



CHAMBRE DES COMMUNES  
HOUSE OF COMMONS  
CANADA

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

---

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

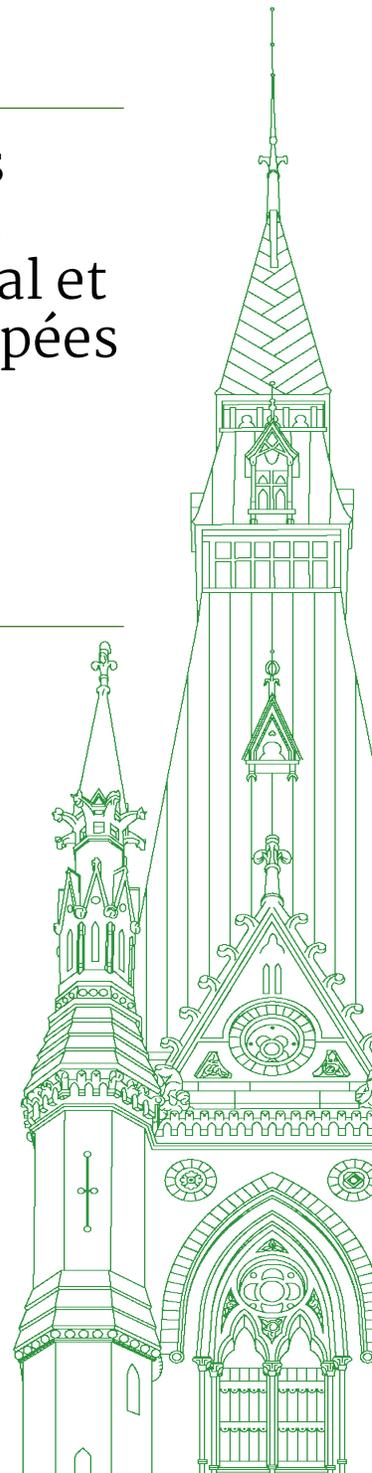
TÉMOIGNAGES

NUMÉRO 129

**PARTIE PUBLIQUE SEULEMENT - PUBLIC PART ONLY**

Le jeudi 10 octobre 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 jeudi 10 octobre 2024

• (1105)

[Traduction]

**Le président (M. Robert Morrissey (Egmont, Lib.)):** Chers membres du Comité, la greffière m'a dit que nous avons le quorum. Je déclare donc la séance ouverte.

Bienvenue à la 129<sup>e</sup> 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.

La réunion d'aujourd'hui se déroule sous une forme hybride conformément aux règles adoptées par la Chambre des communes. Les membres et les témoins à la réunion comparaissent à distance, ainsi que dans la salle.

J'aimerais rappeler aux personnes qui assistent à la réunion à distance et aux personnes présentes que, au cours de la réunion, si vous souhaitez attirer mon attention, veuillez lever la main et attendre que je vous nomme. De plus, vous avez l'option de choisir de participer dans la langue officielle de votre choix en utilisant les services d'interprétation dans la salle. Assurez-vous de choisir la chaîne anglaise si vous voulez l'entendre en anglais, et française pour les services en français. Les personnes qui comparaissent à distance peuvent cliquer sur l'icône globe au bas de leur écran et choisir la langue officielle de leur choix. S'il y a une interruption des services d'interprétation, veuillez me le signaler. Nous suspendrons les travaux le temps de corriger le problème.

De plus, pour les personnes présentes dans la salle, je vous rappelle — et je me le rappelle — de bien vouloir éteindre les alarmes sur vos appareils. S'ils sont en mode vibration, veuillez également les éteindre, car le son affectera les interprètes. Veuillez éviter de toucher la perche du microphone. Encore une fois, cela peut causer des problèmes d'audition.

J'aimerais accueillir nos témoins pour la première heure aujourd'hui.

Nous avons Gaetan Royer, directeur général de Massive Canada Building Systems Inc., qui comparet en personne. Nous accueillons Darrell Searles, président, de Lodestar Structures Inc. Nous recevons également à distance, Paul De Berardis, vice-président, Normes de construction et ingénierie, de Residential Construction Council of Ontario.

Je serai...

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

Je serai très brève, car je sais que nous avons des témoins.

Un peu comme ce qui s'est passé lors d'une autre réunion, je signale, très rapidement, que nous avons reçu une lettre de l'Institut

national canadien pour les aveugles, l'INCA. La lettre de Mme Rabaa a fait ressortir les préoccupations du Comité concernant les obstacles à l'accessibilité qui sont créés au Comité. Mme Rabaa a écrit que, pendant son test audio, le personnel l'a informée qu'« il n'y avait pas de problèmes avec la qualité de l'appareil utilisé ». Bien sûr, les perspectives des Canadiens qui sont aveugles ou sourds et aveugles, ou qui ont une faible vision, ne devraient être rendues inaccessibles à aucun comité.

J'espère que nous pourrions obtenir rapidement un consentement parmi les membres pour remédier à ce problème en demandant au président de s'excuser à Mme Rabaa au nom du Comité pour l'obstacle à l'accès et de fournir une explication à Mme Rabaa quant à la raison pour laquelle son test audio a été jugé réussi, mais qu'elle n'a ensuite pas été autorisée à participer. Pouvons-nous inviter Mme Rabaa à comparaître de nouveau devant le Comité pour une heure? C'est une chose facile à faire. Le Comité s'est entendu la semaine dernière pour laisser l'étude ouverte, en attendant la comparution de la ministre pour une heure. L'étude est donc toujours ouverte, et il est facile d'ajouter une heure supplémentaire pour Mme Rabaa.

Une suggestion, pour que cela n'enlève rien aux autres affaires du Comité... Nous aurons dans l'avenir d'autres moments pour examiner les instructions de rédaction. Nous pourrions peut-être raccourcir cette réunion ou même demander des mémoires écrits, car la rédaction des instructions... Il s'agit vraiment d'obtenir les commentaires des membres du Comité quant à la façon dont nous voulons que les analystes rédigent le rapport. Cela pourrait être un moyen très facile d'ajouter cette heure supplémentaire.

Merci, monsieur le président.

**M. Michael Coteau (Don Valley-Est, Lib.):** Je suis tout à fait d'accord avec la députée. Merci d'avoir soulevé ce point.

J'ai deux suggestions.

**Le président:** Je ne veux pas que l'on entre dans un débat.

**M. Michael Coteau:** Premièrement, je pense que nous voudrions peut-être demander officiellement, par l'entremise de la Chambre des communes, un aperçu du portrait réel. Pourquoi cela se produit-il avec des technologies différentes? Demandons à la Chambre des communes d'envisager de concevoir des systèmes plus compatibles qui fonctionnent avec notre système, en collaborant avec l'INCA et d'autres groupes pour voir quelle technologie nous devrions incorporer.

La deuxième chose que je propose, monsieur le président, est d'ajouter les vice-présidents du Comité à la lettre qui vient de vous, afin qu'ils sachent qu'elle ne vient pas uniquement du président. Elle vient également des vice-présidents.

**Mme Rosemarie Falk (Battlefords—Lloydminster, PCC):** J'aimerais ajouter une chose rapidement.

J'ai remarqué dans cette lettre que la témoin a mentionné qu'elle vivait dans une région rurale du Canada. Je pense que c'est quelque chose dont vous pourriez peut-être prendre note, monsieur le président.

Si nous demandons un témoignage aux personnes qui vivent dans les régions rurales du Canada, parfois nous n'obtenons pas de casque d'écoute en un jour. Il faut parfois, malheureusement, jusqu'à sept jours ouvrables pour qu'elles le reçoivent, alors cela devrait également être pris en considération.

**Le président:** Je ne veux pas m'acharner là-dessus — nous avons ici des témoins —, mais il semble y avoir un consensus.

En tant que président, j'accepte. M. Coteau a un bon point. Elle proviendra du Comité plénier, y compris des vice-présidents. Nous la préparerons et la distribuerons aux vice-présidents avant qu'elle soit envoyée. Nous n'avons pas besoin de motion officielle. Nous nous sommes entendus à ce sujet.

Merci, madame Gray, madame Falk et monsieur Coteau.

C'est au tour de M. Royer.

Vous avez cinq minutes pour présenter votre déclaration préliminaire. Je vous aviserai lorsque vos cinq minutes seront écoulées.

**M. Gaetan Royer (directeur général, Massive Canada Building Systems Incorporated):** Merci, monsieur le président.

Je m'appelle Gaetan Royer et je suis directeur général de Massive Canada.

Pendant mes 40 ans de carrière en tant qu'ingénieur militaire, directeur municipal et urbaniste, j'ai travaillé sur des dizaines de milliers d'unités de logement. J'ai travaillé avec de nombreux entrepreneurs généraux qui géraient en quelque sorte...

**M. Michael Coteau:** Je suis désolé de vous interrompre, monsieur le président. On entend un bruit fort comme un ventilateur. Je pense que c'est ce projecteur ou quelque chose qui nous empêche de bien entendre.

• (1110)

**Le président:** Nous allons poursuivre, monsieur Royer. Ce sera réglé.

Monsieur Royer, veuillez recommencer.

**M. Gaetan Royer:** Je m'appelle Gaetan Royer et je suis directeur général de Massive Canada.

Pendant mes 40 ans de carrière en tant qu'ingénieur militaire, directeur municipal et urbaniste, j'ai travaillé avec des dizaines de milliers d'unités de logement et de nombreux entrepreneurs généraux qui ont en quelque sorte géré le chaos d'un chantier de construction. Presque tous les projets étaient exposés à des erreurs et à des retards. Une centaine de fois, je n'en revenais pas, me disant: « Il doit y avoir un meilleur moyen. » Il y a trois ans, avec Massive Canada, j'ai décidé d'essayer de fournir un meilleur moyen de construire.

Nous avons besoin de 3,5 millions de maisons. Tous les ordres de gouvernement, y compris le gouvernement canadien, fournissent des investissements directs, de l'aide ainsi que des subventions et des prêts. La demande est plus élevée que jamais, et les incitatifs gouvernementaux sont les plus élevés depuis des dizaines d'années. Dans tout le secteur, cela serait considéré comme une occasion fan-

tastique, alors pourquoi ne construisons-nous pas plus rapidement? La réponse est la faible productivité.

La productivité a plafonné il y a 60 ans. Nous apportons un million de pièces à un chantier de construction et nous les assemblons à la main. L'industrie est fragmentée, avec trop de sous-traitants et de fournisseurs qui s'entassent sur chaque chantier, rendant impossible la coordination des sites. Nous ne pouvons pas continuer d'utiliser les mêmes méthodes lentes et nous attendre à obtenir des résultats plus rapides. Ce serait insensé.

Ce n'est pas exagéré de comparer la construction modulaire aux voitures et aux fusées. En 1914, Ford est passé de la fabrication d'une voiture par mois à une voiture toutes les 93 minutes. La NASA a pris huit ans pour construire une fusée, et SpaceX en construit quatre par jour.

Ceux qui perturbent une industrie ainsi utilisent la même recette: ils passent autant de temps à concevoir le processus industriel qu'à concevoir le produit.

Massive Canada a passé trois ans à concevoir ses chaînes de montage et trois ans à concevoir ses nouveaux produits. Nous avons été les premiers à combiner la force remarquable du bois massif avec la vitesse de la construction modulaire. Nous avons enregistré une marque déposée pour une série de produits appelés « Condo Core » pour la construction d'appartements modulaires. Nous avons déplacé toutes les parties de l'appartement qui prennent du temps à construire dans un environnement d'usine. Condo Core est la cuisine, la salle de bain, le chauffe-eau, le panneau électrique, le filage, le chauffage, la ventilation, la climatisation, le système de maison intelligente et les armoires de cuisine. Nous déplaçons tout ce qui est difficile à construire à l'intérieur de cette boîte.

Pensez-y. Le mur entre le salon et la chambre à coucher dans un appartement en copropriété ne coûte presque rien à construire, pour ce qui est des composantes essentielles, des systèmes mécaniques, c'est là que les ouvriers spécialisés consacrent des mois, à genoux pour installer des systèmes de plomberie et sur des échelles pour câbler des lumières. De soixante-dix à 75 % de la valeur d'un appartement se trouvent à l'intérieur de ce noyau.

Nous emballons tout ça dans un module qui fait à peu près la taille d'un conteneur d'expédition. Les unités de Condo Core peuvent supporter des charges, et nous pouvons en empiler jusqu'à 12 étages de haut, tout comme des blocs Lego. Notre première usine produira 2 500 unités par année d'ici la fin de 2026. Vous vous doutez bien que des grandes machines et une automatisation à cette échelle ne seront jamais disponibles sur un chantier de construction.

Le hic, c'est que la fabrication hors site nécessite un énorme investissement en capital. Nous avons obtenu une subvention de 10 millions de dollars du gouvernement de la Colombie-Britannique et avons demandé une subvention fédérale équivalente. Massive Canada a obtenu une reconnaissance nationale de la marque plus tôt cette année, lorsque j'ai figuré dans la « Liste d'influence » de Maclean's des 100 Canadiens qui façonnent le pays. Je remercie mon équipe pour cela.

L'un de nos directeurs exploitait une usine qui produisait plus de 1 million d'appareils par année. De son point de vue, une tâche de construction de 15 minutes correspond à 5 000 heures que l'on retire de la chaîne de montage. Les études montrent que le bois massif et le préfabriqué permettent de gagner des mois sur la construction de la structure. Condo Core peut permettre d'économiser de 10 à 12 mois sur le site.

Je presse le Canada d'investir dans la construction industrialisée. Notre entreprise dispose d'un bâtiment de 124 logements locatifs approuvés et prêts à être construits, dans l'attente de notre usine de fabrication. Nous avons besoin dès maintenant d'un soutien du gouvernement fédéral pour réduire les risques liés à notre équipement de fabrication pour notre première usine en Colombie-Britannique et notre deuxième usine en Ontario.

C'était mes cinq minutes. Je serais heureux de répondre à vos questions.

• (1115)

**Le président:** Merci, monsieur Royer, de n'avoir pas dépassé le temps.

Monsieur Searles, vous avez cinq minutes.

**M. Darrell Searles (président, Lodestar Structures Incorporated):** Bonjour à tous.

Je m'appelle Darrell Searles. Je suis président de Lodestar Structures et co-inventeur du système de construction Lodestar.

J'aimerais tout d'abord remercier l'équipe de Lodestar de m'avoir confié cette réunion, et j'aimerais remercier les membres du Comité de me recevoir ici aujourd'hui. Je suis très honoré de pouvoir vous faire part de mon point de vue sur la crise du logement qui touche notre pays et qui cause tant de stress à une grande partie de notre population.

Lodestar est une entreprise dont la mission est de transformer l'industrie de la construction. La mission plonge ses racines dans notre croyance selon laquelle chaque humain mérite un lieu chaleureux, sécuritaire et abordable qu'il peut appeler son chez-soi. Nos valeurs fondamentales mettent l'accent sur la responsabilité, et nous sommes déterminés à élaborer des solutions de construction adaptables qui non seulement permettent de relever nos défis actuels, mais favorisent également la création de communautés résilientes et inclusives.

À Lodestar, nous nous concentrons étroitement sur l'approche conceptuelle fondée sur les principes premiers et sur l'utilisation de la fabrication avancée. Notre objectif est de permettre à toutes les collectivités d'avoir accès à des solutions de logement de haute qualité et produites rapidement.

Alors que nous faisons face à la crise pressante du logement au Canada, nous devons le faire de manière responsable, en protégeant notre environnement et en abaissant les coûts, et ce, en respectant les normes les plus élevées en matière de gouvernance environnementale et sociale.

Les récentes initiatives gouvernementales, y compris la Stratégie nationale sur le logement, ont préparé le terrain pour réagir à ces questions au moyen de plans stratégiques et de lois connexes. Malheureusement, nous ne constatons pas une augmentation suffisante des progrès à l'échelle nationale, ce qui confirme que nous avons besoin de beaucoup plus de nos dirigeants.

Compte tenu des millions de personnes qui ont du mal à trouver un logement adéquat, les processus actuels et les méthodes de construction ne sont pas adéquats pour répondre à la demande. Parmi les millions de personnes qui ont besoin d'un logement adéquat, un grand nombre seraient considérées comme des citoyens ayant un emploi rémunéré, ce qui signifie que la crise ne peut être réglée par le seul ajout de maisons. Il faut réduire les coûts.

Si nous voulons réussir à régler cette crise, il est essentiel d'adopter une approche immédiate et vigoureuse à l'égard de la mise en œuvre de solutions de logement rapides. La demande croissante de logements abordables est aggravée par l'augmentation des coûts des matériaux et de la main-d'œuvre ainsi que les pénuries. Notre main-d'œuvre qualifiée s'épuise, et les besoins sont croissants. Notre réponse doit donc présenter de multiples facettes.

Le système de construction innovateur de Lodestar attaque directement ces défis. Nos projets accordent la priorité à l'abordabilité et à la responsabilité. En utilisant notre système de construction, nous pouvons faire chuter les délais de construction de 60 % et réduire les coûts, permettant ainsi d'offrir des solutions de logements abordables à une échelle qui pourrait permettre de régler la crise du logement au Canada dans les trois ans avec les bonnes mesures de soutien. Les systèmes comme Lodestar sont la solution, et sans eux, nous ne nous en sortirions pas.

De plus, nous sommes engagés à l'égard de l'intendance environnementale. Notre approche réduit les émissions de gaz à effet de serre, réduit au minimum le gaspillage et réduit la consommation énergétique, en s'alignant sur les objectifs de durabilité plus larges du Canada. À l'aide de matériaux écologiques et de pratiques de construction efficaces, nous définissons une nouvelle norme de ce qu'est la construction responsable.

Le soutien gouvernemental a joué un rôle pivot dans nos efforts. Des stratégies et des projets de loi passés ont pavé la voie à certaines innovations dans le logement, mais une approche différente est nécessaire. Nous devons nous assurer que les cadres réglementaires évoluent pour englober les technologies avancées, facilitant ainsi pour les entreprises comme la nôtre la mise en œuvre de solutions innovatrices.

L'avenir de la construction domiciliaire doit adopter des technologies avancées et des pratiques novatrices. Les méthodes de construction traditionnelles ne suffisent plus à répondre aux demandes croissantes de notre population. Nous envisageons un changement de paradigme pour passer à des systèmes modulaires préfabriqués qui permettent un assemblage plus rapide sur place et une réduction des coûts liés à la main-d'œuvre. Cela donnera confiance en la réglementation et permettra une réduction importante de l'ingérence gouvernementale. Pour que ce changement puisse se faire, il est essentiel qu'il y ait une collaboration entre le gouvernement, l'industrie et les parties prenantes. Nous devons investir dans la création de nouveaux emplois et la formation de la main-d'œuvre pour soutenir ces nouvelles technologies.

En conclusion, Lodestar et d'autres technologies avancées représentent des solutions viables à la crise du logement à laquelle nous sommes confrontés. En investissant dans des systèmes de construction innovateurs et en les adoptant, nous pouvons hausser de manière responsable l'abordabilité du logement, sa disponibilité et sa durabilité pour tous les Canadiens.

La plupart des Canadiens sont au courant de l'état actuel de notre marché du logement. Certains en profitent, et d'autres pas. Ceux qui en profitent s'en tirent très bien, et ceux qui ne le font pas connaissent des difficultés que l'on n'aurait jamais cru possibles dans ce grand pays. Cela me rend non seulement triste, mais aussi très déterminé. J'aimerais encourager le Comité à s'allier à moi pour utiliser toute l'influence possible, tous les moyens à notre disposition, pour régler cette situation et aider les Canadiens à entrer dans des maisons.

Je vous remercie.

● (1120)

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

Nous allons maintenant entendre M. De Berardis, du Residential Construction Council of Ontario.

Vous avez cinq minutes, allez-y.

**M. Paul De Berardis (vice-président, Normes de construction et ingénierie, Residential Construction Council of Ontario):** Merci, monsieur le président et merci aux membres du Comité.

Je m'appelle Paul De Berardis, et je suis le vice-président des normes de construction et ingénierie à RESCON. Nous sommes la principale association de constructeurs de résidences de la province de l'Ontario, et nous construisons la majorité des nouveaux logements dans la plus grande province du Canada.

La motion déposée devant le Comité aujourd'hui vise à remédier aux problèmes liés aux technologies et aux matériaux de construction de résidence émergents, aux méthodes de construction, aux systèmes d'efficacité énergétique et à l'innovation. Nous croyons que, alors que le Canada fait face à une crise historique en matière d'accessibilité et d'offre de logements, nous devons tenir compte au premier chef de l'abordabilité des logements pour la plupart des Canadiens lorsque nous regardons les problèmes connexes.

Le logement est un droit humain, c'est l'un des droits les plus fondamentaux des Canadiens. C'est difficile, voire même impossible, d'être un bon employé ou étudiant ou de participer pleinement à sa communauté sans logement stable, confortable et abordable.

Notre industrie est un chef de file en matière de pratiques de construction modernes, pour ce qui est des avancées de la technologie de construction de résidences. Notre leadership en matière de technologies de construction modernes est reflété par notre vaste gamme de produits de bois d'ingénierie, notre fabrication de toits et nos systèmes de construction de murs et de planchers en panneaux de structure isolés. La mise en œuvre volontaire des programmes d'efficacité énergétique a amélioré la durabilité du parc de logements du Canada, et nous continuons d'adopter de nouvelles approches pour lutter contre les changements climatiques qui ont des répercussions sur le Canada et le reste du monde.

Le secteur privé de l'industrie de la construction au Canada a adopté des approches numériques modernes, de la conception jusqu'à la construction du produit final. Toutefois, la plupart des municipalités canadiennes accusent des retards en matière d'innovations numériques, comparativement à leurs homologues des autres pays. L'incapacité d'interagir numériquement avec les autorités d'urbanisme et de construction municipales, comme le permettent les services d'approbation électroniques dont disposent d'autres administrations, est une importante source de frustration.

Notre industrie a déjà la compétence et la capacité de concevoir les bâtiments en trois dimensions et de faire la modélisation complète des informations sur les bâtiments avec détection de conflit, et ces pratiques sont utilisées sans problème partout dans le monde. Toutefois, nous ne pouvons pas vraiment tirer profit des technologies numériques après la conception, puisque les autorités d'approbation municipales ne sont pas en mesure d'intégrer ces plateformes technologiques dans leurs processus de travail existants. Les limitations de nature numérique et le manque de transparence des autorités municipales en matière de données sont en partie responsables des longs processus d'approbation de l'aménagement.

Les recherches de la SCHL ont établi un lien de corrélation entre la vitesse d'approbation de l'aménagement et l'abordabilité des logements. Les villes de Vancouver et de Toronto, qui ont les plus lents processus d'approbation d'aménagement, ont également le pire dossier au chapitre de l'abordabilité des logements. Les municipalités doivent être tenues responsables des répercussions du calendrier des approbations sur le coût de livraison des nouveaux logements, et les approbations doivent être optimisées par la numérisation.

La motion du Comité parle spécifiquement des problèmes reliés au code du bâtiment. Notre plus grande inquiétude est que, en créant un code national du bâtiment qui se veut exhaustif, des séquences d'exigences de plus en plus nombreuses seront mises en place, et elles auront un effet cumulatif sur les coûts de construction, qui se traduira par l'inabordabilité des logements. Le code a toujours été une norme minimale, qui a pour but de prévenir les incendies, d'assurer la santé et la sécurité et d'assurer l'intégrité structurelle. Il est irréaliste d'exiger des mesures bien au-delà de ces critères, et cela fait fi de la question de la rentabilité pour offrir des logements abordables aux Canadiens.

Les mises à jour actuelles et les mises à jour à venir du code national du bâtiment visent à atteindre une multitude d'objectifs sociaux, en utilisant le code comme un mécanisme de réglementation habilitant. Les codes du bâtiment sont de plus en plus utilisés comme un vecteur pour mettre en place une vaste gamme de politiques sociales plutôt que de se concentrer sur le besoin primaire qui consiste à faciliter la construction de logements abordables, et c'est une très mauvaise idée.

Les priorités du cycle d'élaboration du code comprennent l'harmonisation du code pour l'ensemble des codes de construction du Canada, l'atténuation des changements climatiques grâce à la réduction des gaz à effet de serre, les solutions d'adaptation aux changements climatiques pour lutter contre la chaleur extrême à l'intérieur, la modification de bâtiments existants, l'élargissement des exigences en matière d'accessibilité, la sécurité des intervenants d'urgence en cas d'incendie et la protection contre les événements météorologiques extrêmes anticipés.

Nous savons que le Comité souhaite explorer des politiques qui font la promotion de l'adoption de technologies de construction de logements novatrices et qui soutiennent la croissance des industries de la construction et de la construction de résidences. Si l'objectif est de soutenir la croissance et le développement de l'industrie de la construction de résidences au Canada, la réalité est que le cadre actuel ne le permet pas, parce que les règles du jeu sont modifiées tous les cinq ans de manière imprévisible et extrême, ce qui n'est pas viable.

Nous ne pouvons pas faire les deux — construire plus de logements abordables, et en même temps, créer des règlements qui font obstacle à notre devoir de fournir des logements aux Canadiens.

Comme nous l'avons mentionné, nous sommes l'une des industries qui ont fait le plus d'avancées mondialement pour ce qui est de la durabilité, de la mise en œuvre des technologies et des techniques de construction modernes, qui atteignent tous les objectifs, tout en essayant de maintenir l'abordabilité. Nous espérons que le Comité partage nos engagements à cet égard.

Je me ferai un plaisir de répondre à vos questions. Merci.

• (1125)

**Le président:** Merci, monsieur De Berardis.

Je souhaite la bienvenue à M. Morantz, qui se joint à nous ce matin.

Nous allons commencer par la première période de questions; vous aurez chacun six minutes.

Monsieur Aitchison, vous avez six minutes.

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

Merci à tous les témoins de comparaître aujourd'hui.

Messieurs, je suis toujours enthousiasmé d'entendre s'exprimer des inventeurs et des innovateurs comme vous. Selon moi, il est évident que la solution à la crise du logement doit inclure des innovations comme celles auxquelles vous êtes tous deux associés. Merci de votre engagement à cet égard.

Je souhaite discuter un peu des problèmes auxquels vous avez fait face. L'usinage des maisons et des panneaux, qui sont ensuite envoyés sur le chantier lui-même n'est pas une nouvelle idée, mais certaines des nouvelles techniques utilisées sont nouvelles et novatrices, et c'est génial.

Nous avons également appris que l'un des plus grands défis actuels pour les constructeurs de résidences au Canada est le processus d'approbation relatif au terrain, en plus des coûts connexes et tout ce genre de choses.

Je souhaite aujourd'hui que nous nous attachions au régime de réglementation. Nous avons un code national du bâtiment. Les provinces ont leurs propres codes du bâtiment et puis parfois, les municipalités ont différents règlements, en plus de ces codes.

Je vais commencer par M. Searles et M. Royer. Pouvez-vous nous parler brièvement des problèmes que vous avez rencontrés avec le régime de réglementation?

Vous construisez quelque chose à l'usine. Vous l'installez sur le chantier, et parfois, il y a une certaine confusion au chapitre des responsabilités et de ce qui est approprié et de ce qui ne l'est pas.

Je vais commencer par vous, monsieur Searles.

**M. Darrell Searles:** D'accord.

D'après nos expériences, c'est l'urbanisme municipal qui entrave les progrès. Le processus est si long qu'il entrave les progrès. Par exemple, dans la ville de Kingston, il y a une structure en construction depuis plusieurs mois déjà, mais le processus d'urbanisme en arrive, si je ne me trompe pas, à sa deuxième année. Nous devons commencer l'installation le 1<sup>er</sup> mai, et cela a maintenant été retardé au 1<sup>er</sup> novembre. C'est un changement important apporté au calendrier.

De notre côté, nous avons des installations prédéterminées ou préhomologuées où toutes les règles et tous les règlements sont déjà

appliqués, donc nous n'avons pas vraiment de problèmes en ce qui concerne le respect du code du bâtiment ou ce genre d'entrave réglementaire. Nous voyons que la durée du processus, vous savez, du moment où quelqu'un dit qu'il souhaite construire tel bâtiment sur tel site jusqu'au moment où il peut réellement demander un permis de construction est très longue et prend parfois des années.

**M. Scott Aitchison:** Merci.

Monsieur Royer, voulez-vous ajouter quelque chose?

**M. Gaetan Royer:** J'ai été un directeur municipal pendant 11 ans, et je sais ce qui se passe en coulisses. À ce moment-là, la Ville de Port Moody avait le plus haut pourcentage de construction de toutes les municipalités de la Colombie-Britannique. Les bureaucrates doivent adopter une attitude entrepreneuriale, doivent reconnaître la crise du logement et doivent arrêter de nous mettre dans bâtons dans les roues.

L'une des formules qui pourraient être utilisées serait d'avoir une seule liste d'exigences au début du processus, et non pas une multitude de comités qui ajoutent des exigences au fil du projet ou des gens du service de l'urbanisme qui prennent des décisions fondées sur leurs préférences. Quelqu'un ferait une demande et recevrait une liste de choses à faire pour qu'elle soit approuvée. Les goûts personnels ne devraient pas avoir de répercussions. L'important devrait être de livrer rapidement et efficacement les logements, et de s'assurer, ce faisant, de ne pas causer de problèmes pour les voisins — par exemple, l'eau d'un site de drainage qui envahit la propriété d'un voisin. Ce sont des problèmes techniques, et ils doivent être abordés clairement et simplement.

• (1130)

**M. Scott Aitchison:** Merci pour la réponse.

Monsieur De Berardis, vous avez beaucoup écrit sur l'industrie de la construction qui est surréglementée, en particulier en Ontario. Vous avez longuement parlé de la lassitude associée à la conformité, qui est l'un des fardeaux qui découlent des exigences réglementaires. Je me demandais cependant si nous pourrions porter notre attention sur l'abordabilité des maisons.

Est-ce que le code national du bâtiment accorde la priorité à l'abordabilité, en tient compte, ou en parle?

**M. Paul De Berardis:** Dans les priorités 2025 du code, l'abordabilité ou le coût des constructions ne sont jamais mentionnés. C'est quelque chose qui diffère de la compétence provinciale. Je sais que, en Ontario, la rentabilité et l'abordabilité sont des inquiétudes principales au moment de la création de propositions liées au code, mais à l'échelle nationale, ce n'est malheureusement pas le cas.

**M. Scott Aitchison:** Pouvez-vous me dire rapidement quel serait le principal changement que vous apporteriez si vous dirigiez le gouvernement fédéral? Quel changement apporteriez-vous aujourd'hui au Code national du bâtiment?

**M. Paul De Berardis:** Je mettrais en place des critères beaucoup plus rigoureux en matière de rentabilité, avant que les propositions soient mises de l'avant. C'est un peu un train à la dérive. En pleine crise d'abordabilité des logements, le fait de ne pas tenir compte des coûts est tout simplement irréaliste.

**M. Scott Aitchison:** Je comprends.

**Le président:** Monsieur Coteau, vous avez six minutes.

**M. Michael Coteau:** Merci, monsieur le président.

Merci à nos témoins.

Comme mon collègue d'en face, je suis enthousiasmé lorsque je vois les technologies et l'innovation qui arrivent dans un secteur comme la construction de résidences, parce que les maisons, je le crois, sont plus ou moins construites selon la même formule depuis les 100 dernières années, et vous venez bouleverser l'industrie.

J'aimerais parler aux trois témoins, parce que j'estime que l'information qui a été fournie était très précieuse.

Je vais commencer par M. Royer.

Vous avez parlé des coûts en capital, de l'investissement nécessaire pour lancer une entreprise comme la vôtre. Lorsque vous êtes à pleine capacité, qu'envisagez-vous pour faire des changements transformateurs? Parlons-nous de centaines de millions de dollars? Combien coûte la création d'un système complet qui fonctionne à son potentiel maximum?

**M. Gaetan Royer:** Pour notre première usine, nous avons dû investir environ 50 millions de dollars, et la deuxième installation aura une capacité beaucoup plus grande. Nous voulions passer de 2 500 unités par année à 20 000 unités par année, et cela coûterait un peu plus de 100 millions de dollars.

Le problème avec les investissements, c'est que les immobilisations dans l'industrie immobilière sont financées par un propriétaire, et que ce propriétaire veut construire 100 unités de logements pro forma, et que le promoteur immobilier ne peut pas se permettre d'investir en plus dans des équipements d'usine. L'équipement d'usine doit être amorti par les 1 000 unités de logements.

**M. Michael Coteau:** D'accord.

**M. Gaetan Royer:** Le fait est que l'industrie n'avance pas en raison de la méthode de financement des projets. Chaque projet représente une entreprise distincte.

**M. Michael Coteau:** Donc, le système que vous avez développé est essentiellement les entrailles de la maison. Est-ce bien cela?

**M. Gaetan Royer:** Tout à fait.

**M. Michael Coteau:** Vous construisez l'ossature des maisons. Vous envoyez le conteneur de livraison, qui peut renfermer une ou plusieurs unités.

Est-ce que c'est juste une unité par conteneur?

**M. Gaetan Royer:** Chaque camion peut accueillir une unité, si tous les murs sont entreposés à plat à l'arrière, donc un camion est l'équivalent d'un appartement.

**M. Michael Coteau:** D'accord. C'est un appartement.

**M. Gaetan Royer:** Pour notre projet de 124 unités, nous allons construire 124 boîtes comme celles-là, des Condo Core, et les livrer au chantier.

**M. Michael Coteau:** Pour ce qui est de l'incorporation de vos technologies, est-ce que l'objectif consiste à augmenter la vitesse ou à permettre au promoteur immobilier et à l'utilisateur final d'économiser?

**M. Gaetan Royer:** C'est les deux. La technologie nous permettra de faire passer un projet de 30 mois à 12 mois, et nous allons réaliser des économies.

• (1135)

**M. Michael Coteau:** Pouvez-vous nous dire à quoi ressemblerait l'ensemble? Vous pouvez le donner à la greffière et nous allons l'inclure. Très bien. Merci beaucoup d'être ici.

Monsieur Searles, la compagnie dont vous êtes le propriétaire au sein de laquelle vous travaillez à Kingston, les charpentes que vous construisez, sont-elles seulement en béton préfabriqué, ou est-ce que vous construisez tout l'intérieur également?

**M. Darrell Searles:** Nous ne terminons pas les projets, mais ce que nous avons, c'est un système complet depuis les fondations jusqu'à l'enveloppe externe imperméable, y compris toutes les composantes structurelles et tous les composants extérieurs. Lorsque nous le livrons, c'est essentiellement à l'extérieur de l'environnement. Nous nous concentrons sur la construction rapide. Par exemple, nous avons un projet de bâtiment de 16 000 pieds carrés, à Kingston, qui devra être construit en trois jours.

**M. Michael Coteau:** Eh bien!

**M. Darrell Searles:** Nous avons deux immeubles de six étages séparés par une structure de stationnement qui comptera 144 unités, du stationnement pour toutes ces unités et tous les services. Le projet devrait être achevé en moins de 60 jours.

Nous voulons livrer et achever le produit rapidement, puis le remettre au promoteur.

**M. Michael Coteau:** Si j'achetais l'un de vos produits, disons, qu'est-ce que j'obtiendrais en fin de compte?

**M. Darrell Searles:** Cela dépend de ce dont vous avez convenu, mais nous nous concentrons sur l'enveloppe externe imperméable.

Quelqu'un excaverait les lieux et y monterait des fondations compactes en matériaux granulés, en fonction des paramètres que nous aurions établis à l'étape de la conception technique. Nous donnerions la conception technique et tout le travail déjà fait pour un immeuble fermé.

**M. Gaetan Royer:** Nous voulons travailler ensemble.

**M. Michael Coteau:** J'allais dire que vous seriez un bon partenaire. Je pensais la même chose.

Combien de temps me reste-t-il? J'ai une minute.

J'aimerais m'excuser auprès de mes collègues en ligne. J'ai beaucoup de questions à vous poser, mais je vais m'arrêter ici.

Y a-t-il un mécanisme qui permet aux entreprises innovantes comme la vôtre de communiquer les unes avec les autres?

**M. Gaetan Royer:** Nous avons pris contact ici hier soir et nous voulons certainement explorer une possibilité de collaboration.

**M. Michael Coteau:** Vous pouvez dire que notre comité vous a aidé à tisser cette relation.

**M. Darrell Searles:** Tout à fait.

**M. Gaetan Royer:** Tout à fait.

**M. Michael Coteau:** Je pense que l'une des recommandations qui s'en dégagent, c'est que nous devrions, en tant que comité, trouver des façons de conseiller le gouvernement sur un mécanisme que nous pourrions mettre en œuvre pour que les entreprises comme la vôtre puissent mieux communiquer ensemble.

Merci beaucoup d'être ici.

**Le président:** Il vous reste 10 secondes. Cédez-vous la parole?

**M. Michael Coteau:** Encore une fois, merci. C'est à vous, monsieur le président.

**Le président:** Merci, monsieur Coteau. C'est bien. Cela nous permet de respecter le temps.

[Français]

Madame Chabot, vous avez la parole pour six minutes.

**Mme Louise Chabot (Thérèse-De Blainville, BQ):** Merci, monsieur le président.

Je remercie les témoins d'être avec nous aujourd'hui. Parfois, nous connaissons mal certains sujets. C'est pourquoi nous les invitons à venir répondre à nos questions afin de clarifier notre sujet d'étude.

J'aimerais parler de la construction modulaire et du recours au bois massif, sujets dont un autre témoin nous a parlé.

Mon collègue a dit que l'innovation était dans l'air du temps, qu'on la voyait émerger dans différents secteurs, même si le phénomène n'est pas nouveau. Je pense ici aux fameux blocs de béton servant aux fondations, que l'on voit dans des publicités, au Québec.

Selon vous, quelle est votre part de marché dans le vaste domaine de la construction, tant dans le secteur résidentiel que dans celui du logement collectif?

Quels sont les obstacles? Vous avez parlé des municipalités. Outre cela, quels sont les autres obstacles en matière d'innovation ou de main-d'œuvre?

Ces questions s'adressent à MM. Searles et Royer, mais j'aimerais d'abord avoir les commentaires de M. Royer.

**M. Gaetan Royer:** Nous nous concentrons sur les logements à prix abordables. Nous avons choisi le marché des immeubles d'habitation qui comptent de 6 à 12 étages. Nous ne voulons pas faire de condominiums de luxe ni d'immeubles dont la conception est personnalisée. Notre produit est standardisé pour réduire le coût du logement et accélérer la construction. Ce sont nos deux principaux objectifs.

Nous offrons un produit de haute qualité, qui sera durable, particulièrement pour les logements locatifs. Ce produit sera offert à un prix raisonnable pour donner la possibilité aux jeunes familles qui veulent accéder à la priorité d'acheter un condo.

Nos produits sont aussi de très petite taille. Pour commencer, notre projet d'immeuble d'habitation comptera 124 unités. Celles offrant une chambre à coucher ont une surface habitable de 514 pieds carrés. C'est donc compact, parce que des logements plus grands et plus luxueux coûtent plus cher. Cette décision de se concentrer sur le plus grand marché possible a été prise de façon délibérée afin d'aider un maximum de familles en difficulté.

• (1140)

**Mme Louise Chabot:** Monsieur Searles, que pouvez-vous ajouter sur la part de marché et sur les défis que vous rencontrez?

[Traduction]

**M. Darrell Searles:** Une part de marché...?

[Français]

**Mme Louise Chabot:** Monsieur le président, j'espère que le temps de parole perdu ne sera pas compté dans mon temps de parole de six minutes.

Monsieur Searles, je vais vous poser une autre question. Si j'ai bien compris vos propos, vous trouvez que les choses ne progressent pas assez vite concernant les matériaux que vous utilisez.

Vous souhaitez aussi donner la priorité à l'abordabilité. Cependant, l'abordabilité, c'est aussi une question de durabilité.

Comment contribuez-vous à cela?

[Traduction]

**M. Darrell Searles:** Je crois que, si nous nous demandons réellement à quel moment la crise du logement a commencé, nous réalisons que, il n'y a pas si longtemps, les maisons étaient en fait abordables. Ce n'est que depuis six ou huit ans que les prix des logements montent vraiment. C'est aussi à ce moment-là que l'offre de logements a commencé à diminuer. Lorsque nous regardons l'étape de recherche et développement des nouvelles technologies de produits comme Condo Core, avec M. Royer qui est à côté de moi, Lodestar et bien d'autres, il doit y avoir une phase de conception.

De mon côté, je fais cela depuis environ six ans sans interruption dans le cadre de la conception de Lodestar. Puis, lorsque le projet est finalement prêt pour le marché et qu'il faut tout ce temps pour la planification et les permis et tout ça, cela prend maintenant six ou sept ans, et nous en sommes à peu près là, présentement. L'abordabilité reviendra naturellement lorsque nous construirons ces immeubles un peu comme dans une chaîne de production.

Encore une fois, tout comme la fabrication de voitures dans une usine, quand vous construisez des logements à la chaîne, vous allez commencer à voir de grands gains en efficacité et que le concepteur et les professionnels peuvent régler beaucoup de problèmes. Je pense que l'on va voir l'aspect de l'abordabilité plus clairement au fil du projet et à mesure que nous sortirons ces logements des usines. Si nous continuons de concentrer nos efforts là-dessus, de faire les choses plus intelligemment et plus rapidement, je pense que cela réglerait le problème.

J'espère que cela répond à votre question.

[Français]

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

[Traduction]

Madame Zarrillo, vous avez six minutes.

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

Notre réunion est très intéressante aujourd'hui. Je remercie tous les témoins.

Je vais m'adresser à M. Royer. Je vais lui poser toutes mes questions en partant, et puis, s'il peut répondre, ce serait formidable.

Monsieur Royer, j'ai entendu nombre de vos discours. Vous êtes connu et très respecté dans le milieu, en Colombie-Britannique. J'aimerais connaître votre opinion sur deux ou trois autres choses aussi.

J'aimerais, entre autres, connaître votre opinion sur le travail précaire des gens de métier présentement, sur ce qui rend le travail précaire et pourquoi ce genre de travail n'est pas vraiment intéressant pour les jeunes. Pourquoi ne choisissent-ils pas cette carrière, selon votre expérience? Aussi, comment votre produit fait-il pour régler le problème d'accessibilité? Cela a été mentionné au début de la réunion, et je sais que je vous ai déjà entendu parler d'accessibilité, en ce qui concerne non seulement votre produit et ce que vous construisez, mais aussi les emplois dans des organisations comme la vôtre.

Ensuite, il faut souligner que les répercussions environnementales sont très intéressantes. Comment est-ce que quelque chose comme la préfabrication nous aide à atteindre nos objectifs en matière de changements climatiques? Puis je vous demanderais aussi si vous avez eu l'occasion de rencontrer le ministre du Logement au fédéral. Si ce n'est pas le cas, je demanderais certainement au secrétaire parlementaire libéral, qui siège au Comité, d'arranger cette rencontre.

Allez-y, monsieur Royer.

• (1145)

**M. Gaetan Royer:** Merci beaucoup.

Quand j'étais jeune ingénieur militaire, j'ai travaillé à construire des tranchées et j'ai travaillé dans la pluie. Il y a quelque chose de très valorisant dans le travail physique, et c'est intéressant pour les jeunes.

Ce qui ne l'est pas, c'est le fait que les emplois dans le domaine de la construction font partie d'une industrie qui dépend de contrats. Les travailleurs sont embauchés par des sous-traitants pour un projet précis. Ces jeunes, qui ont appris leur métier dans des instituts de technologie, finissent par travailler un mois sur un projet précis, puis ils sont licenciés pour quelques semaines pendant que les sous-traitants cherchent un autre projet. On demande aux sous-traitants de soumissionner à moindre prix, pour les prochains projets qu'ils entreprennent, et ils offrent des salaires plus bas. Dans certains cas, ils demandent à ces jeunes dans le domaine de la construction de soumissionner pour le travail qu'ils feront. Ils finiront par travailler 10 heures et en facturer huit. C'est un secteur difficile et très concurrentiel. Dans notre usine, nous allons offrir des emplois permanents et des avantages sociaux, ainsi qu'un environnement de travail propre et stable.

Je pense aussi que, à mesure que l'entreprise grandira, nous voulons arriver à un point où la normalisation et l'industrialisation de la construction résidentielle seront telles que nous pourrions construire une usine qui produira 20 000 unités par année. Cela offre alors une possibilité de carrière pour ces jeunes au sein d'une entreprise ou de l'industrie modulaire. Nous espérons que d'autres feront comme nous.

En ce qui concerne l'autre question, l'accessibilité, sur nos 124 unités, cinq sont complètement accessibles. Condo Core offre effectivement différents modèles de base, dont certains avec des salles de bains complètement accessibles. Toutes nos unités pourront être modifiées, et nous travaillons avec la Fondation Rick Hansen pour concevoir les modèles.

Pour les travailleurs des usines, les chantiers sont peu accueillants et dangereux. C'est boueux. Il faut monter aux échelles pour atteindre le prochain étage. Dans nos usines, nous offrons un environnement accueillant. Nous aurons des emplois pour le préassemblage des éléments, par exemple. Ce travail se fera sur un établi, ce qui convient à des gens ayant un handicap. Il n'y a pas d'échelles et pas de charges lourdes à lever. Tout cela est fait par des machines. Nous pouvons certainement modifier un poste de travail pour permettre à une personne de travailler compte tenu de sa capacité physique précise.

Je sais que vous ne l'avez pas demandé, mais l'autre critère met l'équité de l'avant, c'est que nous avons une politique d'approvisionnement qui priorise les Premières Nations.

Pour terminer, je dirais que le fait que nous nous utilisons principalement le bois massif dans la structure de nos projets va contribuer à diminuer notre empreinte carbone. Dans l'usine, nous utilisons chaque morceau de bois et de matériel que nous pouvons et réduisons les pertes. Les chantiers génèrent habituellement beaucoup de déchets. Il y a un projet, le projet de logement pour étudiants de l'Institut de technologie de la Colombie-Britannique qui a été achevé récemment. Tous les entrepreneurs ont souligné que le projet n'avait fallu qu'un seul conteneur et qu'il n'avait pas fallu ramasser des déchets et des emballages tous les jours. C'est parce qu'il utilisait une structure de bois massif.

De même, je pense que, avec leur produit, mes collègues n'auront pas à défaire ou à jeter quoi que ce soit. C'est un produit qui sera beaucoup plus durable.

• (1150)

**Le président:** Madame Zarrillo, vous avez sept secondes.

**Mme Bonita Zarrillo:** Merci.

Avez-vous eu l'occasion de parler au ministre du Logement, ou de lui présenter un mémoire?

**M. Gaetan Royer:** Pas encore.

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

**Mme Bonita Zarrillo:** Monsieur le président, j'ajouterais aux commentaires de M. Coteau que ce serait génial si tous les témoins pouvaient parler au ministre du Logement. Comme je l'ai dit, le secrétaire parlementaire siège à notre Comité. Donc je suis sûre qu'il peut nous aider à cet égard.

**Le président:** Merci.

Madame Falk, vous avez cinq minutes.

**Mme Rosemarie Falk:** Merci beaucoup, monsieur le président.

Monsieur Searles, j'aimerais revenir sur un commentaire que vous avez formulé en répondant à une question. Vous avez dit que le prix du logement est en augmentation depuis six à huit ans. Selon vous, quels facteurs ont contribué à la baisse de la construction de logements?

**M. Darrell Searles:** Selon nous, récemment, ce serait évidemment des raisons financières: des taux d'intérêt et des enjeux bancaires. Puis, c'est une question de rendement de l'investissement pour les promoteurs.

J'ai parlé à un promoteur l'autre jour. Pour deux immeubles de cinq étages qui logeront 144 personnes, similaires à celui dont j'ai parlé plus tôt, il doit prévoir plus d'un million de dollars en frais de développement et en permis de construction. C'est le problème, selon moi.

**Mme Rosemarie Falk:** Merci de la réponse.

Lors d'une réunion précédente, un témoin nous a dit que le plus grand obstacle à l'innovation pour les constructeurs d'habitations, c'était le risque lié à l'utilisation des nouvelles technologies. Êtes-vous d'accord pour dire que les constructeurs d'habitations sont peu enclins à prendre des risques en ce qui concerne les nouvelles technologies pour cette raison?

**M. Darrell Searles:** Le climat actuel aggrave le risque. Je pense que les constructeurs d'habitations ou les promoteurs n'ont pas vraiment peur de prendre des risques. Je pense que c'est la nature du secteur dans lequel ils travaillent; mais je pense que c'est lorsqu'ils s'adressent à la SCHL ou aux financiers que l'on parle d'aversion au risque. Je pense que c'est plus à ce chapitre-là.

Je pense que les institutions — les banques, les institutions gouvernementales comme la SCHL — doivent décider de ce qu'elles sont prêtes à garantir et de ce qu'elles ne sont pas prêtes à garantir et ne pas tout mettre dans la même catégorie. Par exemple, notre système n'est pas différent d'un système de béton coulé sur place. Pourtant, il est fort, il est solide et il est construit dans des usines, mais il est considéré, selon la SCHL, comme étant la même chose qu'une roulotte de chantier ou quelque chose de type modulaire. Ce n'est pas la même chose du tout. C'est un système complètement différent. Je pense que nous devons faire de l'éducation à cet égard et expliquer les choses plus clairement aux grandes institutions.

**Mme Rosemarie Falk:** Quand vous parlez du climat actuel, parlez-vous des hauts taux d'intérêt et de l'incertitude dans laquelle nous vivons présentement?

**M. Darrell Searles:** Je dirais que c'est le temps de faire quelque chose. Si vous investissez en tant que promoteur, par exemple, vous faites des dessins architecturaux et techniques et tout ce genre de choses, et vous exploitez le terrain, donc vous payez des arpenteurs. Vous payez toutes les entités nécessaires pour préparer le terrain avant et pendant l'étape de planification. Lorsque cet argent reste à dormir pendant un, deux ou trois ans avant que vous puissiez même mettre une pelle en terre, c'est là que se trouve le problème.

C'est là que se trouve le risque. Les gens préfèrent faire autre chose ou entreprendre des projets plus rapides ou même des projets complètement différents plutôt que d'investir cette somme pour une si longue période, avant même de pouvoir s'attendre à avoir un rendement sur leur investissement.

**Mme Rosemarie Falk:** C'est un capital important qui est immobilisé.

**M. Darrell Searles:** C'est beaucoup d'argent.

**Mme Rosemarie Falk:** Ce n'est que la paperasse administrative et la bureaucratie qui lui font obstacle.

**M. Darrell Searles:** C'est ce qui freine notre croissance, en effet.

**Mme Rosemarie Falk:** Monsieur le président, j'aimerais céder le temps qu'il me reste à M. Aitchison, si c'est possible.

Merci.

• (1155)

**M. Scott Aitchison:** Merci, madame Falk.

Merci, monsieur le président.

Les commentaires de M. Searles m'offrent l'occasion parfaite de passer au sujet que j'aimerais maintenant aborder. J'aimerais présenter une motion dont on a donné avis, et cette motion est la suivante:

Que, en ce qui concerne sa nomination récente comme présidente et première dirigeante de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le 14 juin 2024, le comité tienne une réunion de deux heures avec le témoin suivant de la SCHL:

Coleen Volk, présidente et première dirigeante de la SCHL.

**Le président:** La greffière m'a informé que nous avons reçu avis de la motion en bonne et due forme.

M. Aitchison a présenté une motion à la Chambre.

Allons-nous en débattre?

La parole est à M. Fragiskatos.

**M. Peter Fragiskatos (London-Centre-Nord, Lib.):** Cela ne nous pose aucun problème. C'est plutôt raisonnable. Je dirais simplement, toutefois, que le Comité a déjà convenu d'un programme à suivre, et nous ne voulons pas que la SCHL témoigne avant que l'on ait pu examiner les autres questions que nous avons déjà convenu d'étudier. Ce que je veux dire, c'est que je ne lui accorderais pas la priorité.

**Le président:** La parole va maintenant à Mme Gray, puis ce sera le tour de M. Aitchison.

**Mme Tracy Gray:** Merci, monsieur le président.

Rien n'indique dans la motion qu'elle aura priorité sur toute autre chose. C'est simplement que cela concorde avec ce dont nous discutons. Nous savons que nous tiendrons bientôt une réunion de planification, et cela va de pair avec la discussion. Nous savons que nous avons convenu d'étudier d'autres questions, que certains ministres comparaitront et ainsi de suite, mais cela pourrait être une étude que nous ferions par la suite.

Je voulais simplement le préciser. Merci.

**Le président:** D'accord.

Monsieur Aitchison.

**M. Scott Aitchison:** J'allais dire exactement la même chose que Mme Gray, mais je vais peut-être simplement lire la motion une fois de plus pour que ce soit clair qu'elle n'a pas priorité sur toute autre chose. Je ne sais pas pourquoi M. Fragiskatos pensait cela. Mme Gray l'a exprimé de manière très éloquente.

**M. Peter Fragiskatos:** Oui, en effet.

**Le président:** Puisque personne d'autre ne veut intervenir, nous allons tenir un vote par appel nominal sur la motion présentée par M. Aitchison.

(La motion est adoptée par 11 voix contre 0.)

**Des députés:** Ha, ha!

**Le président:** À l'ordre, mesdames et messieurs. Contenez votre enthousiasme.

À titre d'information pour les témoins, M. Aitchison avait tout à fait le droit de présenter cette motion, nous allons donc reprendre.

Je vais conclure en donnant la parole à M. Collins, Mme Chabot et Mme Zarrillo.

Monsieur Collins, vous avez cinq minutes.

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

Bienvenue aux témoins.

Monsieur Royer, je vais commencer par vous. Vous avez parlé, dans votre déclaration préliminaire, du fait que la fabrication hors chantier nécessite un énorme investissement en capital. Vous avez parlé du coût de votre première usine, et votre deuxième projet d'usine en Ontario semble un peu plus ambitieux et devrait coûter beaucoup plus cher.

Je compare la situation dont nous parlons, la crise du logement, aux mesures que nous prenons au chapitre de l'environnement. Il y a une crise climatique, et tous les ordres de gouvernement ont envisagé d'investir pour changer la manière dont l'industrie automobile construit ses véhicules et les types de véhicules qu'elle construit. Nous avons fait d'énormes investissements, de concert avec nos partenaires privés, pour passer à cette transition.

Je ne veux pas minimiser l'importance des investissements que nous avons faits pour encourager l'industrialisation du secteur du logement. Certaines entreprises de ma circonscription ont reçu du financement. L'une d'elles est Faro Industries. Nous avons octroyé, je crois, un peu plus de 3 millions de dollars pour soutenir ses besoins en capital ainsi que la création de nouveaux emplois, et BECC, une entreprise locale de la région d'Ancaster, a également reçu du financement de FedDev Ontario.

J'en fais mention pour vous informer et vous annoncer que cela se passe déjà, mais je crois que cela doit se faire à plus grande échelle. Lorsque je compare les investissements dans l'industrie automobile avec la crise du logement et les investissements que nous y faisons, ils ne sont rien en comparaison.

Pourriez-vous dire au Comité — puisque cette réunion vise avant tout à faire des recommandations et à changer nos façons de faire — quelles recommandations vous feriez au gouvernement quant à des investissements dans ces domaines stratégiques, qu'il soit question des activités de l'usine ou de l'agrandissement des usines que vous possédez déjà pour en augmenter la capacité?

Quelles recommandations avez-vous à cet égard?

• (1200)

**M. Gaetan Royer:** L'une des recommandations dont nous avons parlé à l'interne, dans mon entreprise, et également avec des collègues, a trait au fait que les programmes de subventions supposent un remboursement. Selon ces programmes, le secteur privé fait les dépenses, puis se fait rembourser. C'est toujours une portion de l'investissement que vous avez fait qui est remboursée, jusqu'à ce que vous fassiez d'autres investissements.

Pour les jeunes entreprises qui ont des idées qui bouleversent vraiment l'industrie, ses progrès, le gouvernement doit fournir dès le départ plus de fonds et ne pas attendre...

**M. Chad Collins:** D'une subvention, et non pas un prêt, vous voulez dire.

**M. Gaetan Royer:** Une subvention ou un prêt, cela n'a vraiment aucune importance. Toutefois, fournir dès le départ davantage d'argent permettrait à ces entreprises de réaliser des projets de démonstration ou de valider un concept. C'est ce qui donne le plus de fil à retordre aux investisseurs privés de capital de risque. Il y a des limites à ce que l'on peut accomplir avec un plan d'affaires, quand les gens n'ont pas visité le logement pour voir ce qui a été fait.

Ensuite, je crois que les montants nécessaires pour la fabrication modulaire sont, comme vous l'avez souligné, très importants. Nous sommes très reconnaissants des 10 millions de dollars que nous avons reçus du gouvernement de la Colombie-Britannique. Nous croyons que c'était très courageux de sa part d'octroyer ce montant dans le cadre du fonds pour les emplois manufacturiers, mais nous avons besoin d'encre plus. Mes collègues du secteur conviendront que les investissements doivent être encore plus importants.

**M. Chad Collins:** Je vais changer de sujet.

Une fois que vous avez ces usines, il vous faut une certaine certitude commerciale, il faut que des gens achètent ces unités. Une chose est sûre, c'est que la Stratégie nationale sur le logement a livré la marchandise, du moins pour de nombreux fournisseurs du Sud de l'Ontario, d'où je viens.

Cela concerne, bien entendu, l'initiative pour la création rapide de logements, suscitée par les municipalités et les organisations sans but lucratif. Elles se sont ensuite tournées vers votre secteur pour acheter des unités et s'aventurer dans le domaine de la construction modulaire.

Je crois que le fonds d'innovation pour le logement abordable en a fait autant. Cependant, un changement de gouvernement, ce qui se produit de temps en temps, crée l'incertitude. La Stratégie nationale sur le logement pourrait ne plus exister. Bien entendu, notre gouvernement s'est engagé à fournir ces programmes de façon annuelle.

Quelle importance ont-ils, du point de vue de la certitude commerciale et du point de vue des revenus, pas seulement pour votre entreprise, mais pour l'ensemble du secteur, quant à l'assurance que vous pourrez bientôt mettre la machine en marche parce que les gens achètent ces unités modulaires?

**M. Gaetan Royer:** Je ne crois pas que, dans le contexte actuel, vous ayez besoin de vous préoccuper de la réserve de projets. Nous avons une très solide réserve de projets. Nous avons un premier projet de démonstration qui est financé.

J'ai également entendu dire hier que l'initiative pour la création de logements n'acceptait plus de demandes. Nous souhaiterions que les demandes soient acceptées de nouveau. Au risque de me répéter, il faudrait également examiner les subventions.

**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 Royer, j'aimerais parler des travailleurs et des travailleuses. Le Comité a reçu un représentant de la FTQ-Construction, que j'avais invité à comparaître devant nous. Vous savez qu'au Québec, il y a des règles, des régies, et ainsi de suite. En ce qui a trait à l'innovation, puisque c'est ce que vous prônez en matière de construction, les travailleurs ont beaucoup insisté sur l'importance d'aider la main-d'œuvre à s'y adapter en améliorant les compétences. Il faut donc former ces travailleurs.

Les travailleurs font partie de la solution. On les met souvent de côté. On met en place des innovations et de nouveaux plans, puis on demande aux travailleurs d'exécuter le travail, mais il n'y a pas d'arrimage. Il me semble que l'objectif ne devrait pas être de réduire les coûts liés à la main-d'œuvre, mais plutôt d'améliorer les compétences des travailleurs afin qu'ils contribuent pleinement à cet essor.

Est-ce le genre de valeur que vous véhiculez aussi, en ce qui a trait à l'innovation en matière de construction et à l'apport des travailleuses et des travailleurs?

• (1205)

**M. Gaetan Royer:** Je ne sais pas ce qu'il en est au Québec, mais l'un des problèmes, c'est que, dans toutes les provinces, on dit que le taux de départs à la retraite des travailleurs de la construction va causer un grand problème à l'industrie. En effet, on n'aura pas accès à des travailleurs de la construction, étant donné qu'il y a moins d'étudiants et de jeunes travailleurs qui choisissent la construction comme carrière. Il y a donc un problème.

Dans les centres urbains, les entrepreneurs ont beaucoup de difficultés à trouver des employés pour faire de la construction. Notre projet consiste à déplacer les emplois des centres urbains à Williams Lake, une communauté rurale où on a besoin d'emplois. Il y a beaucoup de travailleurs formés qui pourraient travailler en construction dans une usine. Nous offrons donc une solution qui est bien alignée, actuellement, sur les priorités en matière de main-d'œuvre.

[Traduction]

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

Nous allons donner la parole à Mme Zarrillo pour deux minutes pour conclure la séance.

**Mme Bonita Zarrillo:** Merci.

Pour les deux minutes et demie qu'il me reste, je vais poser une question à M. Royer.

Je remercie tous les autres témoins. Nous avons obtenu tellement de renseignements pertinents aujourd'hui.

Vous avez parlé de l'initiative pour la création rapide de logements et du fait que les municipalités tiennent désespérément à avoir accès à plus de logements rapides. Je pense aux logements sociaux et aux possibilités qu'offrent les terres fédérales. Nous en avons une à Port Moody — située au 45, rue Mary — où se trouvait un bureau de poste.

Quelles possibilités ces terres fédérales offrent-elles à l'égard de partenariats et de débouchés pour la construction modulaire?

Y a-t-il autre chose que vous aimeriez dire au Comité avant que nous levions la séance?

**M. Gaetan Royer:** Je crois que de nombreuses personnes de divers ordres de gouvernement examinent leurs propres terrains et envisagent un certain nombre de projets. Tout d'abord, il y a les plus petites municipalités. Le district de Sechelt examine les endroits où des routes prennent fin et les routes non ouvertes où l'on pourrait construire de nouveaux logements et, à plus grande échelle, on envisage de plus grandes superficies, par exemple les grandes aires de

stationnement des traversiers de la Colombie-Britannique, pour la construction de logements, ainsi que de grandes terres fédérales.

C'est ce qui fait l'unanimité dans le secteur, parce que ça réduit les coûts. Si nous n'avons pas à payer pour le terrain et à assumer les coûts de possession durant les deux ou trois ans qu'il faut pour planifier un projet, il s'agit d'économies très importantes pour l'industrie de la construction, et cela nous permet de construire davantage de logements sociaux et de logements abordables.

**Mme Bonita Zarrillo:** Merci beaucoup.

J'aimerais demander à M. Searles s'il souhaite dire autre chose au Comité avant que nous levions la séance.

**M. Darrell Searles:** Je voudrais simplement encourager tout le monde.

Lorsque M. Coteau m'a appelé pour me demander si nous voulions témoigner, j'ai été très honoré. J'ai également estimé que c'était tout un fardeau, que de venir vous faire part de ce que je pense ou de mes expériences et des raisons pour lesquelles notre pays est soumis à cette pression à l'heure actuelle. Les familles font tout ce qu'il faut. Elles travaillent. Elles amènent leurs enfants à la garderie. Elles les amènent à des cours de gymnastique et à toutes sortes d'activités, et elles n'ont pas les moyens de s'acheter une maison à l'heure actuelle.

Je voudrais simplement encourager tout le monde à trouver une solution, quelle qu'elle soit. Éliminez les obstacles à la construction. Le secteur privé va résoudre ce problème. Ce sont les entreprises, comme Condo Core et Lodestar, qui vont inventer des produits. Elles vont construire des maisons. Elles vont construire des bâtiments, mais il appartient à nos dirigeants, c'est-à-dire votre Comité ou des personnes comme celles qui siègent à votre Comité, de paver la voie et de nous laisser faire le travail.

Ce serait on dernier mot.

**Le président:** Merci.

Je remercie nos trois témoins d'avoir comparu aujourd'hui.

Sur ce, nous allons suspendre la séance et nous allons passer à la portion de la séance réservée à nos travaux.

Madame Zarrillo, vous allez devoir vous reconnecter.

Une fois de plus, je remercie les trois témoins d'avoir comparu.

Nous allons suspendre la séance durant environ quatre minutes.

[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>