



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 069

PARTIE PUBLIQUE SEULEMENT - PUBLIC PART ONLY

Le mardi 16 mai 2023



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 16 mai 2023

• (1555)

[Traduction]

Le président (M. Robert Morrissey (Egmont, Lib.)): Je constate qu'il y a bel et bien le quorum, et nous avons respecté le délai de 10 minutes qui s'est écoulé depuis l'annonce du vote à la Chambre. Sur ce, je déclare la séance ouverte.

Bienvenue à la réunion numéro 69 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 forme hybride, conformément à l'ordre de renvoi de la Chambre des communes du 23 juin 2022.

Je rappellerai aux membres du Comité qu'il leur est interdit de faire des captures d'écran de la réunion ou de prendre des photos de la séance en salle.

Pour assurer une réunion ordonnée, je vous demanderais d'attirer mon attention en levant la main et d'attendre que je vous donne la parole.

Vous pouvez vous exprimer dans la langue officielle de votre choix. Des services d'interprétation sont disponibles. Afin d'assurer une interprétation adéquate, je rappelle aux membres de parler lentement pour aider les interprètes. Ceux qui comparaissent virtuellement peuvent utiliser l'icône de la langue d'interprétation située au bas de leur tablette.

Si des problèmes techniques surviennent, veuillez m'en informer, et nous suspendrons la séance pendant que l'on y remédie.

La réunion d'aujourd'hui est la suite d'une réunion au cours de laquelle des témoins comparaissaient devant le Comité et que nous n'avons pas pu conclure en raison des procédures de vote à la Chambre des communes. Comme en a convenu le Comité, nous commencerons la réunion d'aujourd'hui avec une série de questions à l'attention de Mme Houle.

Aucune déclaration ne sera faite au début de cette réunion. Nous reprenons directement les questions là où nous les avions laissées lors de la dernière réunion.

Il a été déterminé qu'il s'agit d'une série de questions de cinq minutes avec Mme Houle, puis de cinq minutes, de deux minutes et demie et de deux minutes et demie.

Commençons.

L'opposition officielle est-elle prête, madame Gray?

Mme Tracy Gray (Kelowna—Lake Country, PCC): Oui, nous sommes tous prêts.

Le président: C'est M. Aitchison, si je comprends bien.

Mme Tracy Gray: Oui.

Le président: Merci.

Nous commençons avec M. Aitchison pendant cinq minutes, s'il vous plaît.

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

Bienvenue.

Pour commencer, je dois vous demander pardon. Je n'étais pas là quand vous avez comparu. J'ai cependant lu votre témoignage et je vous suis reconnaissant de votre exposé et du travail que vous faites.

J'aimerais vous poser une question très simple, à mon avis, pour commencer. Êtes-vous d'accord pour dire qu'une crise du logement sévit au Canada en ce moment?

Mme Marie-Josée Houle (défenseure fédérale du logement, Bureau du défenseur fédéral du logement, Commission canadienne des droits de la personne): Monsieur le président, j'ai répondu à cette question à la dernière séance. Oui, je suis d'accord pour dire qu'une crise du logement sévit au Canada en ce moment.

M. Scott Aitchison: Ma prochaine question porte sur le processus.

Avez-vous déjà rencontré le ministre du Logement, notre ministre actuel?

Mme Marie-Josée Houle: Oui, j'ai eu quelques réunions avec le ministre.

M. Scott Aitchison: Je suppose que ces discussions ont été productives.

Croyez-vous que le gouvernement prend la situation au sérieux, qu'il la considère comme une crise, ou pensez-vous que ce n'est pas le cas?

J'ai posé cette question directement au ministre. Je suis curieux de savoir si vous croyez que le gouvernement est aussi saisi de la question qu'il devrait l'être, selon vous.

Mme Marie-Josée Houle: Merci beaucoup de la question, monsieur le président.

Je communique principalement avec le ministre par l'intermédiaire des rapports que je lui sou mets et qui doivent être présentés au Parlement. La question ne réside pas seulement dans la réponse du ministre, mais bien du gouvernement dans son ensemble aux recommandations formulées dans mes rapports.

J'ai entendu le premier ministre utiliser l'expression « crise du logement » il n'y a pas si longtemps. J'ai vu des vidéos de vous, monsieur Aitchison, où vous demandez au ministre du Logement de répondre à cette question, donc je le sais.

M. Scott Aitchison: D'accord.

Lors de la récente étude du Comité sur la Stratégie nationale sur le logement, l'économiste en chef de la Société canadienne d'hypothèques et de logement a fait la déclaration suivante. Il a dit:

La réalité au Canada, c'est qu'environ 95 % du marché locatif relève du secteur privé, alors la financiarisation est quelque chose qui va de soi dans notre marché locatif. Dans un contexte où la population augmente et où la demande de logements locatifs est en hausse, nous avons besoin d'une plus grande financiarisation, afin d'accroître l'offre pour répondre aux besoins d'une population croissante.

Je me demande ce que vous pensez de cette déclaration. Souscrivez-vous à cette opinion?

Mme Marie-Josée Houle: Je ne souscris absolument pas à cette déclaration.

En fait, l'exposé que j'ai fait et les travaux de recherche menés montrent exactement le contraire: c'est la financiarisation du logement qui provoque la crise du logement. Si nous n'intervenons pas maintenant, dès que possible, et que nous n'agissons pas pour la juguler, nous ne pourrions pas nous remettre de cette crise du logement.

Nous avons l'occasion de gérer cette crise. Le logement est un droit de la personne, donc, oui, la financiarisation du logement n'est pas un concept nouveau au Canada, mais elle est en hausse. Vous aurez l'occasion de poser aux chercheurs des questions plus détaillées à ce sujet.

Cela dit, quand on parle d'offre, il faut parler du bon type d'offre, et le logement financiarisé n'est pas le bon type d'offre. Nous devons avoir une offre suffisante pour soutenir le droit fondamental au logement — c'est-à-dire la réalisation progressive — en créant non seulement un prix abordable, mais en respectant les six autres principes des définitions du droit fondamental au logement, y compris l'habitabilité et le maintien dans les lieux.

La financiarisation du logement menace tous ces principes.

M. Scott Aitchison: À votre avis, où se trouve la lacune la plus importante dans le spectre actuel du logement? Nous le voyons comme un continuum et les personnes cheminent dans ce spectre. À votre avis, quel est l'obstacle ou le blocage le plus important auquel se heurtent les gens qui cheminent dans le spectre du logement en ce moment?

Mme Marie-Josée Houle: Comme je l'ai dit à la dernière réunion, je vois des campements d'un bout à l'autre du pays. Les gens habitent dans des campements pour diverses raisons, mais le caractère abordable en est certainement une. Le logement ne cible pas ceux qui en ont le plus besoin au Canada.

M. Scott Aitchison: Souscrivez-vous à l'affirmation selon laquelle lorsque les gens ne peuvent pas cheminer dans ce spectre...? Par exemple, les gens ont leur premier appartement et ensuite essaient de déménager dans un autre, mais ils se retrouvent coincés à cet endroit.

Approuvez-vous l'affirmation selon laquelle les gens qui sont le plus touchés sont les plus vulnérables de notre société?

• (1600)

Mme Marie-Josée Houle: Je suis très heureuse que le député pose cette question, parce que la société est coincée dans un système de raisonnement archaïque qui considère le logement comme une échelle dans ce pays. C'est archaïque, parce que le logement n'aide pas les gens à déménager. Ce n'est pas ce que les gens veulent, et ce n'est pas durable. Cette façon de penser est aussi une violation des droits de la personne ou mène à la violation du droit fondamental au logement.

Cette façon de voir le logement comme une échelle ne tient pas compte du fait que tout le monde n'a pas l'intention de consacrer 30 % de son revenu au logement. Certaines personnes ont d'autres besoins. Elles essaient peut-être de payer leurs études. Le logement doit être un choix. Que ce soit la propriété ou la location, c'est ce qui doit se produire.

Je tiens aussi à le dire à tous les députés présents aujourd'hui. Quand vous voulez quelque chose qui est à vendre, vous allez vous en emparer. Vous ne vous dites pas que vous ne l'achèterez pas, même si vous le voulez vraiment, parce que quelqu'un d'autre, qui ne peut pas se permettre de payer plus, en aura besoin. Ce n'est pas ainsi que nous consommons et ce n'est pas ainsi que le marché du logement doit être traité non plus, mais nous faisons ces hypothèses, et c'est la plus importante lacune dans la modélisation.

M. Scott Aitchison: Malheureusement, notre temps de parole est écoulé, mais j'aimerais discuter davantage avec vous à ce sujet.

Le président: Merci, monsieur Aitchison et madame Houle.

Monsieur Van Bynen, vous avez cinq minutes.

M. Tony Van Bynen (Newmarket—Aurora, Lib.): Merci, monsieur le président.

Malheureusement, je ne cesse de me rappeler un proverbe autochtone qui dit qu'il faut autant de temps pour sortir de la forêt que pour y entrer. J'espère que nous pourrions trouver des moyens d'inverser cette tendance et trouver une façon de sortir de la forêt pour résoudre ce problème.

Vous présentez de nombreuses suggestions, et beaucoup d'entre elles relèvent de la compétence provinciale. Comment plaidez-vous en faveur des changements que vous voulez voir au niveau provincial? Rencontrez-vous des dirigeants provinciaux et municipaux?

Mme Marie-Josée Houle: Je rencontre des dirigeants provinciaux. En fait, j'ai rencontré le ministre provincial du Logement de la Colombie-Britannique la semaine dernière, lorsque j'étais à Vancouver. Je vois beaucoup d'exemples d'initiatives vraiment géniales qui sont menées.

Cependant, nous sommes ici pour parler de financiarisation du logement et de réalisation progressive. Nous avons de nombreux excellents chercheurs qui ont commandé certains travaux, et j'aimerais vraiment que nous demeurions concentrés sur ce que le gouvernement fédéral peut faire, parce que des solutions s'offrent à nous aujourd'hui.

M. Tony Van Bynen: La série de rapports de recherche sur la financiarisation du logement — ce que nous entreprenons actuellement — a été conçue en partie pour vous aider à élaborer des recommandations législatives ou stratégiques pour le gouvernement.

Avez-vous commencé à élaborer ces recommandations? Pouvez-vous nous donner une idée de ce à quoi ressembleront ces recommandations? Quand comptez-vous les présenter?

Mme Marie-Josée Houle: Merci beaucoup de la question.

Je n'ai pas de machine à politiques. Je suis une défenseure, mais nous formulons des recommandations à l'intention du ministre, qui sont présentées à la Chambre des communes. Mon dernier rapport a été soumis au ministre il y a quelques semaines et devrait être présenté à la Chambre des communes dans les prochaines semaines, si bien qu'il sera accessible à tous, y compris la réponse dont il fera l'objet.

Il incombe au gouvernement de demander à ses fonctionnaires de donner suite à ces recommandations.

M. Tony Van Bynen: Selon vous, parmi les recommandations que vous avez élaborées jusqu'à présent, quelles sont celles qui présentent les mesures les plus importantes ou urgentes à prendre?

Mme Marie-Josée Houle: La principale recommandation est de reconnaître d'abord que la financiarisation est systémique et omniprésente, et qu'elle nécessitera une approche coordonnée pour limiter les dommages qu'elle cause. Il faudra agir immédiatement et élaborer ensuite des stratégies permanentes à plus long terme.

Pensons au suivi de la propriété du parc immobilier financiarisé et à la mesure des répercussions de la financiarisation. Les droits des locataires sont mieux surveillés avant, pendant et après l'acquisition de biens pour prévenir les expulsions, les violations des droits de la personne et le harcèlement. Je pense aussi à des mesures comme l'élargissement de l'offre de logements sociaux et l'élaboration de mécanismes de définanciarisation de la propriété. On pourrait aussi suspendre les subventions publiques et le soutien aux propriétaires financiarisés. On pourrait aussi instaurer des réformes fiscales qui rendent la financiarisation moins rentable, en particulier pour les sociétés de placement immobilier, et réglementer la participation des fonds de pension qui investissent dans la financiarisation.

Toutes ces mesures relèvent du gouvernement fédéral.

M. Tony Van Bynen: Y a-t-il des recommandations que le gouvernement fédéral pourrait mettre en œuvre rapidement?

Mme Marie-Josée Houle: Oui. Par l'intermédiaire de la Stratégie nationale sur le logement, il est possible de créer plus d'organismes sans but lucratif et de coopératives d'habitation et plus de logements sociaux, ainsi qu'un fonds d'acquisition. La création d'un fonds d'acquisition pour les acteurs du domaine social rendrait abordable à perpétuité le logement qui l'est déjà, au lieu de le faire tomber entre les mains d'acteurs du domaine financiarisé, qui nuisent au caractère abordable.

Il est impossible pour le logement de retrouver son caractère abordable une fois qu'il l'a perdu, et c'est pourquoi le moment est venu d'agir.

• (1605)

M. Tony Van Bynen: Laquelle de ces mesures aurait la plus grande incidence? Une mise en œuvre rapide serait l'une de ces répercussions. L'autre serait l'effet et l'incidence.

Quelle recommandation suggérez-vous au gouvernement qui aurait la plus grande incidence?

Mme Marie-Josée Houle: C'est une bonne question. Je pense que c'est une approche à plusieurs volets. Il faut arrêter la perte, freiner la financiarisation, rendre le logement moins rentable et offrir aux acteurs du domaine social la possibilité de faire des acquisitions.

M. Tony Van Bynen: Il y a quelque temps, un projet sur les IRLM, ou immeubles résidentiels à logements multiples, offrait des incitatifs aux personnes qui avaient la capacité d'investir. Il donnait des incitatifs afin d'investir dans ce qui était une priorité, à savoir le logement à l'époque.

Avez-vous étudié des programmes comme celui-ci dans le cadre des recommandations que vous envisageriez de présenter?

Mme Marie-Josée Houle: Je vous avoue que je ne connais pas très bien ce programme, mais beaucoup des bâtiments qui sont des immeubles résidentiels à logements multiples sont maintenant financiarisés. Une fois l'hypothèque payée, il n'y a plus de restrictions.

Il s'agit donc d'un investissement qui maintiendra le caractère abordable à perpétuité, ce que nous voulons, parce que les organismes à but non lucratif et les coopératives de logement ont le mandat de garder le logement abordable.

Le président: Merci.

[Français]

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

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

Je vous remercie, madame Houle, de votre présence ici aujourd'hui. Nous étudions une question vraiment importante.

Curieusement, avant que le fédéral ne se désengage du logement, en 1993, la financiarisation du logement n'existait pas. Nous ne voyions pas ce phénomène ni au Québec ni au Canada. Depuis, selon une étude — je ne me rappelle plus quand elle a été faite, car il y a beaucoup d'études sur le logement —, en 1996, 0 % du parc immobilier au Canada appartenait à de grands groupes internationaux et nationaux, alors qu'en 2021, c'était autour de 22 %.

Il y a donc un enjeu. On dirait qu'il y a une corrélation à faire entre le désengagement du fédéral en matière de logement et la place soudaine qu'occupent les grandes entreprises dans cette affaire. De plus, nous savons que, pour ces gens, ce n'est pas le droit au logement qui les fait courir, mais plutôt l'appât du profit.

Il y a la Stratégie nationale sur le logement. À votre avis, y a-t-il beaucoup de programmes qui ne sont pas aussi efficaces qu'ils devraient l'être? Nous avons vu que le Conseil national du logement a produit une étude indiquant que nous avons construit seulement 115 000 logements depuis le lancement de la Stratégie, mais que nous avons perdu 550 000 logements abordables pendant la même période. La Stratégie n'est donc pas efficace.

Parlons simplement de la financiarisation. Selon vous, quels sont les programmes qui, en fin de compte, ne nous aident pas à sortir de cette financiarisation? Parmi les programmes, mentionnons le Fonds de co-investissement, le Fonds pour accélérer la construction de logements et d'autres programmes du fédéral. Depuis que la Stratégie a été lancée, il y a cinq ans, de toute évidence, elle n'a pas freiné ce phénomène.

Alors, pour nous aider, quels seraient les programmes à supprimer?

Mme Marie-Josée Houle: Je vous remercie de la question.

Plutôt que de parler des programmes qu'on devrait abolir, on devrait parler de ceux dans lesquels le gouvernement n'investit plus. Par exemple, cette année, il n'y a eu aucun investissement dans l'Initiative pour la création rapide de logements. Il s'agit pourtant d'un programme qui faisait partie de la Stratégie nationale sur le logement, qui a eu de très bons résultats. De plus, nous attendons avec impatience la mise en œuvre d'un programme concernant la construction de nouvelles unités d'habitation coopérative.

J'aimerais parler plus en détail des programmes qui fonctionnent. Il y a eu des investissements dans la construction de logements abordables, mais on n'a pas réussi à définir adéquatement ce qu'est l'abordabilité.

Nous espérons que les programmes dans lesquels il y a des problèmes vont être revus, afin d'y inclure de meilleures définitions et d'arriver à de meilleurs résultats à long terme.

M. Denis Trudel: Je vous remercie.

[Traduction]

Le président: Merci, monsieur Trudel.

Madame Kwan, vous avez deux minutes et demie pour conclure cette série de questions.

• (1610)

Mme Jenny Kwan (Vancouver-Est, NPD): Merci, monsieur le président.

Hier, au Comité, lorsque le ministre a été interrogé à ce sujet, il semblait penser que la taxe de 1 % sur la valeur des immeubles d'habitation vacants qui ne sont pas détenus par des Canadiens ou des résidents canadiens, ainsi que l'interdiction de deux ans de l'investissement étranger dans des immeubles d'habitation canadiens, suffisent à résoudre la crise du logement, surtout en ce qui concerne la financiarisation du logement.

La presse lui a demandé s'il appuierait et demanderait un moratoire sur l'acquisition de logements abordables par le secteur privé ou la mise en place d'un fonds à but non lucratif, mais il n'a répondu à aucune de ces questions.

Pouvez-vous dire au Comité si ces deux mesures que le gouvernement a prises suffisent?

Mme Marie-Josée Houle: Tout d'abord, les investissements étrangers dans le logement au Canada représentent un très faible pourcentage. Il n'est pas difficile pour un investisseur étranger de créer une société-écran au Canada. Il est dangereux et mal avisé d'imputer la financiarisation à l'investissement international au Canada.

La financiarisation que l'on voit au Canada est en grande partie attribuable à des entreprises canadiennes. C'est le premier problème que j'ai à ce sujet. Cette mesure ne vise qu'un faible pourcentage et elle ne va pas mettre fin à la perte. La perte s'est poursuivie depuis l'entrée en vigueur de ces changements après qu'ils ont été annoncés dans le budget de l'an dernier.

Mme Jenny Kwan: Le ministre a également parlé de l'offre. Comme vous l'avez dit, et je suis tout à fait d'accord avec vous, il ne s'agit pas seulement de l'offre; il s'agit de l'abordabilité et de l'accessibilité de l'offre pour ceux qui en ont le plus besoin. La Stratégie nationale sur le logement a pour objectif de fournir de l'aide à 530 000 ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement. Elle n'y est pas parvenue.

De ce point de vue, lorsqu'il est question de l'offre, pouvez-vous dire précisément ce que le gouvernement doit faire pour répondre à la question de l'offre?

Mme Marie-Josée Houle: Tout d'abord, en particulier, ne le considérons pas comme un modèle de logement et ne supposons pas que les gens vont consacrer délibérément 30 % de leur revenu familial total à leur maison et passer à autre chose s'ils gagnent soudainement plus d'argent. C'est complètement faux et c'est dangereux.

C'est sur cela que nous devons vraiment nous concentrer et c'est un moment important pour le faire. Nous avons une stratégie de 80 milliards de dollars sur la table — nous en sommes à la moitié de ce montant — qui peut faire une énorme différence. Elle doit être ciblée correctement sur le bon type d'offre. Les marges d'offre visent ceux qui en ont le plus besoin, parce que l'on ne crée pas une offre de logements dont les retombées répondront aux besoins des personnes qui ont un besoin impérieux de logement.

Mme Jenny Kwan: Cela viserait-il les personnes ayant un besoin impérieux de logement?

Mme Marie-Josée Houle: C'est exact.

Le président: Je vous remercie, madame Houle.

Nous allons maintenant suspendre la séance quelques minutes pendant que nous nous préparons à entendre un autre témoin.

Vous pouvez rester, madame Houle.

• (1610)

(Pause)

• (1615)

Le président: Chers collègues, nous allons maintenant reprendre la séance.

Nous accueillons le deuxième groupe de témoins.

M. Lewis comparait dans la salle. Mme August, Jackie Brown et Manuel Gabarre compareraient virtuellement. Tanya Burkart, porte-parole d'ACORN Canada se joint à nous.

Nous passons directement aux questions des membres du Comité.

Nous commencerons avec M. Aitchison pendant six minutes.

Il s'agit d'une série d'interventions complète de six minutes.

• (1620)

M. Scott Aitchison: Je vous remercie, monsieur le président.

J'aimerais commencer avec Mme August.

À la page 4 de votre rapport, vous avez déclaré qu'à l'échelle nationale, on constate que les sociétés de placement immobilier investissent davantage dans les provinces où les contrôles des loyers sont faibles, voire inexistantes, que dans les provinces où ils sont plus rigoureux.

Je me demande si c'est anecdotique ou si vous avez des statistiques à l'appui de cette affirmation.

Mme Martine August (professeure agrégée, School of Planning, University of Waterloo, à titre personnel): J'ai calculé le nombre d'unités appartenant à des fiducies de placement immobilier par province et je l'ai comparé à la part nationale d'appartements dans cette province pour voir si ces fiducies possédaient plus d'unités que ce à quoi l'on s'attendrait, compte tenu de la part d'appartements dans cette province. J'ai constaté que la proportion de propriétés appartenant à des sociétés de placement immobilier était moins élevée que ce à quoi on s'attendrait dans les provinces où les contrôles des loyers sont plus stricts, et que c'était la situation inverse dans les provinces où les contrôles des loyers sont plus faibles.

Cela indiquait que les contrôles des loyers peuvent jouer un rôle dans la réduction de la financiarisation du logement ou, en fait, jouer un rôle pour empêcher les entreprises de vouloir acquérir des propriétés dans ces administrations.

En ce qui concerne votre question sur les preuves anecdotiques, il est également vrai que ces entreprises font clairement savoir qu'elles ne sont pas en faveur du contrôle des loyers. Vous pouvez lire leurs documents, et vous pouvez écouter les commentaires que les dirigeants de sociétés de placement immobilier font. Ils s'opposent tous avec véhémence au contrôle des loyers de toute forme.

M. Scott Aitchison: À titre de précision et pour m'assurer de comprendre, cette analyse visait-elle uniquement les logements locatifs construits à cet effet?

Mme Martine August: Oui, elle visait les logements locatifs construits à cet effet. J'examinais les logements locatifs de plus de six unités, de plus grandes constructions locatives, et pas les unités secondaires.

M. Scott Aitchison: En plus des 2,5 millions de logements locatifs construits à cet effet, on compte près de deux millions de logements locatifs qui sont des maisons unifamiliales, comme les maisons doubles familiales, les duplex et même les condominiums, je suppose, détenus par des investisseurs. Si l'on tient également compte de ces logements, cela signifie que les petites entreprises non financiarisées détiennent entre 80 et 90 % de l'offre de logements locatifs construits à cet effet. Cela ne semble pas si concentré quand on inclut ces logements.

Êtes-vous d'accord pour dire que les gens normaux qui achètent une deuxième maison et la louent aident? Ils fournissent des logements locatifs.

Mme Martine August: Non, je ne suis pas d'accord.

Je dirais que c'est une stratégie commune de tenter de minimiser la concentration de la propriété par des sociétés financières.

Si l'on regarde les logements locatifs construits à cet effet, ces sociétés en ont acquis énormément. Nous n'en connaissons même pas toute l'ampleur, parce qu'il est très difficile d'obtenir tous les détails. Une grande partie de la propriété est dissimulée par le fait que nous n'avons pas de données de grande qualité sur la propriété effective dans ce pays; nous savons cependant qu'environ 20 à 30 % des logements locatifs multifamiliaux construits à cet effet appartiennent à des sociétés financières, et c'est la seule chose que nous savons. Comme je l'ai dit, les données sont douteuses.

C'est aussi ce que l'on constate pour les condominiums. Par exemple, on constate certainement que beaucoup d'investisseurs sont propriétaires de condominiums. Je ne suis pas d'accord avec vous quand vous dites qu'il s'agit d'une propriété familiale et que

c'est quelque chose de positif. Je pense qu'un grand nombre de logements locatifs dans les condos posent problème, car ils ne sont pas aussi bien protégés et la protection des locataires ne s'étend pas tant aux condominiums.

M. Scott Aitchison: Donc, êtes-vous d'accord pour dire que...

Mme Martine August: Pour répondre à votre question, nous constatons une augmentation de la propriété par des investisseurs...

M. Scott Aitchison: Je suis désolé. Je vais vous interrompre, si vous n'y voyez pas d'inconvénient.

Merci.

Mme Martine August: J'allais seulement finir de répondre à votre question.

Nous constatons bel et bien une augmentation de la propriété de logements locatifs unifamiliaux par des investisseurs, ce qui signifie que... Il y a les sociétés de placement immobilier qui servent à des fins de développement de base, par exemple, une fiducie de placement immobilier de maisons unifamiliales...

M. Scott Aitchison: Je vous remercie, madame August.

Je pose les questions, vous répondez, et quand j'en aurai fini avec ce dont vous avez parlé, je passerai au sujet suivant.

J'aimerais préciser que je ne tente pas de minimiser ce dont vous parlez. Je veux juste m'assurer de comprendre exactement où vous allez, et je veux être sûr que mes remarques au sujet de la deuxième maison que les gens achètent pour fournir un logement locatif étaient claires et que je voulais savoir ce que vous en pensiez, donc je vous remercie.

Je vais passer à autre chose.

Ma prochaine question s'adresse aux représentantes d'ACORN.

Je me demande si vous pouvez nous dire ce que vous pensez de l'âge du parc de logements locatifs au Canada.

• (1625)

Mme Tanya Burkart (chef, ACORN Canada): Le parc de logements locatifs du Canada vieillit. Il doit être entretenu.

La stratégie de profit des sociétés propriétaires repose essentiellement sur le manque d'entretien, l'achat d'immeubles anciens et l'utilisation d'outils comme l'absence de contrôles des loyers, les rachats illégaux, les expulsions pour cause de rénovation et les expulsions pour cause de démolition. Elles ont beaucoup d'outils dans leur arsenal. Elles ont des augmentations de loyer supérieures aux lignes directrices. Il n'y a pas de contrôle des logements vacants.

Les propriétaires de logements financiarisés prospèrent en utilisant des bâtiments anciens. Les conditions des bâtiments ne servent souvent pas les locataires...

M. Scott Aitchison: Pensez-vous — et répondez brièvement, parce que je n'ai pas beaucoup de temps — que certaines des mesures incitatives qui étaient utilisées avant les années 1970 pour encourager la construction de nouveaux logements locatifs aideraient en fait à faire construire plus de logements locatifs aujourd'hui, si elles étaient rétablies?

Mme Tanya Burkart: Certaines, oui.

M. Scott Aitchison: D'accord.

Le président: Merci, monsieur Aitchison.

Nous allons passer à M. Coteau, pendant six minutes, s'il vous plaît.

M. Michael Coteau (Don Valley-Est, Lib.): Merci beaucoup, monsieur le président.

Je vais partager la moitié du temps qui m'est accordé avec mon ami de Hamilton.

Ma question s'adresse à M. Lewis.

Je vous remercie de votre présence aujourd'hui. À mon avis, vous avez fait un excellent travail dans votre étude de la financiarisation et de son incidence sur les communautés racisées ici au Canada.

J'aimerais que vous nous parliez pendant quelques minutes de l'incidence différente de la financiarisation sur les communautés, et sur les communautés à l'intérieur de communautés.

D'après certaines des recherches que j'ai vues sur l'accès à la propriété et les obstacles systémiques imposés pour les logements locatifs, je sais que cela a une incidence différente sur les communautés. Pouvez-vous parler de la façon dont elle se fait sentir différemment dans des communautés à l'intérieur de communautés issues de communautés racisées?

Je suis désolé d'avoir utilisé le mot « communautés » tant de fois.

M. Nemoy Lewis (professeur adjoint, School of Urban and Regional Planning, Toronto Metropolitan University, à titre personnel): Pas de souci.

La financiarisation a une incidence sur les communautés, en particulier les communautés racisées, parce que la stratégie opérationnelle de la financiarisation est de trouver des propriétés aux résultats décevants. Souvent, ces propriétés aux résultats décevants se trouvent dans des communautés dans lesquelles on n'a jamais assez investi, qui sont souvent des communautés racisées et privées de leurs droits économiques.

Par conséquent, même en ce qui concerne la question posée par l'autre membre, ces entités particulières acquièrent ces propriétés vieillissantes parce qu'elles peuvent offrir le rendement le plus élevé sur leurs investissements.

Oui, beaucoup de ces propriétés doivent désespérément faire l'objet d'investissements, mais je pense que nous devons dire très clairement que ces sociétés ne font pas ces investissements gratuitement. Cela a un coût. En fait, ces investissements coûtent très cher à un grand nombre de personnes qui vivent de l'aide sociale ou qui ont un revenu fixe, surtout à certains de nos aînés qui touchent un revenu fixe en ce qui a trait à leur pension. Ces stratégies d'investissement particulières peuvent exacerber certains problèmes d'abordabilité dans les communautés.

M. Michael Coteau: Si vous aviez des recommandations à faire au Comité... Expliquez-moi brièvement les deux ou trois choses que vous feriez, si vous étiez responsable, pour modifier les pratiques en place qui empêchent l'accès à la propriété dans certaines communautés ou simplement l'accès à la location en général. Quelles seraient les trois grandes recommandations que vous feriez au Comité?

M. Nemoy Lewis: Pour ce qui est des recommandations, je dois avoir entre autres parlé la semaine dernière du fait que beaucoup de ces intermédiaires financiers, comme les sociétés de gestion d'actifs et les sociétés de capital-investissement, reçoivent une grande partie de leur capital. Leur capital provient d'investisseurs institution-

nels, y compris certains de nos fonds de pension publics. À mon avis, il serait prudent, entre autres, d'interdire l'investissement par les fonds de pension publics, y compris les fonds de pension publics fédéraux, qui sapent les efforts du gouvernement pour réaliser le droit fondamental au logement pour tous les Canadiens.

M. Michael Coteau: Merci beaucoup.

Je cède la parole à M. Collins.

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

Monsieur le président, ma première question s'adresse à Mme August.

Madame August, tous les ordres de gouvernement adoptent un genre d'approche de la carotte et du bâton pour élaborer des lois et des politiques lorsque nous essayons d'encourager les secteurs que nous voulons voir réussir. Dans le secteur du logement, j'utiliserais le Fonds pour accélérer la construction de logements comme exemple d'approche de la carotte, car il s'agit d'essayer d'inciter les municipalités à créer de nouveaux logements.

Quand je pense aux fiducies de placement immobilier, j'essaie entre autres de voir comment la Stratégie nationale sur le logement devrait ou ne devrait pas s'appliquer à ces sociétés. J'ai lu beaucoup des renseignements que vous avez fournis sur l'incidence que les sociétés de placement immobilier ont eue sur l'augmentation des loyers dans tout le pays. Je souscris à bon nombre des évaluations que vous avez fournies. Bref, je voudrais savoir comment inciter les sociétés de placement immobilier à nous aider à résoudre notre problème d'offre. Je pense que le secteur privé a un rôle important à jouer pour nous aider à résoudre le problème de l'offre.

Comment les dissuadons-nous de participer à la Stratégie nationale sur le logement et de contribuer à ce problème que vous avez soulevé en ce qui concerne leur incidence sur les loyers du marché ou le comprendre? Pouvez-vous nous aider dans ce domaine en nous présentant des recommandations et en nous expliquant comment nous devrions récompenser les sociétés de placement immobilier en leur donnant une aide financière par l'intermédiaire de la Stratégie nationale sur le logement avec ces deux questions en jeu?

• (1630)

Mme Martine August: Je vous remercie. C'est une excellente question.

Je pense qu'il est important de se rappeler que le gouvernement fédéral a l'obligation de respecter le droit au logement. Ces entreprises violent ce droit au logement. Je pense que le gouvernement devrait décider de ne plus utiliser les fonds de la Stratégie nationale sur le logement pour soutenir les entreprises qui violent le droit à un logement convenable.

Cela signifierait de ne plus fournir de fonds de la Stratégie nationale sur le logement aux sociétés financières comme des fiducies de placement immobilier, les gestionnaires d'actifs, les fonds de capital-investissement et les investisseurs institutionnels, entre autres, dont la stratégie commerciale en ce qui concerne le logement locatif est d'augmenter les loyers et d'extraire plus de valeur des locataires, de rendre le logement moins abordable et de réduire le maintien dans les lieux. Il n'y a aucun but social associé à cette approche, et donc aucune justification à l'utilisation de fonds fédéraux pour soutenir ce genre d'entreprises.

Il en sera ainsi pour les fonds de la Stratégie nationale sur le logement, le financement privilégié de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et, encore une fois, les subventions fiscales. Les sociétés de placement immobilier jouissent d'une imposition préférentielle dans ce pays, et cela n'a aucune justification sociale. Pour ce qui est de l'approche du bâton, nous ne devrions certainement pas utiliser la politique fiscale et les subventions fédérales et aider ces entreprises qui violent en fait le droit à un logement convenable au Canada.

En ce qui concerne l'aide au secteur privé dans le développement du logement...

Le président: Madame August, votre temps est écoulé. Vous pourriez peut-être en parler dans une question de suivi d'un autre membre du Comité.

[Français]

Le président: Monsieur Trudel, vous avez la parole pour six minutes.

M. Denis Trudel: Merci, monsieur le président.

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

Comme je l'ai mentionné tantôt, la question du logement est primordiale. Elle représente une des crises majeures que nous vivons actuellement.

[Traduction]

Le président: Pardon, monsieur Trudel.

Avez-vous un rappel au Règlement, monsieur Van Bynen?

M. Tony Van Bynen: Je n'ai pas de traduction.

[Français]

Le président: Monsieur Trudel, vous pouvez recommencer.

M. Denis Trudel: M'entendez-vous bien?

Vive l'indépendance du Québec!

Est-ce que tout le monde a compris?

Des voix: Ha, ha!

M. Denis Trudel: J'imagine que cela devrait résonner quelque part.

Des voix: Ha, ha!

M. Denis Trudel: Je pense que tout le monde comprend cela.

Le président: Monsieur Trudel, vous avez la parole.

M. Denis Trudel: On n'a pas besoin des services d'interprétation pour comprendre cela.

Revenons à nos moutons.

Je remercie infiniment tous les témoins de leur présence.

Comme je le disais, la financiarisation du logement est un enjeu primordial. Parlons-en.

Madame August, dans votre étude sur la financiarisation du logement locatif, vous recommandez qu'on cesse de fournir des services d'aide publique directe ou indirecte à des sociétés qui font de la financiarisation du logement.

J'ai parlé tantôt à un autre témoin du fait que, selon une étude que j'ai lue à un certain moment, le gouvernement fédéral a arrêté d'investir dans le logement en 1993. À partir de 1996, environ, on a

commencé à observer ce phénomène passer de 0 % à 22 % au Canada, comme c'est le cas en ce moment même. Depuis ce moment, le fédéral a décidé d'investir à nouveau dans le logement sur une période de six ou sept années correspondant à une partie de la période où la Stratégie nationale sur le logement est en vigueur. Or, on voit que cela n'a pas réglé tous les problèmes.

Quels sont les principaux programmes de la Stratégie nationale sur le logement que vous pourriez nommer maintenant qui contribuent à cette financiarisation du logement?

• (1635)

[Traduction]

Mme Martine August: Je vous remercie de votre question.

L'initiative Financement de la construction de logements locatifs est l'un des programmes qui ont fourni une aide aux sociétés financières. C'est donc un exemple.

En ce qui concerne les mesures que le gouvernement fédéral pourrait prendre pour mieux prévenir ce genre de situation, je pense que les programmes de la Loi sur la stratégie nationale sur le logement pourraient mieux appuyer la construction de logements sociaux, comme l'a mentionné la défendeuse, comme le logement subventionné, y compris les coopératives, les organismes sans but lucratif et le logement social. Cela permettrait de construire le genre d'offre qui fournit des logements très abordables, dont nous avons vraiment besoin au Canada pour résoudre efficacement la crise du logement.

Pour ce qui est de fournir un soutien aux promoteurs du secteur privé pour construire des logements, c'est une question intéressante. Je pense qu'il est possible d'utiliser l'aide ou les subventions fédérales pour cela, si l'on peut vous garantir que ce logement sera abordable à perpétuité et qu'il n'y aura pas de violation du droit au logement qui nuit au maintien dans les lieux des personnes.

À mon avis, c'est une excellente idée de soutenir la création de nouveaux logements, si nous pouvons être sûrs qu'ils seront abordables. C'est l'argent des contribuables canadiens qui sera investi, et cet argent devrait atteindre les objectifs sociaux en matière de logement du Canada.

[Français]

M. Denis Trudel: Merci infiniment.

Selon un rapport du Conseil national du logement, entre 2011 et 2021, nous avons perdu 550 000 logements abordables au Canada. Le saviez-vous?

Selon vous, quelle est la principale raison pour laquelle nous avons perdu ces logements?

[Traduction]

Mme Martine August: Je n'ai pas le chiffre en soi devant moi.

Cependant, les chercheurs Steve Pomeroy et Duncan MacLennan ont fait des recherches sur la perte de logements abordables. Ils associent cette perte à la financiarisation du logement. Nous constatons donc que les sociétés financières achètent des logements multifamiliaux existants et font grimper les prix de ces logements de la même manière que les autres intervenants et moi en avons discuté.

Étant donné que ce logement devient de plus en plus cher, nous perdons des logements abordables et notre parc existant est en train d'être regroupé. L'accès à la propriété est consolidé par des sociétés financières dont la stratégie d'affaires est de rendre ce logement plus rentable pour leurs investisseurs, ce qui, par conséquent, rend ce logement moins abordable pour les Canadiens et entraîne une perte dans le parc de logements abordables.

Nous avons entendu parler de cette demande de créer un programme d'acquisition qui permettrait au gouvernement d'aider les organismes sans but lucratif à acquérir des logements multifamiliaux existants afin de mettre fin à cette perte de logements abordables parce qu'ils sont achetés par des sociétés financières, qui, dans le cadre de leur stratégie d'affaires, les rendent moins abordables.

[Français]

M. Denis Trudel: Quand le gouvernement fédéral créait des logements sociaux, avant 1993, il signait des conventions. On peut supposer que, l'une des raisons pour lesquelles nous avons perdu ces logements abordables, c'est que, justement, les conventions liées au parc locatif qui a été construit à l'époque arrivent à échéance. On avait signé des conventions qui devaient durer 20, 25, 30 ou 35 ans. Recommanderiez-vous que le gouvernement fédéral garde ce parc qui existe déjà?

Un des problèmes actuels, c'est qu'il est difficile de construire rapidement des logements à cause des coûts de construction et de la pénurie de main-d'œuvre. Vous l'avez un peu évoqué, mais ce sont des logements dans lesquels le gouvernement fédéral a déjà investi des fonds publics. Si le gouvernement fédéral décidait de continuer d'investir dans ce parc pour en sauvegarder l'abordabilité, pensez-vous que ce serait un bon outil?

[Traduction]

Mme Martine August: Absolument. Je pense que c'est un outil crucial.

Nous disposons d'un parc important et précieux de logements sociaux, même s'il s'agit d'une petite partie du parc de logements du Canada, qui est sous-financé et qui n'a pas été entretenu depuis que le gouvernement fédéral a cessé de soutenir le logement social au Canada. Il est essentiel de conserver et de maintenir cet élément extrêmement important, très abordable et crucial du parc. Il est aussi essentiel d'empêcher la perte de logements supplémentaires, comme je viens de le mentionner, et ensuite de construire de nouveaux logements abordables qui sont profondément abordables à perpétuité. Ce sont tous ces éléments.

Pour reprendre les termes utilisés par la défenseure, il s'agit d'une approche à plusieurs volets qui permettrait de s'attaquer concrètement à la crise du logement au Canada.

Le président: Merci, monsieur Trudel.

Madame Kwan, vous avez six minutes, s'il vous plaît.

• (1640)

Mme Jenny Kwan: Merci beaucoup.

Nous avons vu les sociétés propriétaires entrer sur le marché après l'annulation du programme national de logement abordable en 1993. Les gouvernements libéraux et conservateurs qui se sont succédé ont permis aux sociétés propriétaires de continuer à prospérer.

Madame August, vous avez mentionné qu'il est crucial d'empêcher la perte d'éléments du parc.

Soutiendriez-vous l'appel à l'imposition d'un moratoire sur l'acquisition de biens immobiliers par les sociétés propriétaires?

Mme Martine August: Oui, je le soutiendrais.

On ne devrait pas aider les sociétés propriétaires à acquérir et à regrouper la propriété de notre très important parc de logements locatifs au Canada à moins qu'elles disent qu'elles ont l'intention de créer des logements abordables, de ne pas augmenter les loyers, de ne pas procéder à des expulsions à des taux plus élevés que les autres types de propriétaires, d'assurer le maintien dans les lieux des personnes et de ne pas essentiellement s'employer à violer le droit à un logement convenable.

Mme Jenny Kwan: Merci.

En ce qui concerne les sociétés propriétaires, nous le voyons assez souvent, en fait, dans les appartements et les complexes à plusieurs unités. Pouvez-vous faire part au Comité de l'ampleur de cette situation dans les maisons unifamiliales et les condominiums?

Mme Martine August: Il est en fait très difficile de répondre à cette question.

Nous avons essayé de nous pencher un peu sur ce sujet dans le rapport. Nous avons vu des indications précoces d'investissement par certaines sociétés institutionnelles dans les logements locatifs unifamiliaux. Par exemple, Core Development Group est une fiducie de placement immobilier, ou une société de placement immobilier, qui a été lancée pour acquérir des maisons unifamiliales au Canada. Je connais d'autres petites entreprises qui font la même chose. Cependant, il est difficile de déterminer l'ampleur de cette situation. Elle est moins avancée au Canada que dans d'autres pays où nous assistons à une consolidation massive des logements locatifs unifamiliaux. M. Lewis en sait quelque chose, car il a mené des recherches importantes sur le sujet aux États-Unis.

Mme Jenny Kwan: Merci beaucoup.

Monsieur le président, je pourrais peut-être demander aux témoins de présenter au Comité les données qu'ils pourraient avoir à ce sujet à titre d'information.

J'aimerais maintenant parler des expulsions. Nous avons entendu le témoignage d'ACORN, qui a une expérience vécue de l'incidence et de l'importance de ce genre de situations où des sociétés propriétaires arrivent et font des rénovations, expulsent les gens pour cause de démolition et, en fait, laissent les appartements tomber en ruines pour forcer les gens à déménager. Des données ont été fournies sur le problème des expulsions.

À quel point cela est-il lié au fait que les sociétés propriétaires ont augmenté le loyer et rendu le logement inabordable pour les locataires? Par conséquent, ils sont expulsés.

Je ne sais pas qui est le mieux placé pour répondre à cette question.

Le président: Voulez-vous la poser à M. Lewis?

Mme Jenny Kwan: Je vais la poser à M. Lewis. Je l'ai vu hocher la tête.

M. Nemoy Lewis: À mon avis, il existe certainement une corrélation. J'ai donné l'exemple d'une propriété particulière située à North Etobicoke, qui a été acquise par Starlight Investments en 2018. En 2019, Starlight a procédé à environ 480 expulsions sur cette propriété, qui compte un peu plus de 740 logements. Puis, l'année suivante, nous avons vu les loyers augmenter d'un peu plus de 25 % en moyenne d'une année à l'autre. Nous avons calculé le taux de croissance cumulé des loyers dans cette propriété particulière depuis 2012, et les loyers ont augmenté sur une base annuelle d'environ 10 %.

Mme Jenny Kwan: Comment pouvons-nous empêcher que cette pratique se produise? Avez-vous des suggestions ou des recommandations à faire au Comité?

M. Nemoy Lewis: Je pense que le membre qui a parlé avant vous avait proposé un moratoire pour fixer un plafond au nombre de biens que ces entités peuvent acquérir. Une autre question importante — je sais qu'une question a été posée — est que le secteur privé peut jouer un rôle, mais je pense que nous devons garder à l'esprit que ces sociétés du secteur privé ont une responsabilité juridique et fiduciaire de maximiser leurs rendements. Par conséquent, cela sape les efforts du gouvernement fédéral en vue de concrétiser une approche du droit au logement pour tous les Canadiens.

Mme Jenny Kwan: Que diriez-vous de proposer une politique de non-déplacement?

M. Nemoy Lewis: Je pense qu'il serait certainement utile de mettre en place une politique de non-déplacement, mais reste à savoir si ces propriétaires particuliers négligeraient l'entretien de la propriété en question, ce qui, en retour, exercerait des pressions sur certains locataires pour qu'ils déménagent et trouvent un nouveau logement. La société investirait et réinvestirait ensuite dans ces propriétés particulières afin d'attirer des ménages plus aisés et à revenu plus élevé.

• (1645)

Mme Jenny Kwan: Je me demande si ACORN a quelque chose à ajouter.

Mme Tanya Burkart: Je peux ajouter à ce dont M. Lewis a parlé.

Il faut absolument imposer une limite stricte au nombre d'unités que les sociétés de placement immobilier peuvent acheter ou posséder, et bloquer tout financement ou avantage public qu'elles reçoivent. Ces mesures devraient être liées à une garantie de non-déplacement. Si une société de placement immobilier veut obtenir du financement de la SCHL, elle doit alors lui garantir qu'elle ne déplacera pas les locataires.

Il faudrait entre autres s'assurer que les sociétés de placement immobilier entretiennent leurs unités. Les conditions de location dans lesquelles nous vivons sont tout simplement épouvantables. Leur modèle de profit est uniquement et essentiellement de nous placer dans des conditions invivables.

L'imposition des sociétés de placement immobilier... Je pense que la meilleure façon de toucher une société financière est de viser ses profits; un impôt de 38 % est donc une excellente idée.

Le président: Merci, madame Kwan.

Nous n'avons pas assez de temps pour commencer une autre série de questions, mais nous avons quelques instants. M. Morrice a demandé s'il pouvait poser une question. Les membres acceptent-

ils? Si nous sommes d'accord, nous avons suffisamment de temps pour accorder quelques minutes à M. Morrice.

Des députés: D'accord.

Le président: Monsieur Morrice, vous avez la parole pendant trois minutes.

M. Mike Morrice (Kitchener-Centre, PV): Merci, monsieur le président. C'est très gentil.

Merci aux membres du Comité de leur consentement.

Je voudrais remercier Mme August de se joindre de nouveau à nous.

J'aimerais vous poser une question au sujet du seul mémoire publié qui a été remis au Comité pour cette étude. Il a été rédigé par un groupe du nom de fournisseurs canadiens de logements locatifs à prix abordable. Nous pourrions penser que c'est un groupe d'organismes à but non lucratif qui oeuvrent pour le bien public, mais c'est en fait un groupe de pression composé des cinq plus grandes fiducies de placement immobilier qui tirent profit de la financiarisation du logement. Il n'est donc pas surprenant que l'une de leurs recommandations soit de maintenir une exemption fiscale dont elles bénéficient actuellement.

Un rapport du directeur parlementaire du budget concernant la fin de cette exemption précise que nous pourrions amasser au moins 285 millions de dollars au cours des cinq prochaines années pour le logement abordable si nous le faisons. C'est une recommandation qu'ACORN et Mme August réclament depuis un certain temps.

Madame August, peut-être pourriez-vous répondre en premier. Pouvez-vous nous expliquer à quel point ce changement est important?

Mme Martine August: Bien sûr. Merci de tout ce contexte.

Je pense qu'il n'y a aucune justification sociale pour accorder des allègements fiscaux aux fiducies de placement immobilier dans le domaine du logement. Ces entreprises tirent leurs revenus en rendant le logement moins abordable et en nuisant au droit au maintien dans les lieux, des choses qui vont à l'encontre du droit à un logement convenable. Il est tout à fait logique de les imposer comme d'autres sociétés. Il est tout à fait logique d'utiliser l'argent qui est gagné — un montant considérable, comme vous venez de le mentionner — et de l'utiliser pour atteindre des objectifs liés au logement.

M. Mike Morrice: Merci beaucoup, madame August.

Madame Burkart, d'ACORN, souhaitez-vous ajouter quelque chose à cela?

Mme Tanya Burkart: Le meilleur moyen d'arrêter une société est certainement de l'imposer, parce que l'argent est son objectif. Quand on bloque l'argent, c'est en gros un processus inhibiteur pour les sociétés de placement immobilier, et il faut garantir que tout financement, que ce soit dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements ou de la Stratégie nationale sur le logement, n'est lié à aucun déplacement de locataires.

Nous devons veiller à protéger notre parc de logements existant. Je pense que la statistique donnée par Steve Pomeroy était que pour chaque logement abordable construit, 15 sont perdus. Nous ne pouvons pas continuer à construire des logements si nous en perdons plus. L'idée selon laquelle le logement doit être entretenu doit constituer un aspect économique de la construction de logements. On ne peut pas construire un logement et ne pas l'entretenir, surtout si on perd des logements plus rapidement que l'on ne peut en construire. C'est ainsi que la crise du logement a commencé.

M. Mike Morrice: Merci, madame Burkart, de nous avoir fait part de votre expérience vécue.

Monsieur Lewis, avez-vous quelque chose à ajouter?

M. Nemoy Lewis: Je me fais certainement l'écho des mêmes sentiments que certains de mes collègues qui participent à cette réunion. Je suis toutefois plus préoccupé par les sociétés de gestion d'actifs. Nous parlons de fiducies de placement immobilier, comme je l'ai mentionné la semaine dernière, mais les fiducies de placement immobilier dans la ville de Toronto n'ont accumulé que 7 % de l'ensemble des unités au cours des 27 dernières années. Les sociétés de gestion d'actifs en détiennent plus de 40 %. Je pense que cela devrait être notre priorité.

• (1650)

Le président: Merci, monsieur Morrice.

Allez-y, madame Kwan.

Mme Jenny Kwan: Monsieur le président, avant de laisser les témoins partir, je me demande s'ils pourraient fournir les données dont ils disposent pour indiquer à quel point la question des sociétés propriétaires est omniprésente, que ce soit dans les sociétés, dans les sociétés de placement immobilier ou dans les sociétés de gestion d'actifs. Pourraient-ils ventiler ces données par province et par ville, s'ils les ont? Je pense qu'il serait très révélateur d'indiquer à quel point cette situation est omniprésente et problématique.

Le président: Merci, madame Kwan.

Je demanderais à tous les témoins, s'ils ont des renseignements qui répondent à la question que Mme Kwan a soulevée au Comité, de les transmettre au greffier du Comité afin qu'ils fassent partie de cette étude.

Sur ce, nous avons conclu la première heure.

Merci aux témoins d'être revenus et d'avoir témoigné sur ce sujet important.

Nous suspendrons la séance pendant cinq minutes, pendant que nous passerons à huis clos afin de reprendre l'étude de la première version du rapport de la SCHL.

Encore une fois, je remercie les membres du Comité.

[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>