'agit d'un outil de surveillance qui précise les attentes de l'ACFC relatives aux obligations réglementaires que l'industrie doit remplir.

Concrètement, la ligne directrice précise qu'en raison des circonstances économiques exceptionnelles, l'ACFC s'attend à ce que les institutions financières fassent preuve d'équité et d'uniformité lorsqu'elles offrent des mesures d'allègement aux consommateurs à risque de se retrouver en situation de défaut de paiement pour le prêt hypothécaire de leur résidence principale. Fait non négligeable, la ligne directrice se base sur les pratiques exemplaires en matière de protection des consommateurs de produits et services financiers. Elle est centrée sur les principes énoncés dans le nouveau cadre, soit l'équité, le caractère convenable des mesures et l'accessibilité. Son contenu s'appuie sur des recherches menées à l'agence, ce qui démontre que les deux volets de notre mandat sont interreliés.

Depuis 2020, nous effectuons un sondage mensuel pour faire un suivi du bien-être financier de la population canadienne. Les données recueillies contiennent une multitude de renseignements intéressants que nous rendons publics et que nous transmettons à d'autres chercheurs. Nous avons ajouté au sondage des questions liées au financement du logement qui tiennent compte des difficultés propres au contexte actuel. Une constatation importante qui a grandement attiré notre attention à la fin de l'an dernier est le risque accru que courent les propriétaires ayant contracté un prêt hypothécaire d'être confrontés à des difficultés financières, comme l'obligation d'emprunter de l'argent pour payer les dépenses quotidiennes ou de puiser dans leurs épargnes. C'est à la suite de cette constatation que l'ACFC a décidé d'agir en publiant sa ligne directrice sur les prêts hypothécaires.

Nous continuons en outre d'intensifier nos efforts de sensibilisation du public. Nous avons créé du contenu informatif sur les mesures d'allègement hypothécaire et sur la façon pour les consommateurs de prendre des décisions éclairées concernant le financement hypothécaire. Le Mois de la littératie financière en novembre dernier avait d'ailleurs pour thème principal la gestion des dettes. Enfin, l'ACFC a lancé récemment une campagne publicitaire multimédia pour promouvoir les outils et les ressources de l'agence liés à l'achat ou à la location d'un logement ainsi qu'au renouvellement ou au paiement d'un prêt hypothécaire.

• (1140)

Cela conclut ma déclaration liminaire. Merci.

**Le président:** Merci, madame la commissaire.

Je cède la parole à M. Bélanger.

[Français]

**M. Mathieu Bélanger (directeur général, Politiques et affaires publiques, Fédération canadienne des municipalités):** Merci beaucoup, monsieur le président.

[Traduction]

Bonjour, mesdames et messieurs.

[Français]

Je m'appelle Mathieu Bélanger et je suis urbaniste. Je suis également le directeur général des Politiques et des affaires publiques à la Fédération canadienne des municipalités, la FCM.

La FCM est la voix des gouvernements de proximité au pays. Elle réunit plus de 2 100 municipalités dans toutes les provinces et territoires, ce qui représente un peu plus de 92 % de la population canadienne.

Je suis heureux d'intervenir aujourd'hui sur des questions liées à l'abordabilité résidentielle, un sujet qui, comme vous le savez, est crucial pour le bien-être des Canadiennes et des Canadiens dans toutes les régions du pays.

Les municipalités sont confrontées aux enjeux associés à la crise du logement, qu'il s'agisse de fournir un hébergement d'urgence aux demandeurs d'asile ou aux réfugiés, de trouver des solutions innovantes pour lutter contre l'itinérance chronique ou encore pour faire face à l'augmentation du nombre de campements urbains. Tous les jours, les municipalités agissent pour soutenir et accélérer la création de nouveaux logements en améliorant et simplifiant leurs pratiques administratives.

En même temps, les municipalités font tout ce qu'elles peuvent pour assurer la création rapide de nouveaux logements sociaux et communautaires. Pour ces raisons, il importe de reconnaître la nécessité d'un soutien financier urgent des gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux.

[Traduction]

Comme nous le savons, la SCHL estime que le Canada aura besoin de 3,5 millions de logements supplémentaires pour rétablir l'abordabilité d'ici 2030. Étant donné la croissance démographique sans précédent enregistrée au pays, il faut donner aux villes les outils qui leur permettront d'apporter leur contribution cruciale à l'atteinte de cette cible.

La croissance démographique est bénéfique et transformatrice pour le Canada, et bon nombre de nos communautés connaissent une accélération de la construction domiciliaire. Les régions métropolitaines telles que Halifax, Moncton, Kingston, Calgary et Victoria ont connu un nombre record de mises en chantier en 2023. Partout au Canada, les municipalités urbaines et rurales précipitent la délivrance de permis, simplifient les règlements de zonage et rationalisent le processus d'approbation afin d'accélérer la construction de logements.

Je vais vous donner quelques exemples. Comme vous le savez probablement, la Ville de Toronto délivre désormais des permis pour la construction de multiplex dans tout son territoire. Depuis l'an dernier, de nouvelles règles autorisent jusqu'à quatre logements par lot. La Ville d'Edmonton a adopté un règlement de zonage favorisant la densification qui permet la construction d'immeubles résidentiels de trois étages et de maisons en rangée dans l'ensemble de la ville. Le projet Laneway à Kelowna s'est soldé par la construction de nombreux logements dans un complexe d'habitations intercalaires novateur.

En outre, plusieurs municipalités ont eu droit récemment à du nouveau financement par l'entremise du Fonds pour accélérer la construction de logements. Ce programme change énormément la donne en facilitant la modernisation des outils de planification et d'approbation et en aidant à financer des mesures pour stimuler la construction de logements. Cela démontre le caractère novateur et efficace des mesures prises par les municipalités.

Par contre — je veux être très clair sur ce point —, au Canada, nous n'avons pas seulement besoin de nouveaux logements. Nous avons besoin de quartiers complets dotés de bons services publics. Nous avons besoin de services de transport en commun réguliers et ponctuels. Nous avons besoin de communautés qui donnent un toit à tout le monde. Pour accroître l'abordabilité, la construction de logements est essentielle, mais nous avons également besoin d'infrastructures pour desservir les nouveaux quartiers.

La plupart de ces infrastructures appartiennent aux municipalités, qui assurent également leur entretien. J'entends par là les routes et les lignes de métro que nous utilisons pour nous rendre au travail, les parcs où nous allons marcher, les usines où nos déchets sont recyclés ou encore les refuges pour les sans-abri. Une approche qui augmente l'offre de logements sans tenir compte des infrastructures est vouée à l'échec.

À Brampton, en Ontario, on estime à 2 milliards de dollars les investissements qui devront être faits dans les infrastructures pour soutenir l'augmentation du nombre de logements prévue pour 2031. Voilà une somme substantielle. Cet exemple démontre les difficultés de financement auxquelles sont confrontées les localités qui veulent accroître l'offre de logements.

Du nouveau financement doit être injecté dans les infrastructures pour augmenter l'offre de logements et pour s'occuper, à court terme, des réseaux d'aqueduc et d'égout et adapter les infrastructures aux changements climatiques. C'est le minimum vital. À long terme, pour assurer une croissance durable au pays, un mode de financement plus équitable des administrations locales devra être instauré. Il est grand temps de doter les municipalités d'outils de financement qui tiennent compte de la croissance démographique et économique. Les gouvernements locaux doivent pouvoir compter sur des sources de revenus diversifiées, adéquates et prévisibles.

• (1145)

Par conséquent, la Fédération canadienne des municipalités demande au gouvernement fédéral de s'engager dans le budget de 2024 à convoquer les provinces, les territoires et les municipalités pour la négociation d'un nouveau cadre de croissance des municipalités. Ce cadre favorisera l'essor et la prospérité à long terme du Canada et lui permettra de mieux répondre aux besoins de sa population en pleine expansion. Cela aidera également à bâtir les infrastructures rattachées aux nouveaux logements de même qu'à rétablir l'abordabilité et à réduire l'itinérance.

[Français]

Merci, monsieur le président.

**Le président:** Merci, monsieur Bélanger, de votre allocution d'ouverture.

[Traduction]

Nous allons passer aux questions des députés. Nous allons nous limiter à une série de questions, mais chaque intervenant aura droit à six minutes.

Nous commençons avec M. Chambers pour le premier segment de six minutes.

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

Bienvenue au Comité, madame Robertson. C'est un plaisir de vous recevoir. Je vous remercie d'avoir accepté l'invitation et de soutenir notre étude.

Je voulais parler un peu de votre ligne directrice sur les prêts hypothécaires qui, sauf erreur, a été publiée en juin ou en juillet l'an dernier. En septembre, le Bureau du surintendant des institutions financières, ou BSIF, est allé droit au but en publiant un avis pour demander que la ligne directrice B-20 soit appliquée. Je perçois un écart considérable entre les attentes de l'ACFC et celles du BSIF à l'égard de l'industrie. Mon analyse est-elle correcte?

**Mme Judith Robertson:** Non. Je ne vois ni contradiction ni décalage. Je crois que nous avons envoyé une lettre à ce sujet qui contenait une explication.

Les objectifs et les cibles sont différents. Notre ligne directrice sur les prêts hypothécaires porte sur les mesures temporaires mises en place pour permettre aux consommateurs qui risquent de se retrouver en situation de défaut de paiement de faire des ajustements ou d'examiner leurs options pour se conformer à nouveau.

**M. Adam Chambers:** D'accord. Par contre, ai-je raison de dire que vous ne définissez pas le terme « temporaire »?

**Mme Judith Robertson:** Nous ne définissons pas ce terme en particulier, mais les attentes énoncées dans la ligne directrice sont très claires. La ligne directrice du BSIF — les gens du bureau pourraient l'expliquer mieux que moi — s'applique aux nouveaux contrats ou aux changements permanents.

**M. Adam Chambers:** D'accord.

Surveillez-vous ou recevez-vous des données de la part des institutions financières sous réglementation fédérale sur la manière dont elles traitent les demandes de mesures d'allègement?

**Mme Judith Robertson:** Oui. La ligne directrice renferme une exigence en matière de déclaration...

**M. Adam Chambers:** Pourriez-vous transmettre certaines de ces données au Comité?

**Mme Judith Robertson:** Oui. L'exigence n'est pas en vigueur depuis très longtemps. M. Lofranco possède des informations générales...

**M. Adam Chambers:** En fait, comme je n'ai pas beaucoup de temps, je ne veux pas nécessairement aller plus loin aujourd'hui, mais j'aimerais tout de même connaître les résultats ultérieurement. Lorsque vous serez prêts à présenter un rapport au gouvernement, nous aimerions que vous le déposiez aussi au Comité.

**Mme Judith Robertson:** Ce sera fait. Nous rendrons aussi les données publiques, mais probablement pas avant l'été prochain.

**M. Adam Chambers:** Merci beaucoup.

Qui paie pour les mesures d'allègement offertes aux consommateurs?

**Mme Judith Robertson:** Ce sont les banques qui prendront les mesures d'allègement en renonçant à certaines choses telles que les frais internes ou la non-imputation d'intérêts. Donc, les mesures d'allègement viendraient des banques.

**M. Adam Chambers:** Je soutiens que ce ne sont pas les banques. En fait, ce sont les autres consommateurs qui paient les mesures d'allègement.

Regardons de plus près les pratiques adoptées par les banques concernant les consommateurs et les autres produits. Je pense entre autres aux taux d'intérêt des comptes de chèques dont certains sont encore aussi bas que 0 % ou 0,5 %, ou encore à l'augmentation des frais de découvert et des frais liés aux chèques sans provisions. Non. Ce n'est pas par grandeur d'âme que les banques offrent ces mesures d'allègement, puisque ces dernières sont financées par les autres consommateurs.

En fait, cette marge découle également de la règle du BSIF qui interdit aux détenteurs de prêts hypothécaires non assurés de changer d'hypothèque au moment du renouvellement. Désormais, le BSIF ne permet plus aux propriétaires qui ont contracté une hypothèque non assurée de magasiner un taux hypothécaire. Par contre la charte hypothécaire permet aux personnes dont l'hypothèque est assurée de magasiner un autre taux sans avoir à passer le test de résistance.

Quelque chose m'échappe. La contradiction est patente. Avez-vous des commentaires à formuler sur cette contradiction?

Le BSIF dit que les détenteurs d'un prêt hypothécaire non assuré sont tenus de passer le test de résistance avant leur renouvellement d'hypothèque, tandis que l'ACFC et le gouvernement disent que les détenteurs d'un prêt hypothécaire assuré n'y sont pas tenus. Est-ce exact?

• (1150)

**Mme Judith Robertson:** Votre question est très étoffée.

Je comprends vos préoccupations sur les frais imposés à certains produits qui pourraient servir à financer les mesures liées à d'autres. Voilà pourquoi la question des frais est épineuse. Il y a des dispositions pour protéger les consommateurs contre les traitements inéquitables. Nous avons d'ailleurs intégré à notre ligne directrice sur les prêts hypothécaires une disposition qui vise à empêcher les banques de tirer avantage de la situation.

**M. Adam Chambers:** Je veux bien, mais il subsiste un décalage considérable. En partant du fait que le prêt hypothécaire assuré met

son détenteur plus à risque de défaut de paiement que le prêt hypothécaire non assuré — dont la mise de fonds doit être supérieure à 20 % —, pourquoi le gouvernement permet-il aux détenteurs de prêts assurés de magasiner une nouvelle hypothèque sans faire le test de résistance, tandis que le BSIF impose le test aux détenteurs de prêts non assurés? Comment peut-on affirmer que les mesures d'allègement sont appliquées équitablement?

**Mme Judith Robertson:** Les mesures d'allègement déterminent si le prêt est assuré ou non. Il n'y a aucune différence dans les lignes directrices entre les mesures d'allègement prévues et le comportement attendu à l'égard des personnes assurées ou non assurées.

**M. Adam Chambers:** Merci beaucoup.

Il faudrait dire au BSIF qu'il devrait faire preuve de la même souplesse à l'égard des personnes non assurées.

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

Nous passons maintenant à Mme Thompson.

**Mme Joanne Thompson (St. John's-Est, Lib.):** Je remercie les témoins.

Si vous me le permettez, je vais commencer par vous, madame Robertson.

Selon les dispositions de la charte hypothécaire canadienne proposée dans l'énoncé économique de l'automne, lorsque la banque communique avec l'emprunteur quatre à six mois avant la date d'échéance de son prêt hypothécaire, l'emprunteur a évidemment la possibilité de discuter avec le prêteur dans l'espoir de trouver une solution convenable pour les deux parties. Par souci de clarté, j'aimerais savoir si les banques déterminent elles-mêmes qui présente un risque ou non.

**Mme Judith Robertson:** Oui, cela fait partie de leurs obligations. Selon la ligne directrice, on s'attend à ce que les banques agissent de façon proactive en déterminant d'abord qui sont les clients qui présentent un risque et en communiquant ensuite avec ceux-ci pour discuter des options qui s'offrent à eux. Ils essaient essentiellement d'aller au-devant des problèmes. Plus tôt on se penche sur les problèmes prévus, plus il y a de solutions possibles.

**Mme Joanne Thompson:** J'aimerais revenir sur la conversation précédente concernant les simulations de crise pour les prêts hypothécaires. Évidemment, cette mesure a été mise en place lorsque les taux hypothécaires étaient plus bas.

Diriez-vous que, sans la simulation de crise, dans un contexte de taux d'intérêt élevés comme celui dans lequel nous nous trouvons actuellement, la situation des détenteurs de prêt hypothécaire aurait été bien pire?

**Mme Judith Robertson:** La simulation de crise est un outil prudentiel, alors ce n'est pas mon domaine d'expertise. Il s'agit principalement d'un outil macroprudentiel, mais il a évidemment une incidence microprudentielle, car il a probablement évité le surendettement à certains emprunteurs.

• (1155)

**Mme Joanne Thompson:** Pourriez-vous nous parler de la conformité des banques aux lignes directrices sur les prêts hypothécaires de l'ACFC? A-t-on observé un taux de conformité élevé?

**Mme Judith Robertson:** Oui. Je serais ravie de céder la parole à M. Lofranco, qui a plus de détails sur les rapports préliminaires que nous avons reçus à ce jour.

**M. Frank Lofranco (commissaire adjoint, Surveillance et mise en application, Agence de la consommation en matière financière du Canada):** Merci, madame la commissaire.

Je vous remercie de la question. Je suis ravi d'être parmi vous aujourd'hui.

Il y a une exigence de déclaration dans les lignes directrices. Nous devons recevoir des rapports périodiques des institutions financières visées par la ligne directrice. Nous avons récemment reçu notre première série de données complètes. Ce sont des données plutôt générales. Des données plus détaillées nous seront soumises au cours des prochains mois. Ce sont les données que nous espérons pouvoir examiner en vue d'en faire rapport.

De façon générale, nous sommes actuellement assez satisfaits de la participation de l'industrie. Les rapports indiquent que les institutions ont mis en place des procédures pour se conformer à la ligne directrice. Des données révèlent qu'on a cerné des comptes hypothécaires présentant des risques et communiqué avec les emprunteurs de façon proactive pour discuter des options assez tôt pour qu'ils puissent prendre des décisions éclairées. Nous savons également que certaines mesures d'allègement ont déjà été mises en place à l'égard de certains de ces comptes hypothécaires.

De façon générale, les rapports nous permettent d'estimer à environ cinq millions le nombre de comptes hypothécaires visés par notre ligne directrice; il s'agit de résidences principales. Moins de 1 % de ces comptes ont été désignés comme présentant des risques, et environ 10 % de ces comptes à risque ont fait l'objet de mesures d'allègement. Cela représente environ 35 000 comptes jugés à risque, et environ 3 500 à 4 000 comptes visés par des mesures d'allègement.

Encore une fois, ce sont des estimations. Je me sens suffisamment à l'aise pour vous les communiquer, mais nous avons vraiment hâte de recevoir les données détaillées qui arriveront au cours des prochains mois afin de pouvoir publier quelque chose au cours de l'été. Comme on l'a mentionné plus tôt, nous serions heureux de revenir devant le Comité et de vous en faire part.

**Mme Joanne Thompson:** Merci.

Pourriez-vous nous parler de l'applicabilité des lignes directrices?

**M. Frank Lofranco:** Bien sûr. Pour expliquer comment nos lignes directrices s'appliquent, il serait utile que je prenne le temps d'indiquer comment elles s'inscrivent dans le cadre de supervision que l'ACFC a établi et qui guide son travail. En termes simples, le cadre de surveillance repose sur trois piliers d'activité: la promotion, la surveillance et l'application. En ce qui concerne la ligne directrice, il s'agit d'un outil pour promouvoir la conformité en établissant des attentes claires du point de vue de la réglementation.

Je vais m'en tenir à l'exemple de la ligne directrice. En ce qui concerne la surveillance, nous travaillons activement et régulièrement à cerner les problèmes émergents liés à la mise en œuvre, soit pour les prévenir, soit pour nous assurer que des mesures correctives sont prévues et prises à cet égard. Dans le cas de la ligne directrice, il y a une exigence supplémentaire en matière de déclaration, alors la déclaration nous permet évidemment de faire un suivi.

En ce qui concerne l'application, nous avons un modèle graduel, c'est-à-dire qu'à mesure que des problèmes surgissent, nous les évaluons en fonction des risques et nous resserrons nos mesures de surveillance et de supervision. Les lignes directrices comprennent des

dispositions importantes, notamment en ce qui a trait à l'offre de produits et services adéquats. Il y a des dispositions relatives à la divulgation de renseignements et à la façon dont ils sont fournis pour que l'information soit claire et non trompeuse. Il y a aussi des dispositions concernant le consentement exprès, c'est-à-dire que la personne reçoit par écrit une confirmation des modalités qu'elle a acceptées.

Lorsque ces dispositions sont jugées non conformes, nous menons des enquêtes, et lorsque celles-ci confirment qu'il y a non-conformité, nous prenons des mesures d'application; nous avons plusieurs mesures à notre disposition, selon la nature de la non-conformité.

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

Nous passons maintenant à M. Ste-Marie.

[Français]

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

Je salue tous les témoins.

Madame et messieurs, je vous remercie de votre présence; c'est très apprécié.

Mes questions s'adressent à Mme Robertson et concernent ce qu'on appelle « l'amortissement négatif ».

Avez-vous un portrait des données sur le nombre de détenteurs de prêts hypothécaires qui sont actuellement dans une situation d'amortissement négatif? On parle d'amortissement négatif quand la partie des intérêts qu'ils ne sont pas en mesure de payer s'ajoute au capital.

**Mme Judith Robertson:** Je vous remercie de cette question.

● (1200)

[Traduction]

Si je comprends bien, vous demandez si nous avons une idée du nombre de détenteurs de prêt hypothécaire qui sont actuellement en situation d'amortissement négatif. C'est un problème grave, et nous avons de vives préoccupations à ce sujet.

Nous avons des chiffres, mais, encore une fois, ce sont des données préliminaires.

Monsieur Lofranco, voulez-vous parler des chiffres?

**M. Frank Lofranco:** Bien sûr. L'amortissement négatif est propre aux prêts hypothécaires à taux variable et à paiements fixes. L'amortissement négatif entre en jeu lorsqu'un taux d'intérêt donné fait en sorte que le paiement ne couvre plus le capital. Si les taux d'intérêt continuent de changer, ce paiement ne couvrira même pas tous les intérêts, de telle sorte que les intérêts courus seront réclamés.

Notre ligne directrice indique qu'il s'agit précisément d'un cas où une mesure d'allègement est envisageable. Je devrais préciser en passant que l'ACFC ne prescrit pas de mesures d'allègement aux institutions financières, mais la ligne directrice en mentionne quelques-unes qui pourraient être pertinentes. L'une d'entre elles consiste à ne pas imposer d'intérêts sur les intérêts.

C'est un problème grave. C'est une situation que nous surveillons de près. Les institutions ont l'obligation de veiller à ce que les produits offerts soient adaptés aux circonstances dans lesquelles se trouvent les consommateurs.

En ce qui concerne les données, encore une fois, il s'agit de données très générales, et environ 150 000 à 200 000 comptes hypothécaires sont en situation d'amortissement négatif. Le montant total est de 5,2 millions de dollars. La situation semble relativement maîtrisée, mais les institutions financières doivent intervenir de façon précoce en parlant des options qui s'offrent aux détenteurs de prêt hypothécaire. On s'attend à ce que les institutions fournissent des conseils judicieux et aiguillent les clients vers des sources de renseignements fiables afin qu'ils prennent le temps de prendre une décision éclairée sur la façon de gérer la situation.

La ligne directrice comporte des options que je serai heureux d'expliquer plus en détail, mais en principe, je pense que cela vous donne une idée de l'ampleur du problème et du risque par rapport au produit.

[Français]

**M. Gabriel Ste-Marie:** Je vous remercie d'avoir fourni une réponse aussi complète.

En effet, la situation de l'amortissement négatif est très préoccupante.

Pouvez-vous nous donner plus de détails sur les options dont vous avez parlé, soit celles que les institutions financières peuvent mettre en place?

[Traduction]

**M. Frank Lofranco:** Oui, avec plaisir.

Une option énoncée dans la ligne directrice consiste à permettre le paiement forfaitaire en cas d'amortissement négatif et de renoncer aux frais ou aux coûts associés aux paiements forfaitaires. C'est ce qu'on appelle habituellement des pénalités de paiement ou de paiement anticipé.

Plus important encore, en ce qui concerne l'amortissement et la possibilité de le prolonger temporairement, on s'attend, premièrement, à ce que ce soit pour la période la plus courte et, deuxièmement, à ce que cela soit accompagné d'un plan visant à ramener le consommateur à la période d'amortissement initiale et à ce que le délai soit raisonnable. Il faut aussi que le consommateur connaisse en détail les répercussions à long terme de ce genre de décisions.

Le bien-être financier à long terme des consommateurs est le premier aspect à considérer, et les longues périodes d'amortissement ne sont évidemment pas dans l'intérêt des consommateurs. Nous espérons que la ligne directrice aidera les institutions et les clients à prendre des décisions éclairées pour régler le problème.

[Français]

**M. Gabriel Ste-Marie:** Je vous remercie encore une fois d'avoir fourni une réponse très complète.

Le Comité va continuer de suivre le dossier.

C'est évidemment très préoccupant de constater que des détenteurs de prêts hypothécaires à taux variable se retrouvent dans une telle situation.

Ma prochaine question s'adresse toujours à l'Agence et concerne le rapport sur le bien-être financier que vous avez publié en juin dernier.

Vous attendez-vous, au cours des six prochains mois, à une augmentation des défauts et des retards de paiement en raison des difficultés financières auxquelles sont confrontés les détenteurs de prêts hypothécaires?

[Traduction]

**Mme Judith Robertson:** Nous nous attendons certainement, comme tout le monde — et j'entends par là nos collègues du système de surveillance fédéral — à ce qu'au cours des prochains mois et des deux prochaines années, lorsque les consommateurs devront composer avec les taux de renouvellement ou les seuils de déclenchement, on sache mieux reconnaître les difficultés et les prendre en considération. Cela pourrait très bien se traduire par des taux plus élevés de défauts de paiement ou de paiements manquants. Je pense qu'il est raisonnable de s'y attendre. Étant donné qu'un très grand nombre de prêts hypothécaires ont été offerts à des taux beaucoup plus bas, il y aura des répercussions au fur et à mesure qu'ils seront renouvelés ou refinancés.

● (1205)

[Français]

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

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

[Traduction]

**Le président:** Le temps de parole est écoulé, même que nous l'avons un peu dépassé.

Merci, madame la commissaire Robertson.

Nous passons maintenant au député Blaikie pendant six minutes.

**M. Daniel Blaikie (Elmwood—Transcona, NPD):** Je remercie les représentants de l'Agence de leur présence.

Je suis curieux de savoir dans quelles circonstances vous pensez qu'il faut en arriver pour que les personnes en situation d'amortissement négatif retrouvent leur amortissement normal, à moins de gagner à la loterie ou de recevoir un héritage qui leur permette d'exercer une option de paiement forfaitaire. S'agit-il simplement d'espérer que les taux d'intérêt baissent suffisamment vite pour que, au moment du renouvellement, ces personnes puissent revenir à un amortissement normal? Quelles sont les répercussions pour les personnes qui ont déjà accumulé un amortissement négatif et qui essaient de revenir à un amortissement sur 25 ans?

**Mme Judith Robertson:** C'est une question très grave. Le produit lui-même nous préoccupe. Nous partageons l'inquiétude du surintendant concernant le financement à taux variable et à paiements fixes, car il s'agit d'un produit complexe qui comporte des risques bien réels n'ayant peut-être pas été pleinement évalués.

Comme M. Lofranco l'a dit, ce que l'on constate pour ces hypothèques, c'est que, dans les cas où c'est possible, le versement d'une somme forfaitaire permet un retour à la normale. Ce n'est pas le cas pour tout le monde, bien entendu. On constate aussi que des personnes passent à un prêt hypothécaire à taux fixe avec une autre consolidation de dettes plus raisonnable.

Il est très difficile de généraliser. C'est l'une des raisons pour lesquelles nous avons insisté sur la nécessité de mettre en place des mesures d'aide adaptées. La situation et les possibilités de chacun peuvent différer, mais tous peuvent les améliorer pour peu que l'on aborde et que l'on comprenne les problèmes plus tôt et que l'on connaisse les options qui s'offrent à nous. Cela peut aller jusqu'à la vente de la résidence à l'initiative du consommateur.

**M. Daniel Blaikie:** Craignez-vous qu'il y ait un problème d'équité pour les personnes qui avaient un prêt hypothécaire à durée fixe avec des paiements fixes et qui ont dû renouveler leur prêt dans un contexte de taux d'intérêt élevé, faute de mieux? Si elles avaient choisi des paiements fixes avec un taux d'intérêt variable, l'amortissement négatif aurait pu constituer une option pour elles, étant donné que les banques semblent le faire assez souvent.

Êtes-vous inquiète de ce que cela signifie pour les personnes qui, face à une situation économique difficile, regrettent peut-être de ne pas avoir choisi une option à paiements fixes et à taux d'intérêt variable afin d'avoir accès à un autre outil d'aide que les personnes ayant opté pour une durée fixe n'ont pas pu obtenir?

**Mme Judith Robertson:** Je ne suis pas certaine de bien comprendre la question.

Il n'y a pas de différence dans les lignes directrices concernant les mesures d'aide adaptées et les divers types de mesures d'aide — selon le type de prêt hypothécaire consenti — en ce qui concerne l'équité dans la manière dont les banques traitent les consommateurs à risque de défaut de paiement, quel que soit leur type de prêt hypothécaire.

Si c'est l'objet de votre question...

**M. Daniel Blaikie:** L'amortissement négatif ne fait pas partie du contexte des personnes ayant un prêt hypothécaire à taux d'intérêt fixe et à paiements fixes. Au moment du renouvellement, soit elles peuvent le faire, soit elles ne le peuvent pas. Il peut y avoir d'autres options d'aide qui seraient également offertes aux personnes ayant un prêt hypothécaire à taux d'intérêt variable et à paiements fixes. En outre, des personnes se trouvant dans cette situation ont pu bénéficier d'un amortissement négatif comme outil d'aide temporaire.

Pensez-vous que le fait que l'amortissement négatif constitue un outil d'aide temporaire pour certains titulaires d'hypothèques et pas pour d'autres pose un problème d'équité?

• (1210)

**Mme Judith Robertson:** Non, parce que je pense qu'il s'agit simplement d'un mécanisme différent. Si vous avez un prêt hypothécaire à taux fixe et que vous sautez un paiement, des intérêts s'ajoutent. C'est un peu comme l'amortissement négatif, sauf que le mécanisme est différent. Je ne pense donc pas qu'il y ait d'injustice.

**M. Daniel Blaikie:** D'accord. Je pense que vous avez répondu à ma question.

Je voudrais poser à notre témoin de la Fédération canadienne des municipalités une question sur les infrastructures nécessaires pour construire davantage de logements et pour accroître la densité dans les centres urbains.

Pourriez-vous nous indiquer un programme fédéral faisant partie de la Stratégie nationale sur le logement qui tienne bien compte des infrastructures périphériques — je ne veux pas dire non essentielles — qui sont nécessaires pour accroître la densité des logements?

**M. Mathieu Bélanger:** Je dirais que le PIIC, le Programme d'infrastructure Investir dans le Canada, a été très important et qu'il a aidé les municipalités à mettre en place des infrastructures pour soutenir la croissance. De plus, le Fonds pour accélérer la construction de logements rend admissibles les investissements en matière d'infrastructures. C'est un point positif.

Pour le PIIC, tous les projets devaient être classés par ordre de priorité avant le 31 mars 2023 et ils seront mis en œuvre d'ici 2026 ou 2027. On constate qu'il y a une lacune dans le financement des infrastructures pour s'assurer que les municipalités sont en mesure d'accueillir la croissance afin de faire du projet national que nous sommes en train de réaliser quelque chose de positif.

De notre point de vue, il est essentiel de comprendre qu'il faut plus de logements au pays, puisque l'augmentation du nombre de logements aurait un effet direct sur l'abordabilité. Cependant, il faut aussi installer les infrastructures nécessaires pour soutenir ces logements, c'est-à-dire enfouir les tuyaux requis et mettre en place les équipements liés à la qualité de vie, comme les parcs et les transports en commun. Un financement accru s'impose à cet égard, car, vu l'état actuel des infrastructures, leur simple remise en état représente une tâche colossale.

Vous avez parlé du contexte de la densification, ce qui est très intéressant. On a très souvent l'impression que les droits d'aménagement peuvent essentiellement couvrir le coût des logements supplémentaires ou des infrastructures supplémentaires qui sont requises. C'est peut-être le cas pour les nouvelles installations, mais, très souvent, dans le cas d'une densification urbaine, lorsque l'on densifie un quartier, il faut également accroître la capacité. Il ne s'agit pas seulement d'accroître la capacité de la canalisation reliée aux logements, mais aussi d'agrandir l'usine de traitement de l'eau au bout de la ligne, par exemple. Tout cela démontre que les besoins sont très importants.

Il y a quelques mois, la Fédération canadienne des municipalités a effectué des recherches sur le coût unitaire des infrastructures requises pour soutenir tout nouveau logement construit au Canada, et nous sommes arrivés à un chiffre de 107 000 \$, ce qui est très élevé. Si l'on multiplie ce chiffre par les 3,5 millions de logements nécessaires selon la SCHL, on comprend l'ampleur du projet national qui nous attend.

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

Mesdames et messieurs les députés, nous n'avons pas le temps de faire une série de questions au complet, car nous disposons de très peu de temps, mais nous avons assez de temps pour accorder à chaque parti environ deux minutes pour poser une ou deux questions.

Nous commençons par le député Morantz.

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

Ma question s'adresse à l'Agence de la consommation en matière financière du Canada.

Madame Robertson ou monsieur Lofranco, l'année dernière, les médias ont publié un article basé sur une demande d'accès à l'information indiquant qu'entre 2019 et 2023, 27 323 plaintes avaient été déposées auprès de votre agence et qu'aucune d'entre elles n'avait reçu de réponse. Je veux vous donner l'occasion d'y réagir.

Ma question est la suivante: pourquoi permettre aux gens de déposer des plaintes auprès de votre agence si celle-ci n'y répond pas?

• (1215)

**Mme Judith Robertson:** Je vous remercie beaucoup de votre question. Je suis très heureuse d'y répondre.

J'ai lu cet article dans les médias. J'ai trouvé que son contenu était exact, mais que son titre ne l'était pas.

Nous disposons d'un centre où les consommateurs peuvent déposer des plaintes, mais nous ne sommes pas un organisme chargé de la résolution des plaintes. Nous disposons d'un système de traitement des plaintes, qui a récemment fait l'objet d'améliorations majeures.

En ce qui concerne les plaintes contre les banques, notre rôle consiste à superviser ce système. Les banques ont quant à elles l'obligation d'assurer un traitement efficace des plaintes, et le cadre a permis d'améliorer considérablement ce traitement. Si les consommateurs ne sont pas satisfaits, ils ont le droit de s'adresser à un organisme externe de traitement des plaintes, que nous supervisons également. Nous sommes en train de passer à un organisme unique. Voilà pour le système de résolution des plaintes.

Nous recevons des plaintes à titre d'information, au cas où il y aurait un problème de conformité dont nous devrions avoir connaissance. Ces plaintes sont examinées par un superviseur au cas où nous devrions prendre des mesures en tant qu'organisme de réglementation. C'est aussi une bonne façon de se tenir au courant de ce qui se passe sur le marché.

**Le président:** Merci, monsieur Morantz. Je sais que le temps file rapidement.

**M. Marty Morantz:** Bref et concis, en effet.

**Le président:** Monsieur Weiler, vous disposez de deux minutes. Allez-y.

**M. Patrick Weiler (West Vancouver—Sunshine Coast—Sea to Sky Country, Lib.):** Merci, monsieur le président.

Je remercie les témoins de leur présence.

Ma première question s'adresse à la Fédération canadienne des municipalités.

J'espérais que vous pourriez dire au Comité si vous pensez qu'il est possible pour les municipalités de contribuer à résoudre la crise du logement si le financement lié aux infrastructures est retenu jusqu'à ce que les objectifs en matière de logement soient atteints.

**M. Mathieu Bélanger:** Les municipalités déploient des efforts au quotidien pour contribuer à résoudre la crise du logement.

J'ai mentionné tout à l'heure le Fonds pour accélérer la construction de logements. En un mot, il sert à aider les municipalités à régler les problèmes liés à la planification, à l'approbation et à la délivrance de permis. C'est très bien, mais avant que ce programme soit créé, les municipalités ont commencé à simplifier les processus d'approbation pour permettre la construction de logements.

Les chiffres que nous voyons aujourd'hui à certains endroits... Par exemple, en Colombie-Britannique, Victoria et Vancouver ont enregistré le plus grand nombre de logements autorisés durant le troisième trimestre de 2023.

Les municipalités tirent parti des ressources à leur disposition, mais le modèle financier sur lequel reposent actuellement les muni-

cipalités canadiennes ne fonctionne pas. C'est la raison pour laquelle la FCM demande au gouvernement fédéral de réunir les provinces, les territoires et les municipalités pour se pencher sur la question et pour mettre au point une nouvelle approche favorable à la croissance démographique et économique.

**Le président:** Merci.

Monsieur Weiler, vous pouvez faire une autre observation, mais il vous reste environ 15 secondes. J'essaie de respecter le temps de parole de tous.

Allez-y rapidement.

**M. Patrick Weiler:** D'accord.

Selon vous, quel rôle le gouvernement fédéral doit-il jouer dans le financement du transport en commun pour soutenir le grand nombre de logements qui doivent être construits?

**Le président:** Je vous prie de répondre très brièvement.

**M. Mathieu Bélanger:** La FCM demande d'accélérer la mise en place du fonds national permanent pour le transport en commun, qui a été annoncé récemment et qui doit être lancé en 2026. C'est certainement une première partie de la solution.

**Le président:** Merci beaucoup. Bien fait.

Nous passons à M. Ste-Marie.

[Français]

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

Ma question s'adresse à vous, monsieur Bélanger.

J'imagine que vous avez pris connaissance de l'étude commandée par l'Union des municipalités du Québec, qui indique que 80 % des municipalités ont dû reporter un ou plusieurs projets d'infrastructures municipales, en 2022, surtout en raison de la hausse des coûts.

Qu'est-ce que cela entraîne pour les futures mises en chantier et que peut faire le gouvernement fédéral pour contribuer à l'accélération de l'achèvement des projets actuels et à venir en matière d'infrastructures municipales?

**M. Mathieu Bélanger:** Évidemment, les coûts de l'inflation touchent directement les grands projets d'infrastructure des municipalités. Comme vous le mentionnez, monsieur le député, cela va conséquemment avoir des répercussions sur la capacité de livrer des unités. En effet, bien souvent, les infrastructures ne seront pas disponibles.

Je note aussi que les programmes fédéraux d'infrastructure ne tiennent actuellement pas compte des coûts liés à l'inflation ou des surcoûts. Dans certains cas, par exemple dans certaines villes, comme Windsor, en Ontario, où un large projet d'adaptation au changement climatique est en cours, on peut difficilement aller de l'avant, justement à cause des coûts supplémentaires. Ces coûts n'étaient évidemment pas prévus lorsque le projet a été lancé et que les contrats ont été initialement attribués. Il y a donc certainement un impact.

• (1220)

**Le président:** Merci.

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

[Traduction]

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

Monsieur Blaikie, vous poserez les dernières questions au premier groupe de témoins.

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

Madame Robertson, bien entendu, pour les gens qui sont dans une situation d'amortissement négatif ou qui reçoivent une forme de soutien quelconque, l'approche personnalisée est importante. Comme vous l'avez dit, tout le monde ne se trouve pas dans la même situation. Toutefois, avec l'approche personnalisée, il y a un risque que les clients d'une institution ou de différentes institutions ne soient pas tous traités de la même façon.

À votre avis, l'élimination du test de résistance pour les détenteurs de prêts hypothécaires assurés favoriserait-elle la concurrence entre les services financiers au Canada? Ce mécanisme de marché pourrait encourager les banques à offrir de meilleures mesures de soutien. Il pourrait également dissuader certaines banques qui ont un marché captif — c'est-à-dire des clients qui ont un prêt hypothécaire assuré et qui ne peuvent pas aller ailleurs — d'exploiter cette situation tandis que d'autres ne le font pas. Ainsi, les gens ne seraient pas obligés de continuer à faire affaire avec l'institution auprès de laquelle ils auraient obtenu leur prêt hypothécaire. Selon vous, ce type de concurrence serait-il utile?

**Mme Judith Robertson:** C'est justement pour assurer l'uniformité entre les différentes institutions que nous avons publié notre ligne directrice. Je suppose qu'il pourrait aussi y avoir un manque d'uniformité au sein d'une institution. Nous tenions notamment à ce que les attentes soient très claires pour l'industrie.

La ligne directrice précise aussi que le taux offert aux gens qui reçoivent du soutien ne doit pas être moins avantageux que le taux offert aux autres. Là aussi, l'objectif est de rendre explicite ce qui constitue un comportement interdit, comme l'exploitation, dans une situation donnée.

**M. Daniel Blaikie:** L'accroissement de la concurrence contribuerait-il à faire respecter la ligne directrice? La ligne directrice n'a pas force exécutoire. S'il y avait plus de concurrence, les institutions financières seraient-elles plus portées à la respecter?

**Mme Judith Robertson:** Nous croyons que les institutions respectent la ligne directrice et qu'elles continueront à la respecter. Bien entendu, ce n'est pas une loi; c'est le moyen que nous utilisons pour communiquer à l'industrie les mesures par lesquelles nous ferons respecter la loi. Dans ce sens-là, on pourrait dire qu'elle a force exécutoire.

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

Je remercie les témoins de nous avoir accordé plus de temps parce que nous avons commencé un peu en retard. Merci d'avoir participé à notre étude sur le logement.

Mesdames et messieurs, nous allons passer au deuxième groupe de témoins.

• (1220) \_\_\_\_\_ (Pause) \_\_\_\_\_

• (1230)

**Le président:** Reprenons.

Nous sommes ravis d'avoir parmi nous aujourd'hui l'honorable Sean Fraser, ministre du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités. Bien entendu, il connaît bien le Comité permanent des finances puisqu'il y a siégé pendant plusieurs années.

Bon retour.

Nous accueillons également M. Fragiskatos, secrétaire parlementaire, qui a aussi siégé au Comité pendant de nombreuses années.

En plus du ministre, nous recevons Mme Nadine Leblanc, chef des finances par intérim et première vice-présidente des politiques, ainsi que M. Bob Dugan, économiste en chef, tous deux de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Bienvenue.

Notre dernier témoin est Mme Kelly Gillis, sous-ministre du Bureau de l'Infrastructure du Canada. Bienvenue.

Monsieur le ministre, je vous invite maintenant à présenter votre déclaration préliminaire. Nous passerons ensuite aux questions des membres du Comité.

**L'hon. Sean Fraser (ministre du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités):** J'ai combien de temps pour faire ma déclaration préliminaire, monsieur le président?

**Un député:** Environ 30 secondes.

**Des voix:** Ha, ha!

**L'hon. Sean Fraser:** Je vais tenter d'être concis et de ne prendre que quelques minutes.

[Français]

Je vous remercie de m'avoir invité aujourd'hui. Je suis heureux de discuter avec vous des défis et des occasions associés au logement, au Canada.

[Traduction]

Je suis très heureux d'avoir l'occasion de discuter avec vous aujourd'hui des mesures à prendre pour soutenir la construction d'un nombre accru de logements. Au Canada, nous faisons actuellement face à une crise du logement. Pour nous en sortir, nous devons bâtir plus de logements, des logements par millions.

Quand je me penche sur les défis que les gens ont à relever, je constate que la crise a des effets bien réels et graves. Les étudiants me disent qu'ils peinent à trouver des logements abordables, et bien souvent, ceux qu'ils trouvent sont situés loin de leur école ou ils sont surpeuplés. Les jeunes craignent être incapables de se trouver un logement ou de se bâtir une maison dans une ville où ils pourront commencer leur carrière ou fonder une famille. Les personnes âgées me parlent de leur désir de vieillir chez elles, dans la collectivité où leurs petits-enfants grandissent. C'est peu demandé, selon moi, mais malheureusement, elles n'arrivent pas à trouver de petits logements qu'elles ont les moyens de payer. Je pense sans cesse au dynamisme et aux talents que les gens pourraient contribuer à l'économie des collectivités s'ils étaient en mesure de trouver un logement abordable. Il y a là tant d'occasions ratées pour les collectivités.

La situation actuelle est le résultat d'une conjonction de différents facteurs. Certains remontent à plusieurs décennies; d'autres sont plus récents. Je pense aux décisions prises par divers gouvernements de différentes allégeances politiques au cours des 30 dernières années, qui ont choisi de ne pas investir dans le logement abordable. Plus récemment, je pense à la tendance qui s'est dessinée durant la pandémie, quand les taux d'intérêt étaient extrêmement faibles. Les gens ont acheté beaucoup de propriétés, puis tout à coup, les taux d'intérêt ont augmenté. Cette situation n'a pas seulement créé de la pression pour ceux qui ont acheté des propriétés; elle a aussi empêché d'autres personnes d'accéder au marché.

Malgré l'énormité des défis, je suis convaincu que nous réussirons à les surmonter. Par « nous », j'entends la société. Le gouvernement fédéral ne pourra pas y arriver seul, mais il doit jouer un rôle de premier plan. D'après moi, la solution repose dans l'adoption de mesures visant à construire plus de logements, à venir en aide aux Canadiens dans le besoin et à faciliter la location ou l'achat d'une habitation.

Pour que davantage de logements soient construits, il faut que le compte soit bon pour les constructeurs. Au cours des dernières années, le coût des matériaux, de la main-d'œuvre, des fournitures et des terrains a augmenté; bien entendu, les taux d'intérêt aussi. Par conséquent, de nombreux projets qui étaient peu rentables avant ont été abandonnés puisqu'ils n'offraient plus d'avantages économiques.

Comme vous le savez, nous avons éliminé la TPS sur les nouveaux appartements. De plus, nous offrons du financement à faible coût par l'intermédiaire du Programme de prêts pour la construction d'appartements. Nous avons aussi recapitalisé le programme des Obligations sécurisées du Canada pour accroître l'accès à de l'argent bon marché.

Toutefois, il ne suffit pas de s'attaquer aux coûts de construction; il faut également lever les obstacles systémiques à la construction de logements qui se dressent dans les collectivités.

D'abord, nous devons accroître la productivité de nos investissements dans les infrastructures liées au logement. Bien sûr, grâce au Fonds pour accélérer la construction de logements, nous avons conclu des ententes avec des collectivités partout au pays; je crois que nous sommes rendus à 36. Le gouvernement fédéral offre de l'argent aux collectivités pour les aider pas nécessairement à construire les habitations en tant que telles, mais plutôt à modifier les règles relatives à la construction de logements. Ces ententes auront une incidence positive à perpétuité sur les pratiques de zonage et les processus de délivrance de permis en particulier.

Nous devons également adopter une stratégie industrielle sur la construction d'habitations, surtout dans le but d'offrir de nouvelles possibilités de formation pour les travailleurs canadiens et de créer de nouveaux volets d'immigration pour attirer des talents au Canada. Il faut aussi encourager l'innovation dans le secteur de la construction d'habitations, particulièrement pour qu'un plus grand nombre d'habitations soient construites dans des usines partout au pays.

En élaborant notre plan pour la construction d'un plus grand nombre d'habitations, nous ne devons pas oublier que des personnes vulnérables ont besoin de logements qui répondent à leurs besoins particuliers. C'est là que les investissements dans le logement abordable entrent en jeu. Le Fonds pour le logement abordable fournit du soutien pour couvrir les coûts d'investissement liés à la construction de logements destinés aux personnes ayant des besoins importants. Ce fonds a été recapitalisé à hauteur d'un milliard de dollars dans l'énoncé économique de l'automne.

Nous avons aussi mis sur pied des programmes pour venir en aide aux collectivités aux prises avec des problèmes d'itinérance. Malgré nos investissements considérables, je serai le premier à reconnaître qu'il y a encore beaucoup de travail à faire étant donné la complexité des défis actuels que les collectivités doivent surmonter.

Par ailleurs, nous avons aussi offert des programmes de soutien direct à la population, comme l'Allocation canadienne pour le logement. Toutefois, il ne faut pas oublier que différents groupes démo-

graphiques subissent des effets disproportionnés. Je pense notamment aux peuples autochtones partout au Canada. Les prochains investissements fédéraux dans le logement leur seront utiles, mais ils ont été ignorés pendant trop longtemps et ils n'ont pas reçu le même soutien financier que le reste de la population canadienne.

Enfin, nous devons veiller à ce que les jeunes Canadiens en particulier puissent louer ou acheter un logement. C'est pourquoi nous avons créé le compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété. Je suis ravi de vous dire qu'à ce jour, plus d'un demi-million de jeunes Canadiens ont ouvert un compte d'épargne libre d'impôt afin de mettre de l'argent de côté pour la mise de fonds pour leur première propriété.

Les autres mesures que nous examinons ou que nous avons mises en œuvre pour réduire la pression sur le marché locatif sont aussi nombreuses.

Mes cinq minutes sont probablement écoulées, monsieur le président. Je vais donc m'arrêter là. Je répondrai volontiers aux questions des membres du Comité.

• (1235)

**Le président:** Merci, monsieur le ministre. Vous avez terminé juste à temps.

Nous passons à la période de questions. Durant le premier tour, chaque parti disposera de six minutes.

Nous commençons par M. Hallan.

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

Monsieur le ministre, il y a deux ans, vous étiez ministre de l'Immigration. À l'époque, votre ministère a lancé un cri d'alarme au gouvernement. Il l'a prévenu que les mises en chantier ne suivaient pas le rythme de la croissance rapide de la population. Autrement dit, l'augmentation de la demande allait entraîner une augmentation du coût du logement.

La crise du logement était déjà commencée; aujourd'hui, elle est encore plus grave. Qui a pris la décision d'ignorer ce cri d'alarme? Est-ce vous, ou vous a-t-on dit de l'ignorer?

**L'hon. Sean Fraser:** Personne n'a ignoré de cris d'alarme.

Vous n'êtes peut-être pas au courant des autres cris d'alarme qui ont été lancés. Les intervenants du milieu de la santé m'ont parlé des risques que courait le système de soins de santé. Les constructeurs d'habitations m'ont dit qu'ils ne pourraient pas construire de logements s'ils n'avaient pas accès à des travailleurs qualifiés. Les gens du milieu des affaires m'ont parlé des nombreuses fermetures qu'on verrait si aucune mesure...

**M. Jasraj Singh Hallan:** Monsieur le ministre, il est indéniable que le cri d'alarme a été ignoré puisqu'au cours des huit dernières années, sous votre gouvernement, les loyers au Canada ont doublé. Aujourd'hui, des Canadiens, des étudiants et même de nouveaux arrivants — comme vous l'avez dit durant votre déclaration préliminaire — vivent dans des voitures. Ils vivent sous des ponts. Le coût du logement au Canada est monté en flèche.

Quand vous étiez ministre de l'Immigration, vous avez reçu un rapport vous prévenant, vous et votre gouvernement, que si vous ne changiez pas de cap, la crise du logement s'aggraverait. C'est ce que nous voyons aujourd'hui parce que vous ignorez le cri d'alarme.

Je vous pose la question à nouveau: qui a ignoré le cri d'alarme? Est-ce vous, ou vous a-t-on dit de l'ignorer et de maintenir le cap?

**L'hon. Sean Fraser:** Il est très important pour le bien-être social et économique du Canada de ne pas mettre les défis bien réels que nous connaissons dans le secteur du logement exclusivement sur le compte de l'immigration. Il faut comprendre que les taux d'intérêt ont changé, et que le coût des matériaux, des fournitures et de la main-d'œuvre...

**M. Jasraj Singh Hallan:** Vous étiez responsable des deux.

**L'hon. Sean Fraser:** Monsieur le président, lorsqu'une question m'est posée, ai-je droit au même temps pour y répondre?

**Le président:** Vous avez le temps de donner une réponse.

Je prie les membres du Comité d'éviter les interruptions. Permettez au ministre de répondre à la question.

La parole est à vous, monsieur Hallan.

**M. Jasraj Singh Hallan:** Sauf votre respect, le ministre ne cesse de faire diversion pour éviter d'avoir à dire qui a ignoré le cri d'alarme lancé par son propre ministère.

Monsieur le ministre, votre propre ministère vous a soumis un rapport, à vous et au gouvernement. Vous l'avez rejeté et vous avez ignoré le cri d'alarme au sujet de la crise du logement. Par conséquent, la crise que nous connaissons aujourd'hui est encore plus grave qu'elle ne l'était.

Quelles mesures avez-vous prises dès que votre ministère vous a prévenu que vos plans allaient entraîner une aggravation de la crise du logement?

**L'hon. Sean Fraser:** C'est la première fois que j'entends le Parti conservateur dire ouvertement que la crise du logement est causée par l'immigration.

**M. Jasraj Singh Hallan:** Excusez-moi, mais c'est faux. C'est totalement faux.

**M. Yvan Baker (Etobicoke-Centre, Lib.):** J'invoque le Règlement, monsieur le président. M. Hallan ne cesse d'interrompre le ministre. Il a déjà fait la même chose avec d'autres ministres.

Je vous demanderais, monsieur le président, à vous et à M. Hallan, de permettre au ministre de répondre à la question.

**M. Jasraj Singh Hallan:** C'est totalement faux...

**Le président:** Monsieur Hallan...

**M. Jasraj Singh Hallan:** C'est mon temps de parole, monsieur le président.

**Le président:** Monsieur Hallan, je vous prie de ne plus interrompre le témoin. Donnez-lui le temps de répondre.

**M. Jasraj Singh Hallan:** Il a lancé une fausse accusation contre moi.

**Mme Julie Dzerowicz (Davenport, Lib.):** J'invoque le Règlement, monsieur le président. C'est la troisième question pour laquelle je n'ai pas pu entendre la réponse du ministre. On devrait lui donner tout de suite le temps de répondre à ces trois questions, au lieu de permettre les questions mélodramatiques provenant de l'autre côté...

**M. Jasraj Singh Hallan:** Une fausse accusation a été faite.

● (1240)

**Mme Julie Dzerowicz:** ... sans laisser de temps pour la réponse.

**M. Jasraj Singh Hallan:** Monsieur le président, je vais continuer mon temps de parole.

**Le président:** Monsieur Hallan, le ministre devrait avoir l'occasion de répondre à la question. Vous avez posé plusieurs questions. Vous n'avez pas permis au ministre d'y répondre.

**M. Jasraj Singh Hallan:** Monsieur le président, je vais poursuivre mes questions.

**Le président:** Monsieur Hallan, je donne au ministre l'occasion de répondre à vos questions.

Le ministre a la parole.

**M. Jasraj Singh Hallan:** Je vais continuer mon temps de parole. Je ne laisserai pas le ministre continuer à faire de fausses accusations.

**L'hon. Sean Fraser:** Monsieur le président, ai-je la parole?

**Le président:** Vous avez la parole, monsieur le ministre.

**M. Jasraj Singh Hallan:** C'est mon temps de parole. Ce ne sont pas les règles, monsieur le président.

C'est honteux que...

**L'hon. Sean Fraser:** Ai-je la parole ou non?

**Le président:** Vous avez la parole, monsieur le ministre. Vous pouvez répondre aux questions.

**L'hon. Sean Fraser:** Merci, monsieur le président. Je vous en suis très reconnaissant.

C'est avec plaisir que je répondrai à la question de l'honorable député.

**M. Jasraj Singh Hallan:** Je vais reprendre mon temps de parole.

Monsieur le ministre, il est honteux que vous disiez à un immigrant comme moi...

**Le président:** Monsieur Hallan...

**Mme Julie Dzerowicz:** J'invoque le Règlement.

**M. Jasraj Singh Hallan:** Monsieur le président, vous m'interrompez. Il y a des règles à suivre.

**Le président:** Monsieur Hallan, vous parlez en même temps.

**M. Jasraj Singh Hallan:** C'est mon temps de parole maintenant. Je vais continuer à l'utiliser.

Il est honteux que...

**L'hon. Sean Fraser:** Monsieur le président, je suis curieux de savoir si j'ai la parole ou non. Je crois que vous êtes responsable du déroulement de la réunion.

Je serai heureux de répondre à la question.

**Le président:** Monsieur le ministre, nous voulons que vous répondiez aux questions de M. Hallan.

Monsieur Hallan, vous avez posé des questions. Permettez-lui d'y répondre.

**M. Jasraj Singh Hallan:** Je vais passer à une autre question parce que le ministre a formulé une accusation très fausse...

**Mme Julie Dzerowicz:** J'invoque le Règlement. Je suis désolée, mais M. Hallan ne permet pas au ministre de répondre aux questions.

**M. Jasraj Singh Hallan:** Ce n'est pas un rappel au Règlement.

**Mme Julie Dzerowicz:** Il s'agit tout à fait d'un rappel au Règlement.

**M. Philip Lawrence (Northumberland—Peterborough—Sud, PCC):** Ce n'est pas un rappel au Règlement recevable. Reformulez-le.

**Le président:** Chers collègues, nous voulons le respect et le decorum. Le ministre est ici pour une heure, et le temps file.

Nous voulons que les députés posent leurs questions et que le ministre — et, au besoin, les fonctionnaires — réponde à ces questions. Permettez que les réponses soient données sans parler en même temps.

**M. Jasraj Singh Hallan:** C'est maintenant mon temps de parole, alors je vais poursuivre.

Il est honteux que le ministre dise à un immigrant comme moi que nous pointons l'immigration du doigt. C'est en fait la Banque du Canada...

**Mme Julie Dzerowicz:** J'invoque le Règlement, monsieur le président. Je suis vraiment désolée, mais je vais continuer à interrompre les échanges tant que le ministre n'aura pas l'occasion de répondre.

**M. Philip Lawrence:** Ce n'est pas un rappel au Règlement recevable. Il s'agit d'interruptions.

**Mme Julie Dzerowicz:** Il s'agit d'un rappel au Règlement, sans contredit. Je ne permettrai pas de monologue.

**M. Philip Lawrence:** Nommez la règle. Il n'y a pas de telle règle.

Monsieur le président, vous feriez mieux de la critiquer, tout comme vous m'avez critiqué.

**Le président:** Madame Dzerowicz, ce qui a été souligné, c'est que le député peut poser sa question.

Le ministre aura amplement l'occasion de répondre à cette question, monsieur Hallan, sans entendre quelqu'un d'autre parler en même temps.

**M. Jasraj Singh Hallan:** Je n'avais pas terminé ma question. J'étais justement en train de la poser.

La Banque est en fait...

**Mme Julie Dzerowicz:** J'invoque le Règlement. Il a posé trois questions, et il n'y a pas eu de réponse.

**M. Jasraj Singh Hallan:** Ce n'est pas une question. Je n'ai pas posé ma question.

Permettez-moi de continuer, monsieur le président.

La Banque du Canada est en fait...

**Mme Julie Dzerowicz:** J'invoque le Règlement. Je suis vraiment désolée, mais il n'y a pas eu de réponse. J'attends une réponse du ministre, monsieur le président.

**M. Philip Lawrence:** Ce n'est pas un rappel au Règlement recevable. Il s'agit d'une interruption.

Pouvez-vous respecter les interprètes, s'il vous plaît?

**Le président:** Monsieur Lawrence, vous n'avez pas la parole. Je suis en train de réagir à un rappel au Règlement. Il y a un rappel au Règlement.

**M. Philip Lawrence:** Il n'est pas valide.

**Mme Julie Dzerowicz:** Mon rappel au Règlement, monsieur le président...

**Le président:** Mesdames et messieurs, comme je l'ai dit, le temps est précieux et il file. Nous voulons entendre une question, puis nous voulons laisser du temps pour la réponse.

**M. Jasraj Singh Hallan:** Je n'ai pas encore posé ma question. Je vais laisser du temps au ministre.

Encore une fois, il est honteux que le ministre s'en prenne à moi et accuse à tort un immigrant comme moi en disant que je mets la situation sur le dos de l'immigration. C'est en fait la Banque du Canada qui a fait cette affirmation. Son rapport actuel sur la politique indique que la croissance de la population alimente directement l'inflation des loyers. Elle fait grimper les loyers et les prix des logements. C'est le résultat direct du fait que vous et votre gouvernement avez fait fi du rapport de votre propre ministère.

À l'heure actuelle, les Canadiens consacrent plus de 60 % de leur revenu au logement. La Banque Royale du Canada dit même que le Canada est un pays de locataires, parce que les gens n'ont pas les moyens de se payer un logement.

Dites-nous quelle a été votre réaction immédiate lorsque vous avez reçu ce rapport. L'avez-vous simplement jeté à la poubelle, ou cherchez-vous à protéger quelqu'un?

**L'hon. Sean Fraser:** Monsieur le président, de combien de temps est-ce que je dispose pour répondre à cette question?

**Le président:** Vous avez le temps de répondre à la question, monsieur le ministre.

**L'hon. Sean Fraser:** Merci.

Tout d'abord, par souci de clarté, je mentionnerai que M. Hallan était le porte-parole de l'opposition lorsque j'étais ministre de l'Immigration. Je sais qu'il appuie l'immigration.

Lorsque j'ai dit, dans mon préambule, que l'immigration était la cause de la crise du logement, je faisais allusion aux mots qu'il a utilisés dans sa question, et non à sa vision personnelle de ce que l'immigration...

**M. Jasraj Singh Hallan:** Il est triste que votre gouvernement ait changé l'attitude des gens à l'égard de l'immigration.

**L'hon. Sean Fraser:** Monsieur le président, ai-je la parole?

C'est avec plaisir que j'assisterai à des échanges...

**Le président:** Veuillez laisser le ministre répondre à la question...

**L'hon. Sean Fraser:** ... mais je préférerais parler de solutions à la crise du logement.

En ce qui concerne la question de l'immigration et nos programmes de résidence permanente, je demeure convaincu que nous pouvons continuer à avoir des niveaux d'immigration élevés, mais nous devons construire les logements nécessaires pour accueillir une population croissante. Nous éprouvons des problèmes avec nos programmes temporaires en immigration, et ce n'est pas le gouvernement qui fixe le nombre de personnes participant à ces programmes. Ce nombre fluctue selon la demande des employeurs à l'égard du Programme des travailleurs étrangers temporaires...

**M. Jasraj Singh Hallan:** Ce n'est pas vrai.

**L'hon. Sean Fraser:** ... ou de la demande des établissements scolaires pour le programme des étudiants étrangers. Nous en sommes à mettre en œuvre des réformes, qui ont commencé, disons-le, lorsque j'étais ministre de l'Immigration, y compris...

**M. Jasraj Singh Hallan:** Monsieur le ministre, mon temps est limité...

**L'hon. Sean Fraser:** Monsieur le président, le député continue de parler pendant la réponse...

**M. Jasraj Singh Hallan:** Je vais passer à ma prochaine question...

**L'hon. Sean Fraser:** Puis-je continuer?

**Le président:** Monsieur Hallan, le ministre essaie de répondre à votre question.

• (1245)

**M. Jasraj Singh Hallan:** Il n'a rien dit à ce sujet...

**L'hon. Sean Fraser:** C'est parce qu'on m'interrompt continuellement...

**M. Jasraj Singh Hallan:** J'ai posé une question sur le rapport. Il doit aborder ce rapport.

**L'hon. Sean Fraser:** Je vais poursuivre ma réponse, monsieur le président. Si vous pensez que je devrais m'arrêter, je vais le faire.

**Le président:** Si vous voulez bien terminer votre réponse, nous passerons ensuite à la prochaine question de M. Hallan.

**L'hon. Sean Fraser:** En ce qui concerne nos programmes temporaires, des défis...

**Mme Joanne Thompson:** J'invoque le Règlement. Nous devons vraiment tenir compte de la santé des interprètes. Je vous prie d'arrêter de parler en même temps.

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

**L'hon. Sean Fraser:** Je peux conclure en 10 secondes.

Nous avons des problèmes avec nos programmes temporaires. Ils sont influencés par les intervenants qui ont accès à ces programmes et qui augmentent la demande imposée au système. Pour réagir à ces changements de comportement, nous mettons en œuvre des réformes, y compris des réformes récentes que le ministre Miller a mises en œuvre...

**M. Jasraj Singh Hallan:** Je suis désolé, monsieur le ministre, mais les 10 secondes sont écoulées.

**L'hon. Sean Fraser:** ... pour nous assurer de rétablir...

**M. Jasraj Singh Hallan:** Au sujet des mises en chantier dont vous avez parlé, le nombre de logements a en fait diminué de 7 %...

**L'hon. Sean Fraser:** ... l'intégrité du programme. De plus, les réformes réduisent la pression sur les collectivités qui ont...

[Français]

**M. Gabriel Ste-Marie:** J'invoque le Règlement, monsieur le président.

Monsieur le président, on l'a souvent dit: nous devons respecter les interprètes. Depuis 10 minutes, il y a des discussions croisées, ce qui rend le travail des interprètes impossible. Nous savons que les interprètes font un travail extraordinaire. Il faut que les francophones soient en mesure d'entendre ce qui se passe au Comité.

Je demande à mes collègues de faire preuve de respect envers les interprètes et d'arrêter les discussions qui se superposent.

[Traduction]

**Le président:** Monsieur Ste-Marie et madame Thompson, vous avez tout à fait raison.

Je suis désolé. Nous devrions tous présenter nos excuses aux interprètes. Les interventions simultanées ont une incidence sur eux, sur leur santé et sur leur sécurité. Nous devons respecter le décorum. Ne criez pas dans votre micro. Permettez aux intervenants de répondre aux questions; permettez aux députés de poser des questions. Échangeons dans le respect. Voilà ce que nous demandons.

Monsieur Hallan, vous avez la parole.

**M. Jasraj Singh Hallan:** Monsieur le ministre, la CIBC a lancé un sérieux avertissement: le Canada a besoin de cinq millions de nouveaux logements d'ici 2030, en plus de ceux qui sont déjà prévus. Ce nombre représente environ 1,5 million de logements de plus que ce que la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ou SCHL, avait prévu. Votre propre organisme de logement, la SCHL, a dit tout récemment à notre comité qu'il ne croit en rien que votre gouvernement construira ces logements. Selon la CIBC, la crise du logement est en grande partie attribuable à un manque de planification.

Comment ces logements seront-ils construits?

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

Dans ma déclaration préliminaire, j'ai expliqué les tenants et aboutissants de l'approche en matière de logement. Des logements seront construits lorsque nous réduirons le coût de la construction résidentielle grâce à des mesures incitatives. Plus de logements seront construits lorsque nous changerons la façon dont les collectivités construisent les logements, en les incitant à réduire les formalités administratives et à accélérer les processus d'octroi de permis...

**M. Jasraj Singh Hallan:** Monsieur le ministre, nous attendons depuis huit ans.

**L'hon. Sean Fraser:** Monsieur le président, encore une fois, je veux faire preuve de respect à l'égard de mes collègues...

**Le président:** Monsieur Hallan, votre temps est déjà écoulé. Il l'est depuis longtemps, à vrai dire.

Monsieur le ministre, terminez votre commentaire, puis nous passerons ensuite au prochain député qui posera ses questions.

**L'hon. Sean Fraser:** Je résumerai ma réponse en disant que nous pouvons réduire les coûts de construction en offrant des mesures incitatives. Nous pouvons changer la façon dont les villes construisent des logements en injectant des fonds fédéraux pour modifier le zonage et la délivrance de permis. Nous pouvons créer une stratégie industrielle en collaboration avec les villes, le secteur privé, les organismes à but non lucratif et les gouvernements provinciaux.

J'ai comparé le plan que nous proposons et celui que le parti de M. Hallan propose, et il est clair et très évident que les mesures proposées par les conservateurs réduiraient le nombre de logements construits par rapport à ce que nous sommes déjà en voie de bâtir. Nous ne pouvons pas laisser ce scénario se produire.

**Le président:** Merci, monsieur le ministre et monsieur Hallan.

Nous passons maintenant à M. Baker. Veuillez débiter.

**M. Yvan Baker:** Merci beaucoup, monsieur le président, et merci, monsieur le ministre, de comparaître devant le comité des finances.

Monsieur le ministre, je vais vous poser quelques questions que mes électeurs me posent constamment.

On me demande souvent ce qui a fait grimper en flèche le prix des logements, surtout au cours des dernières années. Comme vous l'avez souligné dans votre préambule, la population a du mal à joindre les deux bouts. Les Canadiens ont du mal à acheter un logement — en tout cas ceux qui veulent en acheter un. Les gens ont du mal à louer un logement. Les acheteurs d'une première maison en particulier éprouvent des difficultés. Bien entendu, les taux d'intérêt qui ont augmenté représentent un défi énorme pour les emprunteurs qui renouvellent leurs hypothèques. Les gens sont aux prises avec toute une série de problèmes liés au coût du logement.

Pourriez-vous répondre à cette question pour moi? Qu'est-ce qui a fait autant grimper le prix des logements?

**L'hon. Sean Fraser:** J'aimerais que ma réponse soit simple et rapide, mais il n'y a pas qu'un seul facteur. Nous pouvons remonter à la fin des années 1980 et certainement au début des années 1990, quand la décision a été prise de réduire les programmes de logement abordable financés par le gouvernement. Les besoins des familles à faible revenu sont différents — bien qu'ils soient ressentis en parallèle — des défis observés plus récemment sur le marché.

Le manque d'investissements perdure depuis 30 ans, et je dois dire que tant les gouvernements libéraux que conservateurs sont responsables de cette erreur, que nous avons commencé à corriger en 2017 avec la Stratégie nationale sur le logement. Nous devons continuer d'utiliser cette stratégie pour investir dans le logement abordable pour les familles à faible revenu. Nous devons également accroître les objectifs de certains des programmes pour construire plus de logements abordables, plus de coopératives d'habitation et plus de logements à l'extérieur du marché.

À l'heure actuelle, il y a un certain nombre de facteurs qui entrent en jeu sur le marché. Certains sont influencés par les fluctuations du taux d'intérêt, qui ont fait en sorte qu'il est plus difficile pour les propriétaires de garder la maison qu'ils possèdent déjà ou pour les acheteurs d'intégrer le marché. D'autres facteurs s'expliquent par le fait que, dans le marché, lorsque les taux d'intérêt étaient très bas, certaines collectivités du Canada — y compris la mienne — ont vu les acheteurs s'emballer. Dans ma collectivité, ce sont des Ontariens qui, de façon disproportionnée, ont acheté un grand nombre de propriétés en vente pendant la pandémie. Le phénomène a réduit le taux d'inoccupation dans certaines collectivités, ce qui exerce une pression, bien franchement, sur le marché locatif et sur le marché de la propriété. Bien sûr, lorsqu'on ajoute à cela l'augmentation du taux d'intérêt, la difficulté est exacerbée pour les gens qui ont raté l'occasion d'entrer sur le marché à l'époque et qui subissent maintenant les conséquences de la conjoncture.

Certaines communautés ont connu des augmentations spectaculaires de leur population en provenance de différentes sources. Je le répète, dans ma collectivité, cette augmentation était surtout attribuable à l'arrivée d'Ontariens. Dans certaines communautés, par exemple dans les villes collégiales et universitaires, les résidents temporaires, comme les étudiants internationaux, représentent un afflux important. Ces changements démographiques entraînent des répercussions à l'échelon local.

Il n'y a pas qu'un seul facteur. La réunion de ces divers facteurs — certains se sont aggravés au fil des décennies et d'autres sont des développements plus récents — crée une situation catastrophique qui fait augmenter le coût de la location ou de l'achat d'un

logement. Les répercussions sont très réelles sur les gens, et nous devons nous y attaquer.

• (1250)

**M. Yvan Baker:** Je vous remercie de cette réponse.

Nous avons déjà reçu l'un des représentants de la SCHL au Comité. Ma question s'adresse au ministre, mais je tenais à le souligner.

Je me souviens vous avoir posé une question très semblable il y a quelques mois. Ce qui m'avait frappé, dans votre réponse, entre autres, c'est que l'offre de logements n'a pas suivi la demande. Autrement dit, le nombre de logements construits est inférieur au nombre de gens qui se cherchent un logement au Canada.

Êtes-vous d'accord pour dire qu'il s'agit d'un facteur important depuis plusieurs années, monsieur le ministre?

**L'hon. Sean Fraser:** Oui. Ce n'est pas le seul facteur, mais c'en est un. Si nous voulons sortir de la crise du logement, nous devons avoir un rythme de construction nettement plus rapide. Oublions un instant le fait qu'il y aura toujours des gens du monde entier qui voudront venir s'installer au Canada. Nous avons besoin de construire des logements beaucoup plus rapidement ne serait-ce que pour répondre aux besoins actuels.

Nous devons tenir compte de la croissance démographique qui fait évoluer nos collectivités et progresser notre économie et construire davantage de logements pour y répondre. C'est d'ailleurs l'un des enjeux que nous avons abordés lors de l'examen stratégique de l'immigration qui a donné lieu à un rapport il y a quelques mois. Il s'agissait d'examiner la nécessité de lier la croissance démographique à la construction de logements.

Nous devons faire tout en notre pouvoir pour accélérer le rythme de construction si nous voulons répondre à la demande actuelle, sans parler de la demande qui existera dans 10 ans, car la population du Canada continuera vraisemblablement de croître.

**M. Yvan Baker:** Mes électeurs me posent également la question suivante, monsieur le ministre: quand les prix des logements vont-ils se stabiliser et baisser? Cette question revient constamment lorsque je parle à mes électeurs. Pour être franc, je leur réponds que j'en parlerai au ministre Fraser pour savoir ce qu'il en pense.

Pour le bien de mes électeurs, pourriez-vous nous dire ce que vous en pensez? Quand les prix de l'immobilier se stabiliseront-ils et baisseront-ils, selon vous?

**L'hon. Sean Fraser:** Je serais peut-être plus à même de répondre à cette question si j'avais une boule de cristal.

La réponse varie d'une collectivité à l'autre. Bien qu'interreliés, les marchés immobiliers sont locaux de nature. L'impact d'une situation sur le marché immobilier dans la zone rurale de la Nouvelle-Écosse où je vis peut être différent de celui ressenti dans la région du Grand Toronto où vous vivez.

Lorsque nous construirons suffisamment de logements pour répondre à la demande et que nous aurons un meilleur taux d'occupation qu'aujourd'hui, les locataires pourront se trouver un autre logement au même prix que celui qu'ils louaient avant de le perdre pour une raison quelconque. Lorsque la construction de logements répondra à la demande du marché des acheteurs, je m'attends à ce que cela se reflète dans le coût de construction des logements. Les vendeurs ne pourront plus maximiser leurs profits en raison de la forte concurrence sur le marché. Tout cela se fera également dans un contexte influencé par des facteurs échappant au contrôle du gouvernement fédéral, tels que les décisions indépendantes de la Banque du Canada en matière de taux d'intérêt.

Je m'attends à ce que nous continuions de progresser au cours des prochaines années. Le taux d'inflation qui affecte la population a baissé au cours des dernières années. Je m'attends à ce que les choses s'améliorent progressivement au fil des mois et des années à venir, à mesure que nous construisons de nouveaux logements.

Je ne peux pas encercler de date magique sur le calendrier. Je ne peux pas vous dire quand tout sera réglé, mais j'ai l'impression que nous pouvons progresser rapidement et que les choses s'amélioreront progressivement et de façon constante dans les années à venir.

• (1255)

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

Nous allons maintenant passer à M. Ste-Marie.

[Français]

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

Bonjour, monsieur le ministre.

Je salue tous les témoins.

Monsieur Fraser, j'aurai des questions à vous poser, mais j'aime-ris d'abord m'adresser à M. Dugan, de la SCHL.

Monsieur Dugan, vous avez comparu devant le Comité le 28 septembre dernier accompagné d'autres membres de la SCHL. Vous vous étiez alors engagé à fournir au Comité des réponses écrites à nos questions. Or nous attendons toujours ces réponses bien que le greffier du Comité vous ait relancé à de nombreuses reprises.

Par exemple, nous vous avons demandé de nous fournir la ventilation des programmes de la SCHL par province, ainsi que les informations sur le coût par logement pour chacun de ces projets. Nous attendons toujours la réponse.

Je vous avais aussi posé une question sur un projet de logement social à Joliette. L'Office municipal d'habitation de Joliette veut bâtir un immeuble dans lequel la moitié des logements serait réservée à des personnes vivant avec un handicap. Ce qui freine le projet, c'est que le terrain, qui est enclavé et qui ne peut servir à rien d'autre qu'à cela, appartient à la Société d'habitation du Québec. Or, celle-ci a une entente sur le logement social avec la SCHL. La Société d'habitation du Québec est prête à céder ce terrain. De son côté, la SCHL ne veut même pas le vendre au prix de l'évaluation municipale, mais plutôt au prix courant. On parle donc de près de 1 million de dollars plutôt que de 300 000 \$.

Je vous avais demandé ce qui pouvait être fait pour débloquer cette situation. Était-il possible de mettre fin à l'entente sur le logement social? Le ministre pourrait-il permettre que la SCHL cède le terrain, comme le propose la Société d'habitation du Québec? Nous attendons toujours ces réponses.

Je vous ai écrit à ce sujet, à la SCHL, il y a plus de cinq mois. J'ai écrit au ministre il y a cinq mois, mais c'est toujours l'impasse. L'Office municipal d'habitation de Joliette ne peut pas entreprendre les travaux à cause de la SCHL, qui ne fournit toujours pas de réponse.

Enfin, nous vous avons demandé une mise à jour de votre étude sur la pénurie de logements, qui se chiffre à 3,5 millions de logements. Il s'agit de mettre ces données à jour avec les données révisées de Statistique Canada. À ce sujet, les nombreuses tentatives du greffier nous ont finalement permis de comprendre que nous obtiendrions cette réponse au cours du premier trimestre de cette année. J'aimerais donc savoir si vous avez une date à nous fournir.

En ce qui concerne cette étude, j'aimerais vous rappeler autre chose. Cela va me permettre de poser une question au ministre. Bloomberg, le 6 février dernier, a indiqué que l'économiste de la CIBC, M. Benjamin Tal, parlait d'un manque d'au moins 5 millions de logements, et non de 3,5 millions. Ce chiffre prend en compte l'accroissement de la population, y compris les résidents non permanents et les résidents temporaires.

Monsieur Dugan, allez-vous nous répondre un jour? Vous représentez la SCHL, et vous êtes le seul témoin à s'être engagé à donner des réponses écrites sans les avoir fournies au Comité permanent des finances.

**Mme Nadine Leblanc (chef des finances par intérim et première vice-présidente, Politiques, Société canadienne d'hypothèques et de logement):** Monsieur le président, nous prenons très au sérieux les demandes émises par le Comité, et nous nous engageons à y répondre très prochainement. En fait, j'ai fait un suivi et les réponses sont en révision. Nous nous attendons à ce qu'elles soient données aux membres du Comité très bientôt.

Je n'ai pas pris en note toutes les demandes, mais j'aimerais faire un commentaire plus précisément sur la question du terrain de Joliette, dont vous parliez. Cela fait partie des ententes que nous avons avec la province de Québec. Or, lorsqu'il s'agit de la vente de terrains faisant l'objet d'ententes, nous devons nous assurer de respecter les paramètres établis, revoir les pouvoirs que nous avons et suivre les procédures en place pour faire cette analyse. Nous sommes en train d'étudier cela.

**M. Gabriel Ste-Marie:** Je vous remercie de m'avoir répondu.

Cela fait plus de cinq mois que la SCHL est interpellée et, maintenant, c'est elle qui bloque la construction de logements sociaux. C'est très préoccupant.

Étant donné qu'il ne me reste pas beaucoup de temps, je vais poser mes questions à M. Fraser.

Comme le disait l'économiste de la CIBC, on parlerait plutôt d'un manque de 5 millions de logements. Selon les données publiées par la SCHL à la fin de janvier, on prévoit que l'offre va diminuer en 2024, parce que le nombre de mises en chantier a diminué depuis un an à cause de l'inflation; on s'attend à ce que l'annulation de ces projets commence à se faire sentir cette année. À cela s'ajoutera une croissance de la population, qui accentuera la pénurie de logements. Bref, il y aura beaucoup de sans-abri, cette année.

Que comptez-vous faire à cet égard? Est-ce vrai que le gouvernement va baisser de 3 % le financement accordé aux organismes qui luttent contre l'itinérance? Ce sont les échos que nous avons présentement.

• (1300)

**L'hon. Sean Fraser:** Je vous remercie de votre question, monsieur Ste-Marie.

Dans le cadre de la stratégie du Canada pour faire face aux défis en matière de logement, il est important de considérer la pénurie.

[Traduction]

Que la pénurie s'élève à trois millions et demi ou à cinq millions, nous devons tout de même mettre en œuvre toutes les mesures envisagées et soutenir les collectivités concernées.

Je ne vais pas m'avancer sur les décisions que la ministre Free-land pourrait prendre dans le budget. Ce que je peux vous dire, c'est que nous continuons à soutenir les organismes communautaires qui aident ceux qui n'ont pas de logement. Juste avant les Fêtes, nous avons par exemple octroyé 100 millions de dollars supplémentaires au programme Vers un chez-soi afin qu'il puisse répondre aux besoins les plus urgents avant l'arrivée du froid.

Nous allons continuer à travailler avec les municipalités et les organisations prestataires de services pour déterminer comment nous pouvons tirer le meilleur parti des aides fédérales. Toutefois, je ne suis pas en mesure de faire des projections sur les décisions budgétaires qui pourraient être prises avant le prochain budget fédéral.

[Français]

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

Monsieur le président, s'il me reste du temps, je vais le laisser à mon collègue M. Trudel.

[Traduction]

**Le président:** Votre temps vient de s'écouler. Les deux autres partis ont largement dépassé le temps qui leur était imparti, alors j'allais vous permettre de poser une autre question très rapide, mais je vous redonnerai ce temps lors du prochain tour de questions.

Nous allons maintenant passer à M. Blaikie. Allez-y, je vous prie.

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

Bon retour parmi nous, monsieur le ministre.

Je pense que plus de 7 500 personnes sont en attente d'un logement abordable dans votre région et que la liste d'attente est d'environ deux ans. Votre gouvernement s'est engagé en campagne électorale à mettre fin au phénomène des rénovictions — où les propriétaires expulsent les locataires pour améliorer la propriété, parfois de manière superficielle, avant d'augmenter les loyers —, mais nous savons qu'il y en a encore à Dartmouth et à Halifax, notamment.

L'un des moyens de lutter contre ce phénomène serait de donner aux organismes communautaires qui ont l'habitude de fournir des logements les moyens d'acquérir des immeubles au lieu de les vendre aux types de propriétaires qui font des rénovictions. Je ne vous ai pas entendu parler d'un fonds d'acquisition à but non lucratif dans vos remarques liminaires. J'aimerais savoir si c'est quelque chose que votre gouvernement envisage sérieusement dans ce cycle budgétaire.

**L'hon. Sean Fraser:** Ce n'est pas la première fois que nous en discutons, et je crois sincèrement que vous vous intéressez à cette question pour les bonnes raisons, tout comme moi. Nous pourrions avoir recours à un fonds d'acquisition pour accroître l'offre de logements sociaux. Un tel fonds pourrait nous permettre de protéger de

façon permanente les logements prévus pour les familles à faible revenu. Dans le cadre de l'entente sur le Fonds pour accélérer la construction de logements que nous avons signé avec la Ville de Toronto, nous avons constaté que la Ville utilise une partie de ses fonds pour le programme MURA, qui est plus ou moins conçu pour atteindre les objectifs que vous avez soulevés. Nous avons pris cette première initiative récemment dans ce milieu.

Nous ne sommes pas encore en mesure de vous dire à quoi les politiques pourraient ressembler, mais nous nous penchons sur les divers aspects potentiels d'une stratégie de logement abordable qui contribuera à accroître l'offre de logements sociaux. Nous devons prendre des décisions dans les mois à venir quant aux mesures à prendre, mais je ne suis pas en mesure de vous annoncer que nous allons aller de l'avant avec un tel fonds aujourd'hui. Toutefois, nous continuons d'envisager cette option. Nous voulons simplement nous assurer d'obtenir le meilleur rendement possible pour chaque denier public dépensé pour aider à répondre aux besoins des familles à faible revenu qui n'ont pas de logement adéquat présentement.

**M. Daniel Blaikie:** Je suis certain que vous avez entendu la statistique voulant que le Canada perde 15 logements abordables pour chaque logement construit à l'heure actuelle. À quel point les gouvernements devraient-ils agir urgemment pour renforcer l'offre de logements abordables au Canada?

**L'hon. Sean Fraser:** Je pense que vous utilisez les bons mots. Il y a urgence d'agir pour ceux qui n'ont pas d'endroit où aller et qui n'ont pas de place assurée là où ils vont dormir tous les soirs. Nous ne pouvons pas perdre de temps. Nous devons travailler avec le secteur qui peut mettre en œuvre les programmes. Nous devons élaborer les politiques qui permettront de mettre en œuvre ces programmes rapidement. Nous devons travailler de concert avec les autres paliers de gouvernement pour veiller à utiliser chaque dollar dépensé pour maximiser la productivité.

La situation est-elle urgente? Faut-il agir immédiatement? Oui, bien sûr. Cela dit, il ne faudrait pas prétendre que rien n'a été fait jusqu'à présent. Vous avez dû remarquer l'augmentation significative du taux de changement de politique au cours des derniers mois. Cela n'a pas commencé il y a quelques mois seulement. Je partage votre avis: nous devons en faire plus et agir plus rapidement. C'est ce à quoi je consacre la majeure partie de mes journées.

**M. Daniel Blaikie:** Je pense que beaucoup de gens ont interprété comme un mauvais signe le fait que, dans l'énoncé économique d'automne, l'argent pour la recapitalisation du fonds de co-investissement et la nouvelle version de l'initiative Financement de la construction de logements locatifs que vous avez mentionnée dans vos remarques ne soit pas disponible avant deux ans. Nous devons continuer de dépenser et même augmenter nos dépenses dans le cadre de la Stratégie nationale pour le logement. Comment donc pouvez-vous justifier la décision de reporter des fonds dans ces tableaux budgétaires compte tenu du sentiment d'urgence que vous exprimez aujourd'hui?

• (1305)

**L'hon. Sean Fraser:** Cette question est importante.

Je tiens à souligner qu'en plus des mesures que vous avez mentionnées, l'énoncé économique de l'automne prévoyait également une subvention supplémentaire de 300 millions de dollars pour les coopératives d'habitation, qui sera mise en œuvre cette année.

Les programmes que vous avez mentionnés sont déjà en marche. Les deux programmes disposent déjà d'une certaine somme d'argent. Même si nous prévoyons que l'argent prévu dans l'énoncé économique de l'automne sera dépensé dans quelques années, cela ne veut pas dire que nous ne dépenserons rien d'ici là. Nous continuerons à chercher des façons de tirer parti de l'argent dont nous disposons dans ces programmes pour construire des logements lorsque nous aurons de bons projets prêts à être lancés.

Devons-nous continuer à essayer d'augmenter l'offre? Oui, absolument. Cela dit, je ne veux pas que vous croyiez qu'un report de deux ans dans le versement de ces compléments signifie que les fonds qu'ils compléteront ne sont pas capitalisés entre temps. Ces fonds vont servir à concrétiser des projets, car nous signons des ententes avec l'argent disponible dès maintenant, et nous continuerons à le faire.

**M. Daniel Blaikie:** Du côté du NPD, nous croyons que le fait d'offrir cet argent plus tôt augmenterait la possibilité d'accélérer la mise en œuvre d'un plus grand nombre de projets. Il y a une bonne raison d'attendre pour l'argent si les projets ne sont pas prêts. Par contre, si on décide à l'avance qu'il n'y aura pas d'argent versé avant deux ans, cela veut dire que les projets admissibles ne pourront pas aller de l'avant. Les partenaires communautaires nous disent que ces fonds sont sursollicités et qu'il y a déjà plus de demandes que de fonds disponibles. Nous aimerions assurément que ce montant soit augmenté.

J'aimerais confirmer la définition du gouvernement du terme « abordable » dans le cadre de la nouvelle initiative Financement de la construction de logements locatifs pendant que vous êtes ici. Les logements abordables construits dans le cadre de ce programme seront à 80 % de la valeur marchande, contrairement à d'autres mesures utilisées au début de l'initiative Financement de la construction de logements locatifs. C'est bien cela?

**L'hon. Sean Fraser:** Oui, et je pense qu'il est important de comprendre l'objectif des divers programmes. Le fonds pour le logement abordable est conçu pour que les logements destinés aux familles à faible revenu soient maintenus à un prix qui leur est abordable. En ce qui concerne le Programme de prêts pour la construction d'appartements, pour répondre à votre question sur l'utilisation du mot « abordable », il a une signification différente selon les personnes concernées. L'objectif du Programme de prêts pour la construction d'appartements est, à mon avis, de répondre au problème de la pénurie de logements sur le marché.

**M. Daniel Blaikie:** Ce programme comporte des dispositions sur le logement abordable, mais il n'a pas pour unique objectif de construire des logements abordables. Ma question est la suivante: quelle sera la définition gouvernementale de logement abordable dans le cadre de ce programme, peu importe le pourcentage que représentent ces logements? Parle-t-on de 80 % de la valeur marchande?

**L'hon. Sean Fraser:** C'est présentement ce qui est prévu, oui. Cela dit, je tiens à préciser que ce programme n'a pas seulement été conçu pour augmenter l'offre pour les familles à faible revenu. L'objectif consiste à stimuler l'offre en général et à maintenir le marché à un prix égal ou inférieur à celui auquel les appartements sont loués aujourd'hui. Il fait partie de la solution de l'offre, qui, avec le temps, fera baisser les prix, à mesure que l'offre et la demande s'équilibreront, mais il doit être complété par des programmes tels que le fonds pour le logement abordable. C'est ce qui nous permettra de nous attarder sur ce que nous appelons souvent des

logements très abordables pour les familles à faible revenu qui en ont sérieusement besoin.

**M. Daniel Blaikie:** C'est ce qu'on appelle souvent le logement social.

**L'hon. Sean Fraser:** Oui.

**M. Daniel Blaikie:** Merci.

**Le président:** Merci, monsieur Blaikie. Voilà qui met fin au premier tour de questions.

Le début de la réunion a été tumultueux, mais j'aimerais remercier le ministre de nous avoir accommodés en raison de notre retard.

Il nous reste environ 22 minutes. Nous n'avons pas suffisamment de temps pour un autre tour complet. Nous avons choisi de diviser le temps également entre les partis par le passé dans un tel contexte. Qu'en pensez-vous? Cela vous convient-il?

**M. Philip Lawrence:** Non.

**Le président:** C'est ce que nous avons toujours fait au Comité.

Allez-y, monsieur Hallan.

**M. Jasraj Singh Hallan:** Monsieur le président, je crois que nous devrions revenir à la règle basée sur le nombre de sièges à la Chambre pour diviser le temps qu'il nous reste. Cela voudrait dire cinq minutes pour nous, cinq minutes pour les libéraux, deux minutes et demie pour les deux autres partis et enfin un dernier deux minutes et demi pour les conservateurs et les libéraux.

**Le président:** Merci, monsieur Hallan. C'est ce que nous aurions fait si nous avions eu suffisamment de temps et si nous n'avions pas été interrompus au début de la réunion.

Je vais suspendre la séance un instant le temps de consulter le greffier à ce sujet.

• (1305)

(Pause)

• (1310)

**Le président:** Nous voilà de retour.

J'ai consulté le greffier. Nous allons procéder de la même façon qu'auparavant, comme depuis le début de cette réunion. Nous allons répartir le temps de façon égale entre les partis. Chacun d'entre eux disposera donc d'environ cinq minutes pour poser des questions.

Nous allons commencer par les conservateurs avec M. Lawrence.

**M. Philip Lawrence:** C'est parfait.

Merci, monsieur le ministre, de comparaître devant nous. Nous nous connaissons depuis que nous avons tous deux participé au congrès des conservateurs à Halifax; cela fait un bon moment déjà.

J'espère que nous pourrions miser sur ces mesures, parce que nous faisons face à un enjeu grave. Comme nous le savons, le montant des hypothèques a doublé, le prix des loyers aussi, et des gens vivent dans des tentes d'un bout à l'autre du pays, notamment dans votre circonscription, monsieur le ministre.

J'aimerais d'abord que nous parlions du Fonds pour accélérer la construction de logements, qui a été lancé il y a plus de trois ans. On a investi environ 4 milliards de dollars. Combien de maisons ont été construites?

**L'hon. Sean Fraser:** Le Fonds pour accélérer la construction de logements a fait l'objet d'accords en septembre l'an dernier seulement. Bien qu'on ait fait campagne en 2021 et que le budget ait été prévu en 2022, le fonds a donné lieu à des accords au début de mois de septembre l'an dernier.

Il est aussi important de comprendre que le fonds ne vise pas le coût de construction des maisons, mais bien à favoriser le changement au niveau municipal. Il permettra d'accélérer les processus d'octroi des permis et le zonage d'exclusion. Il augmentera la densité autour des établissements postsecondaires, les infrastructures, le transport en commun, etc.

Il permettra d'augmenter le nombre de logements, mais la nuance dans votre question est importante. Il ne vise pas précisément la construction de maisons.

**M. Philip Lawrence:** Je comprends. Merci, monsieur le ministre.

Au bout du compte, il y a urgence. M. Dugan, qui a témoigné devant le Comité, a dit qu'il avait avisé votre gouvernement d'un problème de pénurie de logements en 2018. Nous vivons aujourd'hui une crise.

Combien de maisons le Fonds pour accélérer la construction de logements a-t-il permis de construire avec 4 milliards de dollars, trois ans plus tard?

**L'hon. Sean Fraser:** Je le répète, le Fonds pour accélérer la construction de logements — et je ne veux pas être difficile — ne vise pas l'objectif que vous évoquez dans votre question. Étant donné les accords que nous avons signés jusqu'à maintenant, nous nous attendons à ce qu'il donne lieu à l'ajout de plus d'un demi-million de logements au cours de la prochaine décennie. Toutefois, l'argent ne vise pas la construction à proprement dit.

**M. Philip Lawrence:** Je comprends, et je ne veux pas vous manquer de respect.

En date d'aujourd'hui, vous ne pouvez pas associer le Fonds pour accélérer la construction de logements à une clé dans une porte ou à une nouvelle maison de façon directe. Est-ce exact?

**L'hon. Sean Fraser:** Je vois où vous voulez en venir. Il est important de comprendre que lorsque nous signons des accords pour changer les règles, comme nous l'avons fait en septembre, il faut plus que quelques mois ensuite pour construire les logements. Nombre d'entre eux seront des multiplexes ou des immeubles à logements.

Je n'ai jamais vu d'autre fonds autant dépasser les attentes déjà très élevées que l'on avait. C'est une première.

**M. Philip Lawrence:** En tout respect, monsieur le ministre, pour ce qui est du rendement, il n'a donné lieu à aucune nouvelle construction, alors que votre gouvernement avait été averti. M. Dugan nous a dit qu'il vous avait avertis en septembre 2018.

Le Fonds pour accélérer la construction de logements n'a pas encore permis de construire une seule maison; est-ce exact?

**L'hon. Sean Fraser:** Je n'approuve pas du tout votre description de la situation. Pour ce que cela vaut, des centaines de milliers de maisons ont été construites ou rénovées grâce aux programmes qui ont été mis en place depuis.

Le Fonds pour accélérer la construction de logements a fait ses preuves. Nous avons conclu des accords avec 36 villes, qui ont déjà changé la façon dont elles permettent la construction de logements.

Au cours des six derniers mois, nous avons été témoins de la plus importante vague de rezonage de l'histoire du Canada, dans les villes de partout au pays. La semaine prochaine, nous allons entreprendre notre travail avec les petites villes et les collectivités rurales. C'est un très grand succès.

**M. Philip Lawrence:** Merci, monsieur le ministre, mais ce n'est pas très rassurant pour les Canadiens qui vivent dans des tentes.

**L'hon. Sean Fraser:** Nous voulons les aider aussi.

**M. Philip Lawrence:** Deux millions de personnes ont recours aux banques alimentaires et toute une génération a abandonné l'idée de pouvoir acheter une maison à cause de votre gouvernement.

**L'hon. Sean Fraser:** Je ne crois pas que cette évaluation soit juste.

**M. Philip Lawrence:** Est-ce que vous allez verser des primes? Avez-vous versé des primes aux fonctionnaires responsables du logement en 2023? Puisqu'une génération entière a abandonné l'idée d'acheter une maison, que les rénovations sont en hausse et que le coût des loyers et des hypothèques a doublé, je dirais que la plupart des Canadiens sont d'avis qu'ils ne méritent pas une prime.

• (1315)

**L'hon. Sean Fraser:** Je ne suis pas personnellement responsable de verser des primes aux fonctionnaires. Il est beaucoup plus utile que je consacre mon temps à faire progresser les mesures qui permettront de construire plus de maisons et d'aider les gens dans le besoin. Il n'y a pas de lien entre la rémunération des fonctionnaires et mon bureau ministériel.

**M. Philip Lawrence:** Certains fonctionnaires recevront des primes pour l'enfer du logement créé par votre gouvernement. Ce n'est pas grave.

**L'hon. Sean Fraser:** Ce n'est pas ce que j'ai dit.

**M. Philip Lawrence:** Je suis désolé pour cela, monsieur le président.

La SCHL a fait valoir que d'ici 2030, il manquera 3 millions et demi de logements au pays. Il y a deux jours, la CIBC a parlé d'un manque de cinq millions de logements. Pourriez-vous commenter la situation, monsieur le ministre?

**L'hon. Sean Fraser:** Oui. Nous devons construire des logements. Dans ma déclaration préliminaire, je crois avoir dit qu'il fallait construire des millions de logements supplémentaires. Je comprends tout à fait l'ampleur du problème. Malgré cela, je crois que nous pouvons régler la crise du logement.

**M. Philip Lawrence:** J'aimerais vous poser une dernière question, monsieur le ministre...

**Le président:** Vous n'avez plus de temps, monsieur Lawrence.

Nous allons maintenant entendre Mme Dzerowicz, qui dispose de cinq minutes.

**Mme Julie Dzerowicz:** Merci beaucoup, monsieur le président.

Je tiens à vous remercier, monsieur le ministre, ainsi que les représentants du domaine du logement, d'être ici aujourd'hui.

Le logement abordable, le logement coopératif et le logement locatif sont des priorités pour les électeurs de ma circonscription, Daventry.

Vendredi dernier, j'étais avec la vice-première ministre Freeland et la mairesse de Toronto. Elles faisaient une grande annonce au sujet des demandeurs d'asile. La vice-première ministre a mentionné que, depuis 2015, le gouvernement fédéral avait offert un financement historique à la Ville de Toronto. Elle a parlé de 5,79 milliards de dollars. Elle a également fait valoir que le gouvernement fédéral avait engagé 6 milliards de dollars pour le logement afin de soutenir la population de Toronto. J'ai été très heureuse d'entendre la mairesse dire que le gouvernement fédéral avait tenu ses promesses pour la Ville de Toronto.

Monsieur le ministre, pouvez-vous nous parler un peu plus en détail du financement que nous avons fourni à la Ville de Toronto pour le logement? Je sais que les habitants de Davenport veulent savoir.

**L'hon. Sean Fraser:** Certainement. Je n'en ai pas un résumé exhaustif sous les yeux aujourd'hui, mais nous pourrions peut-être vous en communiquer certains détails après la réunion.

Pour mettre l'accent sur l'ampleur de ce que nous faisons à Toronto, il ne faut pas oublier qu'en plus du logement, d'énormes investissements ont été faits dans l'infrastructure pour soutenir la capacité d'approvisionnement en eau et de traitement des eaux usées qui nous permet de construire plus de maisons, de même que les systèmes de transport en commun qui permettront aux gens d'avoir accès à ce qu'offre la ville. Cela s'ajoute au soutien direct au logement.

En ce qui concerne les investissements que nous faisons à Toronto, je soulignerais l'investissement par l'entremise du Fonds pour accélérer la construction de logements, qui se traduira par l'acquisition de maisons sans but lucratif et par un changement fondamental dans les pratiques de zonage, qui se centreront sur le développement axé sur le transport en commun. L'investissement permettra de numériser et d'accélérer le processus de délivrance de permis pour construire plus de maisons.

Cet investissement à lui seul vaut plus de 470 millions de dollars dans la ville de Toronto seulement. Dans la région du Grand Toronto, d'autres collectivités en profitent, bien sûr. Je pense aux habitants du Sud de l'Ontario: Kitchener, Guelph, Waterloo et Richmond Hill. Plusieurs autres collectivités en ont profité.

En plus du Fonds pour accélérer la construction de logements, qui change de façon permanente la manière dont Toronto construit des maisons, nous avons connu une série d'investissements directs et de projets de logements abordables par l'entremise du Fonds pour le logement abordable. On a largement investi dans la construction de logements locatifs dans le cadre du Programme de prêts pour la construction d'appartements, qui offre du financement à faible coût.

Selon la façon dont on compte l'argent, et si l'on accorde le financement de la même façon que l'on accorde les subventions, nous en sommes à plusieurs centaines de millions, voire des milliards de dollars, si l'on tient compte de l'infrastructure habilitante pour le logement.

**Mme Julie Dzerowicz:** Je sais que les habitants de Davenport seront très heureux d'entendre cela.

Ma deuxième question porte sur les jeunes. Qu'ils soient dans la mi-vingtaine, à la fin de la vingtaine ou au début de la trentaine, les jeunes viennent me voir et me demandent s'ils auront un jour les moyens de continuer de vivre dans la ville de Toronto où ils ont grandi. Ils me demandent s'ils auront un jour les moyens de s'ache-

ter un appartement ou une maison. Que leur répondriez-vous, monsieur le ministre?

**L'hon. Sean Fraser:** Il n'y a rien de plus important.

Pardonnez-moi d'aborder certaines des raisons pour lesquelles je me suis lancé en politique, mais il y a huit ans, les défis auxquels faisait face ma communauté étaient très différents de ceux d'aujourd'hui. J'ai cinq soeurs. Si vous nous aviez demandé il y a 10 ou 12 ans ce que nous voulions faire de notre vie, nous ne l'aurions pas su. Cependant, nous savions que nous voulions vivre dans la communauté où nous avons grandi. Ce n'était pas une option pour nous à l'époque, non pas en raison du marché du logement, mais en raison du marché du travail.

Les choses ont changé dans les petites collectivités comme la mienne, et les grandes villes sont aux prises avec ce problème depuis longtemps. Les gens n'ont plus les moyens de vivre dans les collectivités qu'ils aiment et où vivent leurs familles. C'est là qu'ils veulent des occasions professionnelles de croître, de prospérer et de contribuer. Nous devons réussir, parce que les conséquences associées à notre incapacité de construire suffisamment de logements pour que les gens puissent vivre là où ils le souhaitent ne sont pas seulement individuelles. La situation a aussi un impact économique sur l'ensemble du pays, puisque les jeunes n'ont pas les moyens d'habiter dans les villes qui leur offrent des possibilités ou dans les villes où ils ont grandi. Cela a une incidence sur nous tous.

Dites aux gens de votre circonscription que, malgré les défis importants auxquels nous faisons face, j'ai bon espoir que les choses vont s'améliorer au cours des prochaines années, parce que je vois le travail qui est fait en ce sens. Je passe beaucoup de temps avec des gens qui font ce qu'il faut pour construire les maisons dont nous avons besoin afin que les jeunes aient les moyens de se payer un logement... Que ce soit un logement à louer aujourd'hui ou une occasion d'épargner pour acheter une maison dans quelques années.

Nous devons faire tout ce que nous pouvons pour réduire le coût de construction afin d'accroître l'offre sur le marché. Nous devons également envisager des mesures pour permettre aux gens d'épargner afin qu'ils n'aient pas à renoncer à l'idée de posséder un jour un logement.

Malgré les défis, je demeure optimiste et plein d'espoir. Cependant, nous avons beaucoup de travail à faire pour arriver là où je veux aller.

• (1320)

**Mme Julie Dzerowicz:** Merci beaucoup.

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

Monsieur Trudel, nous vous souhaitons la bienvenue au Comité. Vous avez la parole.

[Français]

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

Monsieur le ministre, j'aurais bien voulu vous accorder une pause, mais c'est à vous que mes questions s'adressent.

Comme on l'a mentionné, la situation actuelle est assez dramatique. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la SCHL, il faudrait construire 3,5 millions de logements. Selon la CIBC, il faudrait plutôt en construire 5 millions. Il s'agit d'un chantier colossal. L'an passé, au Québec, on a construit 40 000 logements. Selon la SCHL, il aurait fallu en construire 200 000. Au Québec, pendant l'année où on a construit le plus de logements, on en a construit 70 000. Pour atteindre la cible de la SCHL, soit 3,5 millions de logements, il faudrait que le Québec construise trois fois plus de logements qu'il n'en a jamais construits. Personnellement, je ne vois pas comment on peut envisager une telle chose.

Au cours de la dernière année, j'ai fait la tournée du Québec et j'ai parlé à beaucoup d'organismes. Cela dit, concentrons-nous sur le secteur à but non lucratif. Des logements et des condos, on en construit. Si on gagne 200 000 \$ par année, on n'a pas de problème, on ne vit pas la crise du logement. À Longueuil, on a construit plusieurs logements. En ce moment, des familles, des mères monoparentales et des personnes âgées se font expulser de leur logement. Il faut aider le secteur à but non lucratif et construire des logements sociaux.

En ce moment, les organismes nous disent que le zonage et les municipalités créent toutes sortes d'embûches à la construction. De plus, elles nous disent que les programmes du Québec et du fédéral, en matière de logement, ne se rejoignent ou ne se recoupent pas. En effet, les critères sont différents. Les organismes à but non lucratif n'ont pas l'aide de 500 000 fonctionnaires pour remplir leurs demandes; souvent, il n'y a que deux ou trois personnes dans un petit bureau. Elles essaient de satisfaire aux exigences de tous les programmes. Le fédéral a de l'argent, mais les municipalités n'en ont pas. Québec, par exemple, a peu d'argent.

Avant le lancement de la Stratégie nationale sur le logement, il a fallu négocier avec le Québec pendant trois ans avant qu'un seul sou y soit dépensé. Toutefois, on en a dépensé dans le reste du Canada. Le Fonds pour accélérer la construction de logements a été voté dans le budget de 2022. Il a fallu négocier avec Québec pendant un an et demi avant de s'entendre sur le fameux montant de 1,8 milliard de dollars, dont 900 millions de dollars sont investis par le Québec et 900 millions de dollars sont investis par le gouvernement fédéral. Les retards actuels ne se font pas dans les municipalités, comme le prétendent les conservateurs, mais bien à Ottawa.

Monsieur le ministre, je vais vous poser une question que beaucoup de gens nous ont posée. Au lieu de mettre en place des programmes, est-ce qu'Ottawa pourrait envisager l'idée d'un guichet unique, comme dans le domaine de la santé? Le gouvernement fédéral pourrait remettre un chèque au Québec. Cela nous ferait gagner du temps. Ainsi, il n'y aurait plus que deux ordres de gouvernement qui s'occuperaient du logement, soit le municipal et le provincial. Ainsi, on pourrait accélérer la construction de logements, réduire les retards et réduire les coûts. On pourrait donc construire plus de logements.

Est-ce qu'Ottawa pourrait avoir l'humilité de ne plus s'occuper du logement et d'envoyer des chèques au Québec?

**L'hon. Sean Fraser:** Je vous remercie de votre intervention, monsieur Trudel.

Il est aussi important de reconnaître que nous avons une entente avec le gouvernement du Québec concernant les fonds destinés à accélérer la construction de logements. C'est une idée unique.

Nous travaillons ensemble pour respecter les priorités que le gouvernement du Québec nous a communiquées. Nous avons investi 900 millions de dollars et le gouvernement du Québec a lui aussi investi cette somme. C'est incroyable.

Des organismes qui veulent construire des logements abordables utilisent un seul programme qui combine les fonds du gouvernement fédéral et ceux du gouvernement du Québec. Cela va inciter plus d'instances à utiliser une stratégie similaire.

• (1325)

[Traduction]

Ce ne sera pas exactement la même solution pour tous les programmes que nous utilisons. Nous apportons toutefois des changements à nos programmes de logement, tant pour l'offre sur le marché que pour le logement abordable, afin de pouvoir travailler avec d'autres administrations ou peut-être des organisations qui ont la capacité de construire un grand nombre de logements et de le faire dans le cadre d'une approche du portefeuille. De cette façon, nous pourrions dire à un gouvernement provincial, par exemple, que nous utiliserons une partie de nos fonds pour un programme qui sera jumelé aux leurs en vue de créer des occasions de construire de nouvelles maisons. Nous sommes en train d'apporter des changements au programme à cette fin.

Je ne sais pas si cela fonctionnera pour chaque programme — tout dépendra des programmes complémentaires que les gouvernements provinciaux ont en place —, mais avec le Fonds pour accélérer la construction de logements au Québec et nos autres programmes conçus pour stimuler l'offre, nous nous dirigeons vers une approche du portefeuille pour débloquer la complémentarité associée à une telle stratégie.

[Français]

**Le président:** Merci, monsieur le ministre.

[Traduction]

Vous n'avez plus de temps, monsieur Trudel. Merci.

Nous allons maintenant entendre M. Blaikie. En temps normal, je dirais qu'il s'agit de notre dernier intervenant, mais je comprends qu'il y a eu des discussions pour que nous permettions à M. Morrice de prendre deux minutes après l'intervention de M. Blaikie.

Y a-t-il consentement unanime des membres du Comité pour que nous procédions ainsi?

**Des députés:** D'accord.

**Le président:** Excellent.

Monsieur Blaikie, vous avez la parole.

**M. Daniel Blaikie:** Très bien.

Je vais revenir à la question d'un fonds d'acquisition pour les organismes à but non lucratif. C'est en partie parce que le gouvernement conservateur précédent — et maintenant le gouvernement actuel — n'a pas renouvelé les subventions d'exploitation qui étaient liées à des hypothèques pour des logements abordables que, lorsqu'elles sont arrivées à échéance, des sociétés propriétaires et des fiduciaires de placement immobilier ont acheté ces immeubles et ont pressé les locataires. Dans certains cas, elles les ont expulsés. Maintenant, elles veulent laisser aller ces édifices à nouveau.

Je pense que la conversation au sujet des fonds d'acquisition pour les organismes à but non lucratif suscite des préoccupations. Ils ne devraient pas être conçus de manière à devenir un outil de désinvestissement pour certains de ces grands propriétaires qui ont acquis des immeubles à logements abordables et les ont ensuite désignés à titre de logements haut de gamme.

Je me demande quelles mesures de protection devraient être mises en place pour éviter que ces fonds ne deviennent un outil de désinvestissement pour les grands intérêts financiers qui possèdent ces propriétés et pour qu'ils soient adéquatement axés sur la garantie que l'argent dépensé est dans l'intérêt public et que les contribuables obtiennent la valeur maximale pour leur investissement.

**L'hon. Sean Fraser:** Je pense que chaque fois que l'on a affaire à un nouveau programme — et ce n'est pas propre à un fonds d'acquisition, mais de façon générale —, il faut comprendre dans quel but le programme est en place et déterminer s'il est possible d'atteindre un tel objectif. À mon avis, le but d'un fonds d'acquisition ou d'autres mesures visant à créer plus de logements hors marché est d'augmenter le parc global de logements au Canada qui existe à l'extérieur du marché.

Je pense que vous le savez déjà, mais je vais le répéter dans l'intérêt du Comité: nous sommes à un peu moins de 4 % du total au Canada. La moyenne de l'OCDE est plus près de 8 %. En mettant des mesures en place, mon objectif sera d'augmenter la proportion de maisons qui existent à l'extérieur du marché. Soit dit en passant, environ 10 % des Canadiens — ou un peu plus — se situent en dessous de la mesure de faible revenu. Je pense que nous devons nous assurer que ces gens ont les moyens de se trouver un logement.

En ce qui concerne le programme, si nous voulons favoriser l'acquisition par des organismes sans but lucratif, il faut veiller à ce que l'immeuble soit détenu par une entité qui souhaite le tenir à l'écart du marché. Je ne veux pas créer un scénario dans lequel les ressources publiques serviront à enrichir un investisseur privé qui pourrait investir lui-même dans le marché.

En bref, nous voulons simplement nous assurer que les bénéficiaires des fonds que nous avons mis en place restent en dehors du contexte du marché afin que nous ne nous retrouvions pas dans la même situation dans 10 ans.

**M. Daniel Blaikie:** Dans le même ordre d'idées, on a beaucoup parlé d'utiliser les terrains fédéraux pour construire de nouveaux logements de toutes sortes. Nous avons vu récemment en Ontario à quel point il peut être néfaste de libérer des terres protégées lorsqu'il n'y a pas de mesures de protection en place pour s'assurer que les projets qui y seront construits sont vraiment dans l'intérêt public.

Nous parlons de l'utilisation des terres fédérales. M. Poilievre en a parlé. Dans son projet de loi, il ne propose aucune mesure de protection de ce genre pour veiller à ce que les terres publiques soient bel et bien utilisées pour le logement abordable et le logement social, comme le proposent les néo-démocrates.

Selon vous, quelles sont les mesures de protection qui doivent être mises en place en ce qui concerne la libération des terres fédérales pour veiller à ce qu'elles soient utilisées de façon appropriée dans l'intérêt public et pour accroître notre parc de logements abordables et sociaux, au lieu d'être simplement un gaspillage?

• (1330)

**L'hon. Sean Fraser:** Tout d'abord, il faut déterminer quelles parcelles de terre sont appropriées pour le logement. Si l'on parle de zones protégées pour des raisons agricoles ou environnementales, c'est, à mon avis, une réponse complète à la question. On ne devrait pas utiliser ces terres pour des projets domiciliaires.

En ce qui concerne les autres éléments, il faut mettre en place des mesures de protection pour s'assurer d'obtenir un bon rendement sur l'abordabilité, parce que le but de mettre des terres fédérales sur la table est de réduire le coût des intrants. Il ne s'agit pas seulement de construire plus de maisons, mais aussi de les offrir à un meilleur prix. Je crois qu'il faut insister pour qu'une partie importante des logements soit abordable.

D'un autre côté, je veux être prudent et faire passer l'abordabilité par le zonage inclusif. Il est beaucoup question de mettre fin au zonage d'exclusion. Je crois qu'un plus grand nombre de quartiers devraient comprendre un mélange de logements abordables et de logements axés sur le marché. Je ne suis pas un puriste; je ne crois pas que chaque logement doit être la propriété d'un organisme sans but lucratif simplement parce qu'il s'agissait autrefois de terres publiques. Une partie importante des terres doit être consacrée à ce type d'habitations, mais je veux aussi que les personnes qui vivent dans les logements conçus pour les familles à faible revenu aient le sentiment de faire partie d'un quartier, et non d'être séparées des personnes qui se trouvent dans le marché immobilier.

C'est un art, en quelque sorte, mais je pense qu'il faut mettre en place des garde-fous pour insister sur l'atteinte d'un niveau minimal d'abordabilité. Quand je parle d'« abordabilité » sur les terres publiques, je pense aux familles à faible revenu, et pas seulement aux maisons au prix du marché et en dessous.

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

Nous allons entendre M. Morrice pour les deux dernières minutes de la réunion.

**M. Mike Morrice:** Merci, monsieur le président.

Merci, chers collègues.

Monsieur le ministre, je veux commencer par certains points sur lesquels nous sommes d'accord.

Nous vivons une crise du logement. Je vous remercie d'avoir été très clair à ce sujet. C'est une crise qui se prépare depuis 30 ans. Nous devons légaliser une densité plus douce, ce qui comprend les quadruplex, par exemple. En fait, vous avez fait d'excellents progrès à cet égard grâce au Fonds pour accélérer la construction de logements. Je vous en félicite.

Ma préoccupation a trait à la construction de ces quadruplex. Lorsque les constructeurs regardent ce que le gouvernement fédéral a à leur offrir en matière de prêts et de contributions pour y arriver, ils constatent par exemple que le Programme de prêts pour la construction d'appartement vise souvent des immeubles de cinq logements et plus, ce qui est ironique.

En prévision du budget de 2024, pouvez-vous nous parler des efforts que vous êtes en train de déployer pour offrir des possibilités de financement à ceux qui veulent construire les quadruplex que vous réussissez à légaliser dans les municipalités?

**L'hon. Sean Fraser:** Je vous remercie pour cette question. Le moment est bien choisi. Je risque de devancer la politique gouvernementale dans un esprit de franchise.

C'est une question sur laquelle je me penche. Nous sommes en train de voir si nous pouvons adapter les règles maintenant, mais nous devons faire nos devoirs pour nous assurer de comprendre les conséquences de la politique, tant positives que potentiellement inquiétantes. À l'heure actuelle, mon instinct me dit qu'il faut voir les choses de façon positive et pas uniquement en raison du financement qui sera offert pour la construction d'immeubles de quatre logements. Cela pourrait aussi ouvrir la porte à la conversion de maisons unifamiliales existantes en immeubles à logements multiples. C'est le style de la plupart des appartements dans ma collectivité. Ce sont des maisons qui ont été divisées pour fournir des logements à différentes familles.

L'autre élément, c'est que si nous apportons un changement comme celui-ci, il permettra de coordonner le zonage de quatre logements « de plein droit » que nous avons intégré dans nos ententes sur le Fonds pour accélérer la construction de logements avec les possibilités de financement de la SCHL, ainsi qu'avec le catalogue de conceptions préapprouvées sur lesquelles nous travaillons. Il s'agit d'avoir une voie de financement pour la fabrication avec pré-

approbation au niveau municipal. Si nous prenons toutes ces mesures, nous pourrions réduire le processus de construction de plusieurs mois, éliminer certains obstacles pour les nouveaux venus dans le secteur de la construction résidentielle et loger beaucoup plus de familles à de meilleurs prix que ceux qui existent actuellement sur le marché.

En y regardant de plus près, on constate que le travail n'est pas terminé.

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

Nous remercions le ministre Fraser et les autres témoins de s'être joints à nous aujourd'hui pour notre étude sur le logement. Merci pour vos témoignages.

Chers collègues, pouvons-nous 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>