



CHAMBRE DES COMMUNES
HOUSE OF COMMONS
CANADA

44^e LÉGISLATURE, 1^{re} SESSION

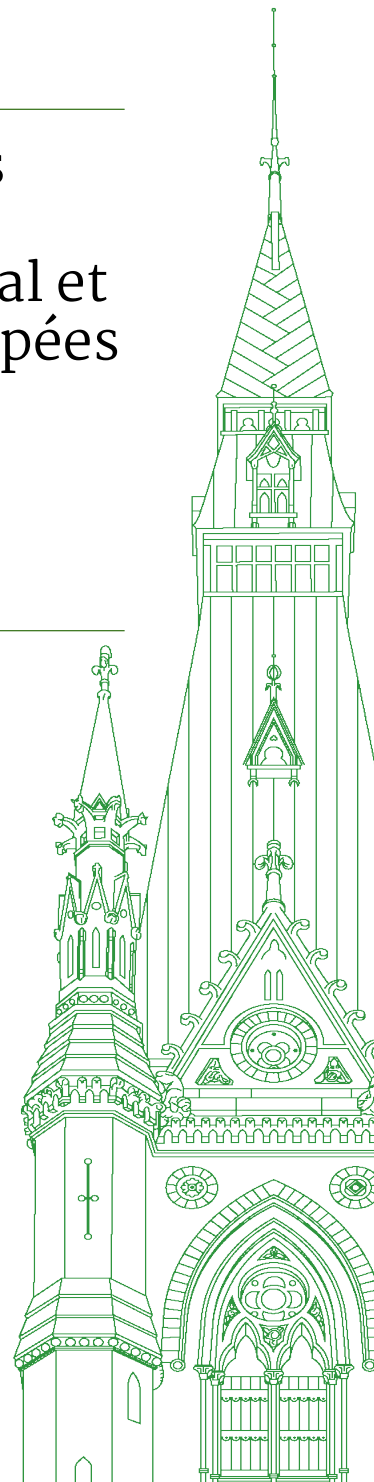
Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées

TÉMOIGNAGES

NUMÉRO 115

PARTIE PUBLIQUE SEULEMENT - PUBLIC PART ONLY

Le lundi 27 mai 2024



Président : M. Robert Morrissey

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

Le lundi 27 mai 2024

• (1550)

[Traduction]

Le président (M. Robert Morrissey (Egmont, Lib.)): La séance est ouverte.

Bienvenue à la 115^e réunion du Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées de la Chambre des communes.

Je tiens à rappeler aux personnes présentes dans la salle que pour éviter les retours de son, veuillez placer votre oreillette à l'endroit approuvé, sur la table, devant vous. Pendant que vous parlez, veuillez vous abstenir de toucher les micros actifs, afin d'éviter d'ingérer des lésions auditives aux interprètes.

Mme Tracy Gray (Kelowna—Lake Country, PCC): J'invoque le Règlement, monsieur le président. J'entends l'interprétation vers l'anglais sur le canal anglais.

Le président: Est-ce que ça va maintenant?

Mme Tracy Gray: C'est mieux. Merci.

Le président: Merci, madame Gray.

La réunion d'aujourd'hui se déroule en mode hybride. Les membres du Comité y participent en présentiel et à distance.

Veuillez adresser vos questions et commentaires à la présidence et attendre que je vous donne la parole.

Vous pouvez vous exprimer dans la langue officielle de votre choix. Pour les participants en présentiel, les services d'interprétation vous sont offerts au moyen du microphone devant vous. Si, en revanche, vous nous rejoignez à distance, cliquez sur le globe dans le bas de votre écran et choisissez la langue officielle désirée.

Veuillez me signaler toute interruption des services d'interprétation. À cette fin, ceux et celles qui sont en ligne peuvent utiliser la fonctionnalité « main levée ». Nous suspendrons la séance le temps de résoudre le problème.

Conformément à l'article 108(2) du Règlement et à la motion adoptée par le Comité le lundi 12 février 2024, nous entreprenons aujourd'hui une étude sur les investissements fédéraux en matière de logement.

Avant de souhaiter la bienvenue aux témoins, j'aimerais mentionner que nous avons commencé en retard. Il est possible que notre séance soit interrompue, mais j'ai quand même l'intention de siéger pendant deux heures. Nous disposons des ressources parlementaires à cette fin. On m'a demandé de consacrer une heure et 15 minutes à notre échange avec les témoins, ce à quoi j'ai consenti, à moins que le Comité s'y oppose fermement.

Nous suspendrons ensuite la séance avant d'entreprendre l'examen de la première version du rapport sur le bénévolat.

Nous accueillons en présentiel M. Kevin Lee, directeur général de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations.

Nous recevons par vidéoconférence M. Richard Lyall, président du Conseil de la construction résidentielle de l'Ontario, et M. Robert Hogue, économiste en chef adjoint à la Banque Royale du Canada.

Messieurs, nous avons commencé en retard à cause de votes qui ont eu lieu en Chambre, mais notre réunion ne sera pas écourtée.

Monsieur Lee, vous avez la parole.

Vous disposez de cinq minutes pour une déclaration liminaire, si vous souhaitez en faire une.

M. Kevin Lee (directeur général, Association canadienne des constructeurs d'habitations): Je vous remercie beaucoup de m'accueillir et de m'avoir invité à comparaître dans le cadre de l'étude du Comité sur des questions importantes liées au logement.

Comme vous le savez, je suis le président-directeur général de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, qui représente plus de 8 500 entreprises membres de partout au pays dans le secteur de la construction résidentielle, de l'aménagement du territoire et de la rénovation, et qui appuie les fournisseurs et prestataires de services dans le secteur de la construction résidentielle. Cela représente plus de 1,5 million d'emplois et 211 milliards de dollars en activité économique d'un océan à l'autre. Nos membres construisent des logements de faible ou de grande hauteur, destinés à la vente ou à la location.

Les motions à l'origine de cette étude portent sur trois parties différentes, mais connexes, du continuum du logement. Premièrement, le logement inférieur au taux du marché, souvent appelé le logement social ou le logement abordable; deuxièmement, les logements expressément construits pour la location au taux du marché; troisièmement, l'accession à la propriété au taux du marché. J'attire votre attention sur ces trois différentes parties du continuum, car il est important de comprendre comment elles sont intrinsèquement liées.

Dans l'actuelle crise du logement, les trois parties sont sous tension, ce qui n'est guère surprenant, car dans la partie du continuum liée aux taux du marché, l'abordabilité s'est gravement détériorée ces 15 dernières années, ce qui a accentué la pression sur le parc de logements abordables en dessous du taux du marché. Il est important de le comprendre, car comme vous l'entendrez sans doute souvent dans le cadre de cette étude, l'on réclame souvent plus de financement pour le logement abordable. Ce financement est important, certes, mais je suis ici pour vous dire que le financement à lui seul ne permettra jamais de régler le problème du logement abordable. Il n'y a tout simplement pas assez de fonds publics disponibles.

En tant qu'ancien président de l'Association internationale de l'habitation, je peux vous dire que ces défis ne sont pas propres au Canada. Les experts de pays en développement membres de l'AIH tiennent des propos qui s'appliquent également aux pays développés comme le Canada: si nous ne réglons pas d'abord le problème de l'abordabilité du logement, nous ne pourrons jamais régler les problèmes du logement social. Si l'on ne règle pas le problème de l'abordabilité du logement, les gens ne pourront pas acheter une maison. Cela exerce une pression sur le parc de logements locatifs, car plus de gens seront obligés de louer, de sorte que les prix des loyers continueront d'augmenter en raison de la demande accrue et d'autres enjeux d'abordabilité. Par ricochet, cela exercera une pression croissante sur le parc de logements sociaux, car plus de gens auront besoin d'aide au logement parce qu'ils n'auront pas les moyens de louer un logement locatif au taux du marché.

Dans ce scénario, peu importe le nombre de logements abordables qui sera construit, la demande ne cessera d'augmenter. Lorsque j'étudiais les problèmes du quartier Downtown Eastside de Vancouver, j'ai entendu un policier utiliser une expression pour décrire un problème semblable. Il a dit que l'absence de solutions stratégiques pour lutter contre la toxicomanie dans la rue revenait à pelleter de l'eau. On aide une personne, puis une autre prend sa place immédiatement après. C'est comme si l'on n'avait rien fait.

Il faut briser ce cycle dans le secteur du logement, ce qui est tributaire d'une solution au problème de l'abordabilité du logement.

Les problèmes actuels de l'abordabilité du logement se sont développés sur les deux dernières décennies en raison de politiques ou de l'inaction de tous les ordres de gouvernement. Il n'y a pas de solution miracle. Nous avons besoin d'une approche globale, ce qui nécessite que tous les ordres de gouvernement abordent le défi du logement sous tous les angles.

Nous savons qu'il faut beaucoup plus de logements. Les objectifs comme la construction de 5,8 millions d'unités au cours de la prochaine décennie sont fort louables, mais notre industrie ne peut construire plus de logements si les gens n'en ont pas les moyens. En réalité, même si les taux d'intérêt élevés ralentissent actuellement le marché — et nous avons besoin que ces taux baissent le plus rapidement possible —, c'est le resserrement excessif des règles hypothécaires ces 15 dernières années qui exclut des acheteurs qualifiés du marché. Nous avons donc accueilli très favorablement l'autorisation de l'amortissement sur 30 ans des prêts hypothécaires assurés pour les acheteurs d'une première propriété nouvellement construite. Nous recommandons que cette mesure soit étendue dans les plus brefs délais à tous les prêts hypothécaires assurés pour les nouvelles constructions. En outre, l'examen du test de résistance hypothécaire s'impose et n'a que trop tardé.

Les taux d'intérêt élevés ont aussi considérablement entravé la construction de logements locatifs, mais encore une fois, les problèmes ont commencé bien avant la hausse des taux d'intérêt. Le modèle d'affaires des logements construits à des fins locatives est brisé depuis des décennies, ce qui entraîne une pénurie de logements locatifs. Voilà pourquoi nous nous réjouissons de l'élimination, l'automne dernier, de la TPS sur les logements locatifs, que nous réclamions depuis longtemps. Je tiens à souligner qu'il faut aussi corriger le problème du seuil de la TPS pour le programme de remise pour la construction résidentielle.

Pour revenir aux logements construits à des fins locatives, nous avons besoin d'un accès simplifié à plus de financement à faible taux d'intérêt et d'une réduction du fardeau associé à ce financement pour les choses qui font grimper les coûts de construction. L'efficacité énergétique, l'accessibilité et des logements plus abordables sont toutes de bonnes choses, mais pas si elles sont excessives et font grimper les coûts des logements au taux du marché.

Cela nous amène au code du bâtiment. Trop de choses y sont intégrées, et ce, trop rapidement. Cela contribue à la hausse du prix des maisons et réduit l'offre de logements. Nous devons faire des choix plus judicieux pour optimiser nos solutions aux défis en matière de logement.

En conclusion, je dirai qu'il y a plusieurs autres facteurs qui contribuent aussi à l'augmentation du prix des maisons, allant des taxes d'aménagement aux formalités administratives, en passant par le syndrome « pas dans ma cour » ou les pénuries de main-d'œuvre. On constate que des mesures stratégiques commencent à être prises pour y remédier, ce qui est bien, mais tous les ordres de gouvernement doivent poursuivre les efforts en ce sens.

● (1555)

Je suis prêt à répondre à vos questions. Je serai ravi d'approfondir n'importe lequel de ces points.

Merci.

Le président: Merci, monsieur Lee.

Monsieur Lyall, vous avez cinq minutes.

● (1600)

M. Richard Lyall (président, Residential Construction Council of Ontario): Monsieur le président Morrissey, mesdames et messieurs les membres du comité permanent, je vous remercie de l'occasion de comparaître.

Je tiens d'abord à dire que je suis d'accord avec les commentaires de M. Lee.

Je suis ravi de l'occasion qui m'est offerte. Nous sommes en situation de crise. Il s'agit non seulement d'une crise du logement, mais aussi d'une crise de gestion de la croissance. Les données, quand on les examine, sont vraiment troublantes.

Je suis président du Residential Construction Council of Ontario, un conseil de constructeurs de la plus grande province du Canada. Nous savons que la crise du logement touche de nombreux pays développés dans le monde, mais nous sommes l'un des pays les plus touchés, à mon avis. C'est ironique, car nous occupons l'un des meilleurs territoires de la planète. Nous avons des ressources terrestres et humaines inégales, mais nous sommes pourtant incapables de construire des logements abordables pour les Canadiens, actuels et futurs, alors que c'est primordial, surtout pour la prochaine génération.

Je vous exhorte, dans vos délibérations, à tenir compte de tous les types de logements, et non seulement d'une seule partie. Il y a des recherches qui appuient cette affirmation, car cela se rapporte en particulier à ce que l'on observe maintenant, à savoir la disparition de la catégorie des acheteurs d'une première maison.

Cette crise se prépare depuis des décennies, comme M. Lee l'a souligné. Les investissements à long terme dans le logement social ont été annulés à divers moments, puis il y a eu un gel budgétaire de la SCHL. Ensuite, nous avons mis en place la TPS. Dans les années 1990, la TPS devait être ajustée à l'inflation, ce qui n'a pas été fait, et je pense que cela revient maintenant nous hanter.

Nous tirons la sonnette d'alarme par rapport à certains enjeux depuis un certain temps, mais cela n'a rien de nouveau. Les divers ordres de gouvernement élaborent actuellement des solutions, ce qui est très positif. C'est une bonne chose. Il va sans dire que nous appuyons les efforts du gouvernement fédéral en matière de construction de logements locatifs, car c'est absolument nécessaire. C'est essentiel pour le développement économique, la mobilité de la main-d'œuvre, etc. Il faut toutefois en faire beaucoup plus.

Certains de nos problèmes sont liés aux formalités administratives excessives. Ce n'est pas nécessairement l'apanage du fédéral, mais il s'est certainement aggravé au fil des ans. Un des problèmes, en général, c'est que divers acteurs, au sein des divers ordres de gouvernement, ont tous pris des mesures qui ont une incidence sur le logement, mais personne ne coordonne vraiment le tout selon une perspective d'ensemble. Il est primordial de corriger cela. Il faut faire des simulations. Il faut faire du jumelage numérique. Il faut mieux examiner les répercussions possibles des mesures proposées. Nos prévisions ne sont pas assez bonnes. Nous sommes toujours embourbés par une réglementation désuète, des processus d'approbation inefficaces et une gestion de dossiers qui n'est pas vraiment fondée sur les techniques les plus avancées.

L'OCDE a classé le Canada au 34^e rang, sur 35 pays, pour ce qui est de notre capacité d'agir. Nous réclamons depuis plus d'une décennie la modernisation et la numérisation de nos processus d'approbation, tant pour le développement que pour la construction. C'est d'une lenteur extrême. En fait, nous accusons un important retard sur d'autres pays. La tâche ne peut être laissée aux municipalités, qui n'ont ni l'expertise ni les économies d'échelle pour la faire. Franchement, nous avons besoin de normes de rendement communes à tous points de vue, ce qui serait utile.

Nous avons réalisé, avec d'autres, la première étude sur le montant des taxes, des frais et des redevances lié à la construction de nouveaux logements à l'heure actuelle. Cela varie d'une région à l'autre du Canada, bien sûr, mais dans la région du Grand Toronto, cela représente 31 % du coût des nouveaux logements. En Colombie-Britannique, qui a fait sa propre étude, c'est 30 %. C'est de loin la proportion la plus élevée en Amérique du Nord. Ce n'est pas viable. Les acheteurs d'une première maison sont les plus touchés. Dans les faits, nous taxons le logement comme nous taxons l'alcool et le tabac. C'est comme une taxe punitive. Cela n'a aucun sens, et c'est trop.

Nous devons faire des choses sur les terres — les terres de la Couronne, les terrains du gouvernement — et nous devons innover, faire des logements modulaires et définir les exigences à cet égard. À titre d'exemple, il faut absolument exiger la modélisation des renseignements sur les immeubles.

J'attire votre attention sur un récent rapport fort intéressant du CANCEA, qui porte sur le coût social de la crise du logement dans la région du Grand Toronto. Le rapport a été préparé pour le Toronto Real Estate Board, étonnamment, mais je félicite l'organisme de cette initiative. Dans le rapport, on compare la crise du logement avec les maladies chroniques comme le cancer, le diabète et les maladies cardiaques. C'est dire à quel point la situation est grave.

• (1605)

Nous examinons souvent les choses en vase clos. Il faut adopter une vision plus large et une vision holistique des répercussions plus vastes de cette situation.

Nous devons en faire plus, travailler ensemble plus efficacement, tant du côté de l'industrie que de tous les ordres de gouvernement. Je pense que nous en sommes capables, parce que là, nous nous heurtons à un mur. Comme vous le savez probablement, dans la plupart des régions du pays, le nombre de mises en chantier commence à diminuer. Du coup, l'offre fléchit au pire moment possible. Voilà comment je décrirai la situation actuelle.

Nous avons besoin d'une surveillance plus large. Je ne sais pas comment les choses pourraient fonctionner. Je pense que le Canada est l'un des pays les plus décentralisés au monde, et ce n'est pas nécessairement un problème, mais nous devons nous serrer les coudes, et je pense que nous y arriverons.

Quoi qu'il en soit, je vais m'arrêter ici.

Merci.

Le président: Merci, monsieur Lyall.

Nous passons maintenant à M. Hogue, de la Banque Royale du Canada.

Monsieur Hogue, vous avez cinq minutes.

M. Robert Hogue (économiste en chef adjoint, Banque Royale du Canada): Merci de me donner l'occasion de prendre la parole aujourd'hui.

En tant qu'économiste, je fais un suivi du marché immobilier depuis de nombreuses années, en mettant surtout l'accent sur l'abordabilité du logement. Cela fait l'objet d'un rapport que la Banque Royale du Canada publie depuis maintenant des dizaines d'années. Cela remonte au milieu des années 1980. Les développements des dernières années nous montrent que nous traversons effectivement une crise, et c'est un terme que je n'emploie pas à la légère.

Comme je l'ai déjà dit, cette crise, dans certaines régions du Canada, se prépare depuis des dizaines d'années. En fait, dans la deuxième partie des années 2010, nous parlions d'une crise dans la région de Toronto ou la région de Vancouver. Je pense que ce qui s'est produit depuis, c'est que nous avons eu une tempête parfaite à cause de la pandémie et des politiques que nous avons mises en place pour la traverser, ce qui en a malheureusement fait une crise à la grandeur du pays. Quand nous examinons nos mesures, qui portent précisément sur l'abordabilité de la propriété, nous constatons que le coût pour le propriétaire a énormément augmenté dans tous marchés du Canada que nous étudions.

Ce n'est pas un problème isolé. C'est essentiellement un problème national, ce qui explique probablement pourquoi le Comité se penche précisément là-dessus. Maintenant, à propos des sources du problème — et je pense que M. Lyall et M. Lee ont bien souligné certains de ces facteurs —, même si elles sont très complexes et qu'elles transcendent tous les niveaux de l'élaboration des politiques ainsi que l'ensemble du secteur, je les circonscris en des termes simples d'un point de vue économique. C'est à cause de l'incapacité de s'adapter et de réagir assez rapidement sur le plan de l'offre à des augmentations marquées de la demande.

Ceux d'entre vous qui ont des notions élémentaires d'économie savent que lorsque la demande est plus forte que l'offre, ce sont les prix qui s'ajustent. C'est exactement ce que nous avons vu, surtout pendant la pandémie. Le prix des maisons à l'échelle nationale a augmenté de moitié en l'espace de 24 mois, ce qui signifie que les pressions exercées sur les personnes qui achètent une propriété sont énormes.

Comme M. Lee l'a fait remarquer, il y a eu des répercussions partout, et beaucoup de personnes ont dû se tourner vers les logements locatifs au point où les taux d'occupation des loyers n'ont jamais été aussi faibles depuis que la Société canadienne d'hypothèques et de logement en fait un suivi. Les loyers augmentent extrêmement rapidement un peu partout au Canada. Les personnes qui ne peuvent pas se permettre d'acheter doivent louer un logement, et de nombreux locataires ne peuvent pas se permettre un loyer et se retrouvent dans des logements sociaux. Je ne peux que souscrire à ce qui a été dit avant que je prenne la parole. Nous devons nous attaquer à l'ensemble du système, et pas seulement d'un point de vue ponctuel.

Sur le plan politique, je suis encouragé de voir qu'il semble y avoir un consensus quant au fait qu'il faut consacrer beaucoup l'accent à l'offre. Ce n'était pas le cas avant que nous traversions cette crise, pour être honnête, et c'est quelque chose dont parlent d'autres économistes depuis des années. Nous avons besoin de faire preuve d'une plus grande souplesse et de répondre plus rapidement à la demande actuelle. Pour moi, la transition qui consiste à mettre l'accent sur l'offre est une première étape importante. Je pense qu'à l'avenir, ce qu'il nous faut, c'est non seulement les plans et les orientations politiques, mais aussi les efforts nécessaires pour vraiment y donner suite.

Merci.

• (1610)

Le président: Merci, monsieur Hogue.

Nous allons maintenant commencer les questions par M. Aitchison, pour six minutes.

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

Merci, messieurs, d'être ici aujourd'hui.

Ma première question est pour M. Lee.

Monsieur Lee, le gouvernement fédéral a annoncé un certain nombre de plans différents sur plusieurs années, en commençant par la Stratégie nationale sur le logement en 2017 et son plan le plus récent et le plus ambitieux jusqu'à maintenant. L'élément central de cela, bien entendu, est le Fonds pour accélérer la construction de logements, qui se chiffre à 4 milliards de dollars. C'était la

pièce maîtresse du budget il y a deux ou trois semaines lorsqu'on a annoncé la construction de 3,87 millions de logements.

Est-ce utile? Voyons-nous plus de mises en chantier grâce à cela?

M. Kevin Lee: Je pense qu'il est encore tôt pour se prononcer sur ce programme. Vous devez demander aux responsables de la Société canadienne d'hypothèques et de logement quelles données ils ont. C'est leur programme. Je dirais que ce qu'il y a d'intéressant dans ce programme, c'est qu'il ciblait la bonne chose, à notre avis, c'est-à-dire l'augmentation du nombre de projets en cours pour accroître l'offre. Bien que les municipalités pourraient utiliser le financement comme elles le souhaitent, dans le continuum du logement, l'idée était essentiellement de se pencher sur les politiques, les pratiques, les procédures, les délais d'approbation, les systèmes de délivrance de permis et toutes ces choses afin d'accroître le nombre de projets et de parvenir à des objectifs concrets. Espérons que l'on continuera de mesurer le rendement et que les fonds qui seront accordés pour accélérer la construction de logements reposeront légitimement sur des chiffres réels. Ce sera très important à l'avenir.

M. Scott Aitchison: Vous avez dit qu'au-delà de la crise de l'offre, il y a aussi une crise de l'abordabilité qui est en grande partie attribuable, dans les faits, aux droits et aux frais gouvernementaux, n'est-ce pas?

M. Kevin Lee: En effet.

M. Scott Aitchison: Pensez-vous que c'était un oubli du gouvernement de ne pas inclure les droits et frais locaux en tant que critère pour recevoir les fonds destinés à l'accélération de la construction de logements? Nous avons maintenant des exemples de villes qui ont reçu de l'argent du gouvernement fédéral et qui ont immédiatement augmenté leurs droits d'aménagement.

M. Kevin Lee: Il ne fait aucun doute que nous devons cibler les taxes d'aménagement, sous toutes leurs formes et peu importe comment nous les appelons. Aurait-on pu en tenir compte dans le Fonds pour accélérer la construction de logements? Oui. Je pense que le ministre a dit qu'aucun financement d'accélération ne sera accordé si les taxes d'aménagement augmentent.

Nous avons également demandé qu'un lien soit fait entre les investissements dans l'infrastructure et le transport, y compris le transport en commun, et les résultats en matière de logement. On parle maintenant d'établir également un lien avec les taxes d'aménagement.

À propos de votre point quant à savoir si nous devrions nous pencher sur les taxes municipales locales, qui ont augmenté de 700 % au cours des 20 dernières années et qui sont en grande partie responsables du problème, la réponse est oui.

M. Scott Aitchison: Je vais passer à M. Lyall.

Toujours à propos des droits d'aménagement, je mentionne qu'ils ont augmenté de 400 % en moyenne au cours des 10 dernières années au pays. Certaines personnes pensent que les promoteurs payent les droits d'aménagement demandés par les municipalités. Dans les faits, qui les paye? Qui paye ces frais municipaux qui sont demandés aux promoteurs et aux constructeurs?

M. Richard Lyall: Comme l'a dit M. Lee, c'est une taxe d'aménagement, qui est payée par les consommateurs. Elle est régressive et n'est pas fondée sur le revenu, et les personnes les plus durement touchées sont celles qui ont le plus de difficulté à se permettre un logement. C'est très contraire aux valeurs canadiennes, entre autres choses. De plus, ces droits sont hors de contrôle. Jeter le blâme sur tous ces problèmes ne sert vraiment à rien à ce stade-ci. Dans ce cas-ci, nous avons un problème systémique parce que nous ne gérons pas correctement la croissance.

Par exemple, dans la région du Grand Toronto, certains droits d'aménagement ont augmenté de 900 % en seulement 10 ans, ce qui est fou. En fait, juste ce mois-ci, ils ont encore augmenté en Ontario.

Les ventes se sont effondrées l'année dernière, comme nous le savons. Le nombre de mises en chantier diminue, car les logements sont inabornables. Les acheteurs d'une première maison ont disparu. Nous ne pouvons plus construire de nouveaux logements pour la classe moyenne. En fait, les nouveaux clients d'Habitat pour l'humanité proviennent de la classe moyenne. Qui aurait cru que nous en arriverions là? C'est pourtant le cas.

On fait totalement fausse route pour ce qui est des droits d'aménagement, et c'est parce que nous ne gérons pas la croissance correctement. D'autres pays n'ont pas ce problème. Ils gèrent le logement beaucoup plus efficacement que nous. Ils ont des logements beaucoup plus abordables. Lorsque nous nous comparons avec les États-Unis, nous voyons maintenant de nombreux points de données qui indiquent notre trajectoire différente. C'est ce que tous les points de données nous permettent de voir. Notre productivité diminue, et les revenus réels diminuent ici. À l'heure actuelle aux États-Unis, les loyers stagnent ou diminuent à cause de la construction d'un trop grand nombre de logements locatifs, par exemple. Leur marché immobilier commence à se rétablir. Pendant ce temps, nous allons exactement dans la mauvaise direction, et nous devons leur livrer concurrence. N'oublions pas que...

• (1615)

M. Scott Aitchison: Je vais vous interrompre ici, car je veux également poser une question à M. Hogue.

Monsieur Hogue, diriez-vous qu'une grande partie du problème dans la crise de l'abordabilité du logement que nous traversons est liée aux droits et aux frais administratifs, et que le gouvernement fédéral a vraiment raté une occasion d'essayer de faire pression sur les municipalités pour qu'elles réduisent ces frais?

M. Robert Hogue: Eh bien, je pense que ces droits administratifs font partie du problème. Ils ne sont pas la seule raison qui explique pourquoi nous en sommes là aujourd'hui. Je pense que ce qui nous préoccupe, c'est que pour chaque logement marginal ajouté au parc de logements, ce qui est ajouté, c'est un logement trop cher pour que les gens puissent se le permettre. Malheureusement, on ne construit pas assez de maisons abordables puisque les coûts de construction sont élevés. Les droits gouvernementaux font partie de cette équation dans certaines régions du Canada, mais pas partout.

Le président: Merci, monsieur Aitchison.

Monsieur Coteau, vous avez six minutes.

M. Michael Coteau (Don Valley-Est, Lib.): Je vais céder la moitié de mon temps à mon collègue, M. Long.

Monsieur Lee, merci d'être ici.

Merci à tous les témoins d'être parmi nous.

La suppression de la TPS est une grande partie du plan du gouvernement pour faire construire des logements. Pensez-vous que cette mesure aura un effet positif au pays?

M. Kevin Lee: Nous pensons que oui. Comme je l'ai mentionné, le modèle d'affaires pour les logements locatifs est brisé depuis longtemps, et les chiffres ne fonctionnent tout simplement pas. Pour faire construire plus de logements locatifs, bien franchement, il faut être en mesure de le faire sans perdre d'argent. Le système de taxation pose problème et présente maintenant une occasion, à savoir la suppression de la TPS. Malheureusement, les taux d'intérêt élevés sont survenus au même moment, et nous avons donc besoin d'autres mesures de soutien, comme plus d'options de financement à faible taux d'intérêt et ce genre de chose. Il est très important que nous fassions fonctionner ce modèle pour les logements locatifs afin d'avoir plus de projets en cours.

M. Michael Coteau: Avez-vous parlé avec des gens du secteur de l'incidence que cela aura sur eux et de la mesure dans laquelle ces économies peuvent être transférées au locataire proprement dit? Cette discussion a-t-elle eu lieu? Dans l'affirmative, à quel genre d'économies pouvons-nous nous attendre? Est-ce que cela aura un effet positif pour le locataire à la toute fin?

M. Kevin Lee: Je pense que ce qui aura surtout un effet pour le locataire, ce sont les logements à louer. Nous avons un énorme problème d'offre, ce qui explique pourquoi nous voyons actuellement une hausse du prix des loyers. C'est plus cher pour les gens à cause d'une offre insuffisante. Les coûts de construction sont très élevés en ce moment. Je ne pense pas que, grâce à quelques économies sur la TPS, nous allons soudainement voir le prix des loyers chuter. Cependant, ce que nous ne verrons pas si nous avons assez de logements locatifs, c'est une hausse des loyers comme celle que nous avons observée, car nous aurons beaucoup plus de logements locatifs, ce qui est exactement ce qu'il nous faut.

M. Michael Coteau: Ce matin, j'étais à la Chambre, et il y avait un débat sur le projet de loi C-356. C'est le projet de loi du chef de l'opposition, qui imposerait essentiellement une taxe, la TPS, sur les immeubles d'appartements. Cette mesure aurait-elle une incidence négative sur le secteur si jamais elle est adoptée?

• (1620)

M. Kevin Lee: Oui. Ce que je veux dire, c'est que nous avons vraiment besoin de toutes sortes de logements locatifs, pas seulement de logements dont le prix est en quelque sorte inférieur à ce qu'on voit sur le marché. Il nous en faut beaucoup plus.

M. Michael Coteau: Avez-vous parlé à certaines provinces qui... Tenons-nous-en à l'Ontario. Y a-t-il eu la moindre discussion sur la suppression d'une partie de la TPS pour les nouvelles constructions?

M. Kevin Lee: Oui.

M. Michael Coteau: Pensez-vous que ce sera fait?

M. Kevin Lee: Je ne peux pas le dire. Vous devrez leur poser la question.

M. Michael Coteau: Merci de nous consacrer du temps et d'être ici.

Je vais passer à M. Long.

Le président: Vous avez trois minutes et 10 secondes.

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

Chers collègues, bonjour.

Je remercie nos témoins d'être parmi nous aujourd'hui. C'est un sujet très important.

L'Association canadienne des constructeurs d'habitations vient tout juste de tenir sa conférence dans ma circonscription, Saint John—Rothesay. Je vous remercie, car c'était formidable. Je salue Brad McLaughlin, un représentant local qui fait un excellent travail.

Ma première question est pour vous, monsieur Lee.

Une chose qui me frustre parfois lorsque je regarde les députés d'en face, ce sont les critiques que nous essayons de leur part à propos de ce que nous avons fait et pas fait. Qu'il s'agisse de notre stratégie nationale sur le logement, du programme, du fonds de co-investissement, de l'Initiative pour la création rapide de logements, du Fonds pour accélérer la construction de logements ou du fait qu'on pourrait soutenir que la compétence en matière de logement est provinciale et non fédérale, je pense pourtant que nous sommes intervenus de façon très vaste, importante et significative. Nous l'avons fait même si les conservateurs, bien entendu, ont voté contre chacun de ces programmes.

M. Philip Lawrence (Northumberland—Peterborough-Sud, PCC): C'est vrai. C'est ce que nous avons fait.

M. Wayne Long: Je pense que, pour être franc, nous avons fait des investissements historiques dans le logement, des investissements sans précédent au pays.

Selon vous, à quoi ressemblerait le parc de logements si certains de ces changements avaient été adoptés il y a 15 ans?

M. Kevin Lee: C'est une bonne question. Si nous avions eu toutes ces mesures concernant l'offre de logements...

Le nouveau plan fédéral a un certain potentiel. J'espère que tout le monde poursuivra dans cette direction à l'avenir, car c'est le genre de mesures et d'approches holistiques dont nous avons besoin pour accroître l'offre et contrôler l'abordabilité.

Je ne sais pas ce qui se serait produit il y a 15 ans, mais j'espère que nous allons donner suite à ces mesures à partir de maintenant. Chose certaine, si nous les avions eues au moment où nous étions tous... l'industrie parlait de l'offre insuffisante à l'époque ainsi que des taxes d'aménagement et de toutes ces choses. Ce n'est pas nouveau, et nous espérons donc que nous allons poursuivre dans cette direction.

M. Wayne Long: Merci de votre réponse.

Monsieur Lyall, dans ma circonscription, Saint John—Rothesay, nous avons entendu une annonce formidable à propos du Fonds pour accélérer la construction de logements. À Grand Bay-Westfield, on a effectivement fait une annonce formidable, à savoir que le fonds a permis de conclure 179 ententes avec des collectivités de partout au pays. Le fonds est là pour réduire les formalités administratives et pour faire construire des maisons plus rapidement.

Monsieur Lyall, à quel point est-il important que nous travaillions avec les municipalités pour réduire les formalités administratives?

M. Richard Lyall: Je pense qu'il est important pour tous les ordres de gouvernement de collaborer dans ce dossier. Nous n'avons pas vraiment de commentaire à faire à ce sujet. Pour moi et mon groupe, tout ce qui compte, c'est que cela fonctionne. Nous dev-

rons mettre les choses en perspective. L'industrie de la construction au Canada, le secteur du logement, se classe au premier rang des industries. De manière générale, pour assurer la construction, nous prenons des dizaines de milliards de dollars, c'est-à-dire 160 milliards de dollars par année, dont la moitié sert surtout à la construction résidentielle, et nous devons donc mettre ces mesures en perspective.

Le fait est que, à l'heure actuelle, de façon générale, le marché est dysfonctionnel, ce qui signifie que le Fonds pour accélérer la construction de logements et les mesures prises pour encourager les municipalités à moderniser et à améliorer sont de bonnes choses. Je pense que des aspects de la question se rapportent aux normes, ce qui est important. Pensons à nos codes du bâtiment qui disent comment il faut construire un immeuble dans une province donnée. Nous avons un code national du bâtiment. En Ontario, nous avons un code provincial. Ils ont été créés pour établir ces normes, qui sont importantes, et je pense que nous avons besoin du même type de normes pour certains de nos processus, parce qu'une partie des difficultés que nous rencontrons sont systémiques.

Le président: Merci, monsieur Lyall.

[Français]

Madame Chabot, vous avez la parole pour six minutes.

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

Je remercie les témoins.

Monsieur Hogue, je commence par vous remercier de votre analyse du budget. Dans votre témoignage, si j'ai bien compris, vous avez dit que le déséquilibre entre l'offre et la demande était une des causes principales de la crise du logement. On connaît bien le principe de l'offre et de la demande, qui fait partie des lois du marché. Même si je ne m'y connais pas en économie — je ne suis même pas certaine de connaître la base —, je le comprends. Ici, on parle des logements qui sont sur le marché.

Toutefois, beaucoup d'études ont été faites là-dessus et, lorsqu'on parle de logement abordable et de logement social, l'offre de logements hors marché devient importante aussi. Il faut réaliser des projets axés sur l'abordabilité des logements et le logement social en lien avec des groupes communautaires et des coopératives d'habitation, notamment. Ne croyez-vous pas que ça pourrait aussi aider à résoudre la crise du logement?

● (1625)

M. Robert Hogue: Oui, tout à fait. C'est ce que je disais plus tôt. Il faut agrandir le parc de logements dans son ensemble, y compris le logement social et le logement abordable.

Comme je l'ai mentionné tout à l'heure aussi, les pressions qui s'exercent sur l'abordabilité des logements en lien avec l'accès à la propriété refoulent beaucoup de monde dans le marché locatif, y compris le logement social. Il est donc important de s'attaquer à ce problème en accroissant l'offre de logements de tous types, y compris, évidemment, les logements abordables et les logements sociaux.

Mme Louise Chabot: Merci.

Toutefois, pour ce qui est du logement abordable et du logement social, la crise régnait bien avant la crise actuelle qui touche l'accès à la propriété. Il y avait là un problème de fond qu'on n'a toujours pas réglé. À mon avis, ce que vous dites en est une conséquence.

Parmi les sept mesures que vous avez énoncées pour remédier à la pénurie de logements, vous proposez de modifier la composition des logements construits. Vous dites que, pour « répondre à la demande croissante de logements locatifs, la composition des logements construits au Canada doit être modifiée », et que « le rythme des achèvements passés est loin d'être au niveau de la demande grandissante ».

À quoi faites-vous allusion quand vous dites que la composition des logements construits doit être modifiée?

M. Robert Hogue: Ça se rapporte à ce que nous venons juste de dire. Dans le passé, on bâtissait beaucoup de maisons unifamiliales, par exemple, et de plus en plus de condos. Maintenant, il faut offrir une variété de logements. On se dirige de plus en plus vers le logement locatif aussi, parce que c'est ce que de plus en plus de gens pourront se payer, et ça comprend aussi le logement social.

Mme Louise Chabot: Merci.

Tant du côté du Parti conservateur que du côté du Parti libéral, on est porté à pointer du doigt nos municipalités. Or, les municipalités du Québec, qu'elles soient grandes ou petites, sont quand même des maîtres d'œuvre et ce sont elles qui ont la responsabilité du zonage, de l'urbanisation et de l'identification. Croyez-vous que c'est en les pénalisant qu'on réussira à atteindre les objectifs?

M. Robert Hogue: Je pense qu'il est mieux d'avoir une approche plus positive envers les municipalités, de les encourager, et de réduire les obstacles à la construction, surtout en ce qui concerne la construction de logements abordables.

Mme Louise Chabot: Des groupes sociaux, des groupes communautaires, des coopératives d'habitation et même la défenseure fédérale du logement soutiennent qu'il faut définancieriser le logement et miser, en matière d'investissements, sur la capacité de concrétiser des projets. Si on crée plus de logements abordables et sociaux, on va alléger une partie du fardeau porté par les citoyens.

M. Robert Hogue: Si on bâtit plus de logements locatifs, même aux prix courants, ça pourrait aussi profiter à certaines personnes qui habitent un logement social. Nous parlons de tout un spectre de possibilités, ici.

• (1630)

Mme Louise Chabot: Je ne veux pas dire que tout est dans tout, mais on parle quand même de choses différentes. Le problème s'aggrave, parce qu'il y a une chose à laquelle on ne répond pas: le logement est un droit.

Normalement, le montant alloué au logement ne devrait pas dépasser 30 % du revenu. Dans vos études, on constate que, dans certaines grandes villes, le paiement de l'hypothèque par un propriétaire peut représenter plus de 60 % de son revenu. C'est peut-être même la moyenne au Canada. Est-ce que je me trompe?

M. Robert Hogue: C'est pour cette raison que nous disons être en état de crise présentement. Même les gens de la classe moyenne ont de la difficulté à devenir propriétaires. C'est pour ça qu'il faut s'attaquer urgemment à ce problème.

Mme Louise Chabot: Merci beaucoup.

[Traduction]

Le président: Merci, madame Chabot.

[Français]

Monsieur Boulerice, vous avez la parole pour six minutes.

M. Alexandre Boulerice (Rosemont—La Petite-Patrie, NPD): Merci beaucoup, monsieur le président.

Je remercie les témoins qui sont des nôtres aujourd'hui pour cette étude très importante sur une crise qui touche énormément de gens que nous représentons dans l'ensemble de nos circonscriptions.

Monsieur Hogue, dans votre récente étude sur l'abordabilité du marché immobilier, vous avez souligné le fait que les taux d'intérêt élevés avaient un impact sur l'accès à la propriété, et parfois même sur le maintien de la propriété. On ne peut pas juste faire du cas par cas, mais des gens que nous connaissons en Colombie-Britannique ont vu leur hypothèque augmenter de 2 600 \$ par mois, atteignant ainsi une mensualité de 6 000 \$.

D'un point de vue plus large qui va au-delà d'une personne, d'un ménage, d'une famille ou d'une région, j'aimerais que vous informiez le Comité de l'impact des taux d'intérêt élevés que vous avez constaté sur les familles québécoises et canadiennes.

M. Robert Hogue: Oui, les taux d'intérêt élevés ont contribué à la crise actuelle. C'est la phase la plus récente de la montée vertigineuse des coûts de l'habitation, notamment en ce qui concerne l'accès à la propriété. Plus tôt pendant la pandémie, les prix des propriétés avaient augmenté de façon spectaculaire. Depuis que la Banque du Canada a haussé les taux d'intérêt, ce qui a été fait de façon spectaculaire aussi, on se retrouve avec des coûts de propriété qui ont augmenté de façon exponentielle.

Nous croyons qu'une fois que la Banque du Canada commencera à baisser les taux d'intérêt, ce qui sera très bientôt, selon nous, ça devrait aider un peu à faire baisser les coûts des propriétés, mais il ne faut pas avoir d'attentes trop élevées de ce côté: les tensions vont demeurer pendant longtemps encore.

M. Alexandre Boulerice: Dans une récente déclaration, le Congrès du travail du Canada, ou CTC, a dit que les taux d'intérêt élevés étaient dommageables pour les familles et qu'il fallait demander à la Banque du Canada de baisser les taux d'intérêt. Le CTC craint de voir une hausse du taux de chômage et des pertes d'emplois. Vous avez parlé tantôt de tempête parfaite. C'est une tempête qui peut aussi mettre des gens à la rue et qui peut augmenter la crise de l'itinérance.

Voyez-vous les choses de la même façon que le CTC nous les a présentées?

M. Robert Hogue: Il faut retourner au mandat principal de la Banque du Canada, qui est de maintenir l'inflation à un niveau stable, défini autour de 2 % à moyen et à long termes.

On a connu une flambée de l'inflation. Le coût de la vie a augmenté de façon très importante au cours des dernières années, ce qui joue dans le portrait et fait partie des difficultés auxquelles font face bien des Canadiens présentement.

Maintenant qu'on a vu les effets des taux d'intérêt élevés, qu'on a réussi à refroidir l'économie et à faire baisser l'inflation, on s'approche d'une victoire de ce côté. On n'est pas encore arrivé là, mais on s'en approche. C'est la raison pour laquelle on s'attend à ce que la Banque du Canada commence très bientôt à baisser son taux directeur pour finir par le fixer à des niveaux plus neutres. Ce pourra être à quelques points de pourcentage par rapport à ce qu'il est présentement, ce qui devrait permettre de réduire la pression sur bien des ménages, comme ceux que vous avez mentionnés en Colombie-Britannique ou ailleurs, qui font face à des hausses de taux hypothécaires draconiennes.

• (1635)

M. Alexandre Boulerice: Vous avez parlé du mandat de la Banque du Canada. Évidemment, ce n'est pas au gouvernement fédéral de dire au gouverneur de la Banque du Canada quoi faire et quand le faire. Par contre, il incombe au gouvernement ou au Parlement de déterminer le mandat de la Banque du Canada.

Dans plusieurs pays du monde, ce mandat est dual. Ici, au Canada, nous avons un mandat unique, c'est-à-dire avec pour seul objectif le contrôle de l'inflation. Or, beaucoup d'autres pays dans le monde peuvent avoir deux ou trois objectifs, notamment l'accès à la propriété ou le maintien des emplois au pays. Des économistes, dont la sénatrice Diane Bellemare, mettent de l'avant cette solution depuis des années.

Selon vous, est-ce une solution qu'on devrait aussi envisager?

M. Robert Hogue: Cette question va faire partie d'un débat. Le mandat de la Banque du Canada est revu tous les cinq ans et je pense que la prochaine révision doit avoir lieu dans à peu près deux ans. Je suis convaincu que cette question fera partie de la discussion.

Je ne connais pas de pays dont la banque centrale a comme mandat l'accès à la propriété, mais on sait que certains pays, comme les États-Unis, ont comme mandat le maintien d'un taux de chômage bas et stable. Ce sera donc aux Canadiens et à la banque centrale d'en discuter.

M. Alexandre Boulerice: Merci beaucoup, monsieur Hogue.

En terminant, je me permets de dire que le Comité avait demandé au gouverneur de la Banque du Canada de témoigner, de venir nous parler et nous expliquer son travail, mais il a refusé notre invitation. Au NPd, nous trouvons ça assez déplorable.

Monsieur Hogue, je ne vous demanderai pas ce que vous en pensez, car je ne veux pas vous mettre sur la sellette. Pour notre part, au NPd, nous croyons qu'il serait intéressant que les gens de la Banque du Canada participent à cette discussion sur la crise du logement.

Ce n'était pas une question, je ne faisais qu'un simple commentaire.

Le président: Merci, monsieur Boulerice.

[Traduction]

Madame Gray, vous avez cinq minutes.

Mme Tracy Gray: Merci, monsieur le président. Je remercie tous les témoins de leur présence.

Mes premières questions s'adressent à M. Hogue, de la Banque Royale du Canada.

Monsieur Hogue, j'aimerais citer quelques chiffres tirés de votre récent rapport sur l'accessibilité à la propriété. On y lit qu'en octobre 2023, « [u]n ménage qui gagne le revenu médian a dû consacrer [...] 63,5 % de ses revenus au paiement des coûts de propriété d'un logement moyen [...] ».

Pourriez-vous confirmer quelle était la proportion en 2015?

M. Robert Hogue: Il faudrait que je vérifie les chiffres. Elle était certainement beaucoup moins élevée que cela.

Mme Tracy Gray: Elle était de 39,3 %, ce qui est même inférieur à la moyenne à long terme.

Je suis sûre que vous conviendrez qu'en comparaison, il était beaucoup plus facile d'accéder à la propriété en 2015.

M. Robert Hogue: Par rapport à aujourd'hui, c'est ce que montrent nos statistiques.

Mme Tracy Gray: Votre rapport a montré qu'à Toronto, un ménage devait dépenser 84,8 % de son revenu afin de couvrir les coûts de propriété d'un logement. Vous avez indiqué que Vancouver était « en pleine crise ». La part du revenu médian d'un ménage nécessaire pour posséder un logement s'élève désormais à 106,4 %.

Dans votre tableau, il est question de 140 % du revenu d'un ménage dans le cas d'une maison unifamiliale, ce qui correspond à la flambée des prix dans la région de Vancouver.

Par ailleurs, nous apprenons maintenant que l'itinérance chronique a augmenté de 38 %. La défenseure fédérale du logement a dit que les campements de sans-abri « illustrent exactement à quel point notre système de logements et de lutte contre l'itinérance est défaillant d'un bout à l'autre du Canada ».

S'agit-il de la pire situation que le Canada ait jamais connue sur le plan de l'accessibilité à la propriété?

M. Robert Hogue: Selon la mesure d'accessibilité de la Banque Royale du Canada, il s'agit du niveau le plus élevé de coût d'accession à la propriété en pourcentage du revenu des ménages que nous ayons connu.

Mme Tracy Gray: Merci.

Mes prochaines questions s'adressent à vous, monsieur Lyall.

La SCHL indique que les mises en chantier sont en baisse et qu'elles le resteront dans un avenir prévisible. L'Association canadienne des constructeurs d'habitations a publié un communiqué de presse le 30 avril de cette année dans lequel elle indique que 54 % des constructeurs s'attendent à une baisse des mises en chantier en 2024 par rapport à 2023, et que 31 % d'entre eux ont déclaré avoir annulé des projets.

Ces chiffres et ces tendances sont-ils similaires à ce que vous observez dans votre région de l'Ontario?

M. Richard Lyall: Oui. Je dirais que la situation est légèrement pire ici, certainement dans la région du Grand Toronto et de Hamilton. Il y a des endroits où les choses sont un peu différentes, comme à Kitchener-Waterloo, qui est un centre technologique. Bien sûr, le secteur technologique est quelque peu en effervescence présentement, mais nous verrons ce que certaines modifications fiscales pourraient faire à cet égard.

En ce moment, oui, nous faisons face à un gouffre. C'est-à-dire que, lorsque les grues sont démontées, elles ne sont pas réinstallées ailleurs. Nous voyons des logements locatifs qui étaient en fait des logements en copropriété. Les changements apportés à la fiscalité des logements construits à des fins locatives sont très utiles pour maintenir certains projets en marche, mais nous nous dirigeons vers un énorme recul. Le cahier de commandes des corps de métier est vide, ou sur le point de l'être.

• (1640)

Mme Tracy Gray: Dans le budget libéral de 2024, on prétend que 3,87 millions de logements seront construits d'ici 2031, soit environ 550 000 logements par année. Jour après jour au cours des sept prochaines années, cela représente la construction de 1 515 logements par jour, soit un toutes les 57 secondes.

Compte tenu de ce que disent les constructeurs, dans quelle mesure est-ce réaliste?

M. Richard Lyall: Ce ne l'est absolument pas.

Mme Tracy Gray: Eh bien, c'est assez percutant. Selon vous, les constructeurs canadiens sont-ils en mesure de terminer la construction de 550 000 nouveaux logements en 2024 ou en 2025?

M. Richard Lyall: Non. Avant que tout cela ne se produise, nous travaillions à plein régime. Maintenant, nous ralentissons. Nous avons des centaines d'équipes de charpentiers qui attendent à la maison. Le processus suit son cours.

Il s'agit là de l'Ontario, mais il y a d'autres endroits, comme Calgary. Les choses vont très bien là-bas en ce moment, mais les prix augmentent. On atteindra probablement un plafond. Vancouver, eh bien, c'est un autre monde, et le Québec est différent. On y fait de très bonnes choses, mais la province a ses propres problèmes de logement.

Mme Tracy Gray: J'ai une dernière question brève.

Croyez-vous que la promesse libérale est réalisable, compte tenu des mesures incluses dans le plan libéral sur le logement?

M. Richard Lyall: Non.

Mme Tracy Gray: Merci beaucoup.

M. Richard Lyall: Il y a de bonnes choses en ce qui concerne les logements locatifs, mais le marché est essentiellement constitué de propriétaires. Donc, non.

Le président: Merci, madame Gray. Vous avez terminé juste à temps.

Monsieur Fragiskatos, vous avez cinq minutes.

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

Je remercie les témoins d'être avec nous aujourd'hui.

Je ne veux pas me perdre dans les chiffres, parce que je suis sûr que les conservateurs vont poursuivre le débat à ce sujet, mais n'oublions pas que les mesures introduites par le gouvernement fédéral — si les provinces et les municipalités ont les mêmes ambitions que lui — nous mèneront à notre objectif, c'est-à-dire accroître considérablement la construction domiciliaire pour faire face à la crise actuelle.

Nous pouvons parler des problèmes actuels et nous contenter de les identifier. Il ne faut pas tenter de les minimiser, car il s'agit d'une vraie crise du logement, mais je pense que si le Comité veut faire preuve de sérieux — et de façon plus générale, les parlementaires que nous sommes —, nous devrions discuter des changements de politique qui amélioreront la situation.

Monsieur Lee, je tiens à vous remercier pour votre leadership, mais aussi à remercier l'ensemble de votre association qui réclame des changements fondamentaux. Je pense que le zonage en est un exemple. Le zonage est un élément fondamental dans nos discussions.

Au début de son intervention, M. Aitchison a parlé du Fonds pour accélérer la construction de logements. C'est certainement le programme phare du gouvernement dans ce dossier, comme il doit l'être. Il vise à s'attaquer à un problème fondamental. Cependant, avec tout le respect que je lui dois, je pense qu'il a mal compris sa raison d'être. Si on regarde la situation comme il le fait, soit du point de vue du nombre de logements qui ont été construits, on se

trompe d'approche. Je pense que pour bien comprendre de quoi il s'agit, il faut regarder les changements que les municipalités doivent apporter en retour du financement fédéral qu'elles obtiennent pour le transport en commun, les infrastructures, le logement abordable, etc. Les villes peuvent en bénéficier si elles procèdent à des changements de zonage, comme la mienne l'a fait, dans la ville de London.

Monsieur Lee, que pensez-vous d'une mesure comme le Fonds pour accélérer la construction de logements et inciter les municipalités à apporter des changements sur un enjeu aussi fondamental que le zonage?

M. Kevin Lee: Je pense que l'approche qui a été adoptée pour vraiment s'attaquer au problème du zonage, des permis, etc., est vraiment importante. Elle est importante également parce que les fonds sont liés aux résultats et au nombre de logements construits. Je pense donc qu'il sera aussi essentiel de veiller à ce que les municipalités qui reçoivent des fonds atteignent le nombre de logements prévus dans le cadre du programme, comme c'était son objectif.

Pour revenir à la question de savoir si les changements de zonage sont très importants, ils le sont en effet. Les municipalités ont-elles besoin d'aide pour y parvenir? Bien entendu, car il y a deux, trois ou quatre ans, elles ne convenaient même pas que l'offre était un problème. Je pense que beaucoup de gens se sont mobilisés pour que cela change. C'est primordial, et si nous voulons atteindre nos objectifs, le rezonage est essentiel.

• (1645)

M. Peter Fragiskatos: Merci beaucoup.

Monsieur Hogue, j'aimerais vous poser la même question.

Monsieur, vous avez rédigé le rapport « *La grande reconstruction, sept façons de remédier à la pénurie de logements au Canada* », dont nos collègues d'en face citent ouvertement des extraits, et c'est leur droit. Je leur recommande, encore une fois de façon très professionnelle, de le lire, en fait. Mon collègue M. Lawrence me montre le rapport. C'est excellent. Vous êtes en ligne, monsieur, alors vous ne pouvez le voir. Je suis certain qu'il a consulté la section sur les recommandations qui parle de l'importance des changements de zonage. Vous avez parlé de rendre le zonage moins restrictif.

Pouvez-vous nous parler du Fonds pour accélérer la construction de logements et de son importance pour atteindre cet objectif?

M. Robert Hogue: À mon avis, il s'agit d'une des mesures qui ont été mises en place pour inciter les municipalités à trouver des façons moins coûteuses, plus rapides et plus efficaces d'approuver les projets. Je pense que ce qui a été dit jusqu'à maintenant montre clairement que le temps et les dépenses nécessaires pour lancer de nouveaux projets de construction dans de nombreuses régions au Canada, en particulier en Ontario, constituent une bonne partie du problème. Ainsi, toute mesure comme le Fonds pour le logement abordable qui incite les municipalités à accélérer leurs processus et à les rendre moins lourds sont assurément des pas dans la bonne direction.

M. Peter Fragiskatos: Il ne me reste que 20 secondes, alors je n'aurai pas le temps d'en discuter avec vous, monsieur Lee, mais si à un moment donné nous pouvons le faire, j'aimerais savoir ce que vous pensez du fait d'imposer comme condition aux provinces qui reçoivent du soutien du fédéral pour l'infrastructure un gel des droits d'aménagement.

Très rapidement, que pensez-vous de cela?

M. Kevin Lee: Comme nous l'avons dit plus tôt, les taxes d'aménagement grimpent en flèche, alors il est essentiel de prendre des mesures pour les limiter.

M. Peter Fragiskatos: Diriez-vous que tout parti ayant un plan sérieux en matière de logement poserait cette condition? Répondez-moi par oui ou non.

M. Kevin Lee: Je m'attends à ce que tous les partis veuillent prendre des mesures à ce sujet.

M. Peter Fragiskatos: Cela comprend-il le fait d'imposer des conditions?

Le président: Je vous remercie, monsieur Fragiskatos.

[Français]

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

Mme Louise Chabot: Merci, monsieur le président.

Monsieur Lee, je vous remercie de votre présence.

Vous êtes directeur général de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations. Quelle est votre contribution en matière de construction de logements abordables?

Je sais qu'il y a différentes définitions de ce qui est considéré comme un logement abordable, mais nous devrions avoir une définition commune. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement, un logement abordable désigne un logement pour lequel un ménage consacre moins de 30 % de son revenu avant impôts.

Est-ce que vous auriez des recommandations de politiques publiques à faire au gouvernement qui permettraient de construire plus de logements abordables?

M. Kevin Lee: Merci beaucoup de cette question.

[Traduction]

Les membres de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations bâtissent principalement des logements au taux du marché. Notre association et nos membres doivent veiller à ce que des logements au taux du marché soient disponibles, et nous faisons notre possible pour que ces logements soient abordables pour les familles à revenu moyen.

Au sujet du logement social abordable, nos membres en construisent aussi, en s'associant habituellement avec des partenaires à but non lucratif qui se concentrent sur ce segment. Ils établissent des partenariats de différentes façons pour pouvoir y arriver. Il existe assurément des façons de réduire les coûts lors de la finition, etc., mais en général, le coût de construction d'un logement est ce qu'il est. Je dirais que le logement social abordable est un problème sociétal. Je pense qu'il est très important de ne pas s'attendre à ce que ce soit les entrepreneurs qui en assument le coût, car ce n'est pas le cas. Ce sont les acheteurs des autres maisons qui, au bout du compte, subventionnent le coût du logement social.

Quand on pense à des solutions, je pense qu'il est très important de comprendre cela. Prenons l'exemple du zonage inclusif, très populaire dans les municipalités à l'heure actuelle. Elles veulent exiger des entrepreneurs qu'un certain nombre de logements soient abordables et offerts à un taux inférieur au taux du marché. On ne peut y arriver que si ces logements bénéficient d'une forme de subvention publique, car dans le cas contraire, les logements existants

et ceux qui vont être construits au taux du marché vont coûter plus cher pour compenser.

Je crois qu'il est possible de mettre en place de très bonnes politiques publiques, par exemple, subventionner des terrains, réduire les taxes d'aménagement, etc. Cela peut diminuer le coût des logements abordables. Je ne pense pas qu'on puisse exiger de ceux qui s'efforcent de gagner leur vie en construisant des maisons, ou de ceux qui veulent acheter leur première maison, qu'ils subventionnent le logement social.

• (1650)

[Français]

Le président: Merci, madame Chabot.

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

M. Alexandre Boulerice: Merci beaucoup.

Monsieur Hogue, lors d'une réunion précédente, le directeur parlementaire du budget était venu nous parler un peu d'une évaluation de ce qu'il appelait, si ma mémoire est bonne, l'itinérance invisible. Il entendait par là les gens qui, par exemple, vivent dans leurs autos, ou ceux qui sont forcés de vivre à trois ou quatre par logement pour partager les coûts du loyer, alors que ce n'était peut-être pas leur plan de match. Souvenons-nous aussi du film français *Tanguy*. En effet, il y a aussi tous ces jeunes qui sont encore à la maison à 25, 30 ou 35 ans. Ça semble être un phénomène grandissant, parce que ces jeunes n'ont pas les moyens de s'acheter une première maison.

Dans le cadre de votre étude, avez-vous constaté ou évalué aussi ce phénomène de ces enfants qui ne quittent plus le foyer?

M. Robert Hogue: Nous aimerions bien faire ce type d'étude, sincèrement, sauf qu'il est très difficile de savoir qui reste à la maison pour des raisons économiques et qui y reste pour d'autres raisons. C'est une question de données et, à ma connaissance, je n'ai pas encore vu de telles données.

M. Alexandre Boulerice: Les gens autour de la table parlent souvent d'abordabilité, de logement abordable et de maisons que les gens peuvent se payer. Selon vous, quelles seraient les conditions qui permettraient à un jeune couple d'accéder à la propriété et d'acheter sa première maison?

On dit souvent que le coût du loyer ou du logement ne devrait pas dépasser 30 % du revenu brut, mais ça, c'est une fois qu'on en a fait l'acquisition. Or, acheter une première maison est de plus en plus difficile. Selon vous, quelles sont les solutions?

M. Robert Hogue: Les problèmes d'abordabilité seront d'intensité différente selon l'endroit où on est au pays. Si on parle de Vancouver, la barre est extrêmement haute pour les jeunes familles qui veulent s'y établir et s'acheter une première maison; elles devront faire beaucoup de compromis dans leurs choix. Si on parle d'autres petites municipalités ailleurs au pays, il est peut-être un peu plus réaliste pour ces jeunes couples de pouvoir, un jour ou l'autre, faire l'achat soit d'un condo, soit d'une maison familiale quelque part. Les conditions et les solutions à ce sujet varient vraiment énormément d'un bout à l'autre du pays.

M. Alexandre Boulerice: Merci beaucoup.

[Traduction]

Le président: Nous avons convenu de poursuivre pendant une heure et 15 minutes, ce qui nous mènera à 17 h 5.

Nous terminerons par M. Lawrence pendant cinq minutes et ensuite M. Collins, si cela vous convient.

Monsieur Lawrence, allez-y, je vous prie.

M. Philip Lawrence: Je vous remercie beaucoup.

Mon collègue était en effet perspicace.

Je veux parler aussi un peu du document « *La grande reconstruction, sept façons de remédier à la pénurie de logements au Canada* », et des recommandations qu'il contient.

Voici un peu de contexte. L'histoire est vieille comme le monde, c'est-à-dire que nous sommes en présence d'un déséquilibre sur le marché parce que la demande dépasse l'offre, et cela a mené à une hausse du prix du pétrole, des produits de consommation et maintenant du logement.

Je veux commencer à la page 6. Vous indiquez dans un excellent tableau que le nombre de ménages, qui a augmenté de 2015 à 2019, a dépassé largement le parc immobilier. Ailleurs au Canada, il semble que le nombre de nouveaux ménages se situe à 400 000, alors que le parc immobilier se situe à moins de 300 000.

Est-ce bien ce que dit ce tableau, monsieur Hogue?

• (1655)

M. Robert Hogue: Je crois, oui.

Je m'efforce de trouver rapidement la version imprimée.

M. Philip Lawrence: Pendant que vous cherchez, je vais faire quelques commentaires et dire que nous pouvons tous sans doute convenir que le problème au cours des neuf dernières années a été que la demande de logements et la croissance des nouveaux ménages ont considérablement dépassé le nombre de logements disponibles.

Ensuite, on peut parler un peu de ce que cela a donné. Comme ma collègue l'a dit, nous avons vu que le coût d'une maison moyenne, en pourcentage du revenu médian des ménages, est passé de 39 %, c'est-à-dire les quatre dixièmes du chèque de paie d'un Canadien moyen, à maintenant les six dixièmes. C'est une augmentation de près de 50 %.

C'est assurément inquiétant, mais ce qui me trouble le plus — et je l'ai certainement constaté dans ma collectivité —, ce sont les augmentations de loyer qui sont passées de 20 \$ en moyenne en 2015, à 100 \$ en moyenne en 2023, ce qui est incroyable.

Monsieur Hogue, êtes-vous aussi préoccupé que tous les Canadiens le sont, je l'espère, par cette augmentation spectaculaire du loyer des Canadiens?

M. Robert Hogue: C'est exactement la raison pour laquelle nous parlons d'une crise du logement. Les coûts de propriété d'une maison et les coûts de location ont monté en flèche et exercent une pression énorme sur de nombreux Canadiens, y compris la classe moyenne.

C'est la raison pour laquelle le Comité mène cette étude en ce moment, je présume, et cherche des solutions dans tous les domaines et chez les décideurs à tous les niveaux.

M. Philip Lawrence: Nous allons donc partir de là pour parler un peu des solutions que vous proposez ici.

Vous dites entre autres que la baisse des taux d'intérêt aidera peut-être un peu, mais pas beaucoup. Vous avez également un ex-

cellent tableau — il se trouve à la page 11 pour que vous n'ayez pas à le chercher — qui montre que le nombre de mises en chantier diminue à mesure que les taux d'intérêt augmentent. En fait, nous avons également entendu des témoignages à ce sujet.

Si les taux d'intérêt restent élevés — et je vous dirai que Tiff Macklem, le gouverneur de la Banque du Canada, a dit que les dépenses excessives du gouvernement feront en sorte que les taux d'intérêt resteront élevés —, cela aura-t-il des répercussions négatives sur l'abordabilité des logements?

M. Robert Hogue: Dans ce cas, les chances de voir les logements devenir concrètement plus abordables vont disparaître.

La baisse des taux d'intérêt à laquelle nous nous attendons au cours des 12 ou 18 prochains mois sera utile, mais nous aurons un léger... La détérioration de l'abordabilité est telle que cela ne permettrait de la rétablir qu'en partie.

M. Philip Lawrence: Pour résoudre la crise du logement, selon les chiffres du gouvernement ou de la SCHL, il faudrait ajouter entre trois et cinq millions de maisons ou de logements supplémentaires au cours des 10 prochaines années.

Est-ce que vos projections ou vos prévisions, si vous en avez, indiquent que le Canada s'en approchera au cours des 10 prochaines années?

M. Robert Hogue: Selon nos projections, le nombre serait insuffisant. Il faudrait [*difficultés techniques*] le secteur de la construction pour fournir le nombre de logements nécessaires au cours des prochaines années.

M. Philip Lawrence: Juste pour confirmer, de nombreux témoins nous ont dit qu'avec le plan actuel des libéraux, l'offre de logements continuera d'être déficitaire, ce qui veut dire que les logements demeureront inabordables sur le marché.

Merci.

Le président: Merci, monsieur Lawrence.

Je crois que c'est au tour de M. Collins. Vous avez cinq minutes.

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

Je vais commencer par M. Lee.

Depuis l'automne dernier, après que nous avons annoncé la suppression de la TPS sur les logements locatifs, j'ai eu à quelques reprises des discussions avec des entreprises de construction locales et des défenseurs du droit au logement sur les avantages dont bénéficient ceux qui s'efforcent de réduire le coût de construction des logements locatifs abordables.

Pouvez-vous nous parler des avantages que cela présente pour les membres de l'industrie avec qui vous traitez?

M. Kevin Lee: Comme nous le disions plus tôt, je pense que la suppression de la TPS a joué un rôle important pour rendre le modèle d'affaires viable pour la construction de logements locatifs, et il faut en faire plus. Comme je l'ai dit, nous avons besoin de taux d'intérêt moins élevés sur les prêts, et cela peut aussi se faire par l'entremise de la SCHL. Il faut que nous soyons mieux à même d'accéder à ces prêts sans qu'il y ait autant d'obstacles à surmonter.

Sans ce genre de mesures et la suppression de la TPS sur les logements locatifs, nous avons vu ce qui s'est passé sur le marché, c'est-à-dire une incapacité de construire. Malheureusement, à l'heure actuelle, nous assistons encore à un ralentissement important en raison des taux d'intérêt élevés et d'autres problèmes, surtout dans la région du Grand Toronto. Nous aurons donc besoin de nouvelles mesures pour stimuler la construction.

• (1700)

M. Chad Collins: J'ai posé cette question parce qu'on demande au gouvernement de supprimer la TPS sur les logements locatifs dans un projet de loi d'initiative parlementaire. Êtes-vous en faveur de sa suppression ou est-ce...? Combien de temps pensez-vous que cet incitatif devrait rester en place?

M. Kevin Lee: Je suis désolé, vous dites qu'on lui demande de faire marche arrière...? Je pense que tant que vous souhaitez que plus de logements locatifs soient construits, la TPS devra être supprimée, ou alors il vous faudra trouver une autre façon de rendre le modèle d'affaires plus viable. La TPS en fait partie et, comme je l'ai dit, le financement à faible taux d'intérêt en fait partie aussi.

Les municipalités et les provinces ont aussi des moyens de réduire les coûts de construction et doivent également jouer leur rôle.

M. Chad Collins: Monsieur Lyall, puis-je vous poser la même question? Dans votre déclaration préliminaire, vous avez parlé des incitatifs comme la TPS. Vous avez dit qu'il s'agissait de l'un des nombreux incitatifs nécessaires pour combler l'écart dans les coûts et les réduire pour ceux qui cherchent à accéder au logement.

Êtes-vous en faveur du maintien de l'exemption de la TPS, ou nous suggérez-vous de passer à autre chose et d'envisager d'autres initiatives?

M. Richard Lyall: Nous devons provoquer une onde de choc sur le marché. À l'heure actuelle, nous examinons... Je peux vous dire que dans nos cercles dans cette région du monde, qui me servent vraiment de base de référence, nous comparons actuellement la situation à 1991, année où l'industrie a connu une baisse de 85 %.

Nous en sommes arrivés au point... et je ne veux pas blâmer qui que ce soit, et je ne suis pas partisan, mais nous taxons trop le logement. Les coûts de construction sont trop élevés. Nous ne pouvons pas construire de nouveaux logements que la classe moyenne peut se payer. Si ce n'est pas un problème, je ne sais pas ce que c'est.

M. Hogue pourrait nous dire ce qu'il en pense, mais lorsque je compare nos coûts de construction à ceux de nos concurrents au sud de la frontière, ils sont d'environ 50 % plus élevés, quand on compare des pommes avec des pommes. La différence n'a jamais été aussi grande. Les données sont stupéfiantes. J'étais travailleur de la construction. J'ai payé mes études universitaires. J'avais une voiture. J'avais un appartement. J'ai été en mesure de m'offrir tout cela. La vie était très belle pour moi à l'époque. C'est impossible aujourd'hui.

Ensuite, j'ai travaillé au gouvernement. J'ai travaillé dans les domaines du commerce, de la politique industrielle, de la politique technologique, du développement économique. Je fais ce travail depuis 30 ans et je n'ai jamais vu de chiffres comme ceux que nous voyons en ce moment. Ils sont inquiétants. Je ne veux pas être alarmiste, mais la situation n'est pas reluisante. Nous devons réduire nos coûts. Le problème est dû en grande partie au processus d'approbation des projets de construction et de développement que nous

avons, l'un des plus inefficaces au monde. Ce n'est pas une critique. Nous avons des municipalités, etc., et des gens qui travaillent très fort dans ce dossier. Nous avons les gens, mais nos taxes sont trop élevées. Je pourrais faire une comparaison avec Dallas, au Texas.

M. Chad Collins: J'ai d'autres questions.

M. Richard Lyall: Je suis désolé.

M. Chad Collins: Il n'y a pas de problème.

Monsieur Lee, je pense que tout le monde a mentionné qu'il faut une approche pangouvernementale pour nous sortir de cette crise, et qu'il a fallu des décennies pour en arriver là où nous en sommes aujourd'hui.

Je trouve intéressant que les gouvernements provinciaux viennent souvent nous voir. Je vais prendre le gouvernement de l'Ontario comme exemple. Il vient nous voir et nous demande des ressources pour le transport en commun, mais quand on lui demande des efforts dans le dossier du logement, nous recevons peu de soutien en retour. Je peux passer en revue, comme l'a fait mon ami et collègue, M. Long, tous les programmes dans le cadre desquels nous devons soutenir l'industrie et le secteur sans but lucratif. Ensuite, lorsque je me tourne vers le gouvernement de l'Ontario, je ne suis pas certain que quelqu'un ici pourrait nommer un programme que le gouvernement a en ce moment pour encourager de nouveaux développements.

Que doit faire le gouvernement fédéral quand il se heurte à des partenaires réticents, comme le gouvernement de l'Ontario, pour construire des logements abordables ou les amener à participer à des enjeux stratégiques ou à fournir un financement de contrepartie comme nous allons leur demander de le faire dans le cadre de notre fonds pour les campements?

Avez-vous des suggestions à ce sujet?

Il semble que mon temps soit écoulé. Le président va intervenir, mais si vous pouvez répondre par écrit, je vous en saurais gré.

• (1705)

Le président: Veuillez répondre rapidement monsieur Lee, et cela conclura...

M. Kevin Lee: Il faut que tous les ordres de gouvernement collaborent. Il est primordial de trouver une approche cohérente et de tenir des discussions. Sinon, nous allons continuer de nous enliser. C'est pour cette raison qu'il est nécessaire que tout le monde travaille ensemble.

Le président: Merci, monsieur Collins.

J'ai donné l'occasion à Mme Chabot et à M. Boulerice de poser la dernière question, mais ils n'en ont pas.

Sur ce, nous allons conclure la première heure et quart de la réunion d'aujourd'hui. Encore une fois, je remercie les témoins de leur présence et de leurs témoignages. Nous vous en sommes très reconnaissants.

Je vais suspendre la séance quelques instants pendant que nous passons à huis clos pour commencer notre examen de la première version du dernier rapport du Comité.

[La séance se poursuit à huis clos.]

Publié en conformité de l'autorité
du Président de la Chambre des communes

PERMISSION DU PRÉSIDENT

Les délibérations de la Chambre des communes et de ses comités sont mises à la disposition du public pour mieux le renseigner. La Chambre conserve néanmoins son privilège parlementaire de contrôler la publication et la diffusion des délibérations et elle possède tous les droits d'auteur sur celles-ci.

Il est permis de reproduire les délibérations de la Chambre et de ses comités, en tout ou en partie, sur n'importe quel support, pourvu que la reproduction soit exacte et qu'elle ne soit pas présentée comme version officielle. Il n'est toutefois pas permis de reproduire, de distribuer ou d'utiliser les délibérations à des fins commerciales visant la réalisation d'un profit financier. Toute reproduction ou utilisation non permise ou non formellement autorisée peut être considérée comme une violation du droit d'auteur aux termes de la Loi sur le droit d'auteur. Une autorisation formelle peut être obtenue sur présentation d'une demande écrite au Bureau du Président de la Chambre des communes.

La reproduction conforme à la présente permission ne constitue pas une publication sous l'autorité de la Chambre. Le privilège absolu qui s'applique aux délibérations de la Chambre ne s'étend pas aux reproductions permises. Lorsqu'une reproduction comprend des mémoires présentés à un comité de la Chambre, il peut être nécessaire d'obtenir de leurs auteurs l'autorisation de les reproduire, conformément à la Loi sur le droit d'auteur.

La présente permission ne porte pas atteinte aux privilèges, pouvoirs, immunités et droits de la Chambre et de ses comités. Il est entendu que cette permission ne touche pas l'interdiction de contester ou de mettre en cause les délibérations de la Chambre devant les tribunaux ou autrement. La Chambre conserve le droit et le privilège de déclarer l'utilisateur coupable d'outrage au Parlement lorsque la reproduction ou l'utilisation n'est pas conforme à la présente permission.

Aussi disponible sur le site Web de la Chambre des communes à l'adresse suivante :
<https://www.noscommunes.ca>

Published under the authority of the Speaker of
the House of Commons

SPEAKER'S PERMISSION

The proceedings of the House of Commons and its committees are hereby made available to provide greater public access. The parliamentary privilege of the House of Commons to control the publication and broadcast of the proceedings of the House of Commons and its committees is nonetheless reserved. All copyrights therein are also reserved.

Reproduction of the proceedings of the House of Commons and its committees, in whole or in part and in any medium, is hereby permitted provided that the reproduction is accurate and is not presented as official. This permission does not extend to reproduction, distribution or use for commercial purpose of financial gain. Reproduction or use outside this permission or without authorization may be treated as copyright infringement in accordance with the Copyright Act. Authorization may be obtained on written application to the Office of the Speaker of the House of Commons.

Reproduction in accordance with this permission does not constitute publication under the authority of the House of Commons. The absolute privilege that applies to the proceedings of the House of Commons does not extend to these permitted reproductions. Where a reproduction includes briefs to a committee of the House of Commons, authorization for reproduction may be required from the authors in accordance with the Copyright Act.

Nothing in this permission abrogates or derogates from the privileges, powers, immunities and rights of the House of Commons and its committees. For greater certainty, this permission does not affect the prohibition against impeaching or questioning the proceedings of the House of Commons in courts or otherwise. The House of Commons retains the right and privilege to find users in contempt of Parliament if a reproduction or use is not in accordance with this permission.

Also available on the House of Commons website at the following address: <https://www.ourcommons.ca>