



CHAMBRE DES COMMUNES  
HOUSE OF COMMONS  
CANADA

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

# Comité permanent des finances

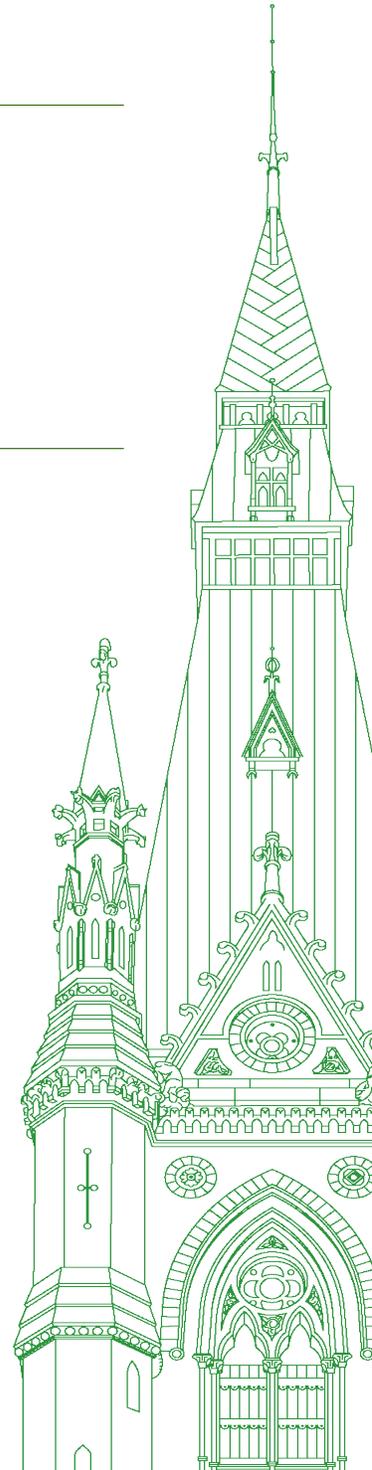
TÉMOIGNAGES

NUMÉRO 102

**PARTIE PUBLIQUE SEULEMENT - PUBLIC PART ONLY**

Le jeudi 28 septembre 2023

Président : M. Peter Fonseca





## Comité permanent des finances

Le jeudi 28 septembre 2023

• (1105)

[Traduction]

**Le président (M. Peter Fonseca (Mississauga-Est—Cooksville, Lib.)):** Je déclare la séance ouverte.

Bienvenue à la 102<sup>e</sup> réunion du Comité permanent des finances de la Chambre des communes.

Mesdames et messieurs les députés, nous avons quelques questions d'ordre administratif à régler. Vous devriez tous avoir reçu hier soir un budget en provenance du bureau du greffier. Je cherche à savoir s'il plaît au Comité d'adopter le budget supplémentaire de déplacement.

(La motion est adoptée.)

**Le président:** Conformément au paragraphe 108(2) du Règlement et à la motion qu'il a adoptée le jeudi 21 septembre 2023, le Comité entame son étude des décisions relatives aux politiques gouvernementales et sur les forces du marché qui ont entraîné l'augmentation des coûts liés à l'achat ou à la location d'un logement au Canada.

La réunion d'aujourd'hui se déroule sous forme hybride, conformément au Règlement. Les membres participent en personne, dans la salle, et à distance, grâce à l'application Zoom.

J'ai quelques observations à l'intention des témoins et des membres du Comité.

Veillez attendre que je vous nomme avant de prendre la parole. Pour ceux qui participent avec vidéoconférence, veuillez cliquer sur l'icône du microphone pour l'activer et mettez-le en sourdine lorsque vous ne parlez pas.

En ce qui concerne l'interprétation, elle est également offerte sur Zoom. Au bas de votre écran, vous pouvez choisir entre le parquet, l'anglais et le français. Les membres présents dans la salle peuvent se servir de l'oreillette et sélectionner le canal désiré.

Même si la salle est équipée d'un puissant système audio, des réactions acoustiques sont possibles. Ces sons peuvent être extrêmement dommageables pour les interprètes et leur causer des blessures graves. Le plus souvent, ils se produisent lorsqu'une oreillette est trop près d'un microphone. Nous demandons donc à tous les participants de faire preuve d'une grande prudence lorsqu'ils manipulent les oreillettes, surtout lorsque votre microphone ou celui de votre voisin est allumé. Afin de prévenir les incidents et de protéger la santé auditive des interprètes, j'invite les participants à parler dans le microphone dans lequel leur casque d'écoute est branché, à éviter de manipuler les oreillettes, puis à les déposer sur la table, loin du microphone, lorsqu'elles ne servent pas.

Je rappelle à tous qu'il faut toujours s'adresser à la présidence.

Les membres dans la salle qui souhaitent prendre la parole doivent lever la main. Les membres sur Zoom doivent utiliser la fonction « lever la main ». Le greffier et moi-même gérons l'ordre des interventions de notre mieux. Nous vous remercions à l'avance de faire preuve de patience et d'indulgence à cet égard.

J'aimerais souhaiter la bienvenue à nos témoins.

Nous accueillons les représentants de la Société canadienne d'hypothèques et de logement: l'économiste en chef Bob Dugan; l'économiste en chef adjoint Aled ab Iorwerth; et le directeur du Développement de la clientèle et des relations gouvernementales Chris Woodcock.

Nous recevons également les représentants du ministère des Finances: Alison McDermott, sous-ministre adjointe déléguée à la Direction des relations fédérales-provinciales et de la politique sociale; Nicolas Moreau, sous-ministre adjoint délégué à la Direction de la politique du secteur financier; M. Jovanovic, sous-ministre adjoint à la Direction de la politique de l'impôt; et Julie Turcotte, sous-ministre adjointe par intérim à la Direction de la politique économique.

Nous accueillons également Janet Goulding, sous-ministre adjointe principale à la Direction générale des politiques et des programmes destinés aux collectivités.

Nous allons commencer par des déclarations liminaires d'un maximum de cinq minutes.

Je crois que nous allons commencer par M. Bob Dugan, de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ou SCHL.

**M. Bob Dugan (économiste en chef, Société canadienne d'hypothèques et de logement):** Merci, monsieur le président.

Je vous remercie de m'avoir invité à m'adresser à nouveau à votre comité au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ou SCHL.

[Français]

La SCHL est heureuse d'offrir au Comité son expertise, son expérience et ses connaissances fiables sur le marché de l'habitation.

Comme le Comité le sait certainement, les Canadiens ont du mal à payer leur hypothèque ou leur loyer. Les prix de l'immobilier augmentent depuis un certain temps. Aujourd'hui, l'inflation, la hausse des taux d'intérêt et les niveaux records d'endettement des ménages aggravent la situation.

De plus en plus d'acheteurs potentiels restent dans le marché locatif. Cela a conduit à des taux d'occupation extrêmement bas dans la plupart des villes et municipalités et, par conséquent, à une augmentation considérable des loyers.

De nombreux facteurs expliquent les problèmes d'abordabilité du logement au Canada, mais le principal facteur est la grave pénurie de logements.

[Traduction]

À l'heure actuelle, il nous manque environ 2 millions de logements. Les principes économiques fondamentaux de l'offre et de la demande entrent en jeu ici et font grimper les prix de l'immobilier et les loyers. Nos études montrent que pour atteindre l'abordabilité d'ici 2030, nous avons besoin de 3,5 millions de logements de plus que ce que nous sommes déjà en train de construire. Mais construire autant de logements coûterait au moins mille milliards de dollars. C'est plus que ce que les gouvernements pourraient espérer dépenser.

Oui, le gouvernement fédéral peut continuer à jouer un rôle majeur en soutenant davantage de logements communautaires ou sociaux pour les Canadiens à faible revenu. Mais nous avons besoin de capitaux du secteur privé et les gouvernements doivent donc créer les conditions nécessaires pour attirer ces investissements dans le logement.

Certains programmes fédéraux sont en place pour encourager cela. Par exemple, le Financement de la construction de logements locatifs offre des prêts à faible taux d'intérêt aux promoteurs dès les premiers stades du projet. De nouvelles mesures comme le Fonds pour accélérer la construction de logements, la nouvelle exemption de TPS pour la construction de logements locatifs et le déblocage de nouveaux financements à cet effet grâce aux Obligations hypothécaires du Canada sont autant d'exemples de ces initiatives.

Il nous reste néanmoins beaucoup de pain sur la planche, et nous devons le faire en collaboration avec le secteur privé, qui fournit actuellement plus de 96 % des logements locatifs. Les ménages locataires rencontrent certainement des problèmes, comme les rénovations et la sécurité d'occupation. Nous ne pouvons pas les minimiser, ou suggérer qu'il s'agit simplement du coût de faire des affaires. Ce n'est pas le cas: chacun de ces cas est une crise personnelle pour un vrai foyer.

Ce sont tous des symptômes du problème plus vaste de la pénurie d'approvisionnement. Ce dont nous avons réellement besoin, c'est que tous les niveaux de gouvernement se réunissent autour d'un cadre politique qui encourage le secteur privé à produire le bon type d'approvisionnement, tout en respectant les préoccupations et les intérêts fondamentaux des locataires. Ces politiques doivent également s'attaquer à d'autres obstacles à l'approvisionnement. Par exemple, ils peuvent encourager le secteur de la construction à innover en améliorant les techniques de construction, à rendre les chaînes d'approvisionnement plus fiables et à remédier à la pénurie de main-d'œuvre.

Comme de nombreuses personnes l'ont dit, l'abordabilité du logement est un problème complexe. Cibler les investisseurs qui fournissent la grande majorité du parc immobilier au Canada n'est pas une solution. Nous avons plutôt besoin d'un effort global et coordonné combinant investissement privé, responsabilité sociale et solutions gouvernementales. La combinaison parfaite de ces trois éléments peut provoquer un changement transformateur et améliorer l'abordabilité du logement pour tous ceux qui vivent au Canada, aujourd'hui et demain.

Je serai maintenant ravi de répondre à toutes les questions du Comité.

• (1110)

**Le président:** Je vous remercie, monsieur Dugan. Vous aurez l'occasion de répondre à de nombreuses questions.

Nous passons maintenant au ministère des Finances.

Madame McDermott, je crois que vous parlerez au nom de votre équipe.

[Français]

**Mme Alison McDermott (sous-ministre adjointe déléguée, Direction des relations fédérales-provinciales et de la politique sociale, ministère des Finances):** Merci de me donner l'occasion de prendre la parole aujourd'hui.

Les présentations ont déjà été faites, alors je vais commencer mon allocution.

Nous sommes heureux d'être ici pour discuter avec vous de la question de l'augmentation des coûts du logement et des mesures de politique publique visant à résoudre ce problème.

[Traduction]

L'abordabilité du logement est manifestement un problème majeur au Canada. Même si l'enjeu comporte de nombreuses facettes, nous estimons globalement que l'abordabilité est poussée à sa limite principalement parce que l'offre n'a pas tenu le rythme de la forte demande, ce qui correspond au point de vue de M. Dugan.

Il est encourageant de constater qu'un nombre sans précédent de nouveaux logements est en construction dans de nombreuses villes du Canada, ce qui signifie que les constructeurs répondent à l'appel. Toutefois, l'ampleur du problème est considérable. Vous avez entendu les chiffres de M. Dugan concernant les 3,5 millions de logements supplémentaires qu'il faudrait construire pour rétablir l'abordabilité d'ici 2030.

Cet objectif sera difficile à réaliser et nécessitera de surmonter des obstacles considérables pour accélérer la construction. Il est de notoriété publique que les règles et pratiques municipales telles que le zonage restrictif, les frais de développement élevés et les longs délais d'approbation sont des obstacles majeurs à l'offre des logements requis. Les goulots d'étranglement dans la chaîne d'approvisionnement et les pénuries de main-d'œuvre augmentent également le coût et le délai de construction d'une maison.

[Français]

Nous savons que ce défi ne peut pas être résolu par un seul ordre de gouvernement. Cela nécessitera des efforts à la fois solides et coordonnés de la part des constructeurs d'habitations et de tous les gouvernements concernés. Le gouvernement fédéral a pris une série complète de mesures afin de relever ces défis et d'être en mesure d'offrir de nouveaux logements abordables à la population canadienne. Toutefois, ces mesures visant à stimuler l'offre mettront du temps à produire tous leurs effets.

Afin d'aider à résoudre le problème des obstacles municipaux, entre autres initiatives, le gouvernement a lancé le Fonds pour accélérer la construction de logements, ou FACL, doté de 4 milliards de dollars, qui incite et aide les municipalités à éliminer les obstacles municipaux au logement et à stimuler la création de nouveaux logements.

Comme vous le savez, le gouvernement a également déposé récemment un projet de loi pour mettre en œuvre un changement fiscal majeur visant à accroître l'offre de logements locatifs. La proposition éliminerait temporairement la TPS sur les nouveaux logements locatifs construits à cet effet. Cette mesure est en vigueur depuis le 14 septembre 2023, sous réserve de l'adoption du projet de loi.

• (1115)

[Traduction]

Comme le Comité FINA le sait très bien, l'abordabilité du logement est un problème complexe qui touche tous les Canadiens. Le ministère étudie sans cesse les enjeux afférents et les effets qu'ils peuvent avoir sur la stabilité financière et le coût du logement.

Pour répondre aux préoccupations soulevées selon lesquelles la revente précipitée de propriétés fait augmenter le coût du logement, le budget de 2022 a introduit de nouvelles règles. Ainsi, les bénéfices tirés de la vente d'une propriété détenue moins de 12 mois sont entièrement imposables, sauf certaines exceptions liées aux événements imprévus de la vie.

[Français]

Afin de garantir que les logements allaient appartenir à des Canadiens plutôt qu'à des investisseurs étrangers, le gouvernement a annoncé, dans le budget de 2022, une interdiction d'achat de propriétés résidentielles au Canada par des non-Canadiens, pour une durée de deux ans. L'interdiction est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Le budget de 2022 comprenait également des mesures fiscales visant à rendre le logement plus abordable pour les premiers acheteurs de maison. Il a bonifié le crédit d'impôt pour l'achat d'une première maison et a instauré le nouveau compte d'épargne pour l'achat d'une première propriété, que les institutions financières ont commencé à proposer cette année.

[Traduction]

Le financement à l'habitation est un autre volet important de l'arsenal de solutions proposées par le gouvernement pour construire plus de logements au Canada. Plus tôt cette semaine, la ministre des Finances a annoncé que la limite annuelle des Obligations hypothécaires du Canada allait passer de 40 à 60 milliards de dollars, et que l'outil servira exclusivement à financer les prêts hypothécaires de projets d'immeubles locatifs à logements multiples assurés par la SCHL. Grâce à cette mesure, les promoteurs et les constructeurs auront plus facilement accès à un financement rentable pour la construction d'immeubles locatifs à logements multiples, ce qui contribuera à atteindre l'objectif d'environ 30 000 appartements locatifs supplémentaires par année.

Le gouvernement admet qu'en raison des hausses rapides des taux d'intérêt, certains Canadiens ont du mal à faire leurs paiements hypothécaires. C'est pourquoi il a pris des mesures pour s'assurer que les institutions financières sous réglementation fédérale offrent aux Canadiens un accès juste et équitable à des mesures d'allègement de la dette hypothécaire adaptées à la situation des emprunteurs. Notamment, en juillet 2023, l'Agence de la consommation en matière financière du Canada a publié ses Lignes directrices sur les prêts hypothécaires existants des consommateurs dans des circonstances exceptionnelles, à la suite d'un processus de consultation publique, qui aideront les institutions financières à être justes et uniformes lorsqu'elles offrent des mesures d'allègement aux consommateurs canadiens.

Enfin, le gouvernement continue d'investir dans le logement abordable dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement de plus de 82 milliards de dollars. Elle comprend une aide fédérale de plus de 48 milliards de dollars pour la construction et la réparation de logements locatifs, de logements abordables et de refuges; plus de 15 milliards de dollars de financement conjoint alloué aux provinces et aux territoires; plus de 11 milliards de dollars pour soutenir les logements communautaires et sociaux; près de 4 milliards de dollars alloués à Vers un chez-soi: la stratégie canadienne de lutte contre l'itinérance; et plus de 3 milliards de dollars en soutien supplémentaire à la Stratégie nationale sur le logement, ce qui comprend le supplément unique de l'Allocation canadienne pour le logement.

[Français]

Comme vous pouvez le constater, le gouvernement a mis en œuvre une vaste gamme de mesures visant à résoudre divers aspects de la question du logement abordable. Je suis heureuse d'être accompagnée de collègues de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et d'Infrastructure Canada, qui dirigent les programmes de la Stratégie nationale sur le logement, ainsi que des collègues mentionnés plus tôt.

Nous serons heureux de répondre à toutes vos questions.

[Traduction]

**Le président:** Je vous remercie, madame McDermott.

De nombreux fonctionnaires sont avec nous aujourd'hui. Avant d'entamer les questions des députés, si une question ne s'adresse pas à un témoin donné, je demanderais à la personne la mieux placée pour y répondre de le faire. Veuillez répondre et dire votre nom et le ministère que vous représentez.

Sur ce, nous allons commencer notre premier tour. Chaque parti dispose de six minutes.

Ce sont les conservateurs qui ouvrent le bal. Le député Morantz, je crois, est le premier à prendre la parole.

• (1120)

**M. Marty Morantz (Charleswood—St. James—Assiniboia—Headingley, PCC):** Je vous remercie, monsieur le président. Je tiens à remercier tous les témoins d'être ici aujourd'hui.

J'ai devant moi un rapport de l'Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance, qui s'intitule *Une approche multisectorielle pour mettre fin à la crise du logement locatif au Canada*. Certains d'entre vous connaissent-ils ce document?

Il est fort intéressant. Je dois admettre que je ne l'ai pas encore lu au complet, mais je suis en train de le parcourir. Un des auteurs est Tim Richter, le président et PDG de l'Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance. Naheed Nenshi, l'ancien maire de Calgary, a lui aussi participé au rapport. Le texte contient un certain nombre de recommandations, mais c'est la 3<sup>e</sup> qui a retenu mon attention. Je vais simplement vous la lire. Elle dit ceci:

Le gouvernement fédéral devrait contribuer à la réforme des frais de la SCHL et du système fiscal fédéral, notamment en modifiant les dispositions relatives au coût du capital et en éliminant la TPS/TVH sur les logements construits pour la location afin d'encourager la construction de logements construits pour la location.

Des détails sont ensuite donnés aux points « a. » à « f. ». Le point « a. » consiste à supprimer la TPS sur les logements construits pour la location, ce que le gouvernement a introduit dans un projet de loi.

Il y a d'autres recommandations sur lesquelles j'aimerais obtenir votre avis. J'aimerais savoir si vous avez analysé ces recommandations. Par exemple, l'une d'entre elles dit ceci:

Reporter l'impôt sur les plus-values et la récupération des amortissements dus lors de la vente d'un projet existant de logements construits pour la location, à condition que le produit de la vente soit réinvesti dans le développement de nouveaux logements construits pour la location.

Cette recommandation est tirée d'un rapport intitulé *Encouraging Construction and Retention of Purpose-Build Rental Housing in Canada*.

Que pensez-vous de cette mesure? Avez-vous effectué une analyse?

**M. Miodrag Jovanovic (sous-ministre adjoint, Direction de la politique de l'impôt, ministère des Finances):** Du côté de la politique de l'impôt, nous continuons à examiner différentes stratégies possibles afin d'atténuer les problèmes que nous rencontrons sur le marché du logement. Ces deux dernières années, nous avons annoncé un certain nombre de mesures, notamment pour freiner des aspects de la spéculation. Plus récemment, comme vous l'avez dit, nous avons essayé de stimuler l'offre de logements locatifs à l'aide de l'exemption donnant lieu au remboursement de la TPS pour les immeubles locatifs.

Pour ce qui est des propositions concrètes, je ne peux pas vraiment entrer dans les détails et dire où en sont nos conseils et notre analyse, mais nous sommes tout à fait au courant de ces recommandations. Je dois admettre que celle-ci n'est pas nécessairement nouvelle, mais je peux répondre globalement que nous examinons essentiellement tout.

**M. Marty Morantz:** Vous effectuez ensuite une analyse.

Le point « c. » de la recommandation consiste à augmenter l'actuelle déduction pour amortissement, ou DPA, de 4 % sur les nouveaux logements construits pour la location. Avez-vous examiné cet élément?

**M. Miodrag Jovanovic:** Je vous remercie encore de votre question. Je crois que ma réponse demeure la même. Je ne peux pas vraiment parler en détail de chaque recommandation et dire où nous en sommes...

**M. Marty Morantz:** Je vois. Je ne vous demande pas de précisions. Je veux juste savoir si vous vous êtes penché là-dessus.

**M. Miodrag Jovanovic:** Comme je l'ai déjà dit, nous examinons tous les aspects du régime fiscal qui se rapportent au traitement fiscal du gain en capital immobilier, y compris la déduction pour amortissement. Nous ratissons large.

**M. Marty Morantz:** Je dois admettre que je ne connais pas très bien le point suivant de la recommandation. Il se rapporte plutôt à la SCHL. Il dit que la SCHL devrait examiner le système de points du programme APH Select. Savez-vous de quoi il s'agit?

**M. Chris Woodcock (directeur, Développement de la clientèle et relations gouvernementales, Société canadienne d'hypothèques et de logement):** Le volet commercial de la SCHL...

**Le président:** Je vais devoir vous interrompre. Est-ce que les témoins pourraient se nommer avant de répondre, à l'intention des membres du Comité et de ceux qui nous regardent?

Je vous remercie.

**M. Marty Morantz:** Pour être clair, il est dit dans la recommandation que ce programme est destiné aux nouvelles constructions afin d'augmenter le nombre de logements construits pour la location qui sont abordables. La recommandation semble être importante.

**M. Chris Woodcock:** Monsieur le président, je vous remercie de ce rappel. Je m'appelle Chris Woodcock et je représente la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Notre programme APH Select a été lancé tout récemment, et la demande est forte. Il est fondé sur un système de points qui attribue un pointage supérieur à certains résultats sociaux. Je ne connais pas la recommandation exacte qui figure au rapport que vous examinez, mais il est certain que nous nous penchons là-dessus à des fins de calibrage, pour nous assurer que c'est efficace.

• (1125)

**M. Marty Morantz:** C'est bon à savoir. Je suis ravi de l'entendre.

Le prochain élément est le suivant:

Lors de la vente à un opérateur à but non lucratif, à une fiducie foncière ou à un fonds d'acquisition à but non lucratif, accorder un allègement de l'impôt sur les plus-values aux propriétaires privés de logements locatifs polyvalents. Cette initiative encouragerait la vente aux organisations à but non lucratif et protégerait les logements construits pour la location.

En d'autres termes, vous bénéficiez d'un allègement de l'impôt sur les plus-values si vous vendez à un organisme à but non lucratif.

Avez-vous effectué une analyse de ce volet au sein de votre ministère?

**M. Miodrag Jovanovic:** Je suis Miodrag Jovanovic, responsable de la politique de l'impôt au ministère des Finances.

Je ne veux pas nécessairement répéter ma réponse précédente...

**M. Marty Morantz:** Ce n'est pas grave. Je n'ai aucun problème à ce que vous répétiez.

**M. Miodrag Jovanovic:** Encore une fois, lorsque nous examinons un système fiscal... Il est possible d'essayer d'utiliser le régime pour trouver un moyen de changer le prix relatif des choses, pour qu'elles soient un peu plus ou moins attrayantes, en fonction de l'objectif.

Il faut aussi tenir compte de l'incidence des mesures prises. Lors d'une transaction semblable, il faut comprendre qui en bénéficie.

Voilà le premier point, et ce qui...

**M. Marty Morantz:** Il ne me reste qu'une minute.

**Le président:** Votre temps est écoulé. Vous avez légèrement dépassé les six minutes.

**M. Marty Morantz:** Oh, j'ai dépassé les six minutes. D'accord, veuillez m'excuser. J'aurai peut-être l'occasion d'y revenir.

**Le président:** Oui, il y aura d'autres occasions, monsieur Morantz.

La parole est maintenant à M. Baker. Il a six minutes.

**M. Yvan Baker (Etobicoke-Centre, Lib.):** Je remercie tous les témoins d'être ici aujourd'hui.

Au cours de l'été, j'ai fait du porte-à-porte dans ma collectivité d'Etobicoke-Centre. Les gens m'ont fréquemment parlé des difficultés qu'eux-mêmes ou les membres de leur famille éprouvent pour trouver un logement abordable, qu'il s'agisse de l'achat d'une propriété ou de la location d'un logement. De nombreux électeurs m'ont demandé pourquoi cette situation s'est produite et pourquoi les prix ont autant augmenté.

Pourrais-je vous demander d'expliquer cela pour les électeurs qui nous regardent? Pourquoi les prix ont-ils tant augmenté?

**M. Bob Dugan:** Je vous remercie, monsieur le président. C'est une excellente question.

À notre avis, sur le fondement de l'analyse que nous avons effectuée, cela tient en grande partie au fait que l'offre n'a pas suivi la demande de logements au cours des dernières années. Nous estimons qu'en 2004... C'est le point de départ d'une grande partie de notre étude sur le déficit de l'offre de logements, car à l'époque, les logements étaient relativement abordables partout au Canada, du moins dans une perspective historique. Depuis, le déficit de l'offre s'est creusé pour atteindre environ deux millions d'unités aujourd'hui, et nous prévoyons que ce déficit augmentera dans les années à venir pour atteindre environ 3,5 millions d'unités d'ici 2030.

Ce déficit de l'offre est l'une des principales raisons pour lesquelles nous assistons à une détérioration de l'abordabilité des logements. Si rien n'est fait pour remédier à la situation, je pense que vous devrez continuer à répondre aux questions de vos électeurs dans les années à venir. À mesure que le déficit de l'offre se creusera, il sera plus difficile d'avoir accès à la propriété, mais aussi au marché locatif. Ne l'oublions pas.

Nous recueillons actuellement de nouvelles données sur les loyers, et pas seulement sur les loyers moyens. Nous examinons les loyers exigés pour les appartements dont l'occupant ne change pas par rapport aux loyers exigés pour les appartements qui accueillent de nouveaux occupants. L'année dernière, à Toronto, le loyer d'une personne qui restait dans son appartement a augmenté de 2,3 %. Par contre, si un nouveau locataire s'installait dans un logement, l'augmentation de loyer était un peu plus de 29 %. Cela nous donne une idée de ce qui arrive sur un marché où l'offre est limitée. Les gens doivent changer de logement pour une raison ou une autre ou de nouvelles personnes arrivent sur le marché locatif, où l'offre est très limitée, ce qui fait grimper les coûts.

C'est un gros problème, et la solution réside dans l'offre de logements.

**M. Yvan Baker:** Au bout du compte, ce que vous dites, c'est que nous n'avons pas assez de logements pour tous les Canadiens qui en ont besoin. Est-ce exact?

**M. Bob Dugan:** Oui, c'est exact.

**M. Yvan Baker:** D'accord.

Vous dites également que pour résoudre ce problème, il faut construire beaucoup plus de logements, et ce, le plus rapidement possible.

**M. Bob Dugan:** C'est le message principal que nous faisons passer. Il faut construire beaucoup plus de logements afin de combler ce déficit de l'offre et rendre les logements abordables pour les Canadiens.

**M. Yvan Baker:** Si nous construisons plus de logements et que nous comblons le déficit dont vous parlez — de l'ordre de deux

millions de logements au Canada —, il est probable que cela aura un effet positif sur le prix des logements.

**M. Bob Dugan:** Espérons que cela permettra de freiner l'érosion de l'abordabilité et d'entraîner des améliorations, et pas seulement en ce qui concerne le prix des propriétés. J'aimerais insister sur le fait que nous nous soucions également du marché locatif.

Nous disons souvent que le prix des propriétés représente un facteur important de l'érosion de l'abordabilité, mais le marché locatif me préoccupe davantage. En effet, l'accession à la propriété est davantage un choix, c'est-à-dire que lorsque le revenu d'une personne est plus élevé, elle peut passer de la location à l'achat d'une propriété. Mais à qui peuvent s'adresser les personnes à faible revenu qui ne peuvent se permettre que le marché locatif lorsqu'elles ne peuvent plus payer leur loyer?

Ma plus grande préoccupation — celle qui m'empêche de dormir —, c'est la détérioration de l'abordabilité sur le marché locatif, car il s'agit de Canadiens à faible revenu qui ont besoin d'aide.

• (1130)

**M. Yvan Baker:** Oui, les prix ne sont pas abordables pour les personnes qui souhaitent acheter une propriété et pour celles qui cherchent un logement à louer. C'est le fond du problème. Nous devons construire davantage de logements pour qu'ils deviennent plus abordables dans ces deux catégories.

Permettez-moi de poser une autre question, car il me reste deux minutes. J'aimerais m'adresser aux représentants du ministère des Finances, si vous me le permettez.

Dans le contexte de la discussion en cours, le gouvernement a récemment proposé, entre autres mesures, le remboursement de la TPS sur la construction de nouveaux logements. Pourriez-vous expliquer, encore une fois pour les électeurs de ma circonscription qui nous regardent, comment cela va aider ou comment cela est censé aider à résoudre les problèmes liés à l'abordabilité et au déficit de l'offre dont nous venons de parler?

**M. Miodrag Jovanovic:** Je vous remercie de votre question. Je suis Miodrag Jovanovic, de la Direction de la politique de l'impôt.

C'est une question importante. C'est aussi une mesure importante. Je dirais qu'elle vise principalement à réduire le coût de la construction d'immeubles locatifs et de logements locatifs. Pour atteindre cet objectif, on offre une exemption à la TPS lorsque la construction de l'un de ces immeubles est terminée, ce qui est essentiellement la façon dont fonctionne le système actuel.

Selon que le remboursement de 36 % qui est actuellement offert est demandé ou non, le taux actuel de la TPS peut varier de 3,2 à 5 %, ce que la mesure proposée éliminerait. La mesure proposée éliminerait donc ce problème. Elle offrirait effectivement un allègement de 3,2 à 5 %.

Il est également important de comprendre que la TPS est actuellement calculée en fonction de la juste valeur marchande de l'immeuble au moment de sa construction, et non en fonction des coûts de construction. On peut présumer que la juste valeur marchande est plus élevée que les coûts de construction. Par conséquent, si l'on se fonde maintenant sur les coûts de construction, cet avantage pourrait augmenter de façon importante.

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

Il ne me reste qu'une quinzaine de secondes, et j'aimerais formuler un commentaire auquel vous pouvez répondre par oui ou par non, si possible. Ce que vous dites, c'est que le remboursement de la TPS permettra de rentabiliser certains projets qui n'étaient pas financièrement viables auparavant. Autrement dit, cette mesure incite ceux qui construisent des habitations à en construire davantage.

**M. Miodrag Jovanovic:** C'est l'idée, et cela tient compte de l'augmentation récente et assez importante des coûts de financement au cours de la dernière année ou des 18 derniers mois. Ce serait un moyen de tenter de compenser cette augmentation et d'encourager ces investissements à se faire plus rapidement.

**Le président:** Je vous remercie.

Je vous remercie, monsieur Baker.

La parole est maintenant à M. Ste-Marie.

[Français]

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

Je salue tout d'abord mes collègues, particulièrement M. Mike Morrice, du Parti vert, qui se joint à nous, ainsi que M. Francesco Sorbara et M. Peter Fragiskatos.

Monsieur Fragiskatos, cela a été un plaisir de siéger avec vous au Comité, il y a quelque temps, avant que vous ayez des promotions. C'est donc un plaisir de vous retrouver.

C'est la même chose pour vous, monsieur Sorbara. J'espère qu'il n'y aura pas d'obstruction, puisque vous êtes un maître en la matière.

Je remercie tous les témoins de leur présence. Évidemment, la question du logement est cruciale et nous inquiète beaucoup. Mes questions s'adresseront donc aux représentants de la SCHL.

Premièrement, j'ai quelques questions techniques concernant vos plus récentes prévisions du nombre de logements qu'il sera nécessaire de bâtir d'ici 2030, qui ont été publiées il y a quelques jours.

Dans votre scénario de base, vous prenez la croissance moyenne de la population au cours de la dernière décennie, environ. Or, selon les statistiques, cette moyenne semble avoir changé, et ce, de façon permanente. Par exemple, aujourd'hui *La Presse* titre: « Croissance de la population canadienne: du jamais vu depuis le baby-boom ». Il faut remonter à 1957 pour voir des hausses aussi élevées, surtout quand on tient compte des travailleurs et travailleuses temporaires et des étudiants étrangers.

Monsieur Dugan, jugez-vous que les prévisions du scénario de base quant à l'immigration, ou quant à la croissance de la population, plutôt, sont déjà dépassées?

[Traduction]

**M. Bob Dugan:** Je vous remercie, monsieur le président. Je suis Bob Dugan, de la SCHL.

Je vais commencer, puis je donnerai la parole à mon collègue, M. Aled Ab Iorwerth, l'auteur de ce rapport.

En ce qui concerne l'approche que nous utilisons pour estimer le déficit de l'offre, vous soulevez un point important lorsque vous parlez de la croissance démographique, car c'est une variable incontournable. Notre approche est aussi fondée en grande partie sur l'inclusion de variables économiques, car traditionnellement, lorsque l'on se contente d'utiliser les données démographiques pour prévoir

les besoins matière de logement, les résultats ont toujours tendance à être en-deçà de la réalité. Nous tentons donc d'enrichir cette approche en utilisant des facteurs économiques tels que la croissance des revenus, les taux d'intérêt et ce genre de choses pour obtenir une meilleure estimation du déficit de l'offre.

Si l'on pense à l'avenir... Lorsque nous avons établi nos projections démographiques, nous avons utilisé les renseignements dont nous disposons sur les objectifs existants en matière d'immigration. En outre, nous nous sommes appuyés sur les projections démographiques de Statistique Canada, mais nous avons tenté d'examiner d'autres scénarios, dont l'un prévoyait une croissance démographique plus forte, afin d'évaluer les risques posés par l'accroissement du déficit de l'offre si la croissance démographique était plus forte. Nous avons également établi un scénario de croissance plus faible pour obtenir une estimation de ce qui pourrait se passer si la croissance économique ralentissait dans les années à venir, car c'est également important.

Nous incluons donc ces projections économiques, ce qui pourrait ajouter une certaine volatilité à nos estimations. Il est toutefois utile de disposer d'une telle fourchette de possibilités, car selon moi, cela permet d'obtenir une meilleure estimation que lorsque l'on ne tient pas compte des facteurs économiques.

Monsieur Aled ab Iorwerth, je vous donne la parole, si vous souhaitez ajouter quelque chose au sujet de nos projections.

• (1135)

**M. Aled ab Iorwerth (économiste en chef adjoint, Société canadienne d'hypothèques et de logement):** Je ne pense pas qu'il y ait grand-chose à ajouter. Le scénario de base est essentiellement la politique actuelle du gouvernement en matière d'immigration jusqu'en 2025. Ensuite, comme l'a dit M. Dugan, il y a eu un retour aux taux de croissance antérieurs. C'est la raison pour laquelle nous avons élaboré un scénario supplémentaire qui prévoit une croissance démographique plus élevée jusqu'en 2030.

[Français]

**M. Gabriel Ste-Marie:** Merci beaucoup de ces précisions.

Monsieur Iorwerth, si on reprenait cet exercice et qu'on établissait un scénario du taux de croissance de la population d'ici 2030 en se basant sur les chiffres que nous avons de Statistique Canada aujourd'hui, ne dépasserait-on pas même le scénario à forte croissance de la population?

**M. Aled ab Iorwerth:** C'est possible, oui. Nous avons eu l'occasion d'examiner la question et, en principe, l'écart entre l'offre et la demande pourrait être encore plus grand.

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

Étant donné les chiffres de Statistique Canada que nous avons obtenus ce matin et les engagements du gouvernement concernant le seuil d'immigration pour les prochaines décennies, si nous prenions ces nouveaux scénarios, nous pourrions obtenir un résultat différent, qui dépasserait le scénario de forte croissance de la population. C'est ce que je comprends de ce qui vient d'être dit.

Serait-ce très compliqué pour vous de faire parvenir à notre comité une mise à jour de vos scénarios en prenant compte, par exemple, du taux de croissance de la dernière année et en l'appliquant jusqu'en 2030?

**M. Aled ab Iorwerth:** Nous pourrions le faire, mais cela prendrait quelques semaines. De plus, il nous faudrait tenir compte de la direction de l'économie et de la conjoncture en général. L'avantage du modèle, c'est que nous pourrions tenir compte de l'aspect économique et de l'aspect démographique. En principe, nous pourrions le faire.

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

Évidemment, vous êtes déjà débordés.

**M. Aled ab Iorwerth:** C'est notre défi, en effet.

**M. Gabriel Ste-Marie:** Ce qui compte en premier lieu, c'est de répondre aux besoins de financement de logements. Je crois savoir que vous manquez de personnel pour bien répondre à toutes les demandes. Si jamais vous êtes en mesure de trouver du temps pour répondre à cette demande-ci, je vous en serais très reconnaissant.

J'aimerais bien disposer de quatre minutes encore, mais il ne me reste que 10 secondes. Je vais donc m'arrêter ici.

Merci beaucoup de nous avoir transmis tous ces éléments d'information.

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

[Traduction]

Nous entendrons maintenant M. Blaikie, dont la motion est à l'origine de cette étude sur le logement.

Monsieur Blaikie, vous avez six minutes.

**M. Daniel Blaikie (Elmwood—Transcona, NPD):** Je vous remercie beaucoup, monsieur le président.

J'aimerais d'abord poser une question à M. Dugan. Les Obligations hypothécaires du Canada sont-elles offertes au même taux que les Obligations d'épargne du Canada ou sont-elles offertes à un taux d'intérêt différent? Si oui, connaissez-vous la différence entre le taux d'intérêt d'une Obligation hypothécaire du Canada et celui d'une Obligation d'épargne du Canada?

**M. Bob Dugan:** Je ne les ai pas comparés aux taux des Obligations d'épargne du Canada. Je peux toutefois vous dire qu'ils ont tendance à se négocier à un taux légèrement supérieur à celui des Obligations du gouvernement du Canada.

M. Moreau pourrait probablement vous donner une réponse plus précise, s'il veut bien intervenir.

**M. Nicolas Moreau (sous-ministre adjoint délégué, Direction de la politique du secteur financier, ministère des Finances):** Je vous remercie, monsieur Dugan.

On compare habituellement le coût de financement des OHC — les Obligations hypothécaires du Canada — au taux de celles du gouvernement du Canada. Ces taux se négocient actuellement, pour un prêt sur cinq ans, à environ 30 points de base au-dessus, soit 0,3 points de pourcentage, et à 40 points de base s'il s'agit d'un prêt sur 10 ans. Il faut comprendre que les Obligations hypothécaires du Canada sont généralement financées dans des segments de cinq ans et dix ans. Les segments de dix ans visent principalement les projets d'immeubles à logements multiples et les segments de cinq ans visent les propriétés résidentielles.

Les Obligations d'épargne du Canada ont été complètement éliminées il y a de nombreuses années. En effet, le gouvernement fédéral n'émet plus d'Obligations d'épargne du Canada. Ainsi, il n'y a

qu'un nombre limité d'Obligations d'épargne du Canada sur le marché, et ce nombre diminue progressivement.

● (1140)

**M. Daniel Blaikie:** D'accord, mais le gouvernement fédéral émet ses propres obligations. À quel taux les émet-il, comparativement à la SCHL?

**M. Nicolas Moreau:** Je vous remercie de votre question.

Comme je l'ai dit, nous émettons nos propres obligations à environ 30 points de base en dessous de la SCHL dans le segment de cinq ans, et à 40 points de base en dessous dans le segment de 10 ans.

**M. Daniel Blaikie:** Lorsque le gouvernement fédéral souhaite financer la construction de nouveaux logements, qu'obtient-il en échange de l'écart entre les deux taux? S'il faut, au bout du compte, payer plus d'intérêts sur les obligations de la SCHL, quel est l'avantage pour le gouvernement ou le contribuable de payer ce supplément, plutôt que d'émettre une obligation du gouvernement du Canada à un taux légèrement inférieur?

**M. Nicolas Moreau:** Actuellement, le Programme d'obligations hypothécaires du Canada est essentiellement géré par la SCHL. Ainsi, la SCHL émet des Obligations hypothécaires du Canada sur le marché à un taux de 30 ou 40 points de base au-dessus du taux du gouvernement du Canada, mais elle achète, sur le marché, ce que nous appelons des titres hypothécaires LNH, c'est-à-dire des titres hypothécaires garantis en vertu de la Loi nationale sur l'habitation. Il s'agit de blocs de prêts hypothécaires qui sont essentiellement rachetés aux émetteurs, c'est-à-dire les banques, ce qui fait augmenter les liquidités sur le marché. Ainsi, ces banques sont en mesure d'offrir des taux moins élevés aux acquéreurs de propriétés. Il s'agit donc d'une subvention implicite accordée par la SCHL dans le cadre de ce programme.

**M. Daniel Blaikie:** La SCHL a récemment annoncé qu'elle émettrait 20 milliards de dollars en obligations supplémentaires par année, afin d'être en mesure de fournir un financement à faible coût pour la construction d'immeubles locatifs à logements multiples.

J'aimerais savoir si ce financement à faible coût est conditionnel à l'abordabilité ou si ces 20 milliards de dollars en financement à faible coût sont offerts aux promoteurs qui exigeraient le loyer du marché.

**M. Nicolas Moreau:** Je vais répondre à cette question. Je suis Nicolas Moreau, du ministère des Finances.

En réalité, ces 20 milliards de dollars seront exclusivement consacrés aux immeubles à logements multiples. Un promoteur pourrait donc construire un immeuble d'appartements, un immeuble d'appartements pour étudiants ou une résidence pour personnes âgées.

Ce programme comporte deux volets. Le premier volet est la voie ordinaire, dans laquelle tout promoteur peut présenter une demande. L'autre volet est celui dont nous avons déjà parlé, c'est-à-dire le programme APH Select. Tout candidat qui satisfait à des critères précis en matière d'abordabilité ou d'initiative écologique peut obtenir des points spécifiques et réduire le coût du financement avec la SCHL. Il y a plus d'avantages...

**M. Daniel Blaikie:** D'accord. L'abordabilité n'est donc pas une condition indispensable dans ce volet, mais simplement l'un des facteurs de notation. Est-ce exact?

**M. Nicolas Moreau:** C'est exact.

**M. Daniel Blaikie:** D'accord. Je vous remercie.

Je crois comprendre que le gouvernement ne s'est pas engagé au-delà de l'offre actuelle dans le cadre de l'Initiative pour la création rapide de logements. Je crois savoir que le Fonds national de co-investissement pour le logement a été épuisé et qu'il s'agit des deux fonds de la Stratégie nationale sur le logement auxquels les organismes sans but lucratif peuvent avoir accès s'ils souhaitent construire des logements sociaux ou des logements abordables.

Quelles sont les sources de financement que peuvent solliciter, à l'heure actuelle, les organismes sans but lucratif qui ont les moyens et l'ambition de construire des logements sociaux et des logements abordables?

**M. Chris Woodcock:** Je suis Chris Woodcock, des programmes de logements de la SCHL.

À l'heure actuelle, l'Initiative pour la création rapide de logements a exécuté trois volets. Le troisième volet a été entièrement attribué, de sorte qu'il n'y a pas d'autres fonds offerts pour l'instant. Nous continuons à accepter des demandes dans le cadre du Fonds national de co-investissement pour le logement. Nous continuons aussi à travailler avec des organismes sans but lucratif d'un bout à l'autre du pays. Nous prévoyons l'épuisement de ces fonds, et nous sommes certainement optimistes quant au déblocage d'autres fonds dans ce secteur à long terme. Pour l'instant, nous continuons d'offrir des prêts à faible taux d'intérêt et des subventions par l'entremise du Fonds national de co-investissement pour le logement.

• (1145)

**Le président:** Je vous remercie.

Je vous remercie, monsieur Blaikie. Votre temps est écoulé.

Nous entamons maintenant notre deuxième série de questions. Nous entendrons d'abord M. Chambers. Il a cinq minutes.

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

Je vous souhaite la bienvenue et vous remercie pour votre présence.

J'aimerais faire suite à quelques-unes des questions posées par mes collègues, en commençant par les questions de M. Ste-Marie au sujet de la demande.

La plupart des gens ne sont pas prêts à admettre que combler l'écart entre l'offre et la demande est presque fantaisiste. Nous devons penser à la demande. Vous avez parlé de la croissance de la population, mais qu'en est-il de l'utilisation des propriétés? Combien de propriétés au Canada sont maintenant utilisées comme logements locatifs à court terme? La SCHL fait-elle le suivi de ces données? A-t-elle accès à ces données? Est-ce quelque chose que la SCHL aimerait avoir?

**M. Bob Dugan:** En ce qui concerne la location à court terme, il est question, bien sûr, de logements qui ne sont pas disponibles pour des utilisations résidentielles à long terme. L'autre côté de la médaille, cependant, c'est que ce sont peut-être des logements qui ne seraient pas construits s'il n'y avait pas de location à court terme au départ. Les rendements supérieurs liés à la location d'un logement à court terme ont probablement incité beaucoup de gens à acheter des logements qui n'auraient peut-être pas été construits s'il n'y avait pas eu de demande pour ces logements.

À l'heure actuelle, il y a peut-être des bénéfices potentiels. Si nous disions que nous allons mettre un terme à la location à court terme, cela pourrait accroître l'offre sur le marché locatif de façon ponctuelle, mais cela ne mènerait pas nécessairement à une croissance et à une offre continues à long terme. Les règles ont changé, et l'incitation à investir dans ces logements n'existe plus.

**M. Adam Chambers:** En effet. Je suis tout à fait d'accord avec vous, mais je pense que nous en sommes à un point où tout le monde reconnaît qu'il y a une crise et qu'une mise sur le marché ponctuelle... Certaines études laissent entendre que dans la seule ville de Toronto — parce que la ville a commencé à réglementer les locations à court terme —, 10 000 unités ont été mises sur le marché.

Si vous me dites que le gouvernement n'a pas cette information et qu'il aimerait l'avoir, c'est peut-être quelque chose que le Comité pourrait demander. J'aimerais entendre le point de vue de certains exploitants de logements locatifs à court terme. Il s'agit de personnes qui parfois louent des logements dans des maisons unifamiliales individuelles. Ce ne sont pas toujours des condos. Oui, cela en fait partie, et je suis sûr que c'est un élément important.

Je vais continuer avec vous, monsieur Dugan, si cela vous convient.

La deuxième question est la suivante: la SCHL a-t-elle fait une analyse des récents changements apportés au code du bâtiment ou des changements proposés par Ressources naturelles Canada sur le plan du coût supplémentaire par unité?

**M. Bob Dugan:** À ma connaissance, nous n'avons pas d'analyse. Cela ne relève pas du secteur dont je suis responsable.

**M. Adam Chambers:** Puis-je faire une suggestion?

Nous devrions vouloir savoir quel est le coût supplémentaire par unité qui est imposé en raison de la réglementation gouvernementale. Je ne dis pas que la réglementation n'est pas nécessaire, mais nous devrions comprendre et faire un compromis.

Nous parlons de réduire la TPS pour les logements locatifs, et ce sera un changement monumental de 5 %. Certaines études laissent entendre que les changements apportés par Ressources naturelles Canada entraîneront des coûts supplémentaires de 30 000 \$ par unité. C'est un montant important qui sera entièrement assumé par l'acheteur. Je dirais que c'est un élément à analyser qui serait très utile au Comité.

J'aimerais revenir sur les questions de M. Blaikie au sujet du programme Obligations hypothécaires du Canada, monsieur Moreau.

Le ministère des Finances a-t-il fait une analyse ou une projection de ce qu'il adviendra des prix avec l'injection de liquidités dans le marché?

**M. Nicolas Moreau:** Je vous remercie pour votre question.

Essentiellement, nous injectons 20 milliards de dollars de liquidités supplémentaires dans le programme Obligations hypothécaires du Canada. Il s'agit d'un programme de 260 milliards de dollars à l'heure actuelle.

Le marché canadien est un marché très liquide, et il s'agit d'obligations AAA — elles sont essentiellement entièrement garanties par le gouvernement du Canada —, alors nous ne croyons pas que cela aura une incidence, ou une incidence importante, sur les rendements offerts actuellement.

**M. Adam Chambers:** Nous augmentons les liquidités, n'est-ce pas?

**M. Nicolas Moreau:** Bien sûr.

**M. Adam Chambers:** En même temps, vous essayez de mettre fin progressivement à ce programme, n'est-ce pas?

**M. Nicolas Moreau:** Lors du dernier budget, nous avons annoncé que nous allions consulter le marché au sujet d'une éventuelle consolidation du programme Obligations hypothécaires du Canada dans le cadre du programme d'obligations du gouvernement du Canada. Ces consultations ont eu lieu l'été dernier. Nous sommes en train d'examiner les réponses que nous avons reçues. Voilà où nous en sommes actuellement.

● (1150)

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

Je n'ai pas le temps d'entendre la réponse, mais j'aimerais faire une demande.

Le ministère des Finances peut-il nous expliquer ce qui se passe entre le BSIF et l'ACFC? Le bulletin du 13 septembre du BSIF indique qu'il faut appliquer la ligne directrice B-20 si l'on veut refinancer. De son côté, l'ACFC affirme que l'on peut prolonger l'amortissement. Ce sont des affirmations complètement opposées. J'aimerais simplement comprendre ce qui se passe.

Merci.

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

Nous allons maintenant passer à M. Weiler pour cinq minutes.

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

J'apprécie vraiment les témoignages de nos témoins d'aujourd'hui.

J'aimerais poursuivre dans la même veine que M. Baker. Ma question s'adresse à M. Dugan, de la SCHL.

J'aimerais que vous fassiez part au Comité de vos estimations concernant les répercussions sur les nouveaux projets de logements à vocation locative qui verront le jour si le projet de loi C-56 est adopté et que la TPS est éliminée pour ces logements.

**M. Bob Dugan:** Je vous remercie beaucoup pour cette question.

Comme c'est tout nouveau, nous n'avons pas vraiment eu l'occasion d'effectuer des estimations sur les répercussions. Nous n'en avons pas. Tout ce que je peux dire, c'est qu'on rapporte que beaucoup de constructeurs semblent laisser entendre que cela pourrait rendre rentables de nombreux projets qui ne le sont pas. J'ai lu que certains constructeurs, probablement dans les mêmes médias que vous lisez, ont affirmé que ce changement se traduira par un plus grand nombre d'unités, mais nous n'avons pas d'estimation en ce moment du nombre d'unités qui pourraient en résulter.

**M. Patrick Weiler:** Merci.

J'ai lu des rapports — par exemple, de l'Institut pour l'IntelliProsperité — selon lesquels il pourrait s'agir de 200 000 à 300 000 logements à vocation locative de plus.

Je vais poser la même question aux représentants du ministère des Finances. Ils pourraient peut-être nous éclairer à ce sujet.

**M. Miodrag Jovanovic:** Je ne pense pas avoir quoi que ce soit à ajouter à la réponse qui a déjà été donnée.

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

Je vais poursuivre avec le ministère des Finances.

Dans votre déclaration préliminaire, vous avez mentionné certaines des mesures fiscales et d'autres mesures qui ont été mises en place pour régler le problème de la financiarisation du logement, comme la taxe sur la revente précipitée de propriétés et l'interdiction des achats étrangers pendant deux ans. Il y a aussi, bien sûr, la taxe sur les cessions de contrats de vente.

J'aimerais que vous nous parliez un peu plus des répercussions que vous prévoyez et de l'expérience actuelle, étant donné que bon nombre de ces mesures sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier de cette année.

**M. Miodrag Jovanovic:** En ce qui concerne les cessions de contrats de vente, il y a deux mesures en place qui ont une incidence sur le traitement fiscal.

Premièrement, en ce qui a trait à l'application de la TPS, le gouvernement a précisé que la TPS s'appliquera à toutes les cessions de contrats de vente. C'est un premier point.

Pour ce qui est du traitement fiscal des cessions de contrats de vente effectuées dans un délai de 12 mois, cet aspect a également été clarifié. Dans toutes les situations, une telle cession serait considérée comme un revenu d'entreprise pleinement imposé, au lieu de bénéficiaire éventuellement du traitement relatif aux gains en capital.

S'agissant de l'effet de ces mesures sur les cessions de contrats de vente, il est trop tôt pour se prononcer. Comme vous l'avez mentionné, ces mesures ont été mises en place assez récemment, alors nous n'avons pas encore de données à leur sujet.

**M. Patrick Weiler:** Merci.

Il y a aussi la modification du traitement fiscal des locations à court terme. Étant donné que mon collègue, M. Chambers, a soulevé cette question, j'espérais que vous puissiez nous éclairer un peu plus à cet égard.

**M. Miodrag Jovanovic:** Je vous remercie pour votre question.

En ce qui concerne les revenus de location à court terme, je ne suis pas au courant d'un changement dans le traitement fiscal. Peut-être pourriez-vous préciser un peu votre question. Je suis désolé, mais je ne suis pas au fait de ce que vous mentionnez.

● (1155)

**M. Patrick Weiler:** D'accord, je vais changer un peu de sujet.

Le ministère a annoncé la création du compte d'épargne pour l'achat d'une première propriété. J'aimerais que vous fassiez part au Comité de la participation que nous avons constatée en ce qui a trait à cette nouvelle mesure qui a été mise en place.

**M. Miodrag Jovanovic:** Cette mesure est en vigueur depuis, je crois, le 1<sup>er</sup> avril, et nous avons constaté un assez bon taux de participation jusqu'à présent. Je pense qu'il y a environ 14 institutions qui offrent ce compte à l'heure actuelle. La plupart des six grandes institutions offrent ce compte. Je crois que deux d'entre elles s'apprêtent à l'offrir. Elles ne l'offrent pas encore, mais d'après leurs communications, il semble qu'elles l'offriront sous peu.

**Le président:** Merci.

Merci, monsieur Weiler.

La parole est maintenant à M. Ste-Marie pour deux minutes et demie.

[Français]

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

Monsieur Dugan, je vais changer de sujet. Je vais vous faire part d'un cas précis, pour ensuite vous poser une question d'ordre plus général.

À Joliette, il y a présentement des projets de logements sociaux. Dans un des cas, l'immeuble serait construit sur un terrain enclavé cogéré par la Société d'habitation du Québec, c'est-à-dire la SHQ, et la SCHL. La SCHL a l'ordre de vendre le terrain à sa valeur marchande, ce qui, dans le montage financier, empêche le développement de ce projet. Présentement, c'est un des écueils. Selon ce que nous avons entendu, la SHQ est prête à donner le terrain. Il s'agit d'un terrain enclavé qui ne peut servir à rien d'autre que cela, dans les circonstances.

Comme je le disais, la question que je veux vous poser est d'ordre général. Lorsque vous avez l'ordre de céder un terrain à sa valeur marchande, qu'il vous appartienne ou pas, est-ce que, selon la Loi sur la gestion des finances publiques, vous pouvez céder le terrain ou le vendre en bas de sa valeur marchande si le ministre vous en donne l'autorisation?

**M. Bob Dugan:** C'est une excellente question, à laquelle je n'ai pas la réponse.

Monsieur Woodcock, est-ce une question à laquelle vous pouvez répondre?

[Traduction]

**M. Chris Woodcock:** Je pense que nous allons devoir répondre par écrit.

[Français]

**M. Gabriel Ste-Marie:** D'accord, merci beaucoup. Nous attendons cette réponse écrite avec grand intérêt.

Le Fonds pour accélérer la construction de logements prévoit 900 millions de dollars pour le Québec, mais cela ne semble pas encore être actif.

Qu'est-ce qui bloque entre Québec et Ottawa et qui empêche les gens au Québec d'avoir accès aux 900 millions de dollars pour construire plus de logements sociaux?

[Traduction]

**M. Chris Woodcock:** Chris Woodcock, des programmes de logement de la SCHL.

[Français]

Nous avons récemment eu une expérience très positive avec la province de Québec. Nous avons réalisé des ententes afin de distribuer des fonds fédéraux à la province. Nous travaillons très étroitement avec le Québec afin de trouver une entente au sujet du Fonds pour accélérer la construction de logements, soit le FACL. J'ai bon espoir que nous allons trouver une solution bientôt.

[Traduction]

Je pense que nous allons conclure une entente cette année, bientôt j'espère, qui accordera au Québec une part appropriée de ces fonds fédéraux et qui permettra d'apporter aux systèmes et aux processus le genre d'améliorations à long terme qui vont accélérer la construction de logements dans la province.

[Français]

**M. Gabriel Ste-Marie:** Nous avons hâte que cela se concrétise.

Merci beaucoup.

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

[Traduction]

La parole est maintenant à M. Blaikie pour deux minutes et demie.

**M. Daniel Blaikie:** Merci beaucoup.

J'aimerais revenir brièvement sur ce qui a été dit plus tôt. Je sais qu'un collègue a demandé combien de logements locatifs le gouvernement prévoit que l'exonération de la TPS aidera à créer. Ces chiffres n'existent pas encore, mais je me demande si le ministère ou la SCHL pourrait s'engager à préparer une estimation pour le Comité et à la remettre à temps pour notre étude, qui devrait faire l'objet d'un rapport à la Chambre en février. Il serait très utile d'obtenir une analyse quelconque d'ici, disons, la fin du mois prochain.

Cette demande est-elle réaliste pour l'une ou l'autre des parties?

**M. Miodrag Jovanovic:** Je dois admettre qu'il est difficile pour moi à ce moment-ci de m'engager à répondre à cette demande. Ce que je dirais, c'est qu'il s'agirait d'un exercice extrêmement complexe qui nécessiterait un certain temps avant d'en arriver à des hypothèses qui ont du sens. Il y a beaucoup de facteurs en jeu, compte tenu de la complexité de la question.

Nous savons avec certitude que nous allons dans la bonne direction pour ce qui est de réduire les coûts de construction. Comme je l'ai mentionné, c'est entre 3,2 % et 5 %. C'est la valeur de la TPS. Certaines provinces pourraient aussi emboîter le pas au gouvernement fédéral. Ce serait un exercice extrêmement difficile. Je me demande si le chiffre que nous obtiendrions, en fonction de la qualité ou du manque de qualité des hypothèses en raison de l'absence de données, serait vraiment instructif.

● (1200)

**M. Daniel Blaikie:** Ce que j'entends, c'est que, pour ce qui est de mesurer les coûts de certains types d'investissements dans le logement, que ce soit au moyen de la politique fiscale ou de dépenses directes, le gouvernement prévoit attendre d'avoir des données et évaluer les investissements seulement rétroactivement. Est-ce une bonne compréhension de l'approche préconisée pour évaluer si nous en avons pour notre argent?

**M. Miodrag Jovanovic:** Dans le cas précis du remboursement de la TPS, il faudrait déterminer si nous serions en mesure de faire une évaluation rétroactive. Je le répète, cela laisse entendre que l'on sait rétroactivement ce qui a été un déterminant et quelle a été l'augmentation. Je pense que cela me ramène à ma première réponse, à savoir que c'est un exercice terriblement compliqué. Cela ne veut pas dire que nous ne pouvons pas faire d'estimations; le bémol ici est que j'ai des doutes sur la qualité et la fiabilité de ces estimations.

**Le président:** Monsieur Blaikie, votre temps est écoulé.

Chers collègues, lorsque vous écoutez la réponse d'un témoin, pouvez-vous mettre votre micro en sourdine? Sinon cela cause de l'interférence et des difficultés, aux dires des interprètes.

La parole est maintenant à M. Lawrence pour cinq minutes.

**M. Philip Lawrence (Northumberland—Peterborough-Sud, PCC):** Merci, monsieur le président. Je remercie les témoins qui comparaissent aujourd'hui.

Je vais lire un extrait du mandat de la SCHL: « encourager le fonctionnement efficace et la compétitivité du marché du financement de l'habitation ».

Bien que je sois heureux que nous ayons reconnu le problème, un problème que notre parti signale depuis un certain temps, je ne suis pas aussi heureux — en fait, je suis profondément déçu — que nous en soyons arrivés là. Nous accusons un retard de deux millions de logements, et ce chiffre grimpera à trois millions et demie.

Est-ce que la SCHL ou le ministère des Finances a avisé le gouvernement, il y a huit ans, que ce problème se poserait?

**M. Bob Dugan:** Je vous remercie beaucoup pour cette question, qui est tout à fait légitime. J'ai la chance d'avoir ici mon collègue, M. Ab Iorweth, qui a dirigé une grande partie de ce travail.

En 2018, nous avons publié une étude assez exhaustive sur l'escalade des prix des maisons. À ma connaissance, c'est probablement l'une des premières études qui a vraiment permis de déterminer que l'offre, ou l'offre insuffisante, était un déterminant clé de l'escalade des prix des maisons.

M. Ab Iorweth, voulez-vous ajouter quelque chose?

**M. Aled ab Iorwerth:** Oui, M. Dugan a raison. Le rapport a été publié au début de 2018.

En résumé, on dit que la demande de logements augmente en raison de la hausse des revenus, de la croissance de la population et, à l'époque, de la baisse des taux d'intérêt. Il y a eu d'importants défis en matière d'offre, surtout dans les régions de Vancouver et de Toronto.

**M. Philip Lawrence:** Merci.

Depuis 2018, le problème est-il le même? La situation s'est-elle améliorée ou a-t-elle empiré? La crise du logement s'est-elle aggravée depuis 2018?

**M. Bob Dugan:** Je pense qu'il est juste de dire que nous allons dans la mauvaise direction en ce qui concerne l'abordabilité. L'abordabilité est un aspect qui a empiré.

Nous pensons que l'offre est la solution. Malheureusement, accroître l'offre prend du temps. Par exemple, dans la région de Toronto, si l'on veut construire un immeuble locatif multirésidentiel, il peut s'écouler huit ans entre le moment où l'on a l'idée de faire cela et celui où les gens emménagent.

Ce genre de délai est l'une des raisons pour lesquelles des initiatives comme le Fonds pour accélérer la construction de logements visent à accroître l'efficacité. Nous disons toujours que nous devons trouver des façons de construire et des solutions novatrices afin d'augmenter l'offre plus rapidement, car c'est un problème.

**M. Philip Lawrence:** Merci, monsieur.

Je suis d'accord pour dire que nous avons certes besoin d'accroître l'offre.

En ce qui concerne les obstacles à cet égard, avez-vous publié ou possédez-vous une étude que vous pourriez mettre à la disposition du Comité sur les répercussions des coûts ou des obstacles supplémentaires qui découlent des changements apportés aux codes municipaux du bâtiment, qu'il s'agisse du fait que les municipalités

mettent du temps à mettre des logements sur le marché ou ne le font tout simplement pas, ou d'autres obstacles sur le plan municipal?

Enfin, quel est l'impact de la taxe sur le carbone sur le coût de construction des maisons?

• (1205)

**M. Bob Dugan:** À ma connaissance, nous ne disposons pas d'études à l'heure actuelle qui quantifient ces mesures. Je ne pense pas pouvoir vous fournir quoi que ce soit. Je pourrai vérifier ultérieurement s'il existe quelque chose sur ce sujet.

La seule chose que je peux mentionner, c'est une enquête récente de Statistique Canada qui a fait ressortir certains des principaux obstacles locaux à l'augmentation de l'offre. Elle ne quantifie pas les coûts supplémentaires, mais elle cerne, à l'échelle locale, certains des obstacles qui ont la plus grande incidence sur l'accroissement de l'offre.

**M. Philip Lawrence:** Je vous remercie.

Vous êtes donc d'avis qu'en 2018, la SCHL a à tout le moins commencé à exposer le problème au gouvernement. Je sais que vous ne pouvez pas vous lancer dans la politique partisane et je ne vous demanderai pas de le faire, mais vous avez démontré que, malgré ce rapport de 2018, la crise du logement s'est aggravée. N'est-ce pas?

**M. Bob Dugan:** Oui.

**M. Philip Lawrence:** Deuxièmement, mon collègue, M. Chambers, a qualifié de « fantaisiste » l'atteinte de l'objectif de 3,5 millions de logements supplémentaires. Compte tenu du remboursement de la TPS et des mesures actuelles, si nous examinons les trajectoires, y a-t-il eu un changement qui, à votre avis, donnerait aux Canadiens l'assurance que nous réaliserons l'objectif de 3,5 millions de logements?

**M. Bob Dugan:** C'est énorme, 3,5 millions de logements. Ce n'est pas quelque chose que la SCHL ou le gouvernement fédéral peut réaliser seul. Pour ce faire, il faudra que le secteur privé et tous les ordres de gouvernement unissent leurs efforts.

C'est un objectif fort ambitieux qui sera difficile à réaliser. Je ne vois pas comment nous le ferons dans l'environnement actuel. Les taux d'intérêt ainsi que le coût des matériaux sont élevés. Malgré une petite hausse, le taux de chômage reste à 5,5 %, ce qui est très bas. Le marché de la main-d'œuvre est tendu.

Nous devons trouver des façons novatrices de construire des logements en utilisant les capitaux et la main-d'œuvre disponibles. Sans innovation, il sera difficile de trouver une solution. Ce sera une tâche ardue, mais j'espère que nous pourrons relever le défi, car l'abordabilité est essentielle.

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

Au tour maintenant de Mme Dzerowicz, qui aura cinq minutes.

**Mme Julie Dzerowicz (Davenport, Lib.):** Merci beaucoup, monsieur le président.

Certains semblent sous-entendre que nous nous retrouvons en situation de crise soudainement parce que le gouvernement du Canada n'a prêté aucune attention à un rapport publié en 2018. Ce n'est pas vrai, à mon avis.

Pouvez-vous confirmer que la crise du logement actuel est attribuable à l'inaction de tous les ordres de gouvernement pendant les 20 à 30 dernières années? Êtes-vous d'accord, monsieur Dugan et monsieur ab Iorwerth?

**M. Bob Dugan:** Vous avez raison. L'abordabilité s'effrite depuis très longtemps, et pas seulement depuis 2018. Par conséquent, une bonne partie de notre travail et de nos discussions sur la politique visant à régler le problème du logement se sont éloignés des initiatives axées sur la demande pour s'orienter davantage vers l'offre.

Je crois qu'il y a eu des tentatives, mais comme je l'ai dit plus tôt, malheureusement, il faudra du temps pour améliorer l'offre. Il n'y a aucune baguette magique qui permet de créer des habitations en un tournemain.

**Mme Julie Dzerowicz:** Pouvez-vous également confirmer que, depuis 2018, le monde a été frappé par une pandémie? Il y a eu des perturbations profondes. L'inflation est montée en flèche. De nombreux facteurs ont influé sur la capacité de tous les ordres de gouvernement d'agir aussi agressivement que possible pour lancer les projets de logement prévus à l'origine.

Pouvez-vous me le confirmer?

**M. Bob Dugan:** Bien sûr. L'environnement a été difficile au cours des dernières années pour toutes les raisons que vous avez énumérées.

**Mme Julie Dzerowicz:** Merci.

Nous discutons de la financiarisation du logement, entre autres. Si je devais demander à un résidant de Davenport de me définir ce terme, je ne suis pas sûr d'obtenir une réponse.

Pouvez-vous confirmer qu'à la base, le terme désigne le fait d'acheter des logements à titre d'investissement plutôt que d'habitation?

• (1210)

**M. Bob Dugan:** C'est une définition extrêmement générale. Il faut se souvenir que la financiarisation du logement existe depuis longtemps. Dans ma déclaration...

**Mme Julie Dzerowicz:** Pouvez-vous fournir une définition pour le Canadien moyen?

**M. Bob Dugan:** Je suis d'accord avec votre définition. Un exemple de la financiarisation du logement serait quelqu'un qui achète une maison à titre d'investissement, plutôt que de s'en servir comme habitation.

Il existe de nombreuses définitions qui sont utilisées par divers acteurs. J'utilise une version semblable à la vôtre. Il serait probablement utile de trouver une définition standard sur laquelle tout le monde s'entend.

Pour ce qui est de la financiarisation, il faut se souvenir qu'environ 95 % du parc locatif appartient aux investisseurs. Les unités d'habitation sont fournies par les investisseurs, et non le gouvernement, et c'est la partie la plus abordable du marché immobilier.

Il nous faut plus de financiarisation. Il nous faut plus d'investissements pour agrandir le parc locatif, car c'est là où la crise de l'abordabilité se fait le plus ressentir.

**Mme Julie Dzerowicz:** D'accord. Je crois que bon nombre de Canadiens pensent que lorsque les gens achètent des logements à titre d'investissement, cela ne bénéficie aucunement aux Canadiens en général. C'est l'opinion générale. Or, il nous faut des investisse-

ments privés pour nous aider à agrandir le parc. Y voyez-vous un problème de logique pour le Canadien moyen? Pouvez-vous expliquer ce que nous attendons du secteur privé?

**M. Bob Dugan:** Ce que nous attendons du secteur privé, ce sont des investissements qui servent à construire plus d'unités d'habitation.

J'ajouterais que les gens ont tendance à attribuer l'érosion de l'abordabilité à la financiarisation, mais en fait, c'est l'offre limitée qui constitue le facteur principal à l'origine de la crise de l'abordabilité. Nous devons favoriser les investissements afin de surmonter le problème et accroître l'offre, afin qu'il y ait suffisamment de logements sur le marché pour réaligner les loyers sur les revenus et rendre les logements abordables de nouveau.

Je crains que si nous retenons des solutions qui n'encouragent pas les investissements, nous réaliserons peut-être des améliorations à court terme sur le plan de l'abordabilité, mais à long terme, sans investissements, nous n'améliorerons jamais suffisamment l'offre pour rendre le logement abordable de façon durable.

**Mme Julie Dzerowicz:** J'en suis à ma dernière question. J'ai été estomaquée d'apprendre que lorsque les gens déménagent, ils es- suient une hausse de loyer de 29 %, contre 2,3 % s'ils étaient restés dans leur logement.

Ce sont les provinces qui peuvent réglementer les hausses des loyers lors des déménagements, n'est-ce pas? C'est bien le champ de compétence des provinces?

**M. Bob Dugan:** Le contrôle des loyers fait partie des compétences provinciales au Canada.

**Mme Julie Dzerowicz:** Donc, la hausse des loyers n'est pas réglementée actuellement par les provinces dans le cas des locataires qui déménagent.

**M. Bob Dugan:** J'ai donné l'exemple de Toronto, en Ontario, où les locataires subissent une hausse de loyer de 29 % lorsqu'ils déménagent. Le plafond est fixé par la province de l'Ontario. L'Ontario établit des lignes directrices si les locataires restent dans leurs logements, mais lorsque le locataire déménage, les loyers sont fonction des forces du marché.

**Mme Julie Dzerowicz:** Les provinces pourraient imposer des contrôles, si elles le voulaient.

**M. Bob Dugan:** Oui, cela fait partie de leurs champs de compétence.

**Le président:** Merci.

Merci, madame Dzerowicz.

Mesdames et messieurs, nous en sommes à notre troisième série de questions. Nous commencerons par M. Hallan.

**M. Jasraj Singh Hallan (Calgary Forest Lawn, PCC):** Merci, monsieur le président. Je remercie les témoins de leur présence aujourd'hui.

Ma première question porte sur l'annonce faite par le FMI, selon laquelle le Canada n'a pas seulement le plus grand nombre de foyers endettés au monde, mais court également un risque réel de subir une crise de défaut de paiement hypothécaire.

Le gouverneur de la Banque du Canada a prévenu que les déficits gouvernementaux gênent la lutte contre l'inflation. De plus, la ministre des Finances actuelle a reconnu que les déficits alimentent l'inflation, ce qui fait grimper les taux d'intérêt. Nous avons vu des hausses successives du taux d'inflation, jusqu'à 4 %, le double de ce que l'on voudrait voir actuellement. Cela pourrait avoir comme corollaire une autre flambée des taux d'intérêt.

J'aimerais savoir ce que pensent les représentants du ministère des Finances et de la SCHL de cette crise imminente, qui risque d'être énorme.

• (1215)

**M. Bob Dugan:** Je peux commencer. Je suis Bob Dugan, de la SCHL.

Vous avez soulevé des préoccupations qui sont également les nôtres. Nous surveillons de près ces facteurs, surtout l'endettement des ménages.

Si nous surveillons ce facteur, c'est parce que de nombreux ménages canadiens sont fortement endettés comparativement à ceux d'autres pays. Cela peut nous rendre plus vulnérables lors d'un ralentissement économique. S'il y avait un choc quelconque qui faisait grimper le taux de chômage au Canada, l'endettement élevé des ménages pourrait aggraver le ralentissement beaucoup plus au Canada que dans un pays où les ménages sont moins endettés. C'est une préoccupation pour nous aussi.

Fort heureusement, le taux de report des versements hypothécaires demeure très bas. Je crois que le dernier chiffre est d'environ 0,25 %.

**M. Jasraj Singh Hallan:** C'est peut-être le chiffre maintenant, mais la situation va changer, car les gens devront renouveler leur prêt bientôt, et dans certains cas, le taux hypothécaire sera le double ou même le triple de ce qu'il est actuellement, d'où les craintes du FMI à l'égard d'une crise de défaut potentiel.

**M. Bob Dugan:** Effectivement.

**M. Jasraj Singh Hallan:** Ce facteur ne mériterait-il pas plus d'attention à l'avenir?

**M. Bob Dugan:** Merci beaucoup de la question. J'allais justement en parler.

La Banque du Canada a augmenté son taux d'intérêt d'environ 0,25 % depuis mars 2022. Le taux est maintenant fixé à 5 %, et il pourrait certainement augmenter encore si l'inflation persiste. Ce sont des mesures qui ont déjà mené à des hausses des taux d'intérêt variables des hypothèques et continueront de le faire, ce qui amènera les gens au taux limite de leur hypothèque: ils auront alors à assumer des paiements plus élevés, ou rallonger la période d'amortissement de leur hypothèque.

À la longue, certains ménages devront revoir leurs paiements hypothécaires. Fort heureusement, nous avons prévu une simulation de crise liée à l'hypothèque qui protégera une partie des ménages contre la hausse. La plupart des ménages qui ont contracté une hypothèque au cours des quatre ou cinq dernières années, car la date exacte m'échappe, ont dû satisfaire à des critères situés à environ 200 points de base au-dessus du taux du marché...

**M. Jasraj Singh Hallan:** Merci. J'aimerais savoir ce qu'en disent les représentants de Finances Canada, mais il ne s'agit pas simplement d'une hausse de 5 %. Les banques imposent un taux hypothécaire variable qui peut monter jusqu'à 6 ou 7 %.

En faisant abstraction de la simulation des crises liées à l'hypothèque, qu'arrivera-t-il aux gens qui ne pourront pas renouveler leur prêt? Que se passera-t-il sur le marché? Et quelles en seront les conséquences pour notre économie?

**M. Bob Dugan:** C'est certainement un risque. Bon nombre de ces ménages devront utiliser une plus grande partie de leurs revenus pour rembourser leur prêt.

Voilà ma réponse. J'aimerais savoir si les représentants du ministère des Finances voudraient y ajouter quelque chose.

**Mme Julie Turcotte (sous-ministre adjointe par intérim, Direction de la politique économique, ministère des Finances):** Je vous remercie de la question. Je suis Julie Turcotte, du ministère des Finances.

Il est vrai que de nombreux ménages ressentiront une pression financière au cours des prochaines années lorsqu'ils renouvelleront leur hypothèque. Pour l'instant, nous savons qu'un tiers des ménages ont vu leurs paiements hypothécaires monter, et ce seront les deux tiers d'ici un an ou deux.

Il existe des facteurs atténuants, notamment le fait que le marché du travail est toujours très tendu. Le taux de chômage n'a pas beaucoup augmenté, et les revenus continuent d'afficher un bon taux de croissance...

**M. Jasraj Singh Hallan:** Pardon. J'aimerais vous poser une dernière question avec le temps qui me reste.

Nous venons d'apprendre que le gouvernement n'a pas tenu compte d'un million d'habitants. Nous n'en sommes guère surpris, mais selon vous, quelle en sera l'incidence sur l'offre et la demande de logements, à la lumière de la crise actuelle?

**M. Bob Dugan:** Il me semble que nous avons parlé de ce chiffre un peu plus tôt et de son incidence sur la pénurie de l'offre d'ici 2030.

Nous nous sommes engagés à voir comment cela changera nos prévisions de la pénurie de l'offre, si le temps le permet.

Dans un scénario de forte croissance démographique, nous prévoyons une pénurie d'environ quatre millions d'unités d'ici 2030, comparativement à notre scénario de référence, qui prévoyait 3,5 millions d'unités manquantes. Si l'on suppose une croissance démographique plus élevée, il faudrait voir si la pénurie dépasserait les 4 millions d'unités. Je ne peux vous répondre maintenant. Nous pourrions vous revenir là-dessus.

**M. Jasraj Singh Hallan:** Je vous prie d'envoyer votre réponse au Comité.

**Le président:** Merci, monsieur Hallan. Au tour maintenant de M. Sorbara.

Monsieur Sorbara, bienvenue au Comité.

• (1220)

**M. Francesco Sorbara (Vaughan—Woodbridge, Lib.):** Merci, monsieur le président. Quel plaisir de me retrouver avec mes collègues distingués.

Je souhaite la bienvenue aujourd'hui à tous les représentants de la SCHL.

Monsieur Dugan, je vous remercie de votre évaluation du marché immobilier canadien. Vous travaillez comme économiste à la SCHL depuis longtemps. Vous en avez vu des cycles immobiliers, si vous me permettez l'expression. Pouvez-vous nous dire à quel stade du cycle immobilier nous nous trouvons actuellement au Canada?

**M. Bob Dugan:** C'est une excellente question.

Les taux d'intérêt ont grimpé, bien sûr, ce qui a ralenti la demande, surtout chez les acheteurs de maison. Comme les taux d'intérêt ont monté, nous observons une certaine pression baissière sur le prix des maisons depuis un an environ. Cela ne veut pas dire que les maisons sont devenues plus abordables, car la hausse des taux d'intérêt a fait augmenter les frais de remboursement hypothécaire.

Si l'on veut parler du cycle immobilier, ce qui m'inquiète à court terme, c'est que le marché du logement risque d'être affaibli à cause des taux d'intérêt élevés, comparativement à la période marquée par des taux plus bas. À plus long terme, cependant, je suis surtout inquiète par l'offre insuffisante. On prévoit une détérioration de l'abordabilité à long terme, car les loyers et les prix continueront d'augmenter.

À court terme, il pourrait y avoir une légère embellie, mais à long terme, je m'inquiéterais de l'abordabilité et de la hausse des prix en raison de l'offre insuffisante.

**M. Francesco Sorbara:** Si je peux ajouter quelque chose, nous avons observé, et nous observons, une normalisation des taux pour ce qui est des rendements des deux côtés de la frontière, quelle que soit la partie de la courbe. Je pense que c'est la raison pour laquelle on a annoncé hier, ou avant-hier, une augmentation de la taille du programme Obligations hypothécaires du Canada pour qu'il y ait beaucoup de liquidités. Je pense qu'on parlait d'environ 200 milliards de dollars, avec la cote de crédit AAA du Canada et de très bons actifs, pour construire petit à petit 30 000 unités supplémentaires, je crois, dans le marché locatif. C'était très important.

À cela s'ajoute la levée de la TPS de 5 %. Certaines provinces ont décidé d'éliminer la TVH, ce qui fait qu'il ne s'agit pas seulement de 5 %. On atteint en fait un taux à deux chiffres, ce qui est formidable.

Je pense qu'en ce qui concerne l'écart que l'on observe actuellement entre l'offre et la demande, ce n'est qu'une question de stock et de flux, n'est-ce pas? Nous avons un stock de logements et il faut du temps pour en construire, mais nous avons un flux de demande et nous essayons d'effectuer un rattrapage. Pouvons-nous le faire?

**M. Bob Dugan:** C'est une très bonne question.

J'ose croire que nous finirons par y arriver grâce à tous les efforts déployés, mais ce sera un défi. Je pense qu'il sera vraiment difficile de construire les trois millions et demi d'unités d'ici 2030. Je crois l'avoir déjà dit.

Je ne sais pas si vous voulez ajouter quelque chose, monsieur ab Iorwerth. C'est un objectif difficile à atteindre.

**M. Aled ab Iorwerth:** Je pense que s'il y a un signe encourageant, c'est que maintenant, depuis que les derniers rapports ont été publiés, tout le monde commence à parler de l'offre. L'offre fait l'objet d'une attention particulière et nous pensons que c'est là que réside la solution.

**M. Francesco Sorbara:** Si vous le permettez, j'ajouterais autre chose. À l'heure actuelle, il y a plus de grues dans la ville de Toronto que dans n'importe quelle autre ville d'Amérique du Nord. En

fait, on pourrait combiner deux ou trois villes nord-américaines et on n'atteindrait toujours pas ce niveau. Dans mon secteur, dans la ville de Vaughan, un secteur desservi par le métro, nous sommes passés d'une situation dans laquelle personne n'y habitait à une situation où la population s'élèvera à 40 000 habitants au cours des deux ou trois prochaines années. Il y a des grues partout.

Je tiens à saluer les constructeurs et tous les travailleurs de la construction au pays, qu'il s'agisse des travailleurs spécialisés des sections locales 183 ou 506, des charpentiers de la Fraternité internationale des ouvriers en électricité, ou FIOE, ou de tous ceux qui se situent entre les deux. Ce sont eux qui vont devoir construire tous ces bâtiments et ils le font de manière très efficace. D'excellents produits sont offerts aux Canadiens sur le marché dans l'ensemble du continuum du logement, du logement abordable à la maison simple qui est vendue sur les marchés canadiens.

Combien de temps me reste-t-il, monsieur le président?

**Le président:** Vous disposez d'une minute.

**M. Francesco Sorbara:** D'accord.

Le compte pour l'achat d'une première propriété qui a été mis en place connaît un grand succès. Il s'agit d'un élément du côté de la demande, mais à plus long terme, je pense...

Avons-nous des données sur le nombre de Canadiens qui ont ouvert un tel compte?

**M. Miodrag Jovanovic:** Je ne pense pas que nous ayons nécessairement des données pour l'instant. Il faudra probablement un peu de temps pour comprendre ce que les institutions offrent. Je peux prendre la question en note et vérifier s'il y a un moyen d'obtenir des renseignements sur cet aspect.

**M. Francesco Sorbara:** Merci, monsieur le président. Je vais m'arrêter ici.

• (1225)

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

Nous passons maintenant au député Ste-Marie, qui dispose de deux minutes et demie.

[Français]

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

J'ai d'autres questions pour les gens de la SCHL.

J'aimerais que vous nous fournissiez des données, ventilées par province, qui brosseraient le portrait actuel des programmes que vous gérez.

D'abord, combien de projets ont été annoncés? Parmi ceux-ci, combien sont actuellement en construction? Ensuite, combien de logements et combien d'argent cela représente-t-il?

Nous vous serions reconnaissants de fournir ces données au Comité.

**M. Bob Dugan:** Je vais en prendre note.

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

J'ai une autre question pour vous. J'y ai fait référence un peu plus tôt. Le gouvernement vous demande de gérer une panoplie de programmes pour la construction de logements. Historiquement, il me semble que ce n'est pas ce que la SCHL faisait essentiellement. C'est nouveau, de mon point de vue. Par déduction, j'imagine que cela prend énormément de ressources et nécessite de trouver de nouvelles façons de faire. Je crains que la SCHL n'ait pas suffisamment de ressources pour mener à bien tous ces nouveaux mandats.

Par exemple, les projets en région, donc ceux qui sont à l'extérieur des centres urbains, pourraient être défavorisés parce qu'il faudrait trop de temps pour aller analyser chaque petit projet dans le détail et que, comme solution pour pallier le manque de ressources et gagner du temps, on aurait décidé de s'occuper des plus gros projets. Pouvez-vous nous rassurer en nous confirmant que ce n'est pas le cas ou, au contraire, nous dire qu'il y a une inquiétude et que vous n'avez pas assez de ressources pour répondre aux besoins?

[Traduction]

**M. Chris Woodcock:** Je m'appelle Chris Woodcock et je travaille aux programmes de logement de la SCHL.

Il y avait beaucoup d'éléments dans cette question.

Tout d'abord, il est certain que nous examinons nos ressources de façon continue. Nous avons très bien réussi à déplacer des ressources internes d'un programme à l'autre. Par exemple, à titre d'anecdote, à la fin de la mise en œuvre de l'Initiative pour la création rapide de logements cette année, nous sommes très bien parvenus à former et à redéployer un nombre important de membres du personnel qui y travaillaient afin de soutenir le Fonds pour accélérer la construction de logements et à élaborer une formation à l'appui de ce travail, et le moment convenait. C'est le type de planification des effectifs que nous envisageons globalement pour nous assurer que nous mobilisons les ressources dont nous disposons de la meilleure façon possible et que nous utilisons notre capacité de la manière la plus souple possible pour appuyer les différents programmes que nous mettons en œuvre.

Je suis tout à fait d'accord avec vous. Ces dernières années, nous avons en effet mis en œuvre de nombreux programmes pour le logement qui sont différents des programmes auxquels nous avons travaillé auparavant. Le plus récent, le Fonds pour accélérer la construction de logements, est un type de programme bien différent. Il fait intervenir des processus et des règlements municipaux, ce qui est très nouveau pour nous, et il s'agit certainement d'un processus d'apprentissage. Si l'on remonte à quelques années, le fonds de co-investissement et l'initiative Financement de la construction de logements locatifs étaient également des programmes très nouveaux pour la SCHL et nous avons été en mesure d'agir très rapidement. Là encore, des leçons ont été tirées et il est certainement possible de continuer d'améliorer les choses, mais c'est un processus continu.

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

[Français]

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

**Le président:** Merci.

[Traduction]

C'est maintenant au tour du député Blaikie, qui dispose de deux minutes et demie.

**M. Daniel Blaikie:** Merci.

J'espérais que les représentants du ministère ou de la SCHL puissent fournir au Comité une liste des projets qui ont une composante sociale ou un élément lié à l'abordabilité et qui sont en partie financés par le gouvernement fédéral d'une façon ou d'une autre, quel que soit le mécanisme, et dont la construction a commencé avant le 13 septembre 2023. L'idée est d'avoir un aperçu des projets qui ont été bloqués en raison de la hausse des taux d'intérêt.

Si les projets se poursuivent de toute façon, tant mieux. Je veux en savoir plus sur ceux qui, en raison de l'escalade des taux d'intérêt, ont dû être interrompus. Est-il possible de fournir une telle liste au Comité?

**M. Chris Woodcock:** Je vous remercie de la question.

Nous en prenons note et nous ferons de notre mieux pour vous fournir ces renseignements.

Je ne peux pas confirmer pour l'instant que nous avons des renseignements sur les projets qui ont été bloqués en raison des taux d'intérêt. Nous pouvons certainement vérifier ce dont nous disposons et ce que nous pouvons fournir.

**Mme Alison McDermott:** C'est Alison McDermott, du ministère des Finances.

J'ajouterai simplement que bon nombre des programmes de la SCHL comportent une certaine marge de manœuvre qui permet de prendre de petites mesures pour améliorer la viabilité des projets, de sorte que je ne pense pas qu'il y ait une très longue liste de projets bloqués à ce stade. Je pense que ce que l'on constate, c'est que les fonds ont été utilisés plus rapidement pour moins de projets que ce qui avait été prévu au départ.

**M. Daniel Blaikie:** D'accord. Eh bien, voilà pourquoi la liste serait très utile, car nous avons certainement entendu dire par le secteur que des projets de logements sans but lucratif ou de coopératives de logement qui reçoivent des fonds fédéraux ont été mis sur pause simplement pour des questions de budget. Je pense qu'une liste de ces projets, de leur valeur et de la contribution fédérale serait utile aux travaux du Comité.

Nous savons que parmi les pays membres de l'OCDE, le Canada a le plus faible nombre de logements sociaux par rapport à son parc immobilier. La SCHL nous a beaucoup parlé aujourd'hui de l'offre et de l'offre du marché. Je me demande si elle pourrait parler spécifiquement de la nécessité d'accroître le parc de logements sociaux au Canada et des mécanismes qu'elle estime être les meilleurs pour l'accroître de manière significative.

• (1230)

**M. Bob Dugan:** Merci beaucoup de la question.

Je peux confirmer que la proportion que représente ce parc de logements est faible. Les logements sociaux représentent, je crois, environ 4 % du parc de logements au Canada, ce qui est bien inférieur aux moyennes des pays de l'OCDE. Je suis tout à fait d'accord avec vous. Il est nécessaire de construire davantage de logements sociaux, ainsi qu'un ensemble de logements, afin d'améliorer l'abordabilité des logements pour tous les Canadiens. Il s'agit sans aucun doute d'un aspect important.

En ce qui concerne les mécanismes, ce n'est pas mon domaine d'expertise, mais je peux confirmer que le nombre de logements est faible et que c'est un aspect que nous devrions améliorer afin de favoriser l'abordabilité, en particulier pour les ménages les plus vulnérables au Canada.

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

**M. Daniel Blaikie:** Qui en est responsable au sein du gouvernement, à votre avis?

**Le président:** Monsieur Blaikie, votre temps est écoulé, mais je crois que M. Chris Woodcock a peut-être l'information.

**M. Chris Woodcock:** J'allais dire quelque chose au sujet de la préservation des logements sociaux. Nous pourrions fournir une réponse plus tard.

**Le président:** D'accord. Si vous pouviez fournir cette réponse au Comité, ce serait excellent. Merci.

Merci, monsieur Blaikie.

Nous passons maintenant au député Morantz, qui dispose de cinq minutes.

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

Avant de commencer, j'ai une petite question à vous poser, monsieur le président. Je me demande simplement si la ministre des Finances a accepté notre aimable invitation et à quel moment elle comparaitra devant le Comité.

**Le président:** Nous travaillons à notre calendrier.

**M. Gabriel Ste-Marie:** C'est une bonne nouvelle.

**M. Marty Morantz:** D'accord, alors j'attendrai que vous nous informiez.

Monsieur Dugan, à propos des défauts de paiement, encore une fois, le FMI et *The Economist* ont tous deux indiqué que de tous les pays du G7, le Canada présente le risque de défaut de paiement le plus élevé. La situation est très grave.

Je souligne que plus tôt cette année, la Banque Royale du Canada a publié un « Point clé » dans lequel on indique que la situation présente un risque particulier en 2025-2027 pour un groupe précis d'emprunteurs, que « [e]ux qui ont acheté une maison entre la fin de 2020 et le début de 2022, alors que le marché était à son sommet et les taux d'intérêt à leur creux, devront composer avec ce risque particulier. »

Puisque vous assurez les hypothèques, cela doit être sur votre écran radar. Dans quelle mesure cela vous préoccupe-t-il? Par ailleurs, la SCHL a-t-elle procédé à une analyse de ce que pourraient représenter les pertes sur prêts? Augmentez-vous votre provision pour pertes sur prêts pour la suite des choses, compte tenu de ce qui pourrait se produire au cours des deux ou trois prochaines années?

**M. Bob Dugan:** C'est une excellente question. Je ne travaille pas dans le secteur de l'assurance hypothécaire. Je sais qu'on procède à des simulations de crise pour ce genre de choses afin d'évaluer nos niveaux de capitaux. Je pourrai essayer de vous fournir une réponse plus précise, mais j'ai la même préoccupation, c'est-à-dire que dans une situation où les taux d'intérêt augmentent et avec des hypothèques dont les taux sont plus élevés, il y a un risque dans un contexte où les Canadiens sont lourdement endettés. C'est une situation que nous surveillons. C'est quelque chose que nous voulons maîtriser.

**M. Marty Morantz:** Merci. Si vous pouviez trouver quelque chose à soumettre au Comité à ce sujet, ce serait très intéressant.

Lors de ma première intervention, j'ai interrogé les représentants du ministère des Finances sur les différentes mesures fiscales qui stimuleraient la construction de logements. Après avoir entendu vos

observations, je pense que c'est ce qui vous préoccupe en premier lieu. Vous voulez que l'on construise plus de logements le plus rapidement possible.

Je me souviens qu'à l'époque où j'étais un jeune avocat, il y avait entre autres le programme IRM, soit le Programme des immeubles résidentiels à logements multiples, qui permettait essentiellement aux investisseurs qui risquaient leur capital dans de nouvelles constructions de déduire les coûts périphériques de leur revenu personnel ou professionnel et de bénéficier d'une déduction pour amortissement. Dans les années 1970 et 1980, ce programme a permis de construire des centaines de milliers de logements. C'est pourquoi j'insiste sur les recommandations du rapport de M. Richter. Il me semble que, même si c'est une bonne chose que le gouvernement élimine la TPS sur la construction de logements locatifs, il y a tellement d'autres choses que l'on pourrait faire avec les reports d'impôt sur les gains en capital et les divers crédits d'impôt dont il est question dans le rapport.

Je sais que le ministère des Finances ne veut pas en parler, mais je me demande si vous pourriez nous faire part de vos réflexions sur ce type de mesures.

• (1235)

**M. Bob Dugan:** Merci beaucoup de la question.

Je dois dire d'entrée de jeu que je ne suis pas un fiscaliste et que ce n'est pas le genre d'analyse que nous faisons à la SCHL, mais de manière générale, je pense qu'il est important d'examiner toutes les solutions possibles pour rendre les choses plus intéressantes pour les investisseurs et les constructeurs afin d'augmenter l'offre sur le marché du logement.

Je suis favorable à ce que l'on analyse toutes ces possibilités pour déterminer la meilleure façon de répondre à la crise du logement et de favoriser la construction de logements. Pour ce qui est de mon opinion lorsqu'il s'agit de comparer les recommandations en tant que telles, je ne dispose pas de l'infrastructure nécessaire à la SCHL pour étudier ces estimations. Je n'ai donc pas d'opinion très éclairée à cet égard, mais je pense...

**M. Marty Morantz:** Ma prochaine question convient peut-être mieux à un économiste. Pensez-vous que l'augmentation des impôts de ceux qui risquent leur capital pour construire des logements se traduirait par une augmentation des constructions?

**M. Bob Dugan:** Si l'augmentation des impôts...

**M. Marty Morantz:** Oui.

**M. Bob Dugan:** Non. Je pense que c'est le contraire.

**M. Marty Morantz:** Diriez-vous que c'est l'évidence même?

**M. Bob Dugan:** En tant qu'économiste, je répondrais par l'affirmative.

**M. Marty Morantz:** Merci.

La semaine dernière, nous avons reçu M. Ian Lee, un professeur de la Sprott School of Business. J'ai ici une citation. Je voudrais vous la lire. Il a dit:

Si on regarde l'ampleur et qu'on accepte la prédiction de la SCHL d'un manque à gagner de 3,5 millions d'unités d'ici 2030, [...] l'idée que les gouvernements — au pluriel — puissent gérer la majorité de ces 3,5 millions est tout à fait absurde.

Il poursuit:

Cela signifie que c'est essentiellement le secteur privé qui devra intervenir [...] [pour] la grande majorité des logements qui doivent être construits [...]

Il poursuit, mais êtes-vous généralement du même avis?

**M. Bob Dugan:** Merci beaucoup de la question.

Tout à fait. Je ne pense pas que le gouvernement puisse le faire seul. C'est une tâche trop monumentale. Le secteur privé doit intervenir. C'est ce qui explique ma position sur la financiarisation. Je pense que nous devons trouver des moyens de faire en sorte que des fonds soient injectés dans le secteur du logement afin que l'on construise davantage de logements de manière à augmenter l'offre pour les Canadiens.

**M. Marty Morantz:** Merci, monsieur le président. Je n'ai pas d'autres questions.

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

Je cède la parole à M. Baker pour cinq minutes. Après ces cinq minutes, il nous restera un peu de temps, mais pas assez pour une série de questions complète. Je permettrai donc à chaque parti de poser une dernière question aux témoins, après quoi nous suspendrons la séance.

Monsieur Baker, vous avez la parole pour cinq minutes.

**M. Yvan Baker:** Merci beaucoup, monsieur le président.

Nous avons beaucoup parlé de l'exemption de la TPS qui sera accordée par le gouvernement pour la construction de logements locatifs. M. Poilievre, le chef de l'opposition, a présenté un projet de loi d'initiative parlementaire dans lequel il propose d'accorder une exemption de la TPS sur les nouvelles constructions de logements locatifs, mais uniquement pour les logements dont le prix est en dessous du marché.

Quelle est la différence entre l'exemption de la TPS accordée uniquement pour les nouvelles constructions locatives que propose M. Poilievre, et le plan présenté par le gouvernement? L'incidence de ces mesures est-elle différente?

**M. Miodrag Jovanovic:** Je vous remercie de votre question.

Je vais d'abord vous donner une réponse plus générale.

La proposition d'exemption de la TPS présentée par le gouvernement est relativement simple. Il s'agit simplement d'une exemption temporaire et générale. Il n'y a pas de réduction progressive. Il n'y a pas de conditions précises à remplir, si ce n'est qu'il faut s'assurer que l'exemption s'applique aux constructions de logements locatifs, par exemple. L'intention est d'avoir une mesure qui n'est pas compliquée et qui donne plus de certitude aux investisseurs. L'objectif est d'être le plus efficace possible.

Si vous ajoutez des conditions à une mesure, elle devient plus complexe et entraîne plus d'incertitude chez les investisseurs. Ils ne peuvent plus nécessairement savoir à l'avance s'ils vont obtenir une exemption ou non, et cela peut grandement réduire l'efficacité de la mesure.

C'est ma réponse.

● (1240)

**M. Yvan Baker:** Lorsque vous dites que cela réduirait grandement l'efficacité de la mesure, voulez-vous dire que moins de logements seraient construits?

**M. Miodrag Jovanovic:** Oui, à cause de cette incertitude. Le degré d'incertitude est généralement pris en compte au début du processus, lorsque les investisseurs prennent leurs décisions. S'il y a plus d'incertitude parce que la probabilité d'obtenir l'exemption

n'est pas assurée en raison du niveau de complexité, la mesure pourrait en effet devenir moins efficace.

**M. Yvan Baker:** La mesure aurait une incidence moindre et, donc, moins de logements seraient construits. C'est ce que vous êtes en train de dire. Elle ne permettrait pas de construire plus de logements et ne contribuerait pas autant à combler la pénurie de logements dont nous avons parlé plus tôt. Est-ce exact?

**M. Miodrag Jovanovic:** Oui, c'est ce qui pourrait se produire.

**M. Yvan Baker:** J'aimerais vous poser une autre question.

Nous sommes au comité des finances de la Chambre des communes, et vous représentez... Vous travaillez au sein du gouvernement fédéral. J'ai déjà été député provincial de l'Ontario et je me souviens d'avoir traité de quelques initiatives liées au logement lorsque j'occupais ce poste. Il s'agissait, par exemple, de règles concernant l'aménagement et les plans de croissance, ou de règles imposées aux municipalités en matière de construction, etc. Il y avait toutes sortes de mesures. Il y avait des mesures incitatives à la construction de logements et bien d'autres choses. Cela m'amène à dire que le logement relève largement des provinces et des municipalités, car ce sont elles qui prennent les décisions — au sujet de la réglementation ou des mesures incitatives — qui auront une réelle incidence sur le nombre de logements qui seront construits.

Ma question comporte deux volets, et il me reste environ 60 secondes. Ai-je raison de dire que ce sont les municipalités et les provinces qui auront la plus grande incidence sur le nombre de logements que nous pourrions construire au Canada dans les années à venir pour nous aider à combler la pénurie de logements? Si c'est le cas, que peuvent-elles faire pour veiller à ce que nous construisions plus de logements pour que les logements deviennent plus abordables pour les Canadiens?

Je pense qu'il me reste environ 60 secondes.

**M. Aled ab Iorwerth:** La réponse courte à votre question est oui. Je suis d'accord. Ce sont surtout les provinces et les municipalités qui peuvent changer la donne. Ce sont elles qui adoptent les règles et la réglementation qui déterminent, grosso modo, le nombre de logements qui seront construits.

Bien entendu, le secteur privé effectue beaucoup d'investissements et veut construire beaucoup de logements. Toutefois, les règles du jeu sont établies, en grande partie, par les provinces et les municipalités. C'est la raison pour laquelle nous avons réalisé un sondage, de concert avec Statistique Canada. Les résultats ont été publiés en juin ou en juillet. Le sondage portait sur le fardeau réglementaire dans l'ensemble du Canada, et il a révélé que le fardeau était plutôt lourd dans la région de Toronto et dans la région de Vancouver. Nous pouvons établir un lien direct entre la lourdeur du fardeau réglementaire et la pénurie de logements abordables dans ces régions.

De toute évidence, tout ce qui peut accélérer les approbations, les processus ou renforcer la certitude — toutes ces mesures — serait très utile. Par contre, même si des dispositions fiscales étaient proposées, les promoteurs seraient toujours confrontés à l'incertitude qui découle des processus réglementaires à l'échelle locale. Il s'agit d'une préoccupation.

**Le président:** Je vous remercie. Merci, monsieur Baker.

Chers collègues, comme je vous l'ai dit, nous n'avons pas beaucoup de temps. Nous voulons toutefois profiter au maximum du temps que nous avons avec nos témoins, car il s'agit d'excellents témoins. Chaque parti pourra donc poser encore une question. Nous allons commencer avec les conservateurs. Je donne la parole à M. Chambers.

**M. Adam Chambers:** Merci beaucoup, monsieur le président. Je vous remercie de votre efficacité.

Monsieur Dugan, j'aimerais conclure en vous soumettant une idée.

Aujourd'hui, 40 cents de chaque dollar sont déjà investis dans le marché de l'immobilier. Nous avons un problème de productivité au Canada. Si nous attirons plus d'investissements dans le marché de l'immobilier, d'autres problèmes apparaîtront.

Nous devrions examiner le niveau d'activité des investisseurs particuliers sur le marché de l'immobilier. Si nous souhaitons y mettre fin et rendre des logements disponibles, il nous faut oublier les nouvelles constructions pendant un moment. Pourquoi autorisons-nous encore que des mises de fonds soient payées à l'aide d'un prêt? Si nous mettons fin à ces pratiques aujourd'hui, nous éliminerions une tonne d'activités d'investissement de particuliers et nous libérerions des logements — des logements déjà construits —, sur le marché.

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

Madame Bendayan, vous avez la parole.

**Mme Rachel Bendayan (Outremont, Lib.):** Monsieur le président, j'aimerais céder mon temps de parole à mon collègue, M. Morrice, du Parti vert.

**Le président:** Monsieur Morrice, vous avez la parole.

**M. Mike Morrice (Kitchener-Centre, PV):** Je vous remercie, c'est très gentil.

Je voudrais commencer par un bref commentaire. Je suis préoccupé par le fait que, dans nos délibérations, le terme « financiarisation » a été confondu avec les investissements dans le marché du logement. La financiarisation a entraîné la perte de 15 logements abordables pour chaque nouveau logement construit.

Ma question s'adresse aux représentants de la SCHL.

Dans ma collectivité, un organisme local attend une réponse à propos du programme APH Select depuis juillet 2022. Cela compromet l'utilisation d'un immeuble, qui a été acheté par la collectivité, dont 60 % des logements seraient abordables. Au même moment, de grands fonds d'investissement immobilier ont reçu plus d'un milliard de dollars en prêts par l'intermédiaire de l'initiative Financement de la construction de logements locatifs — la FCLL —, et 80 % des logements pourraient être inabordables.

Ma question est la suivante: que peut faire la SCHL pour donner un sens aux programmes qu'elle offre afin que les collectivités comme la mienne partout au pays puissent dire qu'on en fait plus pour résoudre la crise de l'abordabilité?

• (1245)

**M. Chris Woodcock:** Je serai franc. Je ne suis pas directement responsable du programme APH Select, mais nous sommes bien conscients des problèmes de temps d'attente et de délais de traitement qui touchent ce programme. Nous avons déployé des efforts considérables pour embaucher du personnel, former du personnel,

améliorer notre capacité, raccourcir le processus et essayer de l'accélérer autant que possible.

Les processus et les équipes rattachés à l'initiative FCLL — l'initiative Financement de la construction de logements locatifs — et au programme APH Select sont complètement différents. Chaque fois que nous en avons la possibilité, nous investissons des ressources pour raccourcir les délais de traitement des demandes liées au programme APH Select. Ce n'est pas que nous accordons la priorité à certaines demandes, ou que nous avons différentes catégories de demandeurs. Il s'agit simplement de programmes différents.

**M. Mike Morrice:** Je vous remercie.

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

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

[Français]

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

Je remercie Mme Bendayan d'avoir laissé M. Morrice intervenir. D'ailleurs, je pense que le Parlement devrait revoir ses façons de faire et reconnaître pleinement les partis qui ont moins de 12 députés. Cela aiderait beaucoup la démocratie.

J'ai une question pour les représentants du ministère des Finances au sujet de la partie du projet de loi C-56 portant sur la TPS. On en a parlé abondamment. Le projet de loi ne contient aucune précision sur le type d'immeubles ou de logements dont il sera question ni aucune exigence d'abordabilité pour avoir droit au remboursement de la TPS, mais il donne au gouvernement le pouvoir de préciser ces questions par voie réglementaire.

Pourquoi les critères d'admissibilité au remboursement ne se retrouvent-ils pas dans le projet de loi? C'est une chose inhabituelle en matière de fiscalité.

**M. Miodrag Jovanovic:** Merci de la question.

La décision de procéder de cette façon a été prise par le gouvernement, qui a déterminé que c'était la meilleure façon de procéder dans le contexte actuel. En même temps, le gouvernement a communiqué son intention de procéder par voie réglementaire pour définir les logements locatifs qui seront admissibles. Il a déjà donné des précisions. Par exemple, on parle de logements qui ont au moins quatre unités ou au moins dix chambres, selon le cas. Ensuite, 90 % des unités doivent servir de logements locatifs à long terme. Essentiellement, telles seront les conditions.

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

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

[Traduction]

M. Blaikie posera la dernière question à nos témoins.

Monsieur Blaikie, vous avez la parole.

**M. Daniel Blaikie:** Je voudrais juste prendre un moment pour exprimer mon inquiétude quant à la façon dont la financiarisation a été décrite par les représentants de la SCHL aujourd'hui. Je pense aux gens qui sont inquiets, car des logements sont transformés en actifs, et non en foyers auxquels tous les Canadiens devraient avoir droit... Les exemples de financiarisation qui me semblent particulièrement infâmes concernent les grandes entreprises ou les fiduciaires qui achètent des immeubles où se trouvent déjà des logements abordables, qui rénovent ces appartements et qui expulsent les locataires qui comptent sur ces immeubles qui offrent des loyers abordables. Les entreprises agissent ainsi pour maximiser les profits de leurs actionnaires. Nous ne pourrions pas répondre aux besoins du Canada en matière de logement si nous acceptons ce modèle.

Nous avons besoin de plus d'investissements privés, mais ils doivent prendre certaines formes. La financiarisation est souvent utilisée pour décrire la transformation de logements en actifs. Cela correspond un peu à ce que M. Woodcock allait évoquer. Monsieur le président, pour le temps qu'il me reste, j'aimerais donner la parole à M. Woodcock afin qu'il revienne sur ce dont il allait parler en répondant à une de mes questions plus tôt.

**M. Chris Woodcock:** J'allais simplement dire que, par l'intermédiaire du Conseil national du logement, nous avons mis en place un cadre bilatéral pour le logement avec les provinces et les territoires.

Il y a des décennies, le gouvernement fédéral a transféré la responsabilité du logement social aux provinces, et leur a envoyé des

ressources financières pour le soutenir à long terme. Nous avons des objectifs de préservation pour ces logements. Ces objectifs sont examinés chaque année avec les provinces qui ont signé les ententes. Le Québec et l'Île-du-Prince-Édouard ne l'ont pas fait. Nous travaillons d'arrache-pied avec nos partenaires provinciaux et territoriaux pour nous assurer de préserver ces logements coûte que coûte.

Cela représente une grande partie du travail que nous accomplissons de façon régulière. Nous pouvons fournir des statistiques à ce sujet en guise de suivi.

● (1250)

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

Je remercie les fonctionnaires qui ont témoigné aujourd'hui et qui ont répondu aux nombreuses questions des députés.

Nous avons quelques invités à notre comité. M. Morrice, M. Sorbara, ainsi que le secrétaire parlementaire, M. Fragiskatos, se sont joints aux membres du Comité. Nous vous remercions de votre contribution à notre première réunion sur notre étude qui porte sur le logement.

Nous allons maintenant suspendre la séance avant de passer à huis clos.

*[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>