



CHAMBRE DES COMMUNES
HOUSE OF COMMONS
CANADA

44^e LÉGISLATURE, 1^{re} SESSION

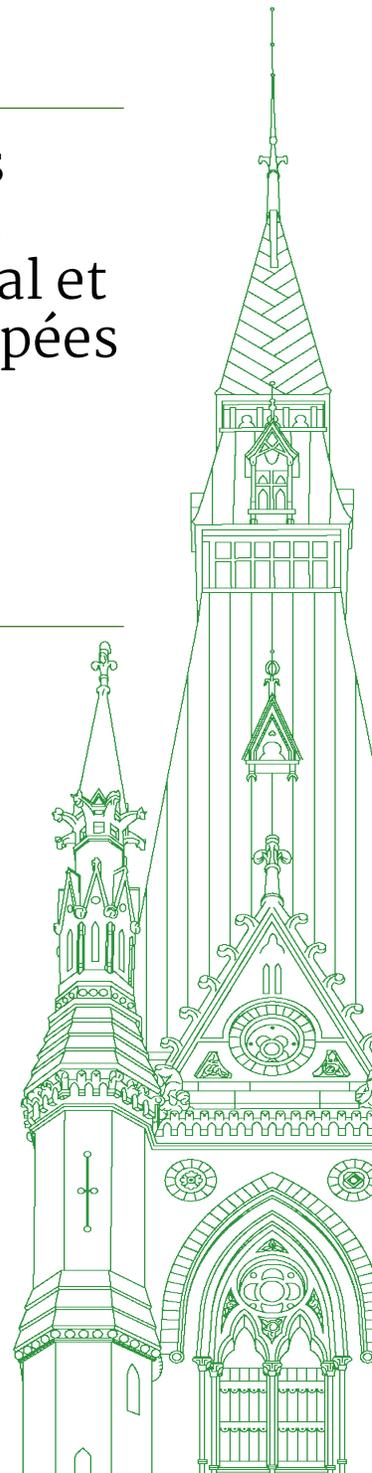
Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées

TÉMOIGNAGES

NUMÉRO 122

PARTIE PUBLIQUE SEULEMENT - PUBLIC PART ONLY

Le mardi 17 septembre 2024



Président : M. Robert Morrissey

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

Le mardi 17 septembre 2024

• (1105)

[Traduction]

Le président (M. Robert Morrissey (Egmont, Lib.)): Mesdames et messieurs les membres du Comité, la séance est ouverte.

Bienvenue à la 122^e réunion du Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées de la Chambre des communes.

Je commencerai par rappeler aux membres d'éviter la réverbération audio pour le bien et la protection de nos interprètes. Veuillez suivre les instructions qui vous ont été données il y a quelque temps. Si vous ne parlez pas, éteignez votre micro et éloignez-le de la perche. Évitez également de taper sur la perche pendant que vous parlez, car cela produit un écho ou du bruit inutile pour les interprètes. Si vous pouviez suivre ces instructions, ce serait formidable.

Conformément aux règles adoptées par le Comité, la réunion d'aujourd'hui se déroule en format hybride. Cela signifie que les membres et les témoins sont avec nous virtuellement et en personne.

Je demande aux personnes présentes dans la salle de bien vouloir patienter jusqu'à ce que je les désigne par leur nom. Pour ce faire, veuillez lever la main et je vous désignerai lorsque viendra votre temps de parler. Pour les participants virtuels, veuillez utiliser l'icône « Lever la main » qui se trouve sur votre écran et attendre que je vous invite à prendre la parole.

Vous avez également la possibilité de choisir la langue officielle de votre choix. Pour ceux qui sont dans la salle, utilisez les services d'interprétation à partir de votre casque d'écoute. Si vous êtes en ligne, il vous suffit de cliquer sur l'icône du globe en bas de votre écran et de choisir la langue officielle de votre choix. En cas de panne ou de perturbation de l'interprétation, veuillez me le signaler et nous suspendrons la séance le temps de corriger ce qui ne va pas.

Telles sont les procédures du Comité pour la réunion d'aujourd'hui.

Comme le savent les membres du Comité, lorsque nous avons terminé notre dernière réunion, nous étions en train de procéder à des votes à la Chambre. Je dois vous rappeler que nos membres ont le droit de choisir de participer en personne au vote dans l'enceinte de la Chambre. S'ils choisissent de le faire, je ne reprendrai la réunion que 10 minutes après la fin du vote à la Chambre.

À cause de cela, nous n'avons pas pu interroger les témoins qui étaient présents. Ils ont tous été réinvités et bien que quatre d'entre eux aient confirmé leur présence, le greffier m'a informé que nous n'en avons plus que deux.

Nous avons Abigail Bond, directrice exécutive du Secrétariat au logement de la Ville de Toronto. Nous avons Beau Jarvis, président et directeur général de Wesgroup Properties. Nous essayons d'entrer en contact avec M. Marchand, des Services de logement pour les Autochtones de l'Ontario. Ce sont ceux qui ont indiqué qu'ils reviendraient.

Il n'y a pas de déclaration liminaire, car ils ont pu livrer la leur lors de la dernière réunion. Cette première heure sera donc consacrée sans préambule aux questions des membres du Comité.

Monsieur Aitchison, vous êtes le premier à poser des questions aujourd'hui. Vous avez la parole.

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

Je remercie les témoins d'être revenus. Nous vous en sommes très reconnaissants. J'espère que vous avez profité de votre été autant que moi.

J'aimerais commencer par Mme Bond.

Madame Bond, dans votre témoignage, vous avez longuement parlé du manque d'investissement dans le logement, en particulier dans le logement locatif. Vous avez aussi parlé du fait que la plupart des logements locatifs privés et publics dans la ville, à Toronto, ont été construits il y a 35 ans. Je me demande si nous pourrions aborder ce sujet et ce qu'il en coûte de construire dans la ville de Toronto. Nous savons que les mises en chantier là-bas ont chuté d'environ 10 % cette année par rapport à l'année dernière, tandis que les frais de développement ont augmenté d'environ 42 %.

Pouvez-vous parler au Comité du coût des frais et droits locaux et de ce que cela signifie pour la construction de nouveaux logements lorsqu'ils augmentent de la sorte?

Mme Abigail Bond (directrice exécutive, Secrétariat du logement, Ville de Toronto): Je vous remercie de votre question.

Un certain nombre de facteurs influent sur le coût de la construction dans la ville de Toronto, notamment l'augmentation du coût de la main-d'œuvre, l'inflation et le coût des terrains. Vous avez raison de dire qu'il y a des droits de développement.

[Français]

Mme Louise Chabot (Thérèse-De Blainville, BQ): Monsieur le président, j'invoque le Règlement. L'interprète dit que l'équipement utilisé n'est pas adéquat pour l'interprétation. Il n'y a donc aucune interprétation en français en ce moment.

[Traduction]

Le président: Excusez-moi. Nous allons suspendre la séance pendant que nous corrigeons cela.

• (1105) _____ (Pause) _____

• (1110)

Le président: Monsieur Marchand, vous pouvez retourner à votre place parce que nous allons passer directement aux questions, et nous reprendrons avec M. Aitchison.

Monsieur Aitchison, vous disposez de six minutes pour poser vos questions aux deux témoins dont la participation a été approuvée.

M. Scott Aitchison: Merci, monsieur le président. Je vais m'adresser à M. Jarvis.

Monsieur Jarvis, je vous remercie d'être revenu. Nous vous en sommes reconnaissants.

Monsieur Marchand, je suis heureux de vous revoir également.

Je voudrais commencer par vous, monsieur Jarvis. Ma question va un peu dans le même sens que celle que j'ai posée à Mme Bond, de la Ville de Toronto, au sujet des droits de développement ainsi que des droits et des frais de l'État. En ce qui concerne le coût de la construction des logements et la vitesse à laquelle nous les construisons, pouvez-vous nous parler des coûts imputables aux gouvernements de tous les paliers et de l'impact que cela a sur la construction de logements?

• (1115)

M. Beau Jarvis (président et directeur général, Wesgroup Properties): Oui, je le peux.

Merci de m'accueillir à nouveau aujourd'hui et merci de la question.

L'impact est extrêmement néfaste en ce moment. De nombreux rapports — y compris ceux de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ou SCHL, et de l'Institut du développement urbain du Canada, pour n'en citer que quelques-uns — ont conclu que les diverses formes de frais, impôts et taxes de tous les paliers de gouvernement représentent jusqu'à 30 % du coût des nouveaux logements. Dans certains cas, cela représente trois fois ce que le secteur privé gagne en prenant des risques et en essayant de construire de nouveaux logements. Ces nouveaux coûts étouffent actuellement notre secteur. Ils freinent les nouvelles mises en chantier, qui sont en nette diminution.

Nous demandons une analyse de la manière dont l'État taxe les nouveaux logements. Nous demandons également une protection contre les nouveaux frais et droits. Nous ne comprenons pas. Il n'existe aucun secteur entrepreneurial au monde où il serait acceptable que les frais et droits augmentent après que vous ayez pris une décision d'investissement sur la base de toutes les informations dont vous disposiez au moment où vous avez pris cette décision. J'inclus là-dedans le régime fiscal, les frais de développement et les contributions pour les aménagements d'utilisation collective. C'est un phénomène de plus en plus préoccupant.

Prenons l'exemple de Metro Vancouver, notre gouvernement régional. Il a augmenté ses frais de 1 900 %. Vous avez probablement vu l'actuel ministre fédéral du logement, Sean Fraser, s'y opposer sur Twitter. C'était une intervention sans précédent et notre secteur l'a saluée. Ces frais sont carrément en train d'anéantir le développement à l'heure actuelle.

M. Scott Aitchison: Monsieur Jarvis, combien ces frais ajoutent-ils au coût de chaque unité que vous construisez dans la région métropolitaine de Vancouver?

M. Beau Jarvis: Ils passeront à 23 000 \$ par unité en moyenne. Il ne s'agit là que d'un seul palier de gouvernement.

Ce que nous faisons, c'est emprunter de l'argent pour payer ces frais au taux d'intérêt d'aujourd'hui, puis nous soutenons cela jusqu'à la fin du projet et essayons de reporter ces coûts sur l'acheteur. Ensuite, le gouvernement fédéral vient ajouter la TPS ou la TVH à ce coût, de sorte que le gouvernement fédéral taxe les impôts d'autres ordres de gouvernement. Ce système est tout simplement scandaleux.

Nous devons avoir une franche discussion à ce sujet. Je pense que nous en parlons depuis près de 10 ans. C'est une bonne chose que l'on s'intéresse enfin à cela, mais qu'allons-nous faire?

M. Scott Aitchison: Je sais que c'est difficile à quantifier parce que toutes les applications ne sont pas les mêmes.

Lorsque vous entamez le processus, vous achetez un terrain, puis vous devez passer par le zonage municipal et le processus d'approbation, ce qui peut souvent prendre cinq ou six ans. Pouvez-vous quantifier pour le Comité combien cela ajoute au coût de chaque unité?

M. Beau Jarvis: Vous voulez parler du temps de traitement?

M. Scott Aitchison: Oui, c'est ce dont je parle.

M. Beau Jarvis: Cela ajoute énormément de coûts à l'unité.

Nous achetons des terrains et nous prenons des risques. Nous empruntons de l'argent pour payer le terrain et le faire passer par ce processus. Pendant ce temps, tout au long du processus, nous payons divers frais aux villes. Nous payons des consultants qui élaborent des plans pour nous, notamment des architectes, des ingénieurs de structures et des architectes paysagistes. Tout au long de ce processus, nous assumons des coûts de détention. Le coût des délais actuel est plus élevé qu'il ne l'a jamais été. Il va sans dire que nous nous trouvons dans un contexte où les taux d'intérêt sont élevés. Nous voyons ces taux d'intérêt baisser, mais ce temps de détention contribue toujours et sans conteste au coût des nouveaux logements.

M. Scott Aitchison: Est-il juste de dire que les gouvernements gagnent plus d'argent sur le logement que n'importe qui d'autre?

M. Beau Jarvis: Je dirais que c'est tout à fait juste. C'est une affirmation on ne peut plus exacte à l'heure actuelle.

M. Scott Aitchison: Merci beaucoup.

Monsieur Marchand, je n'ai pas beaucoup de temps — à peine une minute —, mais je me demandais si vous pouviez nous parler de cela. Je sais que les Services de logement pour les Autochtones de l'Ontario ont plus de 3 000 unités.

Combien de ces logements construisez-vous actuellement, combien êtes-vous en train d'en construire, et quel est le principal obstacle à la construction de ces logements?

• (1120)

M. Justin Marchand (directeur général, Services de logement pour les Autochtones de l'Ontario): Merci, député Aitchison.

Oui, nous avons environ 1 700 unités à divers stades de construction.

En ce qui concerne les délais, il faut compter entre trois et huit ans pour la partie planification du développement, et seulement 12 à 18 mois pour la construction. Environ 80 % du temps est consacré à la planification et aux autorisations. Comme nous le savons, le temps, c'est de l'argent — de l'argent réel — et cela se traduit en fin de compte par des loyers ou des prix plus élevés.

M. Scott Aitchison: D'accord. Je pense qu'il ne me reste presque plus de temps.

J'y reviendrai, je l'espère. Merci beaucoup.

Le président: Merci, monsieur Aitchison.

C'est maintenant au tour de M. Fragiskatos, qui dispose de six minutes.

M. Peter Fragiskatos (London-Centre-Nord, Lib.): Merci beaucoup, monsieur le président.

Je suis heureux d'être de retour à Ottawa avec mes collègues. J'espère que tout le monde a passé un bel été.

Je vais commencer par M. Marchand.

Un investissement majeur — le plus important que le pays ait connu au cours des 30 dernières années — a été annoncé récemment dans le secteur du logement coopératif. Je me demande si vous pourriez nous parler de l'importance de cet investissement, mais surtout de la façon dont vous, d'après votre expérience et votre expertise, voudriez que ces fonds soient investis.

M. Justin Marchand: Malheureusement, en toute honnêteté, je ne connais pas très bien le secteur du logement coopératif, mais je peux parler du plan de logement pour les Autochtones en milieu urbain, rural et nordique que l'ancien ministre du Logement a présenté. Son conseil national du logement a demandé au gouvernement fédéral d'investir plus de 63 milliards de dollars dans le logement des Autochtones en milieu urbain, rural et nordique. Environ 300 millions de dollars, soit moins de 0,5 % des besoins cernés par le conseil du logement du ministre, ont été annoncés dans l'avant-dernier budget, et je crois que nous attendons que le reste de ces fonds soient débloqués.

Il y avait aussi 4 milliards de dollars annoncés dans l'avant-dernier budget fédéral. Environ 7 % de ces fonds ont été engagés.

M. Peter Fragiskatos: Merci beaucoup.

Monsieur Jarvis, je sais que cette stratégie pourrait aider à changer la donne, et beaucoup de travail a été fait à cet égard, y compris par des intervenants comme vous.

Puis-je vous poser une question au sujet des terres publiques? Le gouvernement fédéral a récemment annoncé une liste de 56 terrains qui lui appartiennent et qui pourraient réellement servir à des fins de logement. Cela viserait en particulier le logement abordable. Qu'en pensez-vous? Selon vous, comment devrait-on utiliser les terres publiques?

Certains ont proposé qu'elles soient carrément vendues. Le gouvernement est d'avis que, dans la mesure du possible, ces terres doivent être louées afin de garantir des loyers abordables. Je me demande ce que vous en pensez.

M. Beau Jarvis: Je veux simplement m'assurer que cette question s'adresse à moi.

M. Peter Fragiskatos: Je suis désolé. Elle s'adresse à M. Marchand.

M. Justin Marchand: D'accord. Merci.

En ce qui concerne les terres publiques, en tant qu'organisation autochtone, nous croyons qu'il faut planifier pour les sept prochaines générations. Les terres publiques qui ont été offertes l'ont été à des fins locatives, ce qui est assez ironique, et elles s'adressent à un certain nombre d'organismes sans but lucratif, mais particulièrement à des organisations autochtones. Quatre-vingt-dix-neuf ans, ce n'est pas sept générations.

Par ailleurs, comme je l'ai dit, c'est une chose très ironique à faire d'un point de vue pratico-pratique et financier. La dernière chose que nous voulons, c'est vouer les générations futures à l'échec. Nous voulons offrir des possibilités également aux générations futures.

Je m'explique. Disons que si cela se trouvait sur des terres en fief simple, selon la terminologie juridique britannique, après environ 15 à 20 ans de remboursement d'une hypothèque, il y aurait un gain de capital important dans ce développement, et les organismes sans but lucratif pourraient s'en prévaloir. Peu importe l'octroi ou non de fonds publics, même très minimes, nous serions en mesure de mettre en service de nouvelles unités après seulement une génération. Par contre, si le gouvernement fédéral s'en remet à un contrat de bail, nous ne pourrions pas accéder à la valeur nette de la propriété, et ces capitaux propres resteraient inutilisés, nous empêchant ainsi d'ajouter des unités à l'avenir.

Je suggère que le gouvernement fédéral envisage un transfert de terres, en particulier à des groupes autochtones sans but lucratif. Cela nous donnera les meilleures chances d'améliorer notre autonomie au fil du temps et nous permettra de recourir aux institutions financières du Canada afin que nous puissions procéder sans devoir toujours utiliser des fonds publics, bien franchement.

• (1125)

M. Peter Fragiskatos: Je vous remercie.

Il me reste environ une minute et demie.

Monsieur Jarvis, vous savez qu'il y a quelque temps, le gouvernement fédéral a supprimé la TPS sur les coûts de construction des logements locatifs. Certains ont laissé entendre — pas directement, mais par omission, ce qui est une forme de suggestion — qu'ils rétabliraient la TPS. Quel en serait l'effet sur la construction?

M. Beau Jarvis: Tout d'abord, il faudrait supprimer la TPS pour tous les logements. Cette taxe ne devrait pas s'appliquer à ce secteur. Comme je l'ai dit plus tôt, la TPS vient s'ajouter aux impôts d'autres ordres de gouvernement.

L'élimination de la TPS pour la construction de logements locatifs a été une mesure très positive et un pas dans la bonne direction. Malheureusement, vous n'avez pas prévu l'exemption de la TPS pour les projets en cours qui ont eu du mal à se concrétiser pendant la pandémie et la crise financière, et la majeure partie du capital reste coincée dans ces projets. Nous avons milité activement en faveur de cela, mais en vain, de sorte que cet avantage ne se matérialisera pas avant trois ou quatre ans, lorsque les projets seront déjà achevés.

Je le répète, c'est vraiment un pas dans la bonne direction, et si la TPS devait être rétablie, cela nuirait absolument au développement, à la construction et à l'offre de nouveaux logements locatifs.

Le président: Merci, monsieur Fragiskatos.

Nous passons maintenant à Mme Chabot, qui dispose de six minutes.

[Français]

Mme Louise Chabot: Merci, monsieur le président.

Je remercie les témoins d'être présents. Comme on le sait, leur participation à notre comité s'est terminée abruptement, en juin dernier. Nous avons maintenant la chance de leur poser des questions sur l'épineux dossier du logement.

Monsieur Marchand, lors du témoignage que vous avez fait au sujet des communautés que vous représentez, vous avez fait allusion à deux rapports bien importants, dont un produit par notre propre comité. Il s'agit du rapport intitulé « Logement autochtone: en route vers chez soi », qui visait à établir une stratégie nationale sur le logement des Autochtones en milieu urbain, rural et nordique, où les projets seraient dirigés par et pour les Autochtones.

D'ailleurs, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, c'est-à-dire la SCHL, devait nous faire un rapport sur les avancements de cette stratégie pour les communautés autochtones.

À votre connaissance, la stratégie qui devait être mise en œuvre répond-elle aux besoins actuels de vos communautés?

[Traduction]

M. Justin Marchand: Non, cette stratégie ne répond pas aux besoins de nos communautés. Comme je l'ai mentionné tout à l'heure, le Conseil national du logement de l'ancien ministre du Logement avait cerné un besoin de 63 milliards de dollars et, de ce montant, 300 millions de dollars ont été engagés — plus précisément, 285,1 millions de dollars, parce que la SCHL a pris d'emblée 18,5 millions de dollars, sans que nous sachions vraiment pourquoi —, ce qui représente moins de 0,5 % des fonds nécessaires.

Permettez-moi de vous donner quelques chiffres pour l'Ontario. Les Autochtones comptent pour moins de 3 % de la population, et pourtant, dans le sud de l'Ontario, ils représentent entre 20 et 30 % des personnes en situation d'itinérance. Dans le nord de l'Ontario, ce pourcentage grimpe à 90 %, voire à plus de 99 %. Pourtant, la part proportionnelle des investissements fédéraux actuels dans le logement est presque négligeable par rapport à cet investissement total.

Force est de me demander pourquoi il en est ainsi. Dans le tout premier volet de la Stratégie nationale sur le logement, le premier ministre Trudeau a affirmé qu'aucune relation n'est plus importante que celle avec les peuples autochtones. Pourtant, il a fallu sept ans après le début de cette stratégie pour reconnaître l'un des groupes démographiques dont les besoins sont les plus criants, à savoir les 86 % d'Autochtones qui vivent hors réserve. Ce virage a été extrêmement lent et pénible, alors que nous continuons de voir des gens dans la rue — et la grande majorité d'entre eux sont des Autochtones.

• (1130)

[Français]

Mme Louise Chabot: Merci, monsieur Marchand.

Je vais utiliser les six minutes à ma disposition pour vous poser une autre question.

Je ne peux que déplorer comme vous la situation. Pour notre comité, notre rapport intitulé « Logement autochtone: en route vers chez soi » était un rapport phare qui voulait fortement appuyer la

réalité des Autochtones en milieu urbain, rural et nordique. Sachez que vous pouvez compter sur nous, à tout le moins sur moi, pour obtenir un suivi.

Dans votre témoignage, vous avez également dit que, dans le cadre de l'Initiative pour la création rapide de logements, soit l'ICRL, sur les 10 000 logements des deux premières séries, seulement 12 avaient été attribués à des fournisseurs autochtones.

Comment peut-on expliquer cela?

[Traduction]

M. Justin Marchand: C'est une bonne question, mais vous devez probablement la poser aux représentants de la SCHL. Nous leur avons expliqué à maintes reprises pourquoi l'Initiative pour la création rapide de logements excluait les fournisseurs de logements autochtones en milieu urbain, et c'est effectivement ce qui s'est passé. Je tiens à préciser que 12 logements ont été attribués à des fournisseurs de logements autochtones en milieu urbain. D'autres logements ont été financés dans les réserves, mais comme je l'ai mentionné, 86 % des Autochtones vivent dans des régions urbaines et rurales. Ils sont en quête de travail, d'éducation, d'eau potable et de possibilités pour leurs enfants, mais dans la très grande majorité des cas, cette population est représentée de façon disproportionnée au chapitre des besoins, selon un certain nombre de paramètres, outre l'itinérance.

[Français]

Mme Louise Chabot: Beaucoup de témoins venus nous faire part de leurs recommandations nous ont dit que, pour enrayer à la fois l'itinérance et la crise du logement, il faudrait investir de manière à augmenter de 30 % le nombre de logements sociaux et communautaires.

Êtes-vous d'accord sur cela, monsieur Marchand?

[Traduction]

M. Justin Marchand: En fait, en 2023, au printemps dernier — et soit dit en passant, nous sommes absolument convaincus qu'il faudra une approche multipartite, y compris des investissements privés, car le gouvernement fédéral ne pourra pas y arriver seul —, la Banque Scotia a publié un rapport indiquant que le Canada était au dernier rang des pays du G7 en ce qui concerne la part proportionnelle des logements sociaux. Le Canada devra doubler le nombre de logements sociaux pour le porter à plus de 400 000 unités, ne serait-ce que pour atteindre la moyenne.

Je trouve très troublant que d'autres pays, dont les États-Unis, investissent plus d'argent que le Canada dans les populations qui sont laissées pour compte.

Le président: Merci, monsieur Marchand.

M. Justin Marchand: Le fait que la Banque Scotia propose comme objectif que le Canada fasse le nécessaire rien que pour « atteindre la moyenne » ne semble guère rassurant, mais voilà où nous en sommes: au dernier rang des pays du G7, selon un énième indicateur.

Le président: Merci, madame Chabot.

Madame Zarrillo, vous avez six minutes.

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

Je remercie M. Marchand de son témoignage des plus importants. C'est à lui que s'adresseront mes questions également, car son témoignage est le plus important que j'ai entendu jusqu'à maintenant dans le cadre de cette étude.

Avant de lui poser mes questions, je tiens à dire que le gouvernement libéral devrait avoir honte. Honte aux libéraux de se présenter devant le Comité et d'essayer de crier victoire pour leurs investissements alors que nous voyons bien qu'ils retiennent l'argent qui a déjà été réservé pour le logement des Autochtones. Ils sont en train de retenir les fonds. Selon les témoignages que nous avons entendus aujourd'hui, moins de 10 %, ou environ 5 %, de ces fonds ont été versés.

Ma propre collègue, Jenny Kwan, travaillait sur ce dossier. Là où je veux en venir, c'est que cet argent « pour les Autochtones, par les Autochtones » se doit d'être distribué. Je profite de ma présence au Comité aujourd'hui pour dire ceci aux libéraux, qui sont assis là et qui font preuve d'arrogance...

• (1135)

M. Michael Coteau (Don Valley-Est, Lib.): Personne ne fait preuve d'arrogance.

Mme Bonita Zarrillo: ... dans leurs propos empreints de vantardise: il faut débloquer les fonds.

J'ai la parole. Merci beaucoup.

Ils sont maintenant offusqués. Ils se sentent insultés.

M. Michael Coteau: Je ne suis pas offusqué. Qui donc fait preuve d'arrogance?

Mme Bonita Zarrillo: Devinez quoi? Le logement est mentionné 299 fois dans le rapport sur les femmes et les filles autochtones disparues et assassinées, et le gouvernement fédéral se présente devant le Comité et tente de déclarer victoire, malgré le peu d'argent qui a été versé au compte-gouttes.

Veillez m'excuser, monsieur Marchand. Je vous suis très reconnaissante de votre témoignage d'aujourd'hui. Dans votre déclaration préliminaire, vous avez parlé de l'affaiblissement des investissements fédéraux et de l'absence d'un engagement proactif à l'égard d'une politique de logement pour les Autochtones en milieu urbain. C'est peut-être une question difficile, mais je vous la pose quand même: comment le racisme contre les peuples autochtones a-t-il influé sur les investissements fédéraux du gouvernement libéral et du gouvernement conservateur qui l'a précédé?

M. Justin Marchand: Je crois que, pour répondre à cette question, il faut peut-être parler des données et des besoins.

Comme je l'ai mentionné, quand on examine les personnes en situation d'itinérance dans le sud de l'Ontario, 20 à 22 % d'entre elles — au bas mot — sont des Autochtones. Si nous parlons d'une stratégie de logement de 80 ou 90 milliards de dollars et que nous y consacrons 300 millions de dollars, cela équivaut, selon les estimations les plus prudentes, à moins de 0,2 % des ressources dédiées à un groupe qui représente 20 à 22 % des sans-abri.

Dans des centres comme Winnipeg, Vancouver, le nord de l'Ontario et diverses autres régions, on peut facilement constater que les deux tiers ou 90 % des personnes en situation d'itinérance sont des Autochtones. Même parmi les gens qui sont actuellement logés, les besoins des Autochtones sont deux fois plus grands que ceux de la population en général.

Selon les statistiques du gouvernement lui-même, environ 13 à 14 % des personnes ayant des besoins en matière de logement sont... Je suis désolé; il s'agit là de la proportion de personnes ayant des besoins en matière de logement dans l'ensemble de la population. La fréquence des besoins chez les Autochtones est deux fois plus élevée, et pourtant, nous nous retrouvons avec une attribution de 0,2 % des fonds.

Malheureusement, les ressources sont distribuées de façon disproportionnée par rapport aux besoins, ou elles ne le sont pas du tout. Je ne comprends pas pourquoi il en est ainsi. À mon sens, il faudrait attribuer les ressources à tout groupe ou à tout segment de la population dans le besoin, surtout à une époque de vérité et de réconciliation et dans la foulée du rapport sur les femmes et les filles autochtones disparues et assassinées que vous avez mentionné.

Nous savons que le logement est à la fois une mesure préventive et une solution pour mettre fin à la violence, mais nous n'y consacrons pas les ressources existantes, sans parler de tous les autres besoins impérieux. Pour une raison ou une autre, nous ne distribuons pas les ressources en fonction des besoins. Cela me laisse pantois.

Mme Bonita Zarrillo: Merci beaucoup, monsieur Marchand.

Je voulais revenir sur votre témoignage. Vous avez parlé de l'enquête sur les femmes et les filles autochtones disparues et assassinées, où le logement est mentionné 299 fois, et 10 des appels à la justice portent là-dessus.

Pouvez-vous me dire combien de ces 10 appels à la justice liés au logement ont été mis en œuvre par un gouvernement libéral ou même conservateur?

M. Justin Marchand: C'est le gouvernement fédéral actuel qui a mis en place la Stratégie nationale sur le logement et qui a appuyé le rapport sur les femmes et les filles autochtones disparues et assassinées.

À ma connaissance, aucune somme précise n'est allouée pour répondre de façon concrète aux besoins en matière de logement des femmes et des filles autochtones. Là encore, c'est une occasion d'inverser cette réalité bien réelle pour nos communautés urbaines, rurales et nordiques. Nous savons que si les gens n'ont pas de logement sûr et abordable, ils se retrouveront dans des situations très précaires ou ils resteront pris là-dedans.

Nous savons qu'il est beaucoup plus rentable d'aider les gens de façon préventive plutôt que réactive. Si nous pouvons fournir...

• (1140)

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

Merci, madame Zarrillo.

Madame Gray, vous avez cinq minutes.

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

Merci à tous les témoins d'être ici aujourd'hui. Mes premières questions s'adressent à M. Jarvis.

Dans votre déclaration préliminaire, vous avez fait remarquer que, même si le Canada est en pleine crise du logement, les grands promoteurs immobiliers construisent maintenant beaucoup plus de logements à l'étranger, ce qui pousse les constructeurs à quitter le Canada.

Est-ce en raison des coûts de construction qui y sont plus élevés, notamment à cause de la faiblesse du dollar canadien et des coûts du bois d'œuvre qui sont élevés parce que le Canada ne négocie pas d'accord sur le bois d'œuvre et augmente les taxes sur le carbone dans les transports; du fait que les impôts y sont plus élevés; ou de la lourdeur de la bureaucratie gouvernementale; ou est-ce pour toutes ces raisons?

M. Beau Jarvis: Je dirais que c'est un peu plus compliqué que cela. C'est en quelque sorte un amalgame de toutes ces raisons, mais en général, je pense que dans notre pays, on considère que... Tout d'abord, je pense qu'il faut comprendre le fait que 95 % des logements, y compris une grande partie du portefeuille de logements hors marché du pays, sont construits par le secteur privé, notamment au moyen de capitaux privés, et on considère généralement que c'est néfaste ou que les promoteurs sont mauvais.

Cela me montre que notre gouvernement, nos décideurs et nos politiciens ne comprennent absolument pas la façon dont les logements se construisent au Canada. Nous pouvons discuter séparément de l'adéquation ou de l'inadéquation de cette approche, mais telle est la situation aujourd'hui et nous sommes au beau milieu d'une crise du logement.

Vous me demandez pourquoi les grands constructeurs d'habitations canadiens, alors que le pays est aux prises avec une crise du logement, construisent plus de logements dans d'autres pays ou aux États-Unis qu'au Canada. La réponse est simple. Ils ne se sentent pas vraiment les bienvenus. Le rapport risque-récompense s'est complètement inversé. Nous n'attirons pas de capitaux. Nous ne sommes pas un pays attrayant pour faire des affaires. La construction de logements est l'une des entreprises les plus risquées sur la planète, et le rapport risque-récompense s'est complètement inversé.

Je ferai ici référence au Conseil national du logement, un organisme assez important qui prétend, sur son site Web, « façonner l'avenir du logement au Canada par la participation et l'inclusion ».

Or, pas un seul promoteur du secteur privé ne figure dans son conseil d'administration, même si 95 % des logements sont construits par le secteur privé. On peut lire sur le site Web de l'organisme que « La force du Conseil découle de la diversité, de l'expérience et de l'expertise de ses membres », et il s'agit du même conseil qui a publié un rapport intitulé *La financiarisation des logements construits pour la location*.

Parmi leurs principales recommandations, les auteurs du rapport proposent de faire en sorte que les transactions portant sur l'achat ou le refinancement de logements construits pour la location entre des entités du secteur privé ne soient pas admissibles au financement, à des prêts ou à un soutien du gouvernement fédéral, ce qui est tout à fait contraire à ce que la SCHL fait actuellement avec l'Initiative Financement de la construction de logements locatifs et le Programme de prêts pour la construction d'appartements, qui ont stimulé la construction de la plus grande quantité de logements locatifs, y compris hors marché, au cours des dernières décennies.

Voilà qui me montre que personne ne sait ce qui se passe à cet égard.

Merci. Je suis désolé...

Mme Tracy Gray: Merci beaucoup de cette réponse. J'aimerais poser quelques questions supplémentaires.

Je m'adresse toujours à vous. Les augmentations de l'impôt sur les gains en capital des libéraux feront-elles baisser les investissements dans la construction de logements?

M. Beau Jarvis: Certainement, oui. Nous constatons déjà un ralentissement des transactions foncières en raison de l'augmentation de l'impôt sur les gains en capital.

J'utiliserai l'exemple du petit centre commercial que tout le monde connaît dans le coin, à proximité duquel une station de transport en commun a été édifée; c'est maintenant un lieu de logements à haute densité. Ce centre commercial appartenait à une famille depuis 30 ans. Les gains en capital lui posaient déjà un problème dans le cadre de la vente du terrain aux fins de réaménagement. Maintenant, l'affaire ne peut aller de l'avant. Les conséquences se font déjà sentir. En ce qui concerne l'impôt sur les gains en capital, on n'a pas tenu compte de l'incidence du logement ou du coût des terrains pour le logement dans ce cadre stratégique.

Mme Tracy Gray: Combien de logements pensez-vous que le Canada perdra en conséquence?

M. Beau Jarvis: C'est difficile à dire. C'est une question à laquelle il est très difficile de répondre, car bien des choses ralentissent la construction de logements actuellement.

Mme Tracy Gray: Merci beaucoup.

Je voudrais poser quelques questions à M. Marchand.

J'aimerais vous poser une question au sujet du financement qui pourrait provenir de l'organisme fédéral responsable du logement, la SCHL. J'ai entendu dire que pour obtenir du financement de cet organisme, les organisations doivent construire selon des normes de loin supérieures à celles du Code du bâtiment, ce qui peut ajouter des milliers, voire des dizaines de milliers de dollars à n'importe quel projet.

Avez-vous déjà constaté cela et, le cas échéant, avez-vous une idée du coût supplémentaire que cela représenterait par pied carré, par logement ou par projet?

• (1145)

M. Justin Marchand: C'est tout à fait vrai. Je n'ai pas de chiffre en main, mais je dirais que cela ajouterait probablement environ de 7 à 8 % du coût total pour l'entrée de gamme. Si on vise le sommet et respecte une norme de carboneutralité, la majoration pourrait aller jusqu'à 15 % ou plus par logement.

Mme Tracy Gray: Wow. Merci beaucoup de cette réponse.

Le président: Merci, monsieur Marchand.

Monsieur Collins, vous avez la parole pour cinq minutes.

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

Monsieur Marchand, je suis heureux de vous revoir devant le Comité.

J'étais dans ma circonscription en mars pour l'annonce du financement du Centre de bien-être Biindigen. Il se trouve dans ma circonscription, et je pense que votre organisation y est peut-être associée. Je pense que les nouveaux logements feront partie du parc que vous gérez. Je crois que vous gérez 2 500 ou 2 600 logements sociaux dans la province. Est-ce exact?

M. Justin Marchand: Nous gérons 3 100 logements en tout.

M. Chad Collins: Voilà qui rectifie les faits; pardonnez-moi mon erreur.

J'allais poser la question suivante à Mme Bond, et j'avais l'intention de vous la poser également.

Sur le plan des logements supervisés, ma communauté parlera demain de ce qu'elle fait à propos des campements à l'échelle locale. Vous avez parlé plus tôt des logements assortis de mesures de soutien. Je pense que c'est la solution pour résoudre bon nombre des défis auxquels nous sommes confrontés dans le cadre de la crise du logement, notamment pour les campements et les personnes qui vivent dans des conditions difficiles. La relation n'est plus strictement transactionnelle. Lorsque je vivais dans les logements sociaux situés directement derrière votre Centre Biindigen, j'accompagnais ma mère au bureau local de notre fournisseuse de logements sociaux, et elle nous remettait le chèque. Notre relation se limitait à cela, à moins que nous n'ayons un petit problème dans notre logement.

Les temps ont changé, et les propriétaires sont presque des travailleurs sociaux pour bon nombre de locataires aux prises avec des problèmes dans la vie. Je sais que votre organisation offre du soutien aux locataires qui en ont besoin. J'ai parlé du Centre Biindigen parce que c'est une installation sans pareil, car elle offre du soutien sur le plan de la santé. Elle fournira des logements sur place aux gens inscrits sur la liste d'attente pour un logement social. Je pense que cela met en lumière l'intersection entre les mesures de soutien dont les locataires ont besoin, non seulement dans ma circonscription de Hamilton-Est—Stoney Creek, mais partout au pays.

J'espérais que vous pourriez nous expliquer comment des programmes comme celui dans lequel nous avons investi et le projet dans lequel nous avons investi doivent soutenir ces deux domaines, sachant que les fournisseurs de logements, en particulier ceux qui proposent des logements abordables sans but lucratif, peinent parfois à offrir les soutiens spéciaux dont leurs locataires ont besoin.

M. Justin Marchand: Je le ferai volontiers. Je vous remercie de cette question.

Pour ce qui est de ceux qui ont les besoins les plus criants, il y a en Ontario de 100 000 à 200 000 personnes qui sont sans abri chaque soir. J'aborderai la question d'un point de vue plus financier que personnel, ce qui peut sembler curieux. Je pense que les gens peuvent comprendre la nécessité d'avoir un logement. Pour faire un jeu de mots, c'est la fondation, si l'on veut, de la hiérarchie des besoins de Maslow: la nourriture, les vêtements et le logement. Ce n'est pas tout le monde qui bénéficie de ces trois éléments.

D'un point de vue financier, il est beaucoup plus coûteux de lutter contre l'itinérance de façon réactive en faisant appel à nos héros de première ligne, comme les ambulanciers paramédicaux, les policiers et les pompiers. Ils ne sont pas équipés pour faire face à l'itinérance. Nos médecins et nos infirmières voient des gens se rendre dans les salles d'urgence plus de 200 fois par année. C'est une utilisation coûteuse et inappropriée des services.

La solution à l'itinérance, c'est le logement. Nous devons construire beaucoup plus de logements de toutes sortes. Ce n'est pas seulement pour les sans-abri. Il y a énormément de gens qui ont un revenu faible ou moyen et qui ne peuvent pas se permettre, pour bon nombre des raisons évoquées aujourd'hui, un logement de quelque sorte que ce soit. Les loyers sur le marché sont hors de prix pour les personnes à faible et à moyen revenu. Le coût de l'inflation, pour les raisons que mon collègue M. Jarvis a mentionnées, est très réel et a une incidence sur le prix du logement pour les personnes qui veulent acheter un logement sur le marché.

• (1150)

M. Chad Collins: Bon nombre de nos programmes soutiennent non seulement le logement, mais aussi des services complets pour les personnes qui vivent dans des conditions difficiles ou autrement. Le programme Vers un chez-soi est un excellent exemple. Nous offrons ces services dans le cadre d'une approche de porte-feuille. Les coûts du fonds que nous avons annoncé pour les campements seront partagés entre les provinces et les territoires.

Comme vous aidez parfois des gens aux prises avec des problèmes de toxicomanie et de santé mentale, pouvez-vous nous expliquer pourquoi nos investissements dans le logement — et j'en ai énuméré quelques-uns —doivent plus que jamais inclure certains de ces autres services et pas seulement les logements traditionnels que les gouvernements ont fournis dans le passé?

M. Justin Marchand: Oui, volontiers.

L'itinérance est parfois, mais pas toujours, un symptôme d'autres problèmes ou d'autres causes. Je dis cela tout en soulignant que les taux d'inoccupation n'ont jamais été aussi bas. Les gens n'ont peut-être pas de problèmes de santé mentale ou de toxicomanie, mais ils ne peuvent tout simplement pas trouver de logement à louer ou à acheter.

Les mesures de soutien supplémentaires que vous avez mentionnées sont absolument nécessaires. Il arrive que des gens traversent une période difficile. Parfois, nous devons nous assurer qu'ils reçoivent le soutien approprié pour les aider à reprendre le dessus. Souvent, ils n'ont pas nécessairement besoin d'un policier, d'un ambulancier paramédical ou d'un médecin dans une salle d'urgence pour les aider à combler certains besoins qu'ils pourraient éprouver dans une période de leur vie.

Nous avons besoin de plus que de simples logements, c'est certain.

Le président: Merci, monsieur Collins.

[Français]

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

Mme Louise Chabot: Merci, monsieur le président.

Monsieur Marchand, on soulève souvent la question de la définition de « logement abordable ». Il y a une grande distinction à faire entre un logement abordable et un logement social. La définition d'« abordable » prend toutes sortes de formes, alors qu'on sait que le logement est un droit.

Selon vous, quelle définition de « logement abordable » devrait apparaître dans les différents programmes fédéraux en matière de logement?

[Traduction]

M. Justin Marchand: C'est une question intéressante. Tous les logements sont abordables. Autrement, il ne serait ni vendu ni acheté.

Je vais revenir en arrière pour parler des personnes et des familles dont le besoin est le plus grand, et ferai référence au rapport de la Banque Scotia. Soit dit en passant, il n'y a pas que la Banque Scotia qui sonne l'alarme. Lorsque les dirigeants de nos plus grandes banques disent au Canada qu'il faut s'occuper de tout le monde et doubler le nombre de logements sociaux, ou de logements de base, simplement pour atteindre la moyenne du G7, cela signifie qu'il faut passer de 220 000 à 440 000 logements de base, des logements qui, soit dit en passant, seront construits et pourront être financés par nos partenaires du secteur privé. Tous ces logements seront construits par nos partenaires du secteur privé. Ils pourraient être financés par le secteur privé, soutenus par le gouvernement et gérés par des organismes sans but lucratif comme le nôtre.

Nous avons besoin de l'approche Équipe Canada, mais nous devons doubler le nombre de logements de base et construire 220 000 logements de plus, juste pour atteindre la moyenne. Nous avons besoin de plus de logements et ils doivent être offerts en fonction des besoins des personnes qui n'en ont pas.

[Français]

Le président: Il vous reste 30 secondes, madame Chabot.

Mme Louise Chabot: La plupart des gens disent qu'on devrait définir l'abordabilité non pas selon le revenu médian, comme on le voit dans les communautés, mais selon le revenu personnel. Êtes-vous d'accord là-dessus, monsieur Marchand?

[Traduction]

M. Justin Marchand: Oui, cela correspond tout à fait à la définition de logement de base au Canada depuis 60 ans, et c'est celle qu'utilisent nos grandes banques. Tous les secteurs et les partis politiques admettent qu'un segment de la population... Pas besoin d'être un as de l'économie de marché pour constater que tout le monde n'est pas servi par le marché.

Comme M. Jarvis l'a indiqué, c'est assurément le marché qui fournit la majorité des logements au Canada, et nous ne devrions absolument pas taxer ces logements. Nous devrions être hors du portrait. Si on veut plus de quelque chose, on ne devait pas y ajouter plus de taxes. Le marché continuera de fournir la majorité des logements aux Canadiens, mais par définition, il ne sert pas tout le monde, et [inaudible] par nos grandes banques également.

• (1155)

Le président: Merci, monsieur Marchand et madame Chabot.

Madame Zarrillo, vous disposez de deux minutes et demie.

Mme Bonita Zarrillo: Merci, monsieur le président.

Mes questions s'adressent à M. Marchand.

Monsieur Marchand, il y a près de 10 ans, Shannon Daub, coauteure du rapport intitulé *Red Women Rising*, est venue voir le comité des relations autochtones du Vancouver métropolitain. Je me souviens qu'elle a dit dans son exposé qu'aucune femme ne devrait être sans abri sur son propre territoire. Le rapport indique que rien ne change parce que leurs vies ne sont pas valorisées et parce que les gens pensent que la violence contre les femmes autochtones est « normale » et que « c'est comme cela ».

Dans votre déclaration préliminaire, vous avez dit qu'à l'échelle fédérale, il n'y a pas de plan à long terme pour réagir à la fin des accords d'exploitation et que, par conséquent, nous assistons au départ anticipé de résidents de leurs logements subventionnés autrefois stables. J'ai ajouté les mots « stables » et « subventionnés », car

c'est ce que prévoient les accords d'exploitation. Vous avez également parlé d'une augmentation de l'itinérance et du nombre de campements.

Nous savions tous que les accords d'exploitation arrivaient à échéance. Nous en connaissions tous la durée et savions quand ils arrivaient à échéance. Quelle incidence le retrait du gouvernement fédéral de ces accords d'exploitation a-t-il eue sur les femmes autochtones, et comment le gouvernement peut-il éviter que pareille chose ne se reproduise à l'avenir?

M. Justin Marchand: Les programmes auxquels vous avez fait référence ont été mis sur pied par le secteur privé, financés par le secteur privé, soutenus par la SCHL à titre d'assureur hypothécaire — parce que c'est ce qu'elle est et, franchement, devrait être, à mon avis — et gérés par le secteur sans but lucratif. Ces accords de 30, 35 ou 40 ans arrivent à échéance, et cela créera plus d'itinérance.

En Ontario, plus de 35 % des logements de base pour Autochtone ont disparu en milieu urbain, ce qui fait que plus de 2 100 personnes se retrouveront à la rue. Les 65 % restants de ces logements arrivent à la fin de leurs accords d'exploitation, et il n'y a pas de plan solide en place, outre des suppléments de loyer potentiels d'une année à l'autre, mais ce n'est pas ce dont on a besoin. C'est une solution de fortune au beau milieu d'une crise du logement, et cela réduit l'offre de logements disponibles pour les personnes qui en ont le plus besoin.

Le président: Merci, monsieur Marchand.

J'accorderai la parole à l'opposition officielle pour cinq minutes, puis nous concluons la séance.

Mme Tracy Gray: Merci, monsieur le président.

Monsieur Marchand, je vais revenir à vous. J'ai également entendu dire que, même si un projet satisfait toutes les exigences et a un permis de construction et peut-être même un permis d'occupation, l'organisme responsable de l'habitation du gouvernement fédéral exige l'embauche d'un métreur ou d'un consultant en énergie pour tester les joints d'étanchéité, par exemple, sur des portes qui respectent déjà le Code du bâtiment. Cela peut coûter des milliers de dollars de plus, souvent dans de petites collectivités et des communautés rurales également, où il n'est pas facile d'avoir accès à des consultants. Cela entraînera des coûts supplémentaires pour ces communautés.

Avez-vous vécu quelque chose de semblable? Si c'est le cas, combien cela ajouterait-il par projet, selon vous?

M. Justin Marchand: Juste pour l'exemple que vous avez donné, nous avons vu des cas où cela ajoutait jusqu'à six mois au calendrier prévu de trois à huit ans. Selon le moment où cela se produit, nous pourrions manquer une saison de construction, donc une année complète. Quant aux coûts, je dirais que pour un projet typique de 40 unités, cela pourrait représenter entre 100 000 \$ et 250 000 \$, soit le tiers d'une unité. Multiplié par le nombre d'unités que l'on veut construire, cela se traduit par une baisse du nombre de logements construits.

• (1200)

Mme Tracy Gray: Lorsqu'on regarde les chiffres que vous avez donnés plus tôt pour des choses qui surpassent les exigences du Code du bâtiment, plus les consultants supplémentaires qui doivent intervenir, comme l'exige l'agence de logement du gouvernement, on parle, pour un projet, d'après ce que vous dites, de coûts supplémentaires de plusieurs centaines de milliers de dollars, de plusieurs points de pourcentage... Vous avez parlé de 15 %, et en ajoutant cela, ce serait encore plus. Cela accroît les coûts et, possiblement, les retards causés par l'agence de logement du gouvernement.

On dirait que vous ramez dans une direction pour construire des logements abordables, mais que le gouvernement rame dans la direction opposée. Est-ce votre impression?

M. Justin Marchand: Oui, tout à fait. Si dépenser plus d'argent pour construire des logements plus écoénergétiques à long terme — que ce soit sur le marché privé ou à but non lucratif — est logique sur le plan financier, les constructeurs privés et le financement privé seront disponibles pour financer de telles initiatives. Il n'est pas nécessaire que le gouvernement l'oblige pour que cela se fasse.

Mme Tracy Gray: Merci, monsieur le président.

Je vais céder le reste de mon temps de parole à M. Aitchison.

M. Scott Aitchison: Merci, monsieur le président.

Je remercie ma collègue.

Monsieur Jarvis, j'aimerais revenir à vous. Dans votre exposé, vous avez beaucoup parlé de l'importance d'augmenter la densité dans les centres urbains autour des transports en commun, par exemple, et du fait, évidemment, qu'il s'agit d'un milieu où il est plus coûteux de construire, mais qu'il faut le faire. Cela comporte une multitude d'obstacles, comme les droits relatifs aux parcs locaux ou les politiques fiscales du gouvernement fédéral.

Pouvez-vous nous dire, en une minute et demie, ce que nous devrions faire pour encourager la construction de logements résidentiels à plus forte densité dans les zones urbaines existantes et en quoi c'est important?

M. Beau Jarvis: Certainement. Je pense qu'il y a eu, en général, un transfert de la responsabilité en matière de réglementation sur l'utilisation des terres aux administrations municipales locales, et avec raison. Les électeurs sont locaux, et les politiciens sont locaux. Je pense que le problème, c'est que le financement du transport en commun et des infrastructures provient souvent des ordres de gouvernement supérieurs. Il y a une déconnexion entre les investissements en infrastructures de transport en commun, en particulier, et les résultats dans le domaine du logement. Si nous investissons dans les infrastructures de transport en commun des centres urbains et que nous construisons d'importantes stations de transport en commun, du point de vue du développement durable, c'est sans contredit là où il faut construire des logements.

Pour faciliter les choses, je pense qu'il faut commencer à utiliser des mesures pour déterminer les résultats. En fait, la province de la Colombie-Britannique est sur la bonne voie à cet égard: elle oblige les municipalités à produire des rapports sur les besoins en logements, et fait ensuite un suivi auprès des municipalités pour connaître les résultats. Je pense que nous devons absolument utiliser des mesures de suivi, ce que nous n'avons pas fait.

L'autre chose est une solution facile qui s'offre à tous les gouvernements. Nous demandons un moratoire sur les politiques. Actuel-

lement, la construction d'immeubles se fait en fonction d'un code A, la conception de nouveaux immeubles est faite selon un code B et les décideurs élaborent un code C, tout cela en même temps. On ne peut pas fonctionner de cette façon. Il faut s'arrêter à une politique. Permettez-nous simplement de souffler un peu. Il faut régler la question de la fiscalité ainsi que celle des politiques. Nous avons besoin d'un moratoire sur les deux. Voilà ce qui nous permettra de construire des logements.

Le secteur privé n'a pas besoin d'être subventionné, et il n'a pas besoin d'incitatifs. Il faut lui donner les moyens d'agir. Nous devons simplement construire des logements pour les Canadiens.

Le président: Merci, messieurs Aitchison et Jarvis.

La parole est maintenant à M. Long. Ensuite, nous concluons cette partie.

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

Bonjour à nos témoins.

Je suis heureux de voir tous mes collègues d'en face.

Je n'ai que quelques commentaires. En tant que gouvernement, nous avons examiné la question du logement et mis l'épaule à la roue. Il m'arrive, en y repensant, d'être sidéré par les critiques que nous essayons pour une question qui, en fait, relève de la compétence provinciale. Dans les Maritimes, l'Île-du-Prince-Édouard, le Nouveau-Brunswick et la Nouvelle-Écosse ont un premier ministre conservateur. Évidemment, il y a le premier ministre Ford en Ontario. Il y a des premiers ministres conservateurs dans les Prairies et dans l'Ouest. Je répète que c'est une compétence provinciale.

Je suis particulièrement fier des programmes que nous avons mis en place en tant que gouvernement. Sont-ils parfaits? Non. Pourraient-ils être modifiés et améliorés? Bien sûr. Mais vous savez quoi? Nous avons agi. Nous sommes intervenus lorsque du leadership dans le dossier du logement était requis partout au pays. Vous savez, qu'il s'agisse de l'Initiative pour la création rapide de logements, de l'ancienne Initiative de co-investissement ou de divers programmes de prêts de la SCHL, soulignons aux fins du compte rendu que le Parti conservateur a voté contre chacun de ces programmes. Récemment, ils ont aussi voté contre la Stratégie sur le logement pour les Autochtones en milieu urbain, rural et nordique. Ils ont voté contre ce programme.

Bien entendu, nous sommes capables d'accepter la critique et les commentaires constructifs, mais lorsqu'on nous critique à l'occasion pour avoir essayé d'intervenir et d'aider, je pense que c'est injuste et injustifié. Je me souviens qu'en 2015, le NPD et son chef Thomas Mulcair avaient promis des budgets équilibrés. Je me souviens que, dans leur programme électoral, il avait proposé 250 millions de dollars pour le logement à l'échelle du pays. Écoutez, 250 millions de dollars ne suffiraient pas pour construire des logements dans la moitié d'une ville.

Encore une fois, nous sommes capables d'accepter la critique, mais je pense que nous méritons aussi un grand coup de chapeau pour nos initiatives et notre leadership dans le dossier du logement partout au pays.

J'aimerais céder mon temps de parole à M. Morrice.

Merci.

• (1205)

Le président: Merci, monsieur Long.

Monsieur Morrice, vous avez deux minutes et 20 secondes.

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

Merci, monsieur Long. Je suis heureux d'avoir l'occasion de participer à la discussion.

Monsieur Marchand, j'ai vraiment aimé que vous parliez de la réalité, à savoir notre rang sur la scène mondiale sur le plan du logement social et le fait que nous sommes actuellement derniers parmi les pays du G7. Même si nous en doublions le nombre, nous serions toujours en milieu de peloton.

J'ai une question au sujet d'une proposition venant d'Habitat pour l'humanité que j'ai entendue cet été. Ils ont fait remarquer que les constructeurs de logements expressément construits pour la location ont été exemptés de la TVH/TPS, mais pas les constructeurs de logements abordables sans but lucratif. Je me demande si cela pourrait aussi aider des groupes comme le K-W Urban Native Wigwam Project, un groupe de ma collectivité, que vous connaissez peut-être, qui construit également des logements pour les Autochtones.

Avez-vous des commentaires au sujet de la possibilité que le gouvernement fédéral offre la même exemption de TVH pour l'achat de logements abordables sans but lucratif?

M. Justin Marchand: Oui, et merci de la question. Cela a aussi été un point qui pose problème. En tant qu'organismes sans but lucratif, nous payons toujours une partie de la TVH sur les constructions neuves. En guise d'estimation approximative, je peux vous dire que sur une construction de 400 000 \$, par exemple, nous payons environ 5 600 \$ en TVH par unité. Ce n'est pas remboursable.

M. Mike Morrice: Je vous remercie de cette réponse.

M. Justin Marchand: Donc, pour un projet de 40 logements, cela représente un logement qui ne pourra être construit en raison de la TVH que nous payons au gouvernement sur un projet de logements abordables.

M. Mike Morrice: Merci, monsieur Marchand.

Dans mon cas, dans ma collectivité, Habitat pour l'humanité aurait pu construire 45 maisons en rangée abordables de plus s'il n'avait pas eu à payer la TVH. Le gouvernement fédéral pourrait recouvrer ce coût si la fiducie de placement immobilier ne bénéficiait pas d'un allègement fiscal. Vous pourriez trouver les revenus grâce aux allègements fiscaux offerts aux fiducies de placement immobilier afin de vous aider, vous et d'autres, à construire ces logements abordables.

Je vous remercie de votre réponse.

Merci, monsieur le président.

Le président: Merci, monsieur Morrice.

Voilà qui conclut la première heure.

Chers témoins, je tiens à vous remercier d'avoir pris le temps de comparaître devant le Comité HUMA pour parler des questions relatives à ce dossier qui sont importantes pour vous.

Sur ce, je vais mettre fin à cette partie de la séance.

Nous allons faire une pause santé de cinq minutes, puis nous reprendrons à huis clos. La séance est suspendue.

[La séance se poursuit à huis clos.]

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>