

**EVIDENCE**

OTTAWA, Thursday, October 26, 2023

The Standing Senate Committee on Banking, Commerce and the Economy met with videoconference this day at 11:30 a.m. [ET] to study matters relating to banking, trade and commerce generally.

**Senator Pamela Wallin (Chair)** in the chair.

[*English*]

**The Chair:** Hello to everyone and welcome to this meeting of the Standing Senate Committee on Banking, Commerce and the Economy.

My name is Pamela Wallin, and I serve as the chair of this committee. I would like to introduce the other members of the committee with us today: Senator Loffreda, who is our deputy chair, Senator Bellemare, Senator Gignac, Senator Marshall, Senator Massicotte, Senator Miville-Dechêne, Senator Petten, Senator Galvez and Senator Yussuff. Welcome to you all.

Today, of course, we will continue our discussion on housing affordability.

We have the pleasure of welcoming, in person — we are still saying that because we're still excited that we can do it — Bob Dugan, Chief Economist, Canada Mortgage and Housing Corporation; direct from Kelvington, Saskatchewan, Carla Staresina, Vice President, Commercial Products; and with us as well, Neil Levecque, Vice President, Housing Operations, Canada Mortgage and Housing Corporation.

Thank you all for joining us. I believe Mr. Dugan, you will begin with opening comments. The floor is yours.

**Bob Dugan, Chief Economist, Canada Mortgage and Housing Corporation:** Thank you, Madam Chair, for the opportunity to speak to this committee once again on behalf of Canada Mortgage and Housing Corporation.

I am joined by my colleagues, as mentioned, Carla Staresina, Vice President, Commercial Products, and Neil Levecque, Vice President, Housing Operations at CMHC.

[*Translation*]

We are pleased to offer the committee CMHC's unbiased data and research on the housing market, and our expertise in delivering federal housing programs. We can also provide insights on the commercial programs we deliver, like mortgage loan insurance and securitization. These act as shock absorbers

**TÉMOIGNAGES**

OTTAWA, le jeudi 26 octobre 2024

Le Comité sénatorial permanent des banques, du commerce et de l'économie se réunit aujourd'hui, à 11 h 30 (HE), avec vidéoconférence, pour étudier toute question concernant les banques et le commerce en général.

**La sénatrice Pamela Wallin (présidente)** occupe le fauteuil.

[*Traduction*]

**La présidente :** Bonjour à tous et bienvenue à cette réunion du Comité sénatorial permanent des banques, du commerce et de l'économie.

Je m'appelle Pamela Wallin et je suis la présidente de ce comité. J'aimerais vous présenter les membres du comité qui nous accompagnent aujourd'hui. Il y a le sénateur Loffreda, qui est notre vice-président, la sénatrice Bellemare, le sénateur Gignac, la sénatrice Marshall, le sénateur Massicotte, la sénatrice Miville-Dechêne, la sénatrice Petten, la sénatrice Galvez et le sénateur Yussuff. Je vous souhaite à tous la bienvenue.

Aujourd'hui, bien sûr, nous poursuivons notre discussion sur l'abordabilité du logement.

Nous sommes heureux d'accueillir, en personne — nous le précisons encore parce que l'excitation de pouvoir le faire ne s'est pas encore estompée —, trois représentants de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ou la SCHL. Il s'agit de Bob Dugan, économiste en chef, de Carla Staresina, vice-présidente, Produits commerciaux, qui nous parvient en direct de Kelvington, en Saskatchewan, et de Neil Levecque, vice-président, Opérations — logement.

Merci à tous de vous être joints à nous. Je crois que c'est M. Dugan qui prononcera la déclaration liminaire. Monsieur Dugan, vous avez la parole.

**Bob Dugan, économiste en chef, Société canadienne d'hypothèques et de logement :** Merci, madame la présidente, de me donner l'occasion de m'adresser à nouveau à ce comité au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Comme cela vient d'être dit, je suis ici aujourd'hui avec mes collègues de la SCHL Carla Staresina, vice-présidente des Produits commerciaux, et Neil Levecque, vice-président des Opérations — Logement.

[*Français*]

Nous avons le plaisir de présenter au comité les données et les recherches objectives de la Société canadienne d'hypothèques et de logement sur le marché de l'habitation ainsi que notre expertise dans la prestation des programmes de logement fédéraux. Nous pouvons également fournir des renseignements

in difficult times, helping to maintain the stability of Canada's housing system.

And these clearly are difficult times for Canadians. Both renters and homeowners are struggling to keep a roof over their heads. Young Canadians are finding homeownership increasingly out of reach.

#### [English]

House prices have been escalating for some time, along with rents. Now inflation, higher interest rates and record levels of household debt are making matters worse.

There are many factors leading to Canada's housing affordability challenges, but the single biggest factor is our country's severe housing shortage, especially of purpose-built rental homes.

We estimate that to reach affordability by the year 2030, Canada needs 3.5 million more homes than it is already on track to build. Further, our research shows that reaching that goal would take an investment of about \$1 trillion. This is a staggering sum of money. It shows that government alone cannot fix this problem. We need to work closely with the private sector, especially given that it supplies 96% of housing in Canada.

The federal government should continue to invest more in the non-profit housing sector to create more community or social housing for low-income Canadians. Decades of under-investment in this sector have contributed to long wait-lists and rising levels of housing need and homelessness for our most vulnerable neighbours. At the same time, the federal government can incentivize the private sector to dramatically boost the stock of purpose-built rentals for middle-income Canadians and, since housing exists on a continuum, this would ultimately reduce housing costs for everyone.

Some measures are already in place. For example, the Rental Construction Financing Initiative provides low-interest loans for developers at the early, riskiest stages of a project. The new Housing Accelerator Fund provides incentives to municipalities to make changes needed to get more homes built more quickly or faster. As the only mortgage insurer for multi-unit projects, CMHC supports the construction of large rental products across the country. Our MLI Select product, for example, offers

sur les programmes commerciaux que nous offrons, comme l'assurance prêt hypothécaire et la titrisation. Ces programmes servent d'amortisseurs de chocs en période difficile, et contribuent ainsi à maintenir la stabilité du système canadien du logement.

La population canadienne traverse manifestement une période difficile. Tant les locataires que les propriétaires-occupants peinent à garder un toit au-dessus de leur tête. Les jeunes au Canada trouvent que l'accès à la propriété est de plus en plus hors de portée.

#### [Traduction]

Le prix des habitations augmente depuis un certain temps, tout comme les loyers. Aujourd'hui, l'inflation, la hausse des taux d'intérêt et le niveau record d'endettement des ménages ne font qu'aggraver la situation.

De nombreux facteurs sont à l'origine des problèmes concernant l'abordabilité du logement au pays, mais le plus important est la grave pénurie de logements, en particulier en ce qui concerne les logements destinés à la location.

Nous estimons que pour atteindre l'abordabilité d'ici 2030, le Canada aura besoin de 3,5 millions de logements de plus que ceux dont la construction est déjà prévue. Nos recherches montrent en outre que pour atteindre cet objectif, il faudra investir environ 1 000 milliards de dollars. C'est une somme colossale qui nous fait réaliser que les gouvernements ne pourront pas à eux seuls régler ce problème. Pour cela, nous devons travailler en étroite collaboration avec le secteur privé, d'autant plus que ce dernier fournit 96 % des logements au Canada.

Le gouvernement fédéral devrait continuer à investir davantage dans le secteur du logement sans but lucratif afin d'accroître l'offre de logements communautaires ou sociaux pour les personnes à faible revenu. Des décennies de sous-investissement dans ce secteur ont contribué à l'allongement des listes d'attente et à l'augmentation des besoins de logement et de l'itinérance pour nos voisins les plus vulnérables. Parallèlement à cela, le gouvernement fédéral peut offrir des incitatifs au secteur privé pour permettre à ce dernier d'augmenter de façon considérable l'offre de logements destinés à la location pour la classe moyenne. Or, comme le logement est un continuum, ces initiatives permettront en fin de compte de réduire les coûts de l'habitation pour tout le monde.

Certaines mesures sont déjà en place. Par exemple, l'Initiative Financement de la construction de logements locatifs fournit des prêts à faible taux d'intérêt aux promoteurs lors des premières étapes des projets — qui sont les plus risquées. Le nouveau Fonds pour accélérer la construction de logements offre des dispositions pour inciter les municipalités à faire les changements nécessaires pour qu'un plus grand nombre de logements soient construits plus rapidement. En tant que seul

developers reduced premiums and longer amortizations based upon their commitment to affordability accessibility and climate compatibility. The recently announced GST exemption and additional financing available through the Canada mortgage bonds will also help spur construction of purpose-built rental.

assureur hypothécaire pour les ensembles à logements locatifs, la SCHL appuie la construction de grands immeubles locatifs partout au pays. Par exemple, notre produit APH Select offre aux promoteurs des primes réduites et des périodes d'amortissement plus longues en fonction de leur engagement envers l'abordabilité, l'accessibilité et la compatibilité sur le plan climatique. L'exemption de la TPS annoncée récemment et le financement supplémentaire offert au moyen des Obligations hypothécaires du Canada contribueront également à stimuler la construction de logements destinés à la location.

Governments can also work with the private sector to address other barriers to housing supply. For example, how can they develop innovative building techniques and more reliable supply chains, and can we, as a country, address labour shortages in trades?

Les gouvernements peuvent également collaborer avec le secteur privé pour lever d'autres obstacles à l'offre de logements. Par exemple, comment peut-on mettre au point des techniques de construction novatrices et des chaînes d'approvisionnement fiables? Comment pouvons-nous, en tant que pays, remédier à la pénurie de main-d'œuvre dans les métiers de la construction?

In other words, we need an all-hands-on-deck approach. We also need a whole-of-government approach that looks at housing as a system and considers all aspects of housing and its policies. We must urgently pull on every available lever if we are going to make housing more affordable and provide much-needed relief for Canadians.

Autrement dit, pour que cela fonctionne, il faut que tout le monde mette l'épaule à la roue. Nous avons besoin d'une approche pangouvernementale qui considère le logement comme un système et qui tient compte de tous les aspects du logement et de ses politiques. Bref, si nous voulons accroître l'abordabilité du logement et offrir aux Canadiens le coup de pouce dont ils ont grandement besoin, nous devons de toute urgence tirer parti de chacun des leviers qui s'offrent à nous.

Thank you for your attention to this issue. We are happy to answer any questions that you may have.

Nous vous remercions de l'attention que vous portez à cette question. Nous nous tenons à votre disposition pour répondre à vos questions.

**The Chair:** Thank you.

**La présidente :** Merci.

We are just delving into this. We received a lot of testimony yesterday, including some about you. I know that there will be questions.

Nous commençons à peine à nous pencher sur la question. Nous avons entendu de nombreux témoignages hier, dont certains vous concernant. Je sais qu'il y aura des questions.

I am just going to remind senators today that we have a short time with three panellists. I will be extremely strict about preambles to questions. They are really not needed or necessary at this time. Today I have a stopwatch, just FYI.

Je vais simplement rappeler à mes collègues que nous disposons de peu de temps et que nous avons trois témoins. Je serai on ne peut plus stricte en ce qui concerne les préambules aux questions. Ils ne sont vraiment pas nécessaires dans ce contexte. Sachez qu'aujourd'hui, j'ai un chronomètre.

We will begin with our deputy chair, Senator Loffreda.

Nous allons commencer par notre vice-président, le sénateur Loffreda.

**Senator Loffreda:** Thank you to our witnesses for being here.

**Le sénateur Loffreda :** Je remercie nos témoins d'être là.

We had an interesting session yesterday with Jon Love, and he suggested numerous recommendations in four key areas: people, capital, innovation and alignment. With respect to capital, one of his suggestions or proposed solutions was to expand the CMHC mandate. What are your thoughts on expanding your mandate, and how can you expand your mandate to appease the housing affordability crisis we're currently faced with?

Hier, nous avons eu une séance intéressante avec Jon Love, qui a proposé de nombreuses recommandations dans quatre domaines clés : les personnes, le capital, l'innovation et l'alignement. En ce qui concerne le capital, l'une de ses suggestions ou solutions proposées était d'élargir le mandat de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Que pensez-vous de cette idée d'élargir votre mandat et comment cela devrait-il se faire pour que vous soyez en mesure d'atténuer les problèmes d'abordabilité actuels?

**Carla Staresina, Vice President, Commercial Products, Canada Mortgage and Housing Corporation:** Increasing our mandate based on the National Housing Act, where we are part of the important housing system, we do offer three areas that I would say are in our mandate right now. We offer commercial products like mortgage loan insurance and funding for securitization. We also deliver, on behalf of the government, many programs. We also offer housing insights, research, market analysis. I am not sure where he was hoping we would go into as far as our mandate. Sorry.

**Senator Loffreda:** For the loans, for example, simplify and accelerate the CMHC approval process. Accelerate it. For example, the funds of 10% requirements. Your requirements, with the fact of implicating the banks and accelerating your responses. Everything with respect to your mandate. How can you improve it and expand it to alleviate this crisis we're faced with?

**Neil Levecque, Vice President, Housing Operations, Canada Mortgage and Housing Corporation:** In terms of our NHS program response turnaround time, we've improved our turnaround time to 51 days at this point. We do note that we have made significant progress in terms of our response time to proponents. We are regularly working with our proponents to improve our response time and understand needs in order to change our approach to respond to proponents' needs.

I would also add that, for remote and northern communities, we typically allow longer construction periods and longer response times to be able to reflect the remote nature of those communities.

**Senator Loffreda:** Thank you. I will leave it up to my colleagues to expand on that.

**The Chair:** We had a technical problem yesterday in that spot. Are you okay with it? We will have our clerk take a quick look.

[Translation]

**Senator Massicotte:** I'd like to thank the witnesses for being with us this morning.

You've made a list of all the things that need to be done, but what concerns me — it's good to make a list, because it means you recognize that there's a major issue. It's a huge issue, and when I look at it, I don't think we're going to make it. That's kind of you, but I don't think we're going to make it because we

**Carla Staresina, vice-présidente, Produits commerciaux, Société canadienne d'hypothèque et de logement :** En vertu de la Loi nationale sur l'habitation, nous faisons partie d'un important système d'habitation. Je dirais que notre mandat actuel couvre trois domaines. Nous proposons des produits commerciaux tels que l'assurance des prêts hypothécaires et le financement de la titrisation. Nous pilotons également de nombreux programmes au nom du gouvernement. Enfin, nous fournissons des renseignements en matière d'habitation, nous effectuons des recherches dans ce domaine et nous produisons des analyses de marché. Je ne suis pas sûre de savoir où il souhaitait nous voir aller en ce qui concerne notre mandat. Je suis désolée.

**Le sénateur Loffreda :** Pour les prêts, par exemple, il s'agirait de simplifier et d'accélérer votre processus d'approbation. De l'accélérer, essentiellement. Par exemple, les exigences relatives aux fonds de 10 %. Vous pourriez travailler sur vos exigences, et envisager la perspective d'impliquer les banques dans le processus et de réduire votre temps de réponse. Tout ce qui concerne votre mandat. Comment pourriez-vous l'améliorer et l'élargir pour atténuer la crise actuelle?

**Neil Levecque, vice-président, Opérations — Logement, Société canadienne d'hypothèque et de logement :** Nous avons porté à 51 jours le délai de réponse du programme que nous offrons dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement. Nous avons fait des progrès significatifs pour ce qui est du temps de réponse aux promoteurs. Nous travaillons de façon soutenue avec nos promoteurs pour améliorer notre temps de réponse et pour mieux cerner leurs besoins. Nous cherchons à savoir comment nous devons modifier notre approche pour mieux répondre à ces besoins.

J'ajouterais que, pour les collectivités éloignées et nordiques, nous accordons généralement des périodes de construction et des délais de réponse plus longs afin de tenir compte de leur éloignement.

**Le sénateur Loffreda :** Merci. Je laisse à mes collègues le soin d'approfondir cette question.

**La présidente :** Nous avons eu un problème technique hier à cet endroit. Est-ce que tout est correct? Notre greffière va y jeter un coup d'œil.

[Français]

**Le sénateur Massicotte :** Merci aux témoins d'être parmi nous ce matin.

Vous avez fait une liste de toutes les choses à faire, mais la crainte que j'ai — c'est beau de faire la liste, parce que cela veut dire qu'on reconnaît qu'il y a un problème majeur. Le problème est très important et lorsque je regarde cela, je pense qu'on n'y arrivera pas. C'est gentil de votre part, mais je pense qu'on n'y

don't have a champion talking about this every morning. It's a really big issue.

To make prices affordable, the only solution would be to bring house prices down, and that's not very popular among those who already own a home. It seems we're stuck in a corner. Maybe it's just that I'm too discouraged by the slow process.

**Mr. Dugan:** That's a very good question, thank you.

You're right to say that, when it comes to affordable housing, prices are high, whether you're talking about houses or the rent people have to pay every month.

To improve the supply of affordable housing, it might take a decrease in prices, but it would also take income growth; that's very important. We have a bit of a productivity issue in Canada, and that limits income growth without creating inflationary pressure. That's one of the challenges, increasing the country's productivity to have more pronounced income growth.

However, at the same time, efforts should be made to increase the supply of residential housing and build more houses. A higher supply could limit or perhaps even halt price growth while income growth catches up.

This is very important. It's a challenge, I agree. Housing production must almost double if we want to build 3.5 million more homes by 2030. That's a huge challenge. It's very hard to do and it requires very innovative solutions for building more homes.

That brings me back to productivity: With the resources available right now and an unemployment rate of 5.5% — so very low — we don't have much labour available to help us build. We need more productivity.

**Senator Massicotte:** So I'm right to be worried and afraid, because on your list you talk about productivity, which is not part of our strategy.

I will refer back to a comment we heard yesterday from a witness, John Love, that a developer who has bought land and planned to build an apartment building can't get an interest rate until all those steps are completed. By then, he will have committed quite substantial amounts of money.

Is there no way your organization could implement a program early in the process that would include a fixed interest rate?

arrivera pas, parce qu'on n'a pas de champion qui parle de cela chaque matin. C'est un problème vraiment important.

La seule solution, c'est que pour que les prix soient abordables, il faudrait que le prix des maisons baisse, ce qui n'est pas très populaire auprès de ceux qui sont déjà propriétaires d'une maison. On dirait qu'on est pris dans un coin. C'est peut-être moi qui suis trop découragé par la lenteur du processus.

**M. Dugan :** C'est une très bonne question et je vous en remercie.

Vous avez raison de dire que, en matière de logement abordable, les prix sont élevés, que ce soit pour les maisons ou pour les loyers que les gens doivent payer tous les mois.

Pour améliorer l'offre de logement abordable, cela prendrait peut-être une diminution des prix, mais cela prendrait aussi la croissance du revenu; c'est très important. On a quelque peu un problème de productivité au Canada, ce qui limite la croissance du revenu sans créer des pressions inflationnistes. C'est l'un des défis, c'est-à-dire augmenter la productivité du pays afin d'avoir une croissance du revenu plus prononcée.

Cependant, en même temps, il faudrait faire des efforts en ce qui a trait à l'augmentation de l'offre d'habitations résidentielles et construire plus de maisons. Avec une offre plus élevée, cela pourrait limiter la croissance des prix et peut-être même mettre un terme à la croissance des prix pendant que s'effectue un rattrapage du revenu.

C'est très important. C'est un défi, je suis d'accord; construire 3,5 millions de maisons de plus d'ici 2030 nécessite presque de doubler la production d'habitations d'ici 2030. C'est un défi énorme. C'est très difficile et cela nécessite des solutions très innovatrices afin de pouvoir construire davantage de maisons.

Je reviens à la productivité : avec les ressources disponibles à l'heure actuelle et un taux de chômage de 5,5 % — donc très bas —, il n'y a pas beaucoup de main-d'œuvre disponible pour nous aider à construire. Cela prend de la productivité.

**Le sénateur Massicotte :** J'ai donc raison de m'inquiéter et d'avoir peur parce que dans votre liste, vous parlez de la productivité, qui ne fait pas partie de notre stratégie.

Je reviens à un commentaire entendu hier de la part d'un témoin, M. John Love, à savoir qu'un promoteur qui a fait l'achat d'un terrain et qui a planifié bâtir un édifice à logements ne peut obtenir un taux d'intérêt avant que toutes ces étapes soient complétées. Il aura alors engagé des sommes assez importantes.

N'y aurait-il pas moyen d'instaurer un programme au début du processus, dans votre organisation, qui inclurait une fixation du taux d'intérêt?

**Mr. Dugan:** I'm going to give the floor to my colleague to talk specifically about programs. It's a very good question.

When we look at the conditions for investors, whom we need to build more housing, we have to think about incentives. With the capital they bring into the residential sector, they have options; there is an opportunity cost and they can invest elsewhere.

In my opinion, we need to consider incentives to attract capital to real estate.

[English]

**Mr. Leveque:** As part of the Rental Construction Financing Initiative, there is a locked-in interest rate, to exactly what Bob was referring to, in terms of locking in that financing rate early in the process which is in the riskiest part of the building process for a multi-unit building. The Rental Construction Financing Initiative does that. The Rental Construction Financing Initiative provides for 20% of the units in those particular projects to be less than 30% of the household income. There is an affordability metric there as well.

**The Chair:** I would like to seek clarification as we go on.

Part of our discussion yesterday was that when we use the word "house," people think stand-alone house, yard, grass and white picket fence. Our witness yesterday was talking about how we need to change the psychology and talk about rental units. When you are answering questions, when you say houses versus units, that would help to clarify for all of us.

**Senator Galvez:** Thank you for being here.

The Housing Accelerator Fund is intended to encourage initiatives to increase housing supply and promote the development of affordable, diverse and inclusive communities that are low carbon and climate resilient. In your document, only one of the top initiatives includes a climate-positive action, which is number six, to reduce or eliminate the parking standards to increase project viability. As we experience the impacts of climate change, we are losing housing that is already available. We also have problems with insurance, not being able to insure some homes. How can we expect to reach a point where we have housing for all? Why are low carbon and climate-resilient initiatives not more prominent in your top initiatives?

**M. Dugan :** Je vais passer la parole à mon collègue pour parler particulièrement des programmes. C'est une très bonne question.

Quand on se penche sur les conditions pour les investisseurs, dont on a besoin pour augmenter la construction des habitations, il faut penser aux mesures incitatives. Avec le capital qu'ils apportent dans le domaine résidentiel, ils disposent d'options; il y a un coût d'opportunité et ils peuvent investir ailleurs.

Il faut, selon moi, considérer les mesures incitatives afin d'attirer le capital vers l'immobilier.

[Traduction]

**M. Leveque :** Dans le cadre de l'Initiative Financement de la construction de logements locatifs, il y a un taux d'intérêt bloqué. C'est précisément ce à quoi M. Dugan faisait référence. Ce taux de financement est bloqué au début du processus, c'est-à-dire dans la partie la plus risquée du processus présentant à la construction d'un immeuble à logements. C'est ce que fait cette initiative. Elle stipule que les loyers de 20 % des logements de ces projets doivent être inférieurs à 30 % du revenu des ménages. Il y a aussi un mécanisme pour mesurer l'abordabilité.

**La présidente :** J'aimerais demander une modification pour clarifier les choses.

Une partie de notre discussion d'hier portait sur le fait que lorsque nous utilisons le mot « maison », les gens pensent à une maison unifamiliale avec une cour, de l'herbe et une clôture blanche. Notre témoin d'hier a expliqué qu'il fallait changer de psychologie et parler de logements locatifs. Lorsque vous répondez aux questions, si vous pouviez faire attention à cette distinction entre « maisons » et « logements », ce serait plus clair pour tout le monde.

**La sénatrice Galvez :** Je vous remercie de votre présence.

La mission du Fonds pour accélérer la construction de logements est d'encourager les initiatives visant à accroître l'offre de logements et à promouvoir le développement de collectivités abordables, diversifiées et inclusives qui émettent peu de carbone et peuvent affronter les changements climatiques. Dans votre document, une seule des principales initiatives comprend une action positive en ce qui concerne le climat. Il s'agit de la sixième, qui vise à réduire ou à supprimer les normes de stationnement afin d'accroître la viabilité des projets. Or, à cause des effets des changements climatiques, nous perdons des logements existants. Nous avons également des problèmes d'assurance, puisque certaines résidences ne peuvent pas être assurées. Comment pouvons-nous espérer atteindre un point où nous aurons des logements pour tous? Pourquoi les volets de réduction des émissions de carbone et de résilience face aux changements climatiques n'occupent-ils pas une place pas plus importante dans vos principales initiatives?

**Mr. Levecque:** Thank you for your question.

As part of a number of our housing programs, as a part of the National Housing Strategy, there is a climate component to those programs. I can give you a few examples of that. As a part of the National Housing Strategy, we have the National Housing Co-investment Fund. With that fund, projects in the repair stream are required to provide 25% more energy efficiency as part of their funding. As part of the Rental Construction Financing Initiative, there is a requirement for the units to be 15% more energy efficient than the National Building Code. Those are a couple of examples of some of our programs as part of the National Housing Strategy that require an energy efficiency component.

You referenced the Housing Accelerator Fund. That is intended to supply over 500,000 units over 10 years, in conjunction with municipalities. You did mention parking standards. There is also a component around allowing more municipal lands to be available for affordable housing. While that doesn't directly respond to the climate component, there is a requirement for them to be compliant with the National Building Code which has energy efficiency components in it.

*[Translation]*

**Senator Bellemare:** Yesterday, we heard about all the coordination issues in the construction sector, starting with the lack of skilled workers and right up to the Building Code; there are multiple problems.

Could the Canada Mortgage and Housing Corporation be the organization across Canada to coordinate an in-depth strategic review and tackle the housing crisis in conjunction with the provinces and municipalities? If not you, who else could do it?

**Mr. Dugan:** That's a very good question, but perhaps it's outside my area of expertise.

*[English]*

**Ms. Staresina:** Thank you for the question.

CMHC is part of a huge system, as you know. We have federal, provincial, municipal, First Nations, and all levels of government have many roles to play. In my domain in commercial products where we work with lenders and developers in building rental units, we are just one part of it. In Neil's world, where we deliver on the government half, again, we are just one part of it.

**M. Levecque :** Merci de votre question.

Certains des programmes de logement que nous offrons dans le cadre de la Stratégie nationale pour le logement ont un volet « climatique ». Je peux vous donner quelques exemples. Il y a, entre autres, le Fonds national de co-investissement pour le logement. Selon les termes de ce fonds, les projets de réparation financés sont tenus d'améliorer l'efficacité énergétique de 25 %. Dans le cadre de l'Initiative Financement de la construction de logements locatifs, il est exigé que l'efficacité énergétique des logements construits soit de 15 % supérieure aux normes du Code national du bâtiment. Ce sont là quelques exemples des programmes que nous pilotons dans le cadre de la Stratégie nationale qui posent des exigences en matière d'efficacité énergétique.

Vous avez fait référence au Fonds pour accélérer la construction de logements. Ce fonds est censé fournir, en collaboration avec les municipalités, plus de 500 000 logements sur 10 ans. Vous avez parlé des normes de stationnement. Il y a aussi une composante qui consiste à permettre à davantage de terrains municipaux d'être admis pour la construction de logements abordables. Bien que cela ne réponde pas directement aux besoins en matière de lutte aux changements climatiques, il est exigé que ces logements soient conformes au Code national du bâtiment, qui comporte lui aussi des éléments d'efficacité énergétique.

*[Français]*

**La sénatrice Bellemare :** Hier, on nous a parlé de l'ensemble des problèmes de coordination dans le secteur de la construction, en commençant par le manque de travailleurs compétents jusqu'au Code du bâtiment; les problèmes sont multiples.

Est-ce que la Société canadienne d'hypothèques et de logement pourrait être cet organisme qui, partout au Canada, ferait la coordination d'une révision stratégique en profondeur pour s'attaquer à la crise du logement en lien avec les provinces et les municipalités? Si ce n'est pas vous, qui pourrait le faire?

**M. Dugan :** C'est une très bonne question, mais ce n'est peut-être pas mon domaine.

*[Traduction]*

**Mme Staresina :** Je vous remercie de cette question.

Comme vous le savez, la SCHL fait partie d'un vaste système qui fait intervenir le gouvernement fédéral, les gouvernements provinciaux, les administrations municipales et les Premières Nations, et chaque ordre de gouvernement doit assumer de nombreux rôles. Le domaine qui m'occupe — celui des produits commerciaux, où nous travaillons à la construction de logements locatifs en collaboration avec les prêteurs et les promoteurs —

Is it something to coordinate? It would be a very big ask of CMHC because we're not in every part of the housing system. But I do think that we play a cohesion role. The programs and services we offer do try to make sure that things are coordinated, and we take into account all those municipal and provincial lender programs, building codes, all of that. It is a big ask to say that we play the central role in all of housing.

**Mr. Dugan:** It's tricky because there are jurisdictional issues, too. A lot of it is provincial or local jurisdiction. Federally, we have limited ability.

[*Translation*]

**Senator Bellemare:** Who could play that role to coordinate efforts?

[*English*]

**Ms. Staresina:** CMHC can and does play that role to coordinate to bring all of the partners to the table. Things like the co-investment fund that take investment from all levels play that role, as well as trying to coordinate with provincial and municipal. The HAF program does try to coordinate with municipalities. I think that CMHC is trying to take on that role, but does it do it well in every instance? That would be misrepresenting what we do.

**Senator Yussuff:** Thank you to the witnesses for being here.

Of course, the challenges we face are as multifaceted as homeownership that young people and others want to get into. In the urban environment, the biggest challenge is just having enough stock for people to live and, of course, there is a cost factor because rent or whatever ways you are going to get a property takes a significant part of income.

Co-op housing used to be part of a greater strategy to bring partners together and put resources into it and, of course, the previous government got rid of the co-op program. To my knowledge, the unions were able to come to the table because they were members of the community and wanted to take some of their union investment fund and put it in there. Are we looking at how we can do that again?

n'est qu'un élément du système. Celui de Neil, qui voit à la prestation du gouvernement en la matière, n'est qu'un élément parmi d'autres.

Y aurait-il lieu pour nous de coordonner tout cela? Ce serait une très lourde tâche pour la SCHL, car nous ne prenons pas part à tous les aspects du système de logement. Je pense toutefois que nous jouons un rôle sur le plan de la cohésion. Les programmes et les services que nous offrons tentent de faire en sorte que les choses soient coordonnées, et nous prenons en compte tous les programmes de prêts municipaux et provinciaux, les codes du bâtiment, etc. Cela dit, ce serait beaucoup nous demander que de jouer un rôle central pour l'ensemble de ce système.

**M. Dugan :** C'est délicat parce qu'il y a aussi des questions de compétence. Il s'agit en grande partie de compétences provinciales ou locales. À l'échelon fédéral, notre capacité est limitée.

[*Français*]

**La sénatrice Bellemare :** Qui pourrait jouer ce rôle afin de coordonner les efforts?

[*Traduction*]

**Mme Staresina :** La SCHL peut jouer ce rôle de coordination pour amener tous les partenaires à la table, et c'est ce qu'elle fait. Quelque chose comme le fonds de co-investissement qui reçoit des investissements de tous les ordres de gouvernement joue ce rôle, tout en essayant de se coordonner avec les provinces et les municipalités. Le Fonds pour accélérer la construction de logements s'efforce de coordonner ses activités avec celles des municipalités. Je pense que la SCHL essaie d'assumer ce rôle, mais le fait-elle bien dans tous les cas? Ce serait donner une fausse image de ce que nous faisons.

**Le sénateur Yussuff :** Je remercie les témoins de leur présence.

Bien sûr, les défis auxquels nous sommes confrontés comportent de nombreux aspects, comme celui de l'accès à la propriété pour les jeunes et pour tous les autres qui la souhaitent. En milieu urbain, le plus grand défi est de disposer d'un parc immobilier suffisant pour loger tout le monde et, bien sûr, il y a un aspect pécuniaire puisque le loyer ou toute autre forme d'acquisition d'un bien immobilier représente une part importante du revenu.

Les coopératives d'habitation faisaient autrefois partie d'une stratégie plus vaste qui cherchait à rassembler les partenaires et à leur consacrer des ressources, mais le gouvernement précédent a supprimé le programme des coopératives. À ma connaissance, les syndicats ont pu se présenter à la table des négociations parce qu'ils étaient des membres de la collectivité et qu'ils voulaient y investir une partie de leur fonds d'investissement

There is a real challenge right now because people are saying, "Where do I live? How can I afford it?" Rent control is not paramount in most jurisdictions. It is a part of the overall strategy, but a lot of people are struggling on low income, and rent is taking a significant part of their income.

Are we looking at getting back into the co-op business? How do we partner with union pension funds to help build more stock and, more importantly, bring the debate back to the local level where they can take an active role in municipalities and local governments to deal with the challenges that we face?

**Mr. Levecque:** Thank you for your question.

There are a couple of responses that I will provide to that. One is that CMHC administers something called the Federal Community Housing Initiative, which is a continuation of federal support for those social housing projects coming off of agreement. Some of those are co-ops. There is a continuation of funding to support low-income households so that no more than 30% of their income is paid on their rent. That is a support for co-ops.

As part of a budget announcement, and I believe it was Budget 2022, there was something called a co-developed co-op housing program developed which is carved out from some of our existing funding to support the creation of new co-op housing across Canada. That's net-new co-op housing.

In response to your question, there is a recognition on behalf of the government that there is a role for co-op housing to play, and we have a program to develop and administer to do that.

**Senator Yussuff:** What has been the uptake since the program has been announced to get people to partner with the government?

**Mr. Levecque:** The program has announced but has not launched yet.

**Senator Yussuff:** So 2022, and we're almost going on 2024. Isn't that a problem given the crisis on low-income housing challenges across the country?

**Mr. Levecque:** Certainly, there is a desire to do more, faster, and that is what we are working on.

syndical. Sommes-nous en train d'examiner comment nous pourrions refaire la même chose?

Il y a un problème bien réel en ce moment parce que les gens se demandent où ils vont vivre et comment ils vont pouvoir se permettre un logement. Le contrôle des loyers n'est pas primordial dans la plupart des administrations. Cela fait partie de la stratégie globale, mais beaucoup de gens peinent à arriver avec les faibles revenus qu'ils ont et les loyers représentent une part importante de ces revenus.

Envisageons-nous de renouer avec le secteur des coopératives? Comment pourrions-nous nous associer aux fonds de pension syndicaux pour stimuler la construction de coopératives et, plus important encore, ramener le débat au niveau local où elles pourraient jouer un rôle actif auprès des administrations municipales et ses gouvernements locaux pour faire face à ces problèmes?

**Mr. Levecque :** Merci de votre question.

J'y répondrai de deux façons. Tout d'abord, la SCHL administre ce que l'on appelle l'Initiative fédérale de logement communautaire, qui est une continuation du soutien fédéral aux projets de logement social issus d'un accord. Certains de ces projets sont des coopératives. Le financement se poursuit pour aider les ménages à faible revenu à ne pas avoir à consacrer plus de 30 % de leur revenu à leur loyer. C'est un soutien aux coopératives d'habitation.

Dans le cadre d'une annonce budgétaire — je crois qu'il s'agissait du budget de 2022 —, un programme de coopératives d'habitation en co-développement a été mis en place à partir de certains de nos financements existants pour soutenir la création de nouvelles coopératives d'habitation à travers le Canada. Il s'agit de nouveaux logements coopératifs qui n'existaient pas auparavant.

Pour répondre à votre question, sachez que le gouvernement reconnaît que les coopératives d'habitation ont un rôle à jouer dans l'équation et que nous avons un programme à mettre sur pied et à administrer à cette fin.

**Le sénateur Yussuff :** Quel est le taux de participation depuis que le programme a été annoncé pour inciter les gens à s'associer avec le gouvernement?

**Mr. Levecque :** Le programme a été annoncé, mais n'a pas encore été lancé.

**Le sénateur Yussuff :** Donc il a été annoncé en 2022, et nous sommes presque en 2024. Ne trouvez-vous pas cela problématique, compte tenu de la crise de logements à loyer modique qui sévit partout au pays?

**Mr. Levecque :** Il est certain qu'il y a un désir de faire plus, plus vite, et c'est ce à quoi nous travaillons.

**Senator Marshall:** I want to pick up where Senator Loffreda left off.

We had Mr. Jon Love testify yesterday, and during our meeting he said, "CMHC needs to simplify its approval process." I was pressing him to explain that a little bit, and he said that he did not want to throw CMHC under the bus, so I am on my own here.

I know that you did say earlier that you are tracking the length of time to process applications. It would be really helpful to us if you could give us an example. I was thinking of the Housing Accelerator Fund that got approved in the budget a couple of years ago. We thought it was going to be implemented last year, but it is just getting off the ground now. I had asked in a previous committee meeting why there was a delay. What was the issue? What was the problem? Could you just explain to us what happened with regard to that specific program? That might be able to educate us as to some of the challenges that you are facing.

**Mr. Levecque:** What I can say about the Housing Accelerator Fund is that there were over 500 applications received. Part of the desire to speed up the process is actually accelerating the way we're looking at those applications. We had over 500 applications received. It is working in conjunction with municipalities. It is not a unilateral decision on the part of CMHC or the broader federal government to approve certain programs. It is really working with municipalities to encourage them to be as ambitious as possible in their approach to affordable housing in their particular jurisdictions. Part of that is working with municipalities. It is not as though we could simply say, "Here is the application; we're going to do this."

**Senator Marshall:** It is not all internal.

**Mr. Levecque:** It is not all internal. It is really working in partnership, and it is a bit to what Bob was talking about. The housing situation in Canada requires all levels of government, non-profit and private to participate in bringing Canada to a better place in terms of housing. The Housing Accelerator Fund is one of those things where the federal government is working closely with municipalities to accelerate what we are doing.

**Senator Marshall:** Everyone has to align.

**Mr. Levecque:** We have to align and work together.

**Senator Marshall:** I was looking at your website and the board of directors. I know that you have an audit subcommittee of the board. There must be some sort of internal audit function within the corporation. I was looking through your website to see if I could find some of the internal audit reports, because I

**La sénatrice Marshall :** J'aimerais reprendre là où le sénateur Loffreda s'est arrêté.

M. Love a témoigné hier et, au cours de notre réunion, il a dit que la SCHL devait simplifier son processus d'approbation. Je lui ai demandé d'approfondir un peu cette idée, et il a répondu qu'il ne voulait pas trop blâmer la SCHL. Je dois donc me débrouiller seule.

Je sais que vous avez dit tout à l'heure que vous suiviez le délai de traitement des demandes. Il serait très utile que vous nous donniez un exemple. Je pensais au Fonds pour accélérer la construction de logements qui a été approuvée dans le budget d'il y a quelques années. Nous pensions qu'il serait mis en œuvre l'an dernier, mais il vient juste de démarrer. Lors d'une réunion précédente du comité, j'ai demandé quelle était la cause de ce retard. Quel était le problème? Quel était l'obstacle? Pourriez-vous nous expliquer ce qui s'est passé dans le cas de ce programme particulier? Nous pourrions ainsi comprendre certaines des difficultés auxquelles vous êtes confrontés.

**M. Levecque :** Ce que je peux dire à propos du Fonds pour accélérer la construction de logements, c'est que l'on a reçu plus de 500 demandes. Pour tenter d'accélérer le processus, nous devons notamment trouver des façons d'accélérer l'examen de ces demandes. Nous en avons reçu plus de 500. Le travail doit se faire en collaboration avec les municipalités. L'approbation des programmes n'est pas une décision unilatérale de la SCHL ou du gouvernement fédéral. Le but est en fait de travailler avec les municipalités pour les encourager à être aussi ambitieuses que possible dans leur approche du logement abordable sur leur territoire. Il s'agit en partie de travailler avec les municipalités. Nous ne pouvons pas simplement dire : « Voici la demande; voici ce que nous allons faire ».

**La sénatrice Marshall :** Tout n'est pas décidé à l'interne.

**M. Levecque :** Tout n'est pas décidé à l'interne. Il s'agit d'un véritable travail de partenariat, qui correspond un peu à ce dont parlait M. Dugan. L'amélioration de la situation du logement au Canada exige la participation de tous les paliers de gouvernement, ainsi que les organisations à but non lucratif et du secteur privé. Le Fonds pour accélérer la construction de logements est l'un des instruments qui permettent au gouvernement fédéral de travailler en étroite collaboration avec les municipalités pour accélérer notre travail.

**La sénatrice Marshall :** Tout le monde doit être en phase.

**M. Levecque :** Nous devons être en phase et travailler ensemble.

**La sénatrice Marshall :** J'ai consulté votre site Web et le conseil d'administration. Je sais qu'il compte un sous-comité de l'audit. La Société doit donc disposer d'une fonction d'audit interne. J'ai consulté votre site Web pour voir si je pouvais trouver certains des rapports d'audit interne, parce que je pensais

thought if I read some of them I would get a better appreciation of some of your challenges. Is that publicly available? I could not find it. Would your internal audit reports be available on your website?

**Mr. Levecque:** As a company, we do have an internal audit function. Those internal audits are not public documents.

What we have related to our programs that we deliver are program evaluations, which are published on our website. We can take an action to provide those evaluations that are publicly available.

**Senator Marshall:** Why would your internal audit reports not be available? Quite often they are for other organizations in the government.

**Mr. Levecque:** That I do not know.

**Mr. Dugan:** We can find out.

**Senator Marshall:** Could you find out? If you could give the committee clerk the link to the information that is publicly available, that would be helpful.

**The Chair:** I want to follow up with a related question in terms of process.

I am looking at a story from September of this year talking about the government's plan to convert surplus Crown property into affordable housing. This was announced, I think, in 2015 as part of the ministerial mandate back then. To date, if this story is correct, in eight years, 12 new homes have been built out of all of this property. CMHC expected to build more than 670. Only 12 were built, all in Sherbrooke, Quebec. Again, this speaks to process. What takes so long when we know there is a lot of Crown land out there?

**Mr. Levecque:** In terms of federal lands, there are some constraints in terms of making federal lands available. Once again, it is a partnership activity. There has to be someone open and available to actually develop that property.

There are times when those federal lands need to be remediated, and that takes some time. And by remediated, there could be other contaminations or constraints related to the property. That does take some time to address.

**The Chair:** You would acknowledge that 12 versus 672 is not a great record?

**Mr. Levecque:** We want to do better, for sure, yes.

que si je les lisais, je pourrais mieux comprendre certaines des difficultés que vous rencontrez. Ces rapports sont-ils accessibles au public? Je ne les ai pas trouvés. Vos rapports d'audit interne sont-ils disponibles sur votre site Web?

**M. Levecque :** En tant qu'entreprise, nous disposons d'une fonction d'audit interne. Ces audits internes ne sont pas des documents publics.

Nous avons toutefois des évaluations de nos programmes, qui sont publiées sur notre site Web. Nous pouvons prendre des mesures pour mettre ces évaluations à la disposition du public.

**La sénatrice Marshall :** Pourquoi vos rapports d'audit interne ne sont-ils pas publics? Très souvent, ils le sont dans d'autres organismes gouvernementaux.

**M. Levecque :** Je ne le sais pas.

**Mr. Dugan :** Nous pourrions nous renseigner.

**La sénatrice Marshall :** Pourriez-vous nous renseigner? Si vous pouviez envoyer au greffier le lien vers les renseignements qui sont accessibles au public, ce serait utile.

**La présidente :** J'aimerais faire un suivi en posant une autre question connexe sur le processus.

J'ai sous les yeux un article datant de septembre de cette année, qui parle du projet du gouvernement de convertir les biens excédentaires de l'État en logements abordables. Ce plan a été annoncé, je crois, en 2015, dans le mandat ministériel de l'époque. À ce jour, si les données de cet article sont exactes, en huit ans, 12 de ces biens ont été convertis en nouveaux logements. La SCHL prévoyait d'en construire plus de 670. Seuls 12 logements ont été construits, tous à Sherbrooke, au Québec. Là encore, ça en dit long sur le processus. Qu'est-ce qui prend tant de temps, alors que nous savons que la Couronne possède de nombreuses terres?

**M. Levecque :** La mise à disposition de terres fédérales est soumise à certaines contraintes. Une fois encore, cette activité est réalisée en partenariat. Il doit y avoir quelqu'un d'ouvert et de disponible pour développer ces propriétés.

Il arrive que ces terres fédérales doivent être assainies, ce qui prend du temps. Et lorsque l'on parle d'assainissement, cela signifie qu'il peut y avoir d'autres contaminations ou contraintes liées à la propriété. Ces choses prennent du temps.

**La présidente :** Vous reconnaissiez toutefois que 12 sur 672 n'est pas un très bon résultat?

**Mr. Levecque :** Nous voulons faire mieux, c'est certain, oui.

[Translation]

**Senator Gignac:** I'd like to come back to a question I have already asked.

I was looking at the statistics and I noticed that in 2022, we had about the same number of housing starts as we did in the late 1960s. However, the population is growing much faster now: It grows by over a million people a year compared to back then.

There are two things I want to talk about: First, I'm trying to understand if you know what happened. We went from undersupply to oversupply during that period.

Second, did the federal government consult you about the immigration thresholds it has adopted? We learned this morning that the federal government is beginning to realize that there might be a link between immigration and the housing crisis, and that it may need to review immigration thresholds.

**Mr. Dugan:** Thank you for the question. I totally agree with you. We looked at the number of housing starts per 100,000 inhabitants. In fact, there's been a downward trend since the early 1970s. We're now at a very low level historically, according to the statistics.

I didn't check the early 1970s. We're starting to do that kind of analysis because, if you look at the early 1970s, how did we build so many houses with a much smaller population and workforce? The construction industry was smaller then in terms of the number of workers, and other aspects.

We need to try to understand and find ways to innovate and do more with the labour we have at the moment to build enough houses. You just made a very good point. I totally agree with you, there's something we need to understand there.

**Senator Gignac:** If you consider that government adopted new immigration thresholds because the population is growing very quickly, you understand that the government is starting to realize that it should have thought about that before, because it's putting pressure on housing. Newcomers can't become carpenters, plumbers or electricians without a permit from the province. There is paperwork to do in that field.

Were you consulted or not when the government adopted the new immigration thresholds?

**Mr. Dugan:** No, not personally, but that doesn't mean CMHC wasn't consulted. I totally agree that welcoming more immigrants creates demand for housing. That has to be taken into account.

[Français]

**Le sénateur Gignac :** J'aimerais revenir sur une question que j'ai déjà posée.

Je regardais les statistiques et je constatais qu'en 2022, on avait à peu près le même nombre de mises en chantier qu'à la fin des années 1960. Or, la population croît beaucoup plus vite : c'est au-delà d'un million par année par rapport à cette époque.

J'ai deux points à soulever : premièrement, j'essaie de comprendre si vous savez ce qui s'est passé. On est passé d'une offre insuffisante à une offre excédentaire durant cette période.

Deuxièmement, avez-vous été consulté par le gouvernement fédéral sur les seuils d'immigration qui ont été adoptés? On a appris ce matin que le gouvernement fédéral commence à réaliser qu'il y a peut-être une relation entre l'immigration et la crise du logement, et qu'il va peut-être falloir revoir les seuils d'immigration.

**M. Dugan :** Merci pour la question. Je suis complètement d'accord avec vous. On a observé le nombre de mises en chantier par 100 000 habitants. En effet, depuis le début des années 1970, la tendance est à la baisse. On est à un niveau historiquement très bas, selon les statistiques.

Je n'ai pas vérifié pour le début des années 1970. On commence à faire ce genre d'analyse parce que, si on observe le début des années 1970, comment a-t-on fait pour construire tant de maisons avec une population et une main-d'œuvre qui étaient beaucoup plus petites? La taille du secteur de la construction était plus petite à l'époque pour ce qui est du nombre d'ouvriers, et d'autres aspects.

Il faut essayer de comprendre et de trouver des façons d'innover et d'en faire plus avec la main-d'œuvre qu'on a en ce moment, pour construire suffisamment de maisons. C'est un très bon point que vous venez de soulever. Je suis complètement d'accord avec vous, à savoir qu'il y a quelque chose à comprendre de cela.

**Le sénateur Gignac :** Si l'on considère que le gouvernement a adopté de nouveaux seuils d'immigration en raison de la population qui croît très rapidement, on comprend que le gouvernement commence à réaliser qu'il aurait peut-être dû y penser avant, puisque cela met une pression sur le logement. Les nouveaux arrivants ne peuvent pas devenir menuisiers, plombiers ou électriciens sans avoir un permis de la province. Il y a de la paperasserie dans ce domaine.

Avez-vous été consulté ou non quand le gouvernement a adopté les nouveaux seuils d'immigration?

**M. Dugan :** Personnellement, non, mais cela ne veut pas dire que la SCHL n'a pas été consultée. Je suis entièrement d'accord pour dire que l'augmentation de l'immigration crée de la demande pour les logements. Il faut en tenir compte.

If we want to be able to attract immigrants to Canada, but we don't have enough space in hospitals and schools, and not enough affordable homes, it gets harder to attract them to come and help us resolve our labour issues. It's a problem that must be solved.

**Senator Miville-Dechêne:** Following my colleagues' previous questions, I'd like to read you part of CMHC's mandate that struck me.

CMHC is the federal agency responsible for housing. You ensure that Canadians have access to a wide range of quality, affordable housing. You work to improve financial options for housing in Canada, you help low-income Canadians access homeownership and you should be improving housing construction standards.

I'm reading your mandate, I'm listening to you, we're in the middle of a crisis and I get the feeling that you're having a hard time with it. Did you see the crisis coming? Did you try to prevent it and mitigate it given your key role, because it's not going well at all?

I understand that the provinces have a role to play, but here, you are the agency in charge and obviously, some things are moving slowly; there are issues at CMHC, so you don't seem to be fully in control of the situation. Am I wrong?

**Mr. Dugan:** That's a very good question. There are a few questions in there. I'll start by giving you a bit of my perspective on what we're doing to try to help.

We've done a lot of research that I believe has changed the housing debate in Canada, and it's based on a great deal of research and analysis that we've done. We started to raise the issue of supply.

If you go back 5 or 10 years, everyone was talking about demand, what needed to be done to reduce demand to stop housing prices from going up, and we really identified the supply issue. That truly changed the focus of more recent policies to try and address the problem.

**Senator Miville-Dechêne:** Did you tell the government it wasn't investing enough? I understand that you don't hold the purse strings, but you say it's a problem. As the federal agency responsible for housing, did you say publicly or privately that things weren't working at all?

**Mr. Dugan:** Yes, we've released research on that.

Si on veut pouvoir être en mesure d'attirer les immigrants au Canada, si on n'a pas assez de place dans les hôpitaux et dans les écoles, et pas assez de maisons abordables, cela devient plus difficile de les attirer pour venir nous aider à régler nos problèmes de main-d'œuvre. C'est un problème qu'il faut résoudre.

**La sénatrice Miville-Dechêne :** À la suite des questions précédentes de mes collègues, j'aimerais vous lire une partie du mandat de la SCHL qui m'a frappée.

C'est l'organisme fédéral responsable de l'habitation. Vous veillez à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité à des coûts abordables. Vous travaillez à améliorer les options financières en ce qui a trait à l'habitation du Canada, vous aidez les Canadiens à faible revenu à accéder à la propriété et vous devriez améliorer les normes en matière de construction d'habitations.

Je lis votre mandat, je vous écoute, on est en pleine crise et j'ai le sentiment que c'est difficile pour vous. Est-ce que vous avez vu la crise venir? Avez-vous tenté de la prévenir et de la diminuer étant donné votre rôle important, parce que cela ne va pas du tout?

Je comprends que les provinces ont un rôle à jouer, mais ici, vous êtes l'organisme responsable et manifestement, il y a des lenteurs; il y a des problèmes à la SCHL qui font que vous ne semblez pas tout à fait en contrôle de la situation. Est-ce que je me trompe?

**M. Dugan :** C'est une très bonne question. Il y a quelques questions dans tout cela. Je vais commencer par vous donner un peu ma perspective sur ce qu'on fait pour essayer d'aider.

On a fait beaucoup de recherches qui, selon moi, ont changé le débat au Canada en matière d'habitation, et cela s'appuie sur beaucoup de recherches et d'analyses qu'on a faites. On a commencé à soulever le problème de l'offre.

Si on retourne 5 ou 10 ans en arrière, tout le monde parlait de la demande, de ce qu'il fallait faire pour réduire la demande pour arrêter la croissance des prix des maisons, et c'est vraiment nous qui avons décelé le problème de l'offre. Cela a vraiment changé la cible des politiques plus récentes pour essayer de gérer le problème.

**La sénatrice Miville-Dechêne :** Avez-vous dit au gouvernement qu'il n'investissait pas suffisamment? Je comprends que vous ne tenez pas les cordons de la bourse, mais vous dites que c'est un problème. Comme vous êtes l'organisme fédéral responsable de l'habitation, avez-vous dit publiquement ou privément que cela ne marchait pas du tout?

**M. Dugan :** Oui, on a publié des recherches à ce sujet.

If you look at the policies put in place recently, like the Housing Accelerator Fund and eliminating the GST for apartment building construction, they aim to increase supply.

If you look at the National Housing Strategy, 80% of the funding goes to increasing supply, to resolving the supply issue.

**Senator Miville-Dechêne:** Isn't it a bit late? Aren't they a little late?

**Mr. Dugan:** Given that there is a supply shortage, yes, absolutely. As I said to Senator Gignac, housing starts have dwindled as our population grew for quite some time now. We may have caught the problem a little late, but at least we've caught it and we're trying to fix it now. It's an important step, even if it's a little late.

**Senator Miville-Dechêne:** Thank you.

[English]

**Senator Petten:** I'm trying to understand the big picture of what you're doing. What percentage of the residential variable mortgages are being insured by Canada Mortgage and Housing Corporation, also with the private-public mortgage insurers? I'm trying to get a sense. What is it that you're doing? Who are we missing out? Can you help with what?

**Ms. Staresina:** I can help with that answer.

As you stated, CMHC is one of three agencies that insure mortgages for homeowners. This is in homeownership. We have about a third of that market, which is about 20% of the whole homeownership market. We have a third of that 20%.

Our book doesn't have very many variable rate mortgages. It's less than 1%. Our arrears are at an all-time low, even in the tough economic times right now. The arrears speak to people paying their mortgages first, even in tough economic times. That's where we are in the scheme of mortgages.

The 80% of people have had their 20% to put down. They come to us and the other two private insurers to help them if they have less than 20% to put down on their home.

**Senator Petten:** Thank you.

**Ms. Staresina:** You're welcome.

**Senator Martin:** I think my colleagues have asked a lot of very good questions. I've been listening carefully.

Si on se penche sur les politiques mises en place récemment comme le Fonds pour accélérer la construction de logements et la réduction de la TPS pour la construction d'immeubles à logements, ce sont des choses qui visent à augmenter l'offre.

Si on regarde la Stratégie nationale sur le logement, 80 % de l'argent sert à augmenter l'offre, à régler le problème de l'offre.

**La sénatrice Miville-Dechêne :** N'est-ce pas un peu tard? N'est-on pas un peu en retard?

**M. Dugan :** Étant donné qu'il y a une pénurie d'offres, oui, absolument. Comme je l'ai dit au sénateur Gignac, la réduction de la construction relativement à la taille de la population est un phénomène qui se produit depuis longtemps. On a peut-être décelé le problème un peu tard, mais au moins, on l'a décelé et on essaie de le régler maintenant. C'est une étape importante, même si c'est un peu tard.

**La sénatrice Miville-Dechêne :** Merci.

[Traduction]

**La sénatrice Petten :** J'essaie de comprendre la situation dans son ensemble. Quel pourcentage des prêts hypothécaires résidentiels à taux variable est assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et par les assureurs hypothécaires privés et publics? J'essaie de me faire une idée. Qu'est-ce que vous faites exactement? Quelles sont les données qui nous manquent? Pouvez-vous nous aider?

**Mme Staresina :** Je peux répondre à cette question.

Comme vous l'avez dit, la SCHL est l'un des trois organismes qui assurent les prêts hypothécaires des propriétaires. Il s'agit de l'accession à la propriété. Nous détenons environ un tiers de ce marché, qui représente environ 20 % de l'ensemble du marché de l'accession à la propriété. Nous avons un tiers de ces 20 %.

Notre livre ne contient pas beaucoup de prêts hypothécaires à taux variable. Ils représentent un peu moins de 1 % des prêts. Nos arriérés n'ont jamais été aussi bas, même avec la période économique difficile que nous traversons actuellement. Cela montre que les gens paient d'abord leur hypothèque, même en temps difficiles. Voilà où nous en sommes pour ce qui est des hypothèques.

La part des gens qui ont versé leurs 20 % d'acompte est de 80 %. Ils s'adressent à nous et aux deux autres assureurs privés pour obtenir de l'aide si leur acompte est de moins de 20 %.

**La sénatrice Petten :** Merci.

**Mme Staresina :** Je vous en prie.

**La sénatrice Martin :** Je pense que mes collègues ont posé beaucoup de très bonnes questions. Je les ai écoutés attentivement.

My question is related to the vulnerable population that is being impacted by this housing crisis. You have said you play a cohesion role. You're not the only agency but an important one because you're federal.

Mr. Dugan, you mentioned toward the end of your testimony that we need an all-hands-on-deck approach and innovative building techniques. What are these techniques and these innovative solutions that could be employed to reduce the cost and increase the speed of housing construction? Could you unpack and articulate some of those innovative techniques that you have been looking at through the research and data you've collected?

Secondly, what are you doing to target specific interventions to support the most vulnerable population — the homeless, the elderly, low-income families — in accessing affordable housing?

**Mr. Dugan:** There were some very good and challenging questions there.

I'll start with the innovation piece. I don't have all the answers there. I'm making an observation that we have a situation that's very challenging for building homes. We don't have a lot of idle labour because the unemployment rate is so low. Interest rates have come up, so it's expensive for builders who have to borrow money to build, and material costs are high. There are just all these problems that make it very difficult right now. We have to find a way to do more with the existing labour force and capital that we have to improve productivity in the construction sector. We do know that, compared to other sectors of the economy, productivity in construction is relatively low. It wasn't always that way, but in the last 10 years or so, it's been one of the laggards in terms of productivity. I don't have all the answers, but I identify it because I think it's important we take on this challenge and try to find ways to do things better and be more productive. I'm sorry to say I don't have an answer. It's very difficult to unpack. If I did have the answers, I would probably try to build the homes. Those are very challenging questions, and I'm sorry to say I don't have a silver bullet to improve the productivity in that sector.

**Senator Martin:** But you must see innovative solutions that are being used effectively. Is that something you can then bring to the table to bring the partners together to see how it can be applied?

**Mr. Levecque:** That's a great question.

Ma question concerne les personnes vulnérables qui sont touchées par cette crise du logement. Vous avez dit que vous jouez un rôle sur le plan de la cohésion. Vous n'êtes pas la seule agence, mais vous jouez un rôle important parce que vous relevez du gouvernement fédéral.

Monsieur Dugan, vous avez mentionné vers la fin de votre témoignage que nous avons besoin d'une approche globale et de techniques de construction novatrices. Quelles techniques et solutions novatrices pourrions-nous employer pour réduire le coût et augmenter la vitesse de la construction des logements? Pourriez-vous décrire et expliquer certaines de ces techniques novatrices que vous avez examinées dans le cadre de vos recherches et des données que vous avez recueillies?

Deuxièmement, que faites-vous pour cibler des interventions particulières visant à aider les populations les plus vulnérables — les sans-abri, les personnes âgées, les familles à faible revenu — à accéder à un logement abordable?

**M. Dugan :** Vous posez des questions pertinentes et difficiles.

Je vais commencer par l'innovation. Je n'ai pas toutes les réponses. Je souligne que nous étions dans une situation très difficile pour ce qui est de la construction de logements. Nous n'avons pas beaucoup de main-d'œuvre inactive parce que le taux de chômage est très bas. Les taux d'intérêt ont augmenté, de sorte que les constructeurs doivent emprunter de l'argent pour construire, et les coûts des matériaux sont élevés. Tous ces problèmes font que la situation est très difficile à l'heure actuelle. Nous devons trouver un moyen d'en faire plus avec la main-d'œuvre et les capitaux dont nous disposons pour améliorer la productivité dans le secteur de la construction. Nous savons que, si on la compare à celle d'autres secteurs de l'économie, la productivité du secteur de la construction est relativement faible. Il n'en a pas toujours été ainsi, mais depuis une dizaine d'années, c'est l'un des secteurs les plus à la traîne en termes de productivité. Je n'ai pas toutes les réponses, mais je souligne ce problème parce que je pense qu'il est important que nous nous y attaquions et que nous essayions de trouver des moyens de mieux faire les choses et d'être plus productifs. Je suis désolé de ne pas avoir de réponse. La situation est très complexe. Si j'avais la réponse, j'essaierais probablement de construire des logements. Il s'agit de questions très difficiles, et je suis désolé de ne pas avoir de solution miracle pour améliorer la productivité dans ce secteur.

**La sénatrice Martin :** Mais vous devez voir des solutions novatrices qui sont utilisées de manière efficace. Pourriez-vous en discuter avec vos partenaires pour trouver des façons de les appliquer?

**Mr. Levecque :** C'est une excellente question.

As part of the National Housing Strategy, we have something called the Innovation Fund. That fund is really intended to incorporate resources and operating efficiencies that are replicable and scalable in terms of financing operating models and construction technologies.

There are a number of examples that we've already funded. In terms of financing, there's something called the Housing Investment Corporation, which is intended to issue debt in the private market to support affordable housing. That's an example of a different approach to financing affordable housing. There's a project related to constructing modular housing, looking at techniques to speed up housing construction through modular techniques. Then there's a breakthrough building model in terms of energy efficiency in the Whistler Housing Authority Legacy Passive House project, where passive housing was tested to see if it could be constructed at or less than traditional building code techniques. Those are some examples of how we're funding innovative approaches to housing in Canada, to help address the question that you asked.

**Senator Martin:** With regard to the vulnerable population, what interventions are needed from your point of view as a federal agency?

**Mr. Dugan:** I'm not sure if I mentioned this in my opening remarks, but when you look at the public housing stock in Canada, it's very low as a share of the total housing stock. I think it's 4% of the housing stock. It's very low compared to all other advanced economies. We need to get that up from 4% to something like 6, 7 or 8%. It needs to be higher. There's been under-investment for years. Not only has market housing been under-built, but social housing has been under-built as well. That needs to be rectified. I talked in my opening remarks about longer wait times and that kind of thing. It's a difficult situation right now. To serve those people, we need to build more of it. It's as simple as that. I don't know if there are any programs that we can speak to on that front, but it's definitely a problem.

**Mr. Leveque:** There are a couple of programs. I mentioned earlier the Federal Community Housing Initiative. That's intended to support social housing units in order to avoid those units paying more than 30% of their household income. There's also the Canada Housing Benefit, which is a \$4 billion fund administered by the provinces. Once again, that supports about 300,000 low-income households. That's administered by the provinces in order for the provinces to be able to appropriately direct that funding to low-income households in that particular jurisdiction.

Dans le cadre de la Stratégie nationale pour le logement, nous disposons de ce que l'on appelle le Fonds d'innovation. Celui-ci vise à intégrer des ressources et des gains d'efficacité reproductibles et évolutifs aux modèles opérationnels et de financement, et aux technologies de construction.

Il existe un certain nombre d'exemples que nous avons déjà financés. Pour ce qui est du financement, il y a la Housing Investment Corporation, qui a pour but d'émettre des titres de créance sur le marché privé pour soutenir la construction de logements abordables. C'est un exemple d'approche différente du financement du logement abordable. Il existe un projet lié à la construction de logements modulaires, qui étudie les techniques permettant d'accélérer la construction de logements grâce à ces techniques. Le projet Legacy Passive House de la Whistler Housing Authority propose également un modèle de construction révolutionnaire sur le plan de l'efficacité énergétique. Dans le cadre de ce projet, on a testé la construction passive pour déterminer si ces techniques étaient égales ou inférieures à celles du code du bâtiment. Voilà quelques exemples de la façon dont nous finançons des approches novatrices en matière de logement au Canada, pour répondre à votre question.

**La sénatrice Martin :** En ce qui concerne les populations vulnérables, quelles sont les interventions nécessaires de votre point de vue en tant qu'agence fédérale?

**M. Dugan :** Je ne sais pas si je l'ai mentionné dans mes observations liminaires, mais si l'on examine le parc de logements publics au Canada, on constate qu'il ne représente qu'une très faible part de l'ensemble du parc de logements. Je pense qu'il représente 4 % du parc de logements. C'est très peu par rapport à toutes les autres économies avancées. Nous devons faire passer ce pourcentage de 4 % à 6, 7 ou 8 %. Il doit être plus élevé. Nous avons sous-investi pendant des années. Nous n'avons pas assez construit de logements sur le marché, et nous n'avons également pas construit assez de logements sociaux. Nous devons rectifier la situation. J'ai parlé dans mes observations liminaires de l'allongement des délais d'attente et de ce genre de choses. La situation actuelle est difficile. Pour servir ces personnes, nous devons construire plus de logements. C'est aussi simple que cela. Je ne sais pas s'il existe des programmes dont nous pourrions parler à ce sujet, mais il s'agit bel et bien d'un problème.

**M. Leveque :** Il existe plusieurs programmes. J'ai mentionné plus tôt l'Initiative fédérale de logement communautaire. Celle-ci vise à soutenir les unités de logement social afin d'éviter que leurs occupants ne paient plus de 30 % du revenu de leur ménage. Il y a aussi l'Allocation canadienne pour le logement, qui est un fonds de 4 milliards de dollars administré par les provinces. Là encore, ce fonds soutient environ 300 000 ménages à faible revenu. Ce fonds est administré par les provinces pour qu'elles soient en mesure d'affecter adéquatement ces fonds aux ménages à faible revenu de leur territoire.

**The Chair:** We have just a few minutes left for a quick lightning round. The same rules apply, so no long introductions.

**Senator Loffreda:** Rather than leave you with a blank sheet of paper on expanding your mandate, Jon Love made some constructive proposals, which I'll go through in 30 seconds and have you give a quick answer, yes or no.

Capital.

While equity is relatively available, debt is more scarce, uncertain and expensive. Let's expand the mandate of Canada Mortgage and Housing Corporation — or CMHC — to extend Government of Canada guaranteed insurance to accelerate new supply of purpose-built rental projects.

For example, "one form, 30 days." Get chartered banks involved.

For these loans, the developer — the borrower — funds the 10% of equity requirement first. The CMHC guaranteed financing funds the balance of the approved project costs, with the interest rate fixed at the first loan draw at the Government of Canada bond rate.

He goes on. Quickly, in 10 seconds, he says:

... change the financing amortization to a 20-year term with a 50-year amortization, all while having typical bank-style credit protections: completion guarantees, equity top-ups, et cetera.

**The Chair:** Let's let them respond. Go ahead.

**Senator Loffreda:** I don't want to put that on the record for you.

**Mr. Dugan:** Right. It's a long list. Maybe to answer more appropriately, we should look at the list and get back to you. Some of those issues are more regulated by the Department of Finance. For things like increasing the amount of mortgage insurance in force, we have certain limits and we can't unilaterally do that ourselves. Some of those suggestions are the purview of the Department of Finance. That was a whirlwind. I didn't get it all down. I think maybe the best way is to look at that list and get back to you with a yes or no.

**Senator Loffreda:** You can go back to the minutes and respond accordingly.

**La présidente :** Il ne nous reste que quelques minutes pour faire un rapide tour de table. Les mêmes règles s'appliquent, alors ne vous éternisez pas dans vos introductions.

**Le sénateur Loffreda :** Plutôt que de vous laisser sans aucune suggestion sur l'élargissement de votre mandat, j'aimerais vous communiquer quelques propositions constructives faites par Jon Love, que je passerai en revue en 30 secondes et auxquelles je vous demanderai de répondre rapidement, par oui ou par non.

Les capitaux.

Si les capitaux propres sont facilement accessibles, les emprunts se font plus rares, ils sont plus incertains et coûtent plus cher. Élargissons le mandat de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la SCHL, afin que la garantie de l'assurance prêt hypothécaire du gouvernement du Canada permette d'accélérer la construction de logements locatifs.

Par exemple, « un seul formulaire, 30 jours ». Faire participer les banques à charte.

En ce qui concerne les prêts, le promoteur — l'emprunteur — a une mise de fonds initiale de 10 % à verser. Le financement garanti par la SCHL sert au reste des coûts du projet. Le taux d'intérêt correspond au taux des obligations du gouvernement du Canada au moment du premier versement.

Il continue. Rapidement, en 10 secondes, il dit ce qui suit :

... faire passer la période d'amortissement du prêt de 20 ans à 50 ans. En outre, des mesures de protection du crédit comme celles que les banques offrent devraient s'appliquer : garanties d'achèvement, augmentation du financement en fonction de la valeur nette, et cetera.

**La présidente :** Laissons-les répondre. Allez-y.

**Le sénateur Loffreda :** Je ne veux pas que cela figure au procès-verbal.

**M. Dugan :** D'accord. La liste est longue. Pour mieux répondre, nous devrions peut-être examiner la liste et revenir vers vous. Certaines de ces questions relèvent davantage du ministère des Finances. Pour des choses comme l'augmentation du montant de l'assurance hypothécaire en vigueur, nous avons certaines limites et nous ne pouvons pas le faire de façon unilatérale. Certaines de ces suggestions sont du ressort du ministère des Finances. Vous avez parlé de beaucoup de choses. Je n'ai pas tout retenu. Je pense que la meilleure façon de procéder est d'examiner cette liste et de vous répondre par oui ou par non.

**Le sénateur Loffreda :** Vous pourrez consulter le procès-verbal et répondre ensuite.

**The Chair:** It's testimony from yesterday in this committee. It was very clear. It was laid out in point form. We're under a real time pressure. If it's possible, if we could have your response within the week, that would be great. We don't need a report on each but just a yes or a no.

**Senator Loffreda:** Thank you.

**Senator Galvez:** We have new stressors in the housing sector. You know that speculation has been there, but now we have inflation, climate change and lack of labour. In general, what I found out today is that it is late for the housing sector and for your organization, to start with the ESG movement — environmental, social and governance. I think you have to accelerate. In Europe, we see how speculation is controlled. When you buy a house, it clearly says the energy efficiency, water, insurance issues, extreme weather events. Are you moving into the area of ESG corporate sustainability?

**Ms. Staresina:** In the commercial area, we are most definitely looking at some frameworks that can get into that. As you know, we participate in the international markets with some of our securitization programs, so we are most definitely looking at that.

We also have programs in the commercial sector, such as our Mortgage Loan Insurance Select, which is for developers who are building apartment-style housing. There are some trade-offs. They can get a longer amortization, a higher loan to value, if they do climate, accessibility or affordability. We will give them some breaks on those things. Those are some of the areas.

In the National Housing Strategy, I'm sure Neil will tell you that there are many of those components in all of those programs.

**Mr. Levecque:** I have listed those programs previously.

**The Chair:** You have answered that. Thank you.

**Senator Yussuff:** Very quickly, there are a multitude of challenges, and I don't want to get the list. If there were three things you could identify from what you're seeing, and given the crisis we're in, could you list them? You've talked a bit about the labour shortage being one of the biggest impediments to building housing stock faster and about the partnership to accelerate the construction of housing. The other one is approval. The municipalities control a large part of what happened in the approval process. You know what the experience has been, so

**La présidente :** Il s'agit d'un témoignage d'hier devant ce comité. Il était très clair. Il a été présenté sous forme de points. Nous avons peu de temps. Si vous pouviez nous donner votre réponse au cours de cette semaine, ce serait formidable. Nous n'avons pas besoin d'un rapport sur chacun de ces points, mais simplement d'un oui ou d'un non.

**Le sénateur Loffreda :** Merci.

**La sénatrice Galvez :** Le secteur du logement est assujetti à de nouveaux facteurs de stress. Vous savez que la spéculation existe, mais maintenant nous avons l'inflation, le changement climatique et le manque de main-d'œuvre. D'une manière générale, ce que j'ai appris aujourd'hui, c'est qu'il est tard pour le secteur du logement et pour votre organisation, pour commencer le mouvement lié aux facteurs environnementaux et sociaux et aux facteurs de gouvernance. Je pense qu'il faut accélérer les choses. En Europe, on contrôle la spéculation. Lorsque vous achetez une maison, vous voyez clairement les renseignements sur l'efficacité énergétique, l'eau, les questions d'assurance, les événements météorologiques extrêmes, etc. Êtes-vous en train d'évoluer dans le domaine de la durabilité commerciale pour ce qui est des facteurs environnementaux et sociaux et des facteurs de gouvernance?

**Mme Staresina :** Dans le domaine commercial, nous étudions certains cadres dans ce domaine. Comme vous le savez, nous participons aux marchés internationaux avec certains de nos programmes de titrisation.

Nous avons également des programmes du secteur commercial, comme notre programme APH Select, qui s'adresse aux promoteurs qui construisent des appartements. Il y a des compensations. Ils peuvent bénéficier d'un amortissement plus long, d'un rapport prêt-valeur plus élevé, s'ils prennent des mesures liées au climat, à l'accessibilité ou à l'abordabilité. Nous leur accordons des réductions pour ces points. Ce sont là quelques-uns des domaines.

Je suis certaine que M. Levecque vous dira que les programmes de la Stratégie nationale pour le logement comptent bon nombre de ces éléments.

**M. Levecque :** J'ai énuméré ces programmes précédemment.

**La présidente :** Vous avez répondu. Je vous remercie.

**Le sénateur Yussuff :** Très rapidement, les défis sont multiples, et je ne veux pas la liste. Y a-t-il trois problèmes que vous pourriez nous mentionner, d'après vos observations sur la crise que nous connaissons? Vous avez parlé brièvement du fait que la pénurie de main-d'œuvre constitue l'un des freins les plus importants pour accroître rapidement le parc de logements et pour établir des partenariats. L'autre problème est le processus d'approbation, dont les municipalités sont responsables en grande partie. Vous avez vu comment les choses se passent, alors

maybe you can identify three or four things whereby, if we fix these things, we might get to the end much quicker, but if we don't fix them, we're never going to get there.

**Mr. Dugan:** I can start with one. There was a recent survey put out by StatsCan that identified a relationship between housing affordability and local municipal regulatory burdens. There was a clear correlation that housing supply responds much more slowly where there's a lot of regulatory burden at the local level, and these are markets that tend to be less affordable. That's a key thing to deal with. The Housing Accelerator Fund is meant to do some of that, and I think it just needs to be recognized. In a sense, all the other things that we talk about that come after — things like improving productivity — for builders to improve their productivity and think about that, they have to have confidence that they're going to invest that time and effort to know that they can actually then build. If there's a constraint downstream from all of this, it can block much of the investment that's needed to try to get things moving. I'd say my number one thing is local regulatory burden.

**Senator Gignac:** Last year, only one third of the outstanding residential mortgages extended by banks were insured by CMHC; a decade ago it was 60%. Can you explain why you're declining in market share?

Secondly, do you have an intention to go with the Liberal platform promise of 2015 to reduce your fees on mortgage insurance by 25%?

**Ms. Staresina:** I will say that in terms of market share, we have two other competitors, and we want to make sure we have a stable and healthy housing system. In terms of the mortgage market itself, only 20% is insured. We have a sandbox to play in where you can only put less than 20% if it's under \$1 million. That reduces, just by share, what housing costs now. That makes a difference.

**Senator Gignac:** It's the Finance Minister who has to make the call to increase the ceiling, so that's part of the explanation. In terms of your fees, are you competitive, or is that part of the reason for your declining market share and going ahead with the Liberal promise of 2015 to reduce your fees by 25%?

**Ms. Staresina:** Our fees are for sure part of the competitive piece of that. We make sure we take the fees to have the capital so, in case of a downturn, we are well capitalized. We make sure those fees cover that, and CMHC is well capitalized. We stress test for all sorts of things. We're always willing to look at our fees and make sure that they are doing what they are intended to do, but it is to make sure that we have the capital that we need.

pourriez-vous nous mentionner trois ou quatre problèmes que nous pourrions régler pour arriver au but beaucoup plus rapidement, car dans le cas contraire, nous n'y arriverons jamais.

**M. Dugan :** Je peux commencer à répondre à cette question. Statistique Canada a publié les résultats d'une enquête dernièrement dans laquelle on établit un lien entre l'abordabilité du logement et les fardeaux réglementaires municipaux. Le lien était clair : l'offre de logements est beaucoup plus lente là où un lourd fardeau réglementaire est imposé par les autorités locales, et ce sont souvent les marchés les moins abordables. C'est un problème important auquel il faut s'attaquer. C'est ce que vise à faire en partie le Fonds pour accélérer la construction de logements, et je pense qu'il est nécessaire de le souligner. En un sens, pour que tout ce dont on parle et qui vient ensuite se concrétise — comme l'amélioration de la productivité —, pour que les constructeurs s'y mettent, investissent le temps et les efforts nécessaires, il faut qu'ils aient la certitude qu'ils pourront construire. Si des contraintes existent en aval, elles peuvent bloquer le gros des investissements qui sont nécessaires pour aller de l'avant. Je dirais que le fardeau réglementaire imposé par les autorités locales est le problème numéro un.

**Le sénateur Gignac :** L'an dernier, un tiers seulement de l'encours du crédit hypothécaire résidentiel accordé par les banques était assuré par la SCHL; 10 ans plus tôt, il était de 60 %. Pourriez-vous nous expliquer pourquoi votre part de marché diminue?

Ensuite, envisagez-vous de donner suite à la promesse faite dans la plateforme libérale en 2015 de réduire de 25 % vos frais de l'assurance hypothécaire?

**Mme Staresina :** Pour ce qui est de notre part de marché, nous avons deux autres concurrents, et nous voulons nous assurer d'avoir un système de logement qui est stable et se porte bien. En ce qui concerne le marché hypothécaire comme tel, seulement 20 % sont assurés, car nous disposons d'un marché limité dans lequel on ne peut mettre moins de 20 % que si le montant est inférieur à un million de dollars. C'est aussi lié au prix des habitations. Cela fait une différence.

**Le sénateur Gignac :** C'est la ministre des Finances qui doit décider d'augmenter le plafond, ce qui explique en partie la situation. En ce qui concerne vos frais, êtes-vous concurrentiels, ou est-ce une des raisons de la baisse de votre part de marché et une raison pour aller de l'avant avec la promesse libérale de 2015 de réduire vos frais de 25 %?

**Mme Staresina :** Nos frais font bien sûr partie de l'équation. Nous veillons à ce que nos frais nous permettent de disposer d'un capital suffisant pour faire face à un éventuel ralentissement. Nous veillons à ce que les frais couvrent ces besoins, et la SCHL est bien capitalisée. Nous effectuons des tests de résistance pour toutes sortes de choses. Nous sommes toujours prêts à examiner nos frais et à nous assurer qu'ils font

**Senator Gignac:** You wouldn't be concerned if you had more capital from the government. Okay, I understand. Thank you.

[Translation]

**Senator Bellemare:** Are you considering the temporary immigrant workers who come to Canada? Is there any concern for them, and if there is, what is the concern?

**Mr. Dugan:** We have a lot of temporary residents coming in to counter the labour shortage.

**Senator Bellemare:** I'm talking about housing for students and for those who come here on fixed-term contracts and need to find housing.

**Mr. Dugan:** We're concerned for everyone. When we talk about a shortage of supply, it applies to the total demand for households in Canada and the number of homes there are to house them — the total population is included in the 3.5 million homes that need to be built by 2030.

**Senator Bellemare:** Temporary workers are included in that.

**Mr. Dugan:** Yes.

[English]

**Senator Massicotte:** Supply and demand has never failed. It always comes down to that issue. If you look at the issue, you've got some demand, but that has changed a lot in the last year. A year ago, many of you would say rental housing was okay and that there was a balance to it. But then the interest rate popped up by three or four percentage points, and when you consider something like 80% or 85% of your costs is interest, you're going up against a wall and some pretty tough issues, but you might as well take the opportunity to improve where you can. With that level of interest rate, it's going to be tough to see an improvement. I saw a report a couple days ago where they analyzed the feasibility of a rental product from a year to a year and a half ago, and it's changed significantly. Good luck, but it's not an easy one.

**Mr. Dugan:** It's very challenging but it has to be done. When we looked at rent increases last year in our Rental Market Survey, we always had this measure of average rent, but it masked a lot of the dynamics in the rental market. Now we look at average rent in units where the tenant stays in place, and these tenants are often protected by rent control or longer-term leases. We compare that to rent increases in units where the tenant

ce qu'ils sont censés faire, mais nous voulons aussi nous assurer de disposer du capital dont nous avons besoin.

**Le sénateur Gignac :** Vous ne seriez pas inquiets si vous obteniez plus de fonds du gouvernement. D'accord, je comprends. Je vous remercie.

[Français]

**La sénatrice Bellemare :** Est-ce que vous prenez en compte les travailleurs issus de l'immigration temporaire qui arrivent au Canada? Y a-t-il une préoccupation pour ces gens et si oui, laquelle?

**M. Dugan :** Il y a beaucoup de résidents temporaires qui viennent pour contrer la pénurie de main-d'œuvre.

**La sénatrice Bellemare :** Je parle du logement pour les étudiants et pour ceux qui viennent ici avec des contrats à durée déterminée et qui doivent se loger.

**M. Dugan :** On se préoccupe de tout le monde. Quand on dit qu'il y a une pénurie d'offres, c'est relativement au total de la demande en ce qui concerne les ménages au Canada et le nombre de maisons qu'il y a pour les héberger — quand on parle de 3,5 millions d'habitations qui doivent être construites d'ici 2030, cela comprend la population totale.

**La sénatrice Bellemare :** Cela inclut les travailleurs temporaires.

**M. Dugan :** Oui.

[Traduction]

**Le sénateur Massicotte :** L'offre et la demande... on en revient toujours à cette question. Quand on regarde le problème, il y a une certaine demande, mais la situation a beaucoup changé au cours de l'année dernière. Il y a un an, beaucoup de gens auraient dit que le logement locatif allait bien et qu'il y avait un équilibre. Toutefois, les taux d'intérêt ont augmenté de trois ou quatre points de pourcentage, et quand on pense qu'environ 80 ou 85 % de vos coûts sont des intérêts, vous vous heurtez à un mur et à des problèmes assez difficiles, mais vous pouvez aussi bien en profiter pour améliorer la situation là où c'est possible. Les taux d'intérêt étant à leur niveau actuel, il sera difficile de voir une amélioration. Il y a quelques jours, j'ai vu un rapport dans lequel on analysait la faisabilité d'un produit locatif il y a un an et un an et demi, et la situation a beaucoup changé. Bonne chance, mais ce n'est pas facile.

**M. Dugan :** C'est un véritable défi, mais il faut le relever. Lorsque nous avons examiné les augmentations de loyer l'année dernière dans notre enquête sur le marché locatif... Nous avons toujours utilisé la mesure du loyer moyen, mais elle masquait une grande partie de la dynamique du marché locatif. Désormais, nous examinons le loyer moyen des logements où les locataires restent en place, et ces locataires sont souvent protégés par le

changed hands, so rents are reset to market rates. In Toronto, in particular, there's a gap. If the unit turned over and there was a new tenant, rent increases were 29% versus about 2.3% in units where there was no change in the tenant. That speaks to the lack of supply. When there's that much of a gap between what the market will bear and what people who are protected are paying, there's a supply shortage.

Yes, good luck. It's a difficult challenge. High interest rates make it challenging to build, but we have to do it because affordability, especially for low-income Canadians in rental markets, is deteriorating now rather quickly as well.

**The Chair:** Could I just have you comment on the place where we started in part because of the testimony we heard yesterday, that we really do need to change our mindset and that not every young Canadian is going to go grow up and have the house, the picket fence and the yard? We're going to have to change the psychology. Density is going to have to be our answer, especially in urban areas, because there is no more land to go to. What is your role and how can you take on those issues? We have other issues like education and why we need more plumbers and fewer BAs and that kind of thing, but could you comment just on the specific issue of housing and what your role would be in making that part of the national conversation?

**Mr. Dugan:** That's certainly something from a research and analysis perspective that we've really been trying to do. You're absolutely right. When you look at places like Toronto and Vancouver, we estimate that 80% of the cost of a new unit is the land that the unit sits on, whereas in a place like Montreal, it's closer to 30%. When land accounts for that much of the price, the only solution is density. You have to get more people per cubic foot, not per square foot, to bring down the cost of that very expensive land and make it more affordable.

In places like Toronto and Vancouver, they're converging on conditions in other large international cities. When you look at places like Manhattan, 100 years ago, there was farmland on Manhattan. Today, it's either very expensive condos or people rent. If they want to own, they have to live outside of the city and commute. Maybe Toronto and Vancouver are heading in that direction. They're growing, they're large cities, there are land supply constraints, and maybe we have to start getting people used to the idea that living in such an expensive urban centre means more renting, and we have to accept that.

contrôle des loyers ou par des baux à plus long terme. Nous comparons ces chiffres aux augmentations de loyer pour les logements où les locataires ont changé, de sorte que les loyers sont ramenés aux taux du marché. À Toronto, en particulier, il y a un écart. Pour les logements où il y avait un nouveau locataire, les augmentations de loyer étaient de 29 % contre environ 2,3 % pour les logements où il n'y avait pas de changement de locataire. Cela témoigne de l'insuffisance de l'offre. Lorsqu'il y a un tel écart entre ce que le marché peut supporter et ce que les personnes protégées paient, il y a une pénurie d'offres.

Oui, bonne chance. C'est un défi difficile à relever. Les taux d'intérêt élevés rendent la construction difficile, mais nous devons le faire parce que l'abordabilité — en particulier pour les Canadiens à faibles revenus sur les marchés locatifs — se détériore maintenant assez rapidement.

**La présidente :** J'aimerais vous demander de commenter en revenant au début, notamment en raison des témoignages que nous avons entendus hier, à savoir que nous devons vraiment changer nos mentalités et nous dire que ce ne sont pas tous les jeunes Canadiens qui vont grandir et avoir une maison avec une cour clôturée. Nous allons devoir changer les mentalités. Notre réponse devra être la densification, en particulier dans les zones urbaines, parce qu'il n'y a plus de terrains où construire. Quel est votre rôle et comment pouvez-vous vous attaquer à ce problème? Nous avons d'autres problèmes comme l'éducation et les raisons qui font que nous avons besoin de plus de plombiers et de moins de bacheliers, etc., mais pourriez-vous nous parler du problème précis du logement et du rôle que vous avez à jouer pour que cette question fasse partie de la conversation nationale?

**M. Dugan :** Du point de vue de la recherche et de l'analyse, c'est assurément ce que nous essayons de faire. Vous avez tout à fait raison. Dans des villes comme Toronto et Vancouver, nous estimons que le terrain représente 80 % du coût d'un nouveau logement, alors qu'à Montréal, c'est plutôt environ 30 %. Lorsque le terrain représente une part aussi importante du prix, la seule solution est la densification. Il faut augmenter le nombre de personnes par pied cube, et non par pied carré, pour réduire le coût de ce terrain très onéreux et le rendre plus abordable.

Dans des villes comme Toronto et Vancouver, les conditions convergent vers celles d'autres grandes villes internationales. Dans des endroits comme Manhattan, il y a 100 ans, il y avait des terres agricoles. Aujourd'hui, il s'agit soit d'appartements très chers, soit de logements locatifs. Les gens qui veulent devenir propriétaires doivent vivre à l'extérieur de la ville et faire la navette. Toronto et Vancouver sont peut-être en train de prendre cette direction. Elles sont en expansion, ce sont de grandes villes, les terrains vacants sont peu nombreux, et il faut sans doute commencer à habituer les gens à l'idée que vivre dans un centre urbain aussi cher signifie souvent être locataire, et que nous devons accepter cette idée.

We have to also stop treating rental as a second-best option. It's not a second-best option; it's a perfectly legitimate way to house yourself. I think we have to promote that. We try to in our research and analysis, but that's a message that has to get across, absolutely.

**The Chair:** I'd like to thank you all very much. Bob Dugan, Chief Economist; Carla Staresina, Vice President, Commercial Products; and Neil Levecque, Vice President, Housing Operations, all from CMHC. We appreciate your contribution today.

Senators, on our second panel, we have the pleasure of welcoming Randall Bartlett, Senior Director, Canadian Economics, Desjardins Group. Thank you for joining us as we continue our study and look at the housing issues. I know that you have opening remarks. The floor is yours.

**Randall Bartlett, Senior Director, Canadian Economics, Desjardins Group:** Thank you, chair and members of the committee, for your invitation to speak today on the issue of housing affordability in Canada.

Housing in Canada is in crisis. As the situation has become more serious, all levels of government have been forced to recognize that something must be done urgently.

While sharply higher supply is widely recognized as the path forward, there is little agreement on how to make that happen. Home construction today is below the pace seen during the 1970s, when the baby boomers came of age, despite our current population being larger and growing more quickly.

The housing crisis is not only that the number of homes being built is insufficient. The type of housing is also inadequate. Detached homes are getting larger, while condominiums and apartments are getting smaller and, at the same time, more expensive by the square foot. Semi-detached row houses and low-rise apartments, the so-called missing middle, are essentially a rounding error in Canada's housing stock.

All levels of government bear some responsibility for the current crisis. The good news is that each can take steps to increase the supply of housing in Canada.

We recently published a report outlining over 20 measures that have been introduced internationally to increase the supply of housing and relieve affordability pressures. However, the most important takeaway from this analysis is that there is no silver

Nous devons également cesser de considérer la location comme une option de second choix. Ce n'est pas un pis-aller, c'est une façon tout à fait légitime de se loger. Je pense que nous devons promouvoir cette idée. Nous essayons de le faire dans nos recherches et nos analyses, mais c'est un message qu'il faut absolument faire passer.

**La présidente :** Je tiens à remercier sincèrement nos témoins : Bob Dugan, économiste en chef; Carla Staresina, vice-présidente, Produits commerciaux; et Neil Levecque, vice-président, Opérations — Logement, tous de la SCHL. Nous vous sommes reconnaissants de votre contribution aujourd'hui.

Chers collègues, nous avons le plaisir d'accueillir maintenant Randall Bartlett, directeur principal, Économie canadienne, du Mouvement Desjardins. Je vous remercie d'être avec nous. Nous poursuivons notre étude sur les problèmes de logement. Je sais que vous avez une déclaration liminaire, alors je vous cède la parole.

**Randall Bartlett, directeur principal, Économie canadienne, Mouvement Desjardins :** Je vous remercie, madame la présidente, et mesdames et messieurs, de m'avoir invité à m'exprimer aujourd'hui sur la question de l'abordabilité du logement au Canada.

Le logement au pays est en crise. La situation s'étant aggravée, tous les ordres de gouvernement sont obligés de reconnaître qu'il est urgent d'agir.

S'il est largement admis que la solution passe par une forte augmentation de l'offre, il n'y a guère d'accord sur la manière d'y parvenir. La construction de logements est aujourd'hui inférieure au rythme observé dans les années 1970, lorsque les baby-boomers sont arrivés à l'âge adulte, en dépit du fait que la population actuelle est plus nombreuse et croît plus rapidement.

La crise du logement ne tient pas seulement au fait que le nombre de logements construits est insuffisant. Le type de logement est également inadéquat. Les maisons individuelles sont de plus en plus grandes, tandis que les copropriétés et les appartements sont de plus en plus petits et, en même temps, de plus en plus chers au pied carré. Les maisons en rangée, les maisons jumelées et les immeubles d'appartements de faible hauteur — ce qu'on appelle le chaînon manquant — constituent essentiellement une erreur d'arrondi dans le parc de logements du Canada.

Tous les ordres de gouvernement portent une part de responsabilité dans la crise actuelle. La bonne nouvelle, c'est que chacun peut prendre des mesures pour augmenter l'offre de logements au Canada.

Nous avons récemment publié un rapport décrivant plus de 20 mesures qui ont été prises dans d'autres pays pour augmenter l'offre de logements et réduire les pressions sur l'abordabilité. Cependant, la conclusion la plus importante de cette analyse est

bullet that will solve Canada's housing crisis; instead, it is a combination of different policies introduced by all levels of government in a coordinated fashion that will help to increase home building. We must have all hands on deck and pulling in the same direction.

At the federal level, providing transfers to provinces and municipalities to incent home building is key. The long-delayed Housing Accelerator Fund is a good start. It's showing early signs of progress, as some municipalities look to be modifying their housing-related decisions to qualify for federal funds.

In this context, the federal government must listen to other levels of government to improve the targeting of transfers and minimize the frictions that are preventing more homes from being built. Additionally, as a recommendation in our recent housing supply report, we applaud the federal government for foregoing the GST/HST on purpose-built rental construction and hope that there is alignment with the provinces and territories for its implementation. We continue to look at them to follow up with some additional incentives.

This is complemented by the federal Rental Construction Financing Initiative, as was just discussed, which provides low-cost loans for the construction and commercialization of rental apartments. Unfortunately, RCFI does not apply to rental housing targeted toward some of Canada's most vulnerable residents, including seniors and students.

The Government of Canada must also ensure population growth advances at a pace which is sustainable and doesn't further erode housing affordability. Canada needs immigrants to sustain and even accelerate economic growth and to offset the fiscal burden of an aging population. It is a difficult balance to strike. Prioritizing immigrants with skilled trades training and recognizing those skills would further help address elevated job vacancies and offset a rapidly aging workforce in the construction sector.

At the provincial level, giving municipalities the freedom to introduce measures that will support an acceleration of residential investment in their communities would help considerably. Reducing development charges on some types of housing may have a positive impact, particularly as it relates to density, but municipalities shouldn't be left holding the bag for lost revenues.

qu'il n'existe pas de solution miracle pour résoudre la crise du logement au Canada; c'est plutôt une combinaison de différentes politiques mises en œuvre par tous les ordres de gouvernement de manière coordonnée qui contribuera à augmenter la construction de logements. Il faut que tout le monde mette la main à la pâte et avance dans la même direction.

Au niveau fédéral, il est essentiel de fournir des transferts aux provinces et aux municipalités pour encourager la construction de logements. Le Fonds d'accélération du logement, longtemps retardé, est un bon début. Il montre les premiers signes de progrès, puisque certaines municipalités semblent modifier leurs décisions en matière de logement pour pouvoir bénéficier des fonds fédéraux.

Dans ce contexte, le gouvernement fédéral doit être à l'écoute des autres ordres de gouvernement afin d'améliorer le ciblage des transferts et de minimiser les frictions qui empêchent la construction d'un plus grand nombre de logements. En outre, et c'était une recommandation dans notre récent rapport sur l'offre de logements, nous félicitons le gouvernement fédéral d'avoir renoncé à la TPS/TVH sur la construction de logements locatifs et nous espérons qu'il y aura accord avec les provinces et les territoires pour la mise en œuvre de cette mesure. Nous continuons à leur demander de mettre en place des mesures incitatives supplémentaires.

Cette mesure vient s'ajouter à l'initiative fédérale Financement de la construction de logements locatifs, dont il vient d'être question, qui fournit des prêts à faible coût pour la construction et la commercialisation d'appartements locatifs. Malheureusement, cette initiative fédérale ne s'applique pas aux logements locatifs destinés à certaines des personnes les plus vulnérables du Canada, notamment les personnes âgées et les étudiants.

Le gouvernement du Canada doit également veiller à ce que la croissance démographique progresse à un rythme qui soit durable et qui n'érode pas davantage l'abordabilité du logement. Le Canada a besoin d'immigrants pour soutenir et même accélérer la croissance économique et pour compenser le fardeau fiscal d'une population vieillissante. L'équilibre est difficile à trouver. Donner la priorité aux immigrants ayant suivi une formation dans un métier spécialisé et reconnaître ces compétences permettraient de remédier au nombre élevé de postes vacants et de compenser le vieillissement rapide de la main-d'œuvre dans le secteur de la construction.

Au niveau provincial, donner aux municipalités la liberté d'adopter des mesures qui soutiendront l'accélération des investissements résidentiels dans leurs collectivités aiderait considérablement. La réduction des droits d'aménagement sur certains types de logements peut avoir une incidence positive, en particulier en ce qui concerne la densification, mais les municipalités ne devraient pas avoir à assumer les pertes de revenus.

The boon in short-term rentals must also be addressed, with the Government of Quebec's recent introduction of provincial licensing requirements providing a template for the rest of the country. British Columbia looks to be following suit with its own measures, and other provinces may not be far behind.

Finally, working with post-secondary institutions to add more high-density, purpose-built student accommodation should free up space in the off-campus rental market for lower-income tenants as well.

Looking at municipalities, many communities are already making great strides in certain areas, but more needs to be done to reduce barriers to home building. Ending exclusionary zoning and moving to by-right approvals should be a priority to support increased density. A focus on sharply higher density along public transit corridors is paramount. Encouraging retail-to-residential redevelopment on existing greyfield sites, such as underused shopping centres, could also add many more units in relatively short order.

While it may sound trite, sharing best practices from across the country and around the world will go a long way to illustrating what has worked in other places to increase the supply of housing as well.

Industry also has a role to play. Construction sector productivity has been lagging behind the general economy for about 20 years. From prefabricated homes to pre-approved plans made available by municipalities, there is a lot that can be done to improve construction sector productivity. Construction costs from interest rates to inputs have risen considerably in the last few years in particular. Governments can use policy to offset this through lower taxes, subsidies and/or low-interest loans.

Failing to address Canada's affordability crisis is to fail the current generation of prospective homeowners, hopeful new and future new parents, and optimistic entrepreneurs. As we've documented in a recent series of reports on the economic circumstances of youth in Canada, young Canadians are leaving our most expensive provinces at an unprecedented pace in a desperate search for affordable shelter. They are also delaying moving out of their parents' homes, starting long-term relationships, getting married and having children, as well as having fewer children than they desire in no insignificant part due to the affordability crisis.

L'essor des locations à court terme doit également être pris en compte, et l'adoption récente par le gouvernement du Québec d'exigences provinciales en matière de permis peut servir de modèle pour le reste du pays. La Colombie-Britannique semble lui emboîter le pas avec ses propres mesures, et les autres provinces ne sont peut-être pas loin derrière.

Enfin, la collaboration avec les établissements d'enseignement supérieur en vue d'augmenter les logements locatifs à haute densité pour étudiants devrait permettre de libérer des logements sur le marché locatif hors campus pour les locataires à faible revenu.

En ce qui concerne les municipalités, de nombreuses collectivités ont déjà fait de grands progrès dans certains domaines, mais il reste encore beaucoup à faire pour réduire les obstacles à la construction de logements. L'élimination du zonage d'exclusion et le passage à des approbations de plein droit devraient être une priorité pour soutenir l'augmentation de la densification. Il est primordial de mettre l'accent sur une densification nettement plus élevée le long des couloirs de transport en commun. Encourager le réaménagement des zones commerciales en zones résidentielles sur les friches industrielles existantes, comme les centres commerciaux sous-utilisés, pourrait également permettre d'augmenter le nombre de logements dans un délai relativement court.

Même si cela peut sembler banal, la mise en commun des pratiques exemplaires partout au pays et dans le monde entier contribuera grandement à montrer ce qui a fonctionné ailleurs pour augmenter l'offre de logements.

L'industrie a également un rôle à jouer. La productivité du secteur de la construction est à la traîne de l'économie générale depuis une vingtaine d'années. Des maisons préfabriquées aux plans préapprouvés mis à disposition par les municipalités, il y a beaucoup à faire pour améliorer la productivité du secteur de la construction. Les coûts de construction, qu'il s'agisse des taux d'intérêt ou des intrants, ont considérablement augmenté au cours des dernières années. Les gouvernements peuvent utiliser des politiques pour compenser cette hausse en réduisant les taxes, en accordant des subventions et des prêts à faible taux d'intérêt.

Ne pas s'attaquer à la crise de l'abordabilité financière au Canada revient à laisser tomber la génération actuelle de propriétaires potentiels, de nouveaux et futurs parents pleins d'espérance et d'entrepreneurs optimistes. Comme nous l'avons montré dans une récente série de rapports sur la situation économique des jeunes au Canada, les jeunes Canadiens quittent les provinces où le coût de la vie est le plus cher à un rythme sans précédent, en cherchant désespérément un logement abordable. Ils retardent également le moment de quitter le domicile de leurs parents, d'entamer une relation à long terme, de se marier et d'avoir des enfants — et songent même à en avoir

In closing, Canada's housing affordability crisis is bad, but it is not insurmountable. Canadians need less conversation and more action from all levels of government. The country needed to get shovels in the ground years ago, not someday in the future. Jurisdictional finger pointing should be replaced with taking responsibility and taking action. Today's youth, newcomers to Canada, low-income households and all Canadians can't and won't wait.

Thank you. I look forward to your questions.

**The Chair:** Thank you, Mr. Bartlett.

You know that we spoke with Mr. Jon Love yesterday from KingSett Capital. He was talking about using every available space. You have been talking about underused malls and that kind of thing. He was talking about every laneway, every basement and every Airbnb that people can lay their hands on. Is that the missing middle that you are talking about, or is that just solving an existing problem?

**Mr. Bartlett:** The missing middle specifically is defined by the CMHC as semi-detached houses, row houses and low-rise apartment buildings. We've seen cities, such as Toronto, that have introduced laneway housing and allowed fourplexes as a way to increase density. It is about not focusing on small condominiums or large detached homes but rather providing that missing middle of housing that can support younger Canadians, new Canadians and lower-income Canadians.

**The Chair:** Thank you for that clarification.

We begin our questioning with our deputy chair, Senator Loffreda.

**Senator Loffreda:** Thank you, Mr. Bartlett, for being here today.

I like the saying that in the absence of offering solutions, it is just a complaining session. I am very happy with your recent report where you suggested 20 measures which can be introduced to appease this crisis. Can you further elaborate on the top two or three suggestions you would have, and how can they be easily or practically implemented? There is no rolling back here. Is rental the sole solution going forward? I like the idea of less conversation, more action, so let's get to the action.

moins qu'ils ne le souhaiteraient — en grande partie à cause de la crise de l'abordabilité.

En conclusion, la crise de l'abordabilité du logement au Canada est grave, mais elle n'est pas insurmontable. Les Canadiens ont besoin de moins de discussions et de plus d'actions de la part de tous les ordres de gouvernement. Le pays avait besoin de faire construire des logements il y a des années, pas dans un jour lointain. Les gouvernements ne doivent pas se renvoyer la balle, mais prendre leurs responsabilités et agir. Les jeunes d'aujourd'hui, les nouveaux arrivants au Canada, les ménages à faibles revenus et tous les Canadiens ne peuvent pas et ne veulent pas attendre.

Je vous remercie de votre attention. Je serai heureux de répondre à vos questions.

**La présidente :** Je vous remercie, monsieur Bartlett.

Vous savez que nous avons parlé hier avec M. Jon Love de KingSett Capital. Il a parlé de l'utilisation de tous les espaces disponibles. Vous avez parlé des centres commerciaux sous-utilisés, etc. Il parlait de toutes les allées, de tous les sous-sols et de tous les Airbnb sur lesquels les gens peuvent mettre la main. Est-ce là le chaînon manquant dont vous parlez, ou s'agit-il simplement de résoudre un problème existant?

**Mr. Bartlett :** Le chaînon manquant est défini par la SCHL comme étant les maisons jumelées, les maisons en rangée et les immeubles d'appartements de faible hauteur. Nous avons vu des villes, comme Toronto, qui ont introduit les maisons d'allée et autorisé les quadruplex comme moyen d'augmenter la densification. Il s'agit de ne pas se concentrer sur les petites copropriétés ou les grandes maisons individuelles, mais plutôt d'offrir ce chaînon manquant de logements qui peuvent aider les jeunes Canadiens, les nouveaux Canadiens et les Canadiens à faible revenu.

**La présidente :** Je vous remercie de cette précision.

Nous passons maintenant à la période des questions, en commençant par le vice-président, le sénateur Loffreda.

**Le sénateur Loffreda :** Monsieur Bartlett, je vous remercie d'être avec nous aujourd'hui.

J'aime bien l'expression qui dit que si l'on ne propose pas de solutions, on ne fait que se plaindre. Je suis très satisfait de votre récent rapport dans lequel vous proposez 20 mesures qui peuvent être mises en place pour calmer cette crise. Pouvez-vous nous donner plus de détails sur les deux ou trois propositions les plus importantes que vous avez et sur la manière dont elles peuvent être facilement ou concrètement mises en œuvre? Il n'y a pas de retour en arrière possible. La location est-elle la seule solution pour l'avenir? J'aime l'idée de moins de discussions, plus d'actions, alors passons à l'action.

**Mr. Bartlett:** Well, for each level of government, there are key solutions that they can introduce that are relatively low-hanging fruit to support greater home building in Canada, both in terms of rental and market housing.

At the federal level, the federal government largely taxes and transfers, and by providing incentives through measures like the Housing Accelerator Fund, that could be expanded, made less bureaucratic and simpler to incent municipalities to provide the conditions by which more homes can get built. The incentives in that regard are showing to be relatively effective, and they can go even further in that regard.

When it comes to the provinces, the focus should be on trades certifications, given the surge in population growth that we're seeing in Canada, and working with the federal government to ensure we're bringing in the people with the right skills, but, at the provincial level, that those skills are recognized quickly and we can get boots on the ground and hammers to work very quickly. That is where the provincial governments can do a lot of heavy lifting.

At the municipal level, it is all about bringing down barriers to building, whether that is by scrapping exclusionary zoning, moving toward more by-right zoning or shifting the structure of development charges away from greater density and supporting lower-density building and turning that on its head. We see in some of our larger cities that we penalize density. Flipping that on its head ensures that we can build more and increase density of our major cities in Canada.

[Translation]

**Senator Bellemare:** I was looking at one of your publications called “*Quel est le nombre idéal de nouveaux arrivants au Canada?*” In one of your tables, you show that, based on the immigration rate, the faster the pace of immigration gets, the faster property prices will grow.

This is quite a serious study. Choices have to be made in the short and medium term, and we know that solutions to the crisis will take time.

In the very short term, what's the ideal immigration rate if we want to keep prices from rising too fast and restore our housing inventory in order to strike a balance?

**M. Bartlett :** Eh bien, pour les deux ordres de gouvernement et les municipalités, il existe des solutions qui sont relativement faciles à mettre en œuvre pour qu'un plus grand nombre de logements soient construits au Canada, qu'il s'agisse de logements locatifs ou de logements du marché.

A l'échelle fédérale, le gouvernement s'occupe principalement des impôts et des transferts. En offrant des incitatifs au moyen de mesures comme le Fonds pour accélérer la construction de logements, un programme qu'on pourrait élargir, rendre moins lourd et simplifier, on encourage les municipalités à créer les conditions qui favoriseront la construction d'un plus grand nombre de logements. Les incitatifs à cet égard s'avèrent relativement efficaces et il est possible d'aller encore plus loin.

Du côté des provinces, l'accent devrait être mis sur la certification professionnelle, compte tenu de la forte croissance démographique que nous connaissons au Canada. De plus, elles doivent collaborer avec le gouvernement fédéral pour s'assurer que nous faisons venir des personnes qui possèdent les bonnes compétences. Toutefois, à l'échelle provinciale, il faut veiller à ce que les compétences soient vite reconnues de sorte que les gens puissent travailler sur les chantiers très rapidement. C'est sur ce plan que les gouvernements provinciaux peuvent faire une grande partie du travail.

À l'échelle municipale, il s'agit d'éliminer les obstacles à la construction, que ce soit en abandonnant le zonage d'exclusion, en se tournant davantage vers un zonage de plein droit ou en modifiant la structure des droits d'aménagement en ce qui concerne la construction à forte densité et en favorisant la construction à faible densité et en changeant la situation. Nous constatons que dans certaines grandes villes, on pénalise la densité. Si l'on renverse la situation, nous pourrons construire davantage et augmenter la densité dans les grandes villes du Canada.

[Français]

**La sénatrice Bellemare :** Je regardais l'une de vos publications intitulée « *Quel est le nombre idéal de nouveaux arrivants au Canada?* ». Dans l'un de vos graphiques, vous montrez que, selon le taux d'immigration, plus le rythme de l'immigration sera rapide, plus les prix des propriétés grimperont rapidement.

C'est une étude qui est quand même sérieuse. Il y aura des choix à faire à court terme et à moyen terme, et on sait que les solutions pour résoudre la crise prennent du temps.

À très court terme, quel devrait être le taux idéal d'immigration pour empêcher que les prix montent trop vite et pour rétablir notre inventaire de logements afin d'assurer un équilibre?

[English]

**Mr. Bartlett:** Thank you for the question.

You will notice in the paper that I didn't actually reach a conclusion on the right number of newcomers to welcome to Canada. That was intentional, as I leave it up to policy-makers to make those tough decisions. What I tried to do is to frame the parameters around which those decisions should be made.

As the Canadian population ages, we do need to see more young Canadians entering the labour market in order to fill the jobs that are being made vacant in order to continue to accelerate growth in Canada's economy going forward and offset the fiscal burden of aging on, particularly, provincial governments. We do need to see continued increase in the population and immigration to offset that.

At the current pace of home building, by rapidly increasing the pace of population growth in Canada, as we're seeing right now, it puts upward pressure on the price of housing, and all types of housing across the housing spectrum. That is because demand is rising much more rapidly than supply can respond to it. At the end of the day, what we will see is that builders will respond to the price signal and start to build, but ultimately, we still need to manage that population flow against the fact that we just can't build housing fast enough to satisfy it. That is causing affordability to rapidly erode.

I would look at what we're doing in terms of the immigration system in Canada. We have increased our immigration targets, but not all that much relative to the increase in the non-permanent residents that we've seen coming into Canada, largely through the International Mobility Program, which doesn't require labour market assessments and that sort of thing like the traditional Temporary Foreign Worker Program does. We should be looking at the types of workers coming into Canada and whether they can meet the needs of the housing market in order to be able to build more, but also the broader, long-term needs of the Canadian economy.

[Translation]

**Senator Bellemare:** For everyone's benefit, in your table 12, what did you assume between the highest and lowest projections? If you don't have the information, could you please send it to us?

[Traduction]

**M. Bartlett :** Je vous remercie de la question.

Vous remarquerez que dans le document, je n'ai pas tiré de conclusion sur le nombre de nouveaux arrivants que l'on devrait accueillir au Canada. C'était intentionnel, car je laisse aux décideurs politiques le soin de prendre ce genre de décisions difficiles. Ce que j'ai essayé de faire, c'est de définir les paramètres à partir desquels ces décisions devraient être prises.

À mesure que la population canadienne vieillit, il faut que davantage de jeunes Canadiens entrent sur le marché du travail pour occuper les emplois vacants afin que la croissance de l'économie canadienne continue de s'accélérer et que le fardeau fiscal lié au vieillissement qui pèse, en particulier, sur les gouvernements provinciaux, soit neutralisé. Il faut que la population et le nombre d'immigrants augmentent sans cesse pour compenser le fardeau.

Au rythme auquel on construit des logements actuellement, l'augmentation rapide du rythme de croissance de la population au Canada que nous observons présentement exerce une pression à la hausse sur le prix des logements, de tous les types de logements. En effet, la demande augmente beaucoup plus rapidement que l'offre. En définitive, les constructeurs réagiront au signal des prix et commenceront à construire, mais au bout du compte, nous devons toujours gérer ce mouvement de population en fonction du fait que nous ne pouvons tout simplement pas construire des logements assez rapidement pour satisfaire la demande. Cette situation entraîne une réduction rapide de l'accessibilité.

Je pense à ce que nous faisons sur le plan de l'immigration au Canada. Nous avons augmenté nos cibles, mais pas beaucoup par rapport à l'augmentation du nombre de résidents non permanents qui entrent au Canada, en grande partie dans le cadre du Programme de mobilité internationale, qui n'oblige pas l'employeur à obtenir une évaluation du marché du travail et ce genre de choses, contrairement au Programme traditionnel des travailleurs étrangers temporaires. Nous devrions tenir compte des types de travailleurs qui entrent au Canada et voir s'ils peuvent répondre aux besoins du marché du logement afin de pouvoir construire davantage, mais aussi répondre aux besoins plus généraux et à long terme de l'économie canadienne.

[Français]

**La sénatrice Bellemare :** Au bénéfice de tout le monde, quelle était l'hypothèse, dans votre tableau n° 12, entre les projections les plus hautes et les plus faibles? Si vous n'avez pas cette information, pourriez-vous nous l'envoyer?

[English]

**Mr. Bartlett:** I would be happy to share that with you at a future date. Our hypotheses were the way we look at bringing immigration, both permanent residents and non-permanent residents, into our forecast, to look at the age structure of immigration historically and through the point system established by the federal government, and look at what the contribution of those different age groups by male and female are to the labour market in Canada. When we look at where new immigrants are disproportionately coming in and age distribution, it is generally between the ages of 25 and 40. Those are the ages at which the level of employment, as a share of the population, by far tends to be the highest.

[Translation]

**Senator Bellemare:** If ever you have any minor clarifications to make, could you send them to us in writing? We would appreciate it.

[English]

**Mr. Bartlett:** Yes.

**Senator Gignac:** Welcome, Mr. Bartlett. Before asking too many questions, I'd like to congratulate Desjardins Group for what you have done on the housing research, available in both languages, by the way, on your website. I think it is very informative.

Back to your global study with the 20 ideas, one of the ideas was to consider repurposing existing assets. Could you elaborate on that? You have interesting thoughts, and we know that students, like older people who stay in homes for the elderly, are maybe sharing kitchens, bathrooms or other centralized areas rather than an apartment. Could you elaborate on that?

**Mr. Bartlett:** Thank you for the question.

We tried to get a sense, by working with our real estate team at Desjardins, of what the possible conversion could be from existing office to residential. It only works out to about 10 to 20% of existing office buildings could be converted to residential in Canada. Part of that is a reflection of municipal building codes, so there is some flexibility around that, but it still remains relatively low. A big part of that is the requirement to have, of course, individual bathrooms for apartments and kitchens and that sort of thing. Office buildings generally aren't designed to accommodate that and instead tend to be very centralized.

Where the opportunity lies is in converting that space to more congregate styles of living where you would have those central resources, such as kitchens, bathrooms and that sort of thing,

[Traduction]

**M. Bartlett :** Je serai heureux de vous l'envoyer à une date ultérieure. Concernant nos hypothèses et la manière dont nous intégrons l'immigration, ce qui inclut à la fois les résidents permanents et les résidents non permanents, dans nos prévisions, il s'agit d'examiner la structure par âge dans une perspective historique et avec le système de points qui a été établi par le gouvernement fédéral ainsi que la contribution de ces différents groupes d'âge, hommes et femmes, au marché du travail au Canada. Si l'on regarde le lieu d'arrivée et la répartition par âge des nouveaux immigrants, on constate qu'ils sont généralement âgés de 25 à 40 ans. C'est à cet âge que le niveau d'emploi, en proportion de la population, tend à être de loin le plus élevé.

[Français]

**La sénatrice Bellemare :** Si jamais vous avez de petites précisions à ajouter, pouvez-vous nous les faire parvenir par écrit? Ce serait apprécié.

[Traduction]

**M. Bartlett :** Oui.

**Le sénateur Gignac :** Bienvenue, monsieur Bartlett. Avant de poser trop de questions, j'aimerais féliciter le Mouvement Desjardins pour ce qu'il a fait en matière de recherche sur le logement, qui est accessible dans les deux langues, soit dit en passant, sur son site Web. Je pense que c'est très instructif.

Pour en revenir à votre étude globale et aux 20 idées, l'une d'entre elles consistait à utiliser à d'autres fins des actifs existants. Pourriez-vous nous en dire plus à ce sujet? Vous avez des idées intéressantes et nous savons que des étudiants, et aussi des personnes âgées qui habitent dans des maisons de retraite, vivent dans des endroits où les cuisines, les salles de bains ou d'autres espaces centralisés sont des pièces communes, plutôt qu'en appartement. Pourriez-vous nous en dire plus à ce sujet?

**M. Bartlett :** Je vous remercie de la question.

En travaillant avec notre équipe immobilière chez Desjardins, nous avons essayé de nous faire une idée de ce que pourrait être la conversion de bureaux en logements. Il s'avère que seulement environ 10 à 20 % des immeubles de bureaux actuels pourraient être convertis en immeubles résidentiels au Canada. Cette situation s'explique en partie par les codes de construction des villes. Il y a donc une certaine souplesse, mais cela reste relativement faible. La nécessité, que les appartements aient, bien sûr, des salles de bain privées, des cuisines et ce genre de choses, y est pour beaucoup. Les immeubles de bureaux ne sont généralement pas conçus pour cela et la centralisation est souvent très importante.

Ce qui est possible, c'est de convertir cet espace en logements de style collectif qui comprendraient ces ressources centrales : cuisines, salles de bains et ce genre de choses. Il peut s'agir de

whether that is student accommodation, of which there is an enormous dearth in Canada and an enormous need for additional student housing, or for housing for seniors. As Canadians are aging, they are staying in their homes longer than they had in previous generations, but at some point, we will need that additional congregate living for additional support for people transitioning through different stages of their lives. It lends the opportunity to be able to do that as a great deal of office space in major centres continues to remain unfilled even today.

**Senator Gignac:** You have a precise figure on the purpose-built student accommodation in the U.K. compared to Canada. I think in Canada it is 12% compared to 30% in the U.K. Could you elaborate on that?

**Mr. Bartlett:** Yes, the figure is much lower in Canada as a consequence of a couple of things, I would argue, one of which is that we have less opportunity for post-secondary institutions generally to be able to borrow for investment purposes than in the U.K., as an example. As a result, it is more difficult for them to bring on private sector partners than it is in the U.K., such as institutional investors and that long-term patient capital that provides that opportunity for investment in things like student residences. We see that Canadian pension funds, for example, are investing in some of these student residences abroad, but we do not see as much of it in Canada. There is certainly an opportunity for provincial governments to provide that flexibility to garner that financing and pull in that private sector investment.

**Senator Gignac:** Next week we will hear from Tiff Macklem, the Governor of the Bank of Canada, and Peter Routledge of OSFI. Your team has mentioned that mortgage debt is a time bomb. This is what it was. It's a very special title. When talk about mortgages, variable rate and fixed payment, a lot of them have now reached a trigger rate and a lot of young people are in big trouble with that. Do you recommend to OSFI to no longer offer first-time buyers variable rate mortgages? A lot of people haven't got the equity to face the payment shock they will see coming.

**Mr. Bartlett:** I don't necessarily think that it is my place as an economist to provide recommendations to regulators on what we think the best policy design is for Canadians and for financial institutions, but we have looked into what we think the impact is going to be on the Canadian economy as a result of many of these mortgages coming up for renewal in 2025 and 2026. We think that the consequences of it will cap the potential rebound that we could see in the Canadian economy from rate cuts by the Bank of Canada. Even as rates come back down, households will

logements pour étudiants, dont la pénurie est énorme au Canada; et le besoin de logements supplémentaires pour les étudiants est criant. Il peut s'agir de logements pour les personnes âgées. Les Canadiens vieillissent et restent chez eux plus longtemps que les générations précédentes, mais à un moment donné, nous aurons besoin de ces logements collectifs supplémentaires pour aider les personnes qui sont en transition à différents stades de leur vie. C'est l'occasion de le faire, car dans les grands centres, beaucoup d'espaces de bureaux restent inoccupés encore aujourd'hui.

**Le sénateur Gignac :** Vous avez des données précises sur les logements pour étudiants au Royaume-Uni et au Canada. Je pense que la proportion est de 12 % au Canada et de 30 % au Royaume-Uni. Pourriez-vous nous en dire plus à ce sujet?

**M. Bartlett :** Oui. La proportion est beaucoup plus faible au Canada pour deux ou trois raisons, je dirais, dont l'une est qu'au Canada, les établissements postsecondaires ont généralement moins de possibilités d'emprunter à des fins d'investissement qu'au Royaume-Uni, par exemple. Par conséquent, il leur est plus difficile de faire appel à des partenaires du secteur privé comparativement au Royaume-Uni, comme les investisseurs institutionnels et le capital patient à long terme qui offre l'occasion d'investir dans certaines choses telles que des résidences pour étudiants. Nous constatons que les fonds de pension canadiens, par exemple, investissent dans certaines de ces résidences pour étudiants à l'étranger, mais nous ne voyons pas cela autant au Canada. Les gouvernements provinciaux peuvent certainement offrir la souplesse voulue pour qu'il soit possible d'obtenir ce financement et d'attirer cet investissement du secteur privé.

**Le sénateur Gignac :** La semaine prochaine, nous recevrons le gouverneur de la Banque du Canada, Tiff Macklem, ainsi que Peter Routledge, du Bureau du surintendant des institutions financières, ou BSIF. Dans une étude, votre équipe a mentionné que la dette hypothécaire est une bombe à retardement. Voici ce que c'était. C'est un titre très spécial. Lorsque l'on parle d'hypothèques, de taux variables et de paiements fixes, dans de nombreux cas, le seuil de déclenchement a maintenant été atteint et beaucoup de jeunes ont de gros problèmes. Recommandez-vous au BSIF de ne plus offrir de prêts hypothécaires à taux variable aux accédants à la propriété? Beaucoup de gens n'ont pas les fonds nécessaires pour faire face au choc des paiements à venir.

**M. Bartlett :** Je ne pense pas qu'en tant qu'économiste, il m'appartient de formuler des recommandations aux organismes de réglementation sur ce que sont à notre avis les meilleures politiques à adopter pour les Canadiens et les institutions financières. Cependant, nous nous sommes penchés sur les répercussions que pourraient avoir les prêts hypothécaires dont le renouvellement est prévu en 2025 et 2026 sur l'économie canadienne. Nous pensons que la situation aura pour effet de limiter le rebond que nous pourrions observer dans l'économie

be renewing those mortgages at much higher rates and at much higher levels of principle than when they took out mortgages. It will certainly dampen any recovery that we will see in the medium term as households reduce consumption in order to stay in their homes. We think it will have material impacts on the Canadian economy, but I think it is probably best left to the regulators to make those decisions.

**The Chair:** Can I follow up on that?

We hear the phrase “full employment recession” and a lot of people betting on that. Still, to your point, in the last several years, we have seen rate hikes go up 8 or 10 times. When people do go to refinance mortgages, we are going to have that problem. Canadians, on the other hand, are very dutiful about paying their mortgages. We have one of the best rates internationally on that as well. If two out of three mortgages are in trouble, what is the statistic out there that troubles you most?

**Mr. Bartlett:** Yes. The statistic that does trouble us most is the bill that is going to be piling up for Canadians going forward in terms of their mortgage costs.

If we look back at the 1990s, what we saw as interest rates rose dramatically coming out of a housing boom, most Canadians stayed in their homes. We did not see a sharp spike in listings, per se, but we did see a dramatic increase in the savings rate and a dramatic drop in consumption among Canadians. That weak consumption, as Canadians continued to make sure that they maintained their mortgages and made their monthly mortgage payments, led to a very prolonged economic downturn in Canada. We think that very much is the downside risk. It is not our baseline scenario, but it does pose a downside risk to our outlook. We put out a note on that about a year ago, detailing what that scenario could look like, and I would be happy to share that with the committee.

**The Chair:** Please do. That would be helpful. We are seeing that weaker consumption. They are choosing to pay their mortgage and buy fewer groceries, all of those things.

**Mr. Bartlett:** Absolutely.

**Senator Marshall:** I was also going to ask you a question on the ticking time bomb paper because it was interesting, but after hearing you speak, I have a different question. There are so many suggestions as to what government can do to improve the housing situation. I am thinking about the housing minister. How

canadienne à la suite des réductions de taux de la Banque du Canada. Même si les taux baissent, les ménages renouveleront leurs prêts hypothécaires à des taux et à des niveaux de principe beaucoup plus élevés qu'au moment où ils les ont contractés. Cela freinera certainement toute reprise à moyen terme, car les ménages réduiront leur consommation pour rester dans leur logement. Nous pensons que la situation aura des répercussions importantes sur l'économie canadienne, mais je crois qu'il est préférable de laisser aux organismes de réglementation le soin de prendre les décisions.

**La présidente :** Puis-je revenir sur ce point?

On entend parler de récession sans répercussion négative sur l'emploi et beaucoup de gens parient là-dessus. Toutefois, pour revenir à ce que vous avez dit, nous avons assisté à une hausse de taux 8 ou 10 fois ces dernières années. Lorsque les gens iront refinancer leurs prêts hypothécaires, nous aurons ce problème. En revanche, les Canadiens sont très responsables lorsqu'il s'agit de payer de leur hypothèque. De plus, le Canada affiche l'un des meilleurs taux dans le monde sur ce plan. Si deux hypothèques sur trois sont en difficulté, quelle est la statistique qui vous préoccupe le plus?

**M. Bartlett :** Oui. La statistique qui nous inquiète le plus est celle qui est liée à l'augmentation des coûts hypothécaires à venir des Canadiens.

Dans les années 1990, lorsque les taux d'intérêt ont augmenté de façon spectaculaire à la suite d'un boom de l'immobilier, la plupart des Canadiens sont restés chez eux. Nous n'avons pas assisté à une forte hausse des inscriptions en tant que telles, mais nous avons constaté une augmentation considérable du taux d'épargne et une chute spectaculaire de la consommation chez les Canadiens. Cette faible consommation, pendant que les Canadiens continuaient à s'assurer de conserver leur hypothèque et d'effectuer leurs paiements mensuels, a mené à un ralentissement économique très prolongé au Canada. Nous pensons qu'il s'agit là du risque qui pèse sur la situation. Ce n'est pas notre scénario de base, mais il représente un risque baissier quant à nos perspectives. Il y a un an, nous avons publié une note à ce sujet dans laquelle nous expliquions ce à quoi le scénario pourrait ressembler, et je serais heureux de la fournir au comité.

**La présidente :** Je vous en prie. Ce serait utile. Nous constatons que la consommation est plus faible. Les gens choisissent de payer leur hypothèque et d'acheter moins de produits d'épicerie, et toutes ces choses.

**M. Bartlett :** Tout à fait.

**La sénatrice Marshall :** J'allais également vous poser une question sur le document relatif à la bombe à retardement parce qu'il était intéressant, mais après vous avoir écouté, une autre question m'est venue à l'esprit. Il y a tellement de recommandations sur ce que le gouvernement peut faire pour

do you come up with a plan to address all of these suggestions and then operationalize your plan? Do you bring 20 people into the room and say, "You go deal with the provinces, you deal with the municipalities, you deal with immigration, and you do the skills"? The magnitude of it is so big, so multifaceted. Have you got any suggestions as to how you would attack this in a comprehensive manner?

**Mr. Bartlett:** Thank you for the question.

The first step is to understand what is possible for the federal housing minister to do. The federal government mostly, as I mentioned, taxes and transfers. A lot of the constraints that exist on homebuilding don't necessarily exist at the federal level or as a result of federal policy.

**Senator Marshall:** But a lot do.

**Mr. Bartlett:** Absolutely, absolutely.

The first thing that the federal government can do is provide those sticks and carrots in order to incentivize municipalities and provinces to bring down barriers to home building. The Housing Accelerator Fund, as I mentioned, is good. It is essentially a door subsidy which is the opposite of the medieval window tax. If you're building houses, you are getting subsidies to do that. That helps encourage municipalities to bring down barriers that will continue to lead to the greatest housing development. That is a good approach.

Other things that have been suggested are linking, even more so than has been done in the past, infrastructure funding to residential development around major public transit corridors. Obviously, that primarily focuses on the major centres in Canada, but, at the same time, it is something that would dramatically increase density along those corridors and public transit use ultimately, which is a broader public mandate of the federal government. There are those opportunities available to the federal government.

Finally, when it comes to CMHC and also to other federally administered programs, it is reducing bureaucratic barriers that prevent folks getting access to those programs, whether it is developers or governments, and doing anything that they can do to help identify those barriers. That takes a lot of communication with stakeholders and a lot of work just to continue working endlessly to continue to increase the efficiency of those programs.

améliorer la situation du logement. Je pense au ministre du Logement. Comment élaborer un plan pour répondre à tout ce qui est proposé et le mettre en œuvre? Faut-il réunir 20 personnes et dire « vous allez vous occuper des provinces, et vous, des municipalités, et vous, de l'immigration, et vous, des compétences... »? Le problème est d'une telle ampleur. Il comporte de multiples facettes. Avez-vous des recommandations sur la manière dont on peut s'attaquer au problème en profondeur?

**Mr. Bartlett :** Je vous remercie de la question.

Il faut tout d'abord comprendre ce que le ministre fédéral du Logement peut faire. Comme je l'ai mentionné, le gouvernement fédéral s'occupe principalement des impôts et des transferts. Une grande partie des contraintes qui pèsent sur la construction d'habitations n'existent pas nécessairement à l'échelle fédérale ou ne résultent pas nécessairement de politiques fédérales.

**La sénatrice Marshall :** Mais dans bon nombre de cas, oui.

**Mr. Bartlett :** Tout à fait.

La première chose que le gouvernement fédéral peut faire est d'utiliser l'approche de la carotte et du bâton afin d'inciter les municipalités et les provinces à éliminer les obstacles à la construction de logements. Comme je l'ai mentionné, le Fonds pour accélérer la construction de logements est un bon programme. Il s'agit essentiellement d'une subvention pour les portes, si l'on veut, ce qui est l'opposé de l'impôt sur les fenêtres du Moyen Âge. Si l'on construit des maisons, on reçoit des subventions pour le faire. Cela permet d'encourager les municipalités à éliminer les obstacles, ce qui favorisera au maximum la construction domiciliaire. C'est une bonne approche.

Il a également été proposé d'établir un lien, encore plus que par le passé, entre le financement des infrastructures et la construction résidentielle à proximité des principaux corridors de transport en commun. Évidemment, cela concerne principalement les grands centres du Canada, mais en même temps, c'est quelque chose qui se traduirait par une augmentation considérable de la densité le long de ces corridors et du nombre d'usagers des transports en commun en fin de compte, ce qui est un mandat public plus général du gouvernement fédéral. Ce sont là des possibilités qui s'offrent au gouvernement fédéral.

Enfin, en ce qui concerne la SCHL et d'autres programmes fédéraux, il s'agit de réduire les obstacles bureaucratiques qui empêchent les gens d'accéder aux programmes, qu'il s'agisse de promoteurs, de gouvernements ou de municipalités, et de faire tout ce que l'on peut pour aider à repérer les obstacles. Dans ce contexte, il faut communiquer fréquemment avec les intervenants et déployer les efforts voulus simplement pour continuer à travailler sans relâche à améliorer l'efficacité des programmes.

**Senator Marshall:** How can you operationalize? You just went through a big list of 12 items. How do you operationalize it so that you are attacking it all practically at the same time and you have a comprehensive plan? How are you going to operationalize your plan? I almost feel sorry for the housing minister.

I look at it simplistically and say, “Okay, you look after the provinces, you look after municipalities, you look after immigration and skills, and you look after CMHC.” Is it like that? Is there another way to operationalize it, or am I looking at it too simplistically?

**Mr. Bartlett:** No, I do not think that you are. It is a huge problem. It is among the most pressing problems that Canadians are facing today. It is exacerbated by high inflation, but certainly affordability is being eroded generally. The erosion of housing affordability accelerated during the pandemic, and it is not getting any better. Certainly, it requires everyone around the cabinet table to be all-hands-on-deck to help make this happen, including the ministers of interprovincial affairs and immigration and others, to ensure that there is cohesion between all elements of the housing crisis and support around the table to ensure that relief is being provided and support provided to the housing minister and Canadians as a result.

**Senator Marshall:** Thank you. “Cohesion” is the word.

*[Translation]*

**Senator Miville-Dechêne:** Welcome, Mr. Bartlett. I found your comments on youth at the end of your presentation very interesting — they were quite pessimistic.

Young people are fleeing the richer provinces and they are having fewer or no children because they don't have a house. The statistics showing that young people are postponing having children because they can't purchase a home — are there numbers on that?

I know that people are waiting until they are older to have children, but all kinds of factors can play into that. Can we be sure that not being able to purchase a home is a real factor?

*[English]*

**Mr. Bartlett:** Thank you for the question.

What we do have information on is related to affordability primarily. In survey after survey, young Canadians are saying that affordability is a big part of the reason that they are choosing to stay with their parents longer, to delay those next stages of life, a consequence of the inability for them to sustainably afford the sort of lifestyle that they would like to

**La sénatrice Marshall :** Comment peut-on concrétiser le tout? Vous avez dressé une longue liste de 12 éléments. Comment faire en sorte que l'on agisse pratiquement sur tout en même temps et que l'on dispose d'un plan global? Comment mettre le plan en œuvre? Je suis presque désolée pour le ministre du Logement.

Simplement, je dis « alors, vous vous occupez des provinces, vous, des municipalités, vous, de l'immigration et des compétences, et vous, de la SCHL ». Les choses fonctionnent-elles ainsi? Y a-t-il une autre façon de mettre le tout en œuvre? Est-ce que je vois les choses de façon trop simpliste?

**M. Bartlett :** Non, je ne pense pas. On parle d'un énorme problème. Il fait partie des problèmes les plus urgents auxquels les Canadiens sont confrontés aujourd'hui. Il est exacerbé par une forte inflation, mais il est certain que la capacité financière est affaiblie de manière générale. La diminution de l'accessibilité au logement s'est accélérée pendant la pandémie et la situation ne va pas en s'améliorant. Il est certain que tout le monde au Cabinet doit se mobiliser pour que cela se concrétise, y compris les ministres des Affaires intergouvernementales et de l'Immigration, par exemple, afin de garantir la cohérence entre tous les éléments liés à la crise du logement. Il faut que tous les gens à la table apportent leur aide pour alléger le fardeau et soutenir le ministre du Logement et, de ce fait, les Canadiens.

**La sénatrice Marshall :** Merci. Le mot « cohésion » est bien choisi.

*[Français]*

**La sénatrice Miville-Dechêne :** Bienvenue, monsieur Bartlett. J'ai trouvé intéressants vos commentaires sur la jeunesse à la fin de votre présentation, qui étaient assez pessimistes.

Les jeunes fuient les provinces riches et les jeunes n'ont plus d'enfants ou ont moins d'enfants parce qu'ils n'ont pas de maison. Ces statistiques montrent que les jeunes retardent le moment d'avoir des enfants parce qu'ils ne peuvent pas acheter un logement, est-ce qu'on a des chiffres là-dessus?

Parce que je sais qu'on a des enfants plus vieux, mais il y a toutes sortes de facteurs qui peuvent jouer. Est-ce qu'on est sûr que le fait de ne pas pouvoir acheter un logement fait partie des facteurs réels?

*[Traduction]*

**M. Bartlett :** Je vous remercie de la question.

Nous avons surtout des renseignements sur l'abordabilité. Sondage après sondage, les jeunes Canadiens affirment que les coûts élevés représentent un facteur important les amenant à décider de vivre avec leurs parents plus longtemps, à repousser les prochaines étapes de leur vie. C'est une conséquence de l'impossibilité pour eux de se payer à long terme le mode de vie

have as they start forming families and forming those long-term relationships and really embarking on those next stages of life that so many other generations have enjoyed.

**Senator Miville-Dechêne:** So it is through polls that you are getting that information?

**Mr. Bartlett:** Yes, it is through polls that we're seeing that information. Not just one. There have been several in the last few years that have highlighted this. We are also seeing it just generally when it comes to age of marriage, age of childbirth and that sort of thing.

**Senator Miville-Dechêne:** Yes. But there are many factors that can explain why we have children later.

**Mr. Bartlett:** Absolutely there are many factors that can explain, that but certainly young people are saying in polls that affordability is one of the top reasons.

[*Translation*]

**Senator Miville-Dechêne:** I'm interested in office buildings being converted into housing units, communal housing and student housing. Many downtown Montreal towers are vacant. Is it financially viable to convert those office buildings into housing?

These buildings in Montreal's downtown core cost a fortune. Purchasing them would already involve a massive investment; the windows don't open, they would need to be put in or changed. That would require quite an investment.

I've always wondered if those office buildings could be recycled. Do you think it's really possible, taking affordability into account?

[*English*]

**Mr. Bartlett:** Thank you again for the question.

Well, we have a bit of a case study in Canada of this, which is Calgary post oil boom. When oil prices fell sharply in 2014-15, there was an enormous supply of office space that came on the market. A lot of it went unused because of the fact that oil companies were cutting employment so dramatically as a result of lower prices. We saw that a lot of it remained vacant for a long period of time until the City of Calgary took an initiative to subsidize the conversion of those spaces. Now we see that we have had about a third able to convert, or that have been converted, but, again, it took multiple steps to get there, which was significant changes to zoning around those office spaces to relax some of the requirements that previously existed for

qu'ils aimeraient avoir alors qu'ils commencent à bâtir une famille et des relations durables, et qu'ils entament les prochaines étapes de vie dont tant d'autres générations ont pu jouir.

**La sénatrice Miville-Dechêne :** Est-ce donc au moyen de sondages que vous obtenez ces renseignements?

**Mr. Bartlett :** Oui, c'est au moyen de sondages — et pas d'un seul — que nous recueillons cette information. Il y en a plusieurs au cours des dernières années qui ont relevé ces données. Nous constatons aussi cette tendance lorsque nous étudions l'âge auquel les jeunes se marient, ont des enfants et vivent ce genre d'événements.

**La sénatrice Miville-Dechêne :** Oui. Or, de nombreux facteurs peuvent expliquer qu'on ait des enfants à un âge plus avancé.

**Mr. Bartlett :** Tout à fait, de nombreux facteurs peuvent expliquer ce phénomène, mais les jeunes répondent sans contredit dans les sondages que l'abordabilité constitue une des raisons principales.

[*Français*]

**La sénatrice Miville-Dechêne :** Je suis intéressée par la transformation des immeubles de bureaux en logements, en communes, en logements étudiants. Beaucoup de tours au centre-ville de Montréal ne sont pas occupées. Est-ce possible, financièrement, de transformer ces immeubles de bureaux en logements?

Le coût de ces immeubles en plein centre-ville de Montréal est énorme. L'achat de ces immeubles est déjà un investissement énorme; les fenêtres ne s'ouvrent pas, il faut soit en créer ou les changer. Il y a un investissement, là.

Je me suis toujours demandé si on pouvait recycler ces immeubles de bureaux. Est-ce que vous pensez que c'est vraiment possible, en tenant compte du coût abordable?

[*Traduction*]

**Mr. Bartlett :** Je vous remercie de cette autre question.

Eh bien, le Canada compte en quelque sorte une étude de cas : Calgary après le boom pétrolier. Quand le prix du pétrole a brusquement baissé en 2014-2015, un nombre énorme de locaux pour bureaux s'est retrouvé sur le marché. Beaucoup de ces locaux étaient inoccupés parce que les compagnies pétrolières licenciaient des employés en masse à la suite de la chute des prix. Une grande partie des espaces sont demeurés vacants jusqu'à ce que la Ville de Calgary prenne l'initiative de subventionner leur conversion. À l'heure actuelle, environ le tiers des espaces a pu être converti, mais, ici encore, de nombreuses étapes ont été nécessaires pour y arriver : il a fallu apporter de grands changements au zonage entourant ces locaux

condominiums and apartments to allow that conversion to happen. Even then, again, it's still only about a third that has been converted, so it is a challenge. The designs don't always lend themselves to make those conversions to individual apartments or condos. Really, the focus on the other two thirds around potential congregate living for things like student housing will go a long way to potentially moving the needle on providing greater residential occupation in some of those buildings.

**The Chair:** It's not just design; it's whether the rules allow.

**Mr. Bartlett:** Right.

**Senator Petten:** We just talked about youth. Do you have any suggestions around dealing specifically with our aging population? That seems to be a big concern. I represent the province of Newfoundland and Labrador where we're dealing with an aging problem. I wonder, from your perspective, do you have any suggestions around that?

**Mr. Bartlett:** Well, to leverage the previous question, part of it would be looking at some of the spaces that we do have available now and whether or not we can start converting some of that to senior living. A lot of these buildings have elevators and other resources that allow them to potentially serve that need that is going unmet. I think that's potentially a good starting point. The focus of a lot of provincial governments is very much allowing folks to age at home.

**Senator Petten:** Aging in place.

**Mr. Bartlett:** Age in place. I think that's incredibly important when it comes to dignity in aging. It also helps to minimize health care costs. I think that's obviously a big driver, given the higher levels of debt coming out of the pandemic and impending fiscal burdens going forward. The focus is on ultimately making sure that aging Canadians are able to live the lifestyle they want and are supported to do that. At the same time, we're thinking about how best to leverage the stock that we have to continue to allow them to age with dignity.

[Translation]

**Senator Galvez:** I'd really like to thank our witnesses.

In Quebec, 80% of the population lives along the St. Lawrence River. I think that's true for the rest of Canada as well, that everyone lives or wants to live near lakes, rivers and waterways.

pour assouplir les exigences antérieures imposées aux copropriétés et aux appartements. Malgré tout, seul le tiers des espaces a été converti, alors le défi est de taille. La conception des espaces n'est pas toujours propice à une conversion en copropriétés ou en appartements individuels. Les efforts pour convertir les deux autres tiers en de potentiels logements regroupés pour étudiants, par exemple, pourraient grandement contribuer à augmenter le taux d'occupation résidentielle dans certains de ces édifices.

**La présidente :** Ce n'est pas seulement une question de conception; encore faut-il que les règles permettent les changements.

**M. Bartlett :** Effectivement.

**La sénatrice Petten :** Nous venons de parler des jeunes. Avez-vous des suggestions de solutions pour notre population vieillissante? L'enjeu semble être une grande préoccupation. Je représente la province de Terre-Neuve-et-Labrador, qui est aux prises avec un problème de population vieillissante. Avez-vous des suggestions à cet égard?

**M. Bartlett :** Eh bien, pour renchérir sur la question précédente, une partie de la solution consisterait à évaluer les espaces actuellement disponibles pour déterminer si certains pourraient être convertis en logements pour personnes âgées. Bon nombre d'immeubles vacants sont dotés d'ascenseurs et d'autres ressources qui pourraient répondre à ce besoin non comblé en logements. Je pense que ce pourrait être un bon point de départ. Bien des gouvernements provinciaux tiennent à permettre aux citoyens de vieillir chez eux.

**La sénatrice Petten :** Le vieillissement chez soi.

**M. Bartlett :** Le vieillissement chez soi. Je crois que c'est extrêmement important pour vieillir dans la dignité. Cela contribue également à réduire les coûts en soins de santé, ce qui est de toute évidence un facteur majeur étant donné les niveaux d'endettement accrus au sortir de la pandémie et les fardeaux financiers qui nous attendent à l'avenir. L'objectif est en fin de compte de veiller à ce que les Canadiens vieillissants puissent adopter le mode de vie qu'ils désirent et obtenir l'appui nécessaire. Parallèlement, nous réfléchissons aux façons d'optimiser le parc immobilier disponible pour continuer de leur permettre de vieillir dans la dignité.

[Français]

**La sénatrice Galvez :** Je remercie beaucoup nos témoins.

Au Québec, 80 % de la population vit le long du fleuve Saint-Laurent. Je pense que pour le reste du Canada aussi, c'est vrai que tout le monde veut vivre ou vit à côté des cours d'eau, des fleuves ou des lacs.

I see that Desjardins has committed to net zero by 2040. I commend the initiative, thank you very much. However, in your recommendation tables, no recommendation considers, for example, that increasing densification, as several people have suggested, would turn our great city into a Manhattan. We know that Manhattan has problems due to climate change: flooding, heat domes, and energy inefficiency as well.

So I'm giving you the opportunity today to tell us if our insurance systems should change when it comes to zoning. Should building codes reflect climate change realities? That needs to be considered in the densification plans.

*[English]*

**Mr. Bartlett:** Thank you for the question. I couldn't agree more.

When it comes to the question of insurance and residential insurance, I'd be happy to follow up and refer the question to my colleagues at Desjardins Insurance. They would be best placed to answer that.

When it comes to building codes, really, increasing density. At this point in time, Toronto, for instance, is less dense than Montreal, which is less dense than Vancouver, which is less dense than New York or Chicago. We have a real opportunity to introduce building that is going to be more energy efficient and that will better accommodate mitigating climate change relative to what we've done in the past. We need more housing, and we know that by increasing density, we can reduce the emissions per capita relative to people living in suburban areas and doing long commutes into the city, with larger square foot residences and that sort of thing. By focusing on making building codes more efficient and making sure people are closer to public transit, that we have neighbourhoods that are walkable and people are able to live a lot of their lives within relatively close distance of their homes, all of that will go a long way to help mitigate climate change, and continuing to build our cities further and further will ultimately end up potentially exacerbating the impact on climate change.

**Senator Galvez:** Yesterday we heard that municipalities are lagging on providing permits for construction. My question was about services because municipalities need to provide electricity, water and, as you said, transport. That creates a burden. The answer was, no, they're going to get taxes back. Taxes come in time, and what you need is capital up front in order to increase capacity for water or waste water. Where will this money come from?

Je vois que Desjardins a un engagement de zéro émission nette d'ici 2040. Je salue cette initiative, merci beaucoup. Cependant, dans les tableaux de vos recommandations, il n'y en a aucune qui tient compte, par exemple, du fait qu'augmenter la densification, comme plusieurs l'ont suggéré, ferait en sorte que notre grande ville devienne Manhattan. On sait que Manhattan a des problèmes attribuables aux changements climatiques : inondations, dômes de chaleur et aussi problèmes d'inefficacité énergétique.

Donc, je vous donne l'occasion aujourd'hui de nous dire si nos systèmes d'assurance devaient changer concernant le zonage. Est-ce que les codes du bâtiment devraient refléter la réalité des changements climatiques? Parce qu'on a besoin de tenir compte de cela dans la densification qu'on planifie de faire.

*[Traduction]*

**M. Bartlett :** Je vous remercie de la question. Je suis on ne peut plus d'accord avec vous.

Pour les questions d'assurances et d'assurances résidentielles, je serai heureux de faire un suivi et de transmettre la question à mes collègues de Desjardins Assurances. Ils seraient mieux outillés pour y répondre.

Pour ce qui est des codes du bâtiment et de la densité accrue, nous savons que, en ce moment, Toronto est moins dense que Montréal, qui est moins dense que Vancouver, qui est moins dense que New York ou Chicago. Nous avons une réelle occasion de bâtir des édifices plus écoénergétiques qui permettront d'atténuer davantage les changements climatiques comparativement à ce que nous faisions par le passé. Il nous faut plus de logements, et nous savons qu'une densité accrue génère moins d'émissions par habitant que la vie dans les banlieues où on doit parcourir de longs trajets vers les villes, habiter des résidences occupant une plus grande superficie et adopter ce genre de mode de vie. Des codes du bâtiment plus écoénergétiques et la promotion d'un mode de vie où les résidants vivent à proximité du transport en commun, font leurs déplacements à pied dans leurs quartiers et mènent leurs vies relativement près de leur résidence aideront grandement à atténuer les changements climatiques. Si, au contraire, nous continuons à miser sur un étalement urbain de plus en plus loin des grands centres, nous risquons d'exacerber les effets des changements climatiques.

**La sénatrice Galvez :** Hier, nous avons entendu que les municipalités accusent du retard dans l'octroi de permis de construire. Ma question portait sur les services parce que les municipalités doivent fournir l'électricité, l'eau et, comme vous l'avez dit, le transport. Ces exigences créent un fardeau. On m'a répondu que non, puisque les municipalités récupéreront des impôts fonciers. Les impôts fonciers sont versés à un moment précis, mais les capitaux sont nécessaires avant même le début des projets pour accroître la capacité des services d'aqueduc ou de traitement des eaux usées. D'où proviendra cet argent?

**Mr. Bartlett:** There's a lot of research that shows that the net revenues that come from denser parts of cities are generated more quickly and are much larger than in less dense parts of cities and to provide those services over the long run relative to property taxes is generally a net loss for most cities. Focusing on increasing that density and taking advantage of existing transit corridors and existing infrastructure and building out that infrastructure further will go a long way — and the evidence is pretty clear — to actually supporting long-term revenues for our cities in Canada.

**Senator Galvez:** Thank you.

**Senator Martin:** Thank you for your testimony this afternoon. I think you've touched on some of the key areas of concern for me, which are the most vulnerable populations and the housing issues surrounding that.

You talked about working with universities with more high-density, purpose-built housing. I'm from the metro Vancouver region. When my daughter went to UBC and was looking for affordable housing, she eventually ended up in a house with a whole bunch of people, paying \$1,200 for a room and shared bath. It was incredible six or seven years ago, and it's gotten worse since.

You also mentioned private sector investments. I'm curious about the role that private sector investments play in addressing housing affordability. How can public-private partnerships be leveraged in this regard? Would you talk more about that?

**Mr. Bartlett:** Thank you very much for the question.

When it comes to building additional housing stock, I think, as mentioned by the previous witnesses, most of the housing stock in Canada is privately owned, and private investors bring a lot of that stock to the market, including purpose-built rentals. The private sector is going to be a big part of the solution in building all types of housing.

When it comes to student housing in particular, part of the reason we seem to have a dearth of student housing in Canada versus other places like the U.K. is the fact that we don't leverage private sector investment to the same extent that other G7 and advanced economies do. There is a real opportunity to be able to do that, and part of that process can be through public-private partnerships. To your point, we've seen it can be effective in building things like hospitals and subsequently managing the operations. There's no reason something that should be much simpler to both build and operate, such as

**M. Bartlett :** Beaucoup de recherches démontrent que les revenus nets provenant des quartiers plus denses des villes sont plus élevés et sont générés plus rapidement que dans les quartiers moins denses. De plus, la prestation de ces services dans les quartiers moins denses entraîne des pertes nettes à long terme pour la plupart des villes puisque les impôts fonciers ne neutralisent pas ces dépenses. En augmentant la densité et en tirant parti de l'infrastructure et des corridors de transports en commun existants, en plus de les élargir, on pourra générer des revenus à long terme pour les villes canadiennes. Les données prouvent que cette vision est très utile.

**La sénatrice Galvez :** Merci.

**La sénatrice Martin :** Je vous remercie de votre témoignage d'aujourd'hui. Vous avez abordé les enjeux clés qui me tiennent à cœur, soit les populations vulnérables et les questions de logement les touchant.

Vous avez parlé de la collaboration avec les universités offrant des logements à plus grande densité construits spécialement pour les étudiants. Je viens de la région métropolitaine de Vancouver. Lorsque ma fille fréquentait l'Université de la Colombie-Britannique et cherchait un logement abordable, elle s'est retrouvée à vivre dans une maison avec de nombreux colocataires et à payer 1 200 \$ pour une chambre et une salle de bain partagée. La situation était ahurissante il y a six ou sept ans, et elle s'est envenimée depuis.

Vous avez aussi mentionné les investissements du secteur privé. Je suis curieuse d'en savoir plus sur le rôle que les investissements du secteur privé peuvent jouer pour remédier aux coûts du logement. Comment tirer parti des partenariats public-privé à cet égard? Pouvez-vous approfondir la question?

**M. Bartlett :** Merci beaucoup de la question.

En ce qui a trait à la construction de logements supplémentaires, comme les témoins précédents l'ont expliqué, je crois que la plupart des logements au Canada appartiennent à des intérêts privés, et les investisseurs privés apportent beaucoup de logements dans le marché, y compris des logements destinés à la location. Le secteur privé fera partie intégrante de la solution pour bâtir toutes sortes de logements.

Pour ce qui est du logement pour les étudiants en particulier, une des raisons expliquant que nous semblions connaître une pénurie de tels logements au Canada comparativement à d'autres pays comme le Royaume-Uni est que nous n'optimisons pas autant les investissements du secteur privé que les autres pays du G7 et les autres économies développées. Une réelle occasion s'offre à nous, et les partenariats public-privé peuvent jouer un rôle dans le processus. Comme vous le dites, nous savons que ces partenariats peuvent aider à bâtir des infrastructures comme des hôpitaux et à ensuite en gérer les activités. Rien ne devrait

student housing, can't have a bigger role for the private sector to play in bringing capital to market.

I do think the math needs to change somewhat between building condos and purpose-built rentals generally. We've seen that with foregoing the GST and HST on purpose-built rentals, the federal portion, anyway. I think that's a good start to help level the playing field between purpose-built rentals and condos, and certainly providing ultimately greater profitability as it takes longer to recover that initial investment and get back to profitability on purpose-built rentals. By levelling that playing field, we're going to attract more private dollars into that.

Student housing really seems to be low-hanging fruit to move in that direction. We encourage provincial governments to come to the table, be a partner with universities and reduce constraints on attracting that financing.

**Senator Martin:** Right. And you mentioned that we are sort of falling behind other advanced economies. They are doing it. What is it that's holding us back from going forward with these important public-private partnerships? It's a levelling of the playing field, as you said, but are there other things that other economies are doing that we should be looking at?

**Mr. Bartlett:** Part of it is the flexibility for post-secondary institutions to borrow. I can speak particularly to the province of Ontario, as we've done more research on it, but there are significant constraints on borrowing for post-secondary institutions relative to other jurisdictions. That, in and of itself, shouldn't necessarily mean it's open season for post-secondary institutions borrowing to an unlimited extent, but certainly, with provincial government oversight, there is a real opportunity there for not just them to borrow to make these investments but then to also provide that seed investment that will help to attract the private sector to participate in those investments as well.

**Senator Martin:** Thank you.

**Senator Loffreda:** You mentioned that higher rates will dampen our economy, and the headline in the *Wall Street Journal* this morning was that the U.S. economy grew at a 4.9% rate this summer, powered by fast-spending Americans. Yes, the consumer is the motor of every economy, and Canada's household debt is the highest in the G7, but the U.S., although improving, also has debt concerns. Are there any learnings or best practices we can implement or policies we can bring north to avoid dampening our economy?

empêcher le secteur privé à injecter plus de capitaux dans le marché des infrastructures qui devraient être plus simples à construire et à gérer, comme les logements pour étudiants.

Je crois que, en règle générale, il faut revoir les calculs différenciant la construction de copropriétés et de logements locatifs. Nous voyons de tels efforts avec l'annulation de la TPS et de la TVH pour les logements locatifs, à tout le moins pour la portion fédérale. Je crois que c'est un bon point de départ pour aider à rendre les règles équitables entre les logements locatifs et les copropriétés. Cette mesure aidera sans contredit à accroître la rentabilité puisqu'il faut compter plus de temps pour récupérer l'investissement initial et pour renouer avec les profits quand on construit des logements locatifs. Des règles plus équitables permettront d'attirer plus d'investissements privés pour les logements locatifs.

Les logements d'étudiants semblent vraiment être l'option la plus simple en ce sens. Nous encourageons les provinces à participer aux discussions, à établir des partenariats avec les universités et à réduire les contraintes freinant ce type de financement.

**La sénatrice Martin :** Oui. Et vous avez mentionné que nous accusons du retard par rapport à d'autres économies développées, qui ont pris cette voie. Qu'est-ce qui nous empêche de tisser ces partenariats public-privé? Il faut rendre les règles plus équitables, comme vous l'avez dit, mais les autres économies prennent-elles des mesures que nous devrions aussi envisager?

**M. Bartlett :** Un des enjeux concerne la souplesse avec laquelle les établissements postsecondaires peuvent emprunter des fonds. Je peux surtout parler de l'Ontario, puisque nous y avons fait beaucoup de recherches, mais de grandes contraintes existent ici pour les établissements postsecondaires comparativement à d'autres administrations. Je n'entends pas par là que les établissements postsecondaires devraient pouvoir emprunter des sommes illimitées. Or, si les provinces chapeautent le processus, ils pourraient certainement non seulement emprunter des fonds pour réaliser ces investissements, mais aussi faire des investissements initiaux qui inciteront le secteur privé à investir dans les projets.

**La sénatrice Martin :** Merci.

**Le sénateur Loffreda :** Vous avez mentionné que les taux plus élevés vont ralentir notre économie, et le gros titre du *Wall Street Journal* ce matin était que l'économie américaine a crû de 4,9 % cet été en raison des dépenses rapides des Américains. Effectivement, les consommateurs sont le moteur de toute économie, et de tous les pays du G7, les ménages canadiens sont les plus endettés. Toutefois, les États-Unis ont aussi des problèmes de dettes, quoique la situation des Américains s'améliore. Y a-t-il des leçons tirées, des pratiques exemplaires ou des politiques que nous pouvons importer vers le nord pour éviter de freiner notre économie?

**Mr. Bartlett:** Thank you for the question.

U.S. households are in a very different position than Canadian households are in right now. As you mentioned, Canadian households are much more leveraged than U.S. households. During the global financial crisis, we didn't have the deleveraging here that happened in the U.S. We also have significant population growth here that they don't have in the U.S., which is boosting home prices and ultimately increases the leverage that Canadians are taking on. In the U.S., they also have 30-year mortgages that have been taken out at ultra-low rates during the pandemic, and we are subject to very different circumstances here as a consequence.

**Senator Loffreda:** Could that be a solution?

**Mr. Bartlett:** I don't know that that's necessarily a solution, and I don't want to opine on it because I haven't looked into the potential downsides that come from that as well. It does seem that it would provide, certainly, stable and predictable payments for households over the long run. Where it might provide potential fragility would be in the banking sector in the U.S. We certainly saw, when it came to regional banks earlier this year, that there were some banks that went under in the U.S., and as banks lend for long periods at a lower rate and then, ultimately, are paying higher interest on deposits, I think it becomes something that could provide some potential fragilities in the financial system in the U.S. That would be something that we would need to do more research on and get back to you as to whether that would be something we should pursue in Canada.

**Senator Loffreda:** It would be interesting to know that. Thank you.

**The Chair:** We might as well get a comment on mortgage deductibility while we are at it. What do you think?

**Mr. Bartlett:** We did address this in our paper on housing supply solutions. There really has been no material evidence that mortgage deductibility increases the supply of housing across jurisdictions. If anything, it actually provides a further tailwind to higher home prices. It is probably something that I think, looking at implications in the U.S., may be best avoided.

**The Chair:** Thank you for that direct answer.

Mr. Bartlett, you've been most helpful today as we look at this study. We appreciate your very pointed answers in most situations. Randall Bartlett is the Senior Director, Canadian Economics, Desjardins Group. I know you have promised to

**M. Bartlett :** Je vous remercie de la question.

La situation des ménages américains diffère grandement de celle des ménages canadiens en ce moment. Comme vous l'avez mentionné, les ménages canadiens sont beaucoup plus endettés que les ménages américains. Pendant la crise financière mondiale, le Canada, contrairement aux États-Unis, n'a pas vu son endettement baisser. De plus, nous connaissons ici une croissance de la population qui ne se produit pas aux États-Unis; cette augmentation fait grimper le prix des logements et, par conséquent, l'endettement des Canadiens. Aux États-Unis, les propriétaires ont aussi contracté des hypothèques de 30 ans à des taux extrêmement bas pendant la pandémie, et les circonstances ici sont donc très différentes.

**Le sénateur Loffreda :** Est-ce que ce pourrait être une solution?

**M. Bartlett :** Je ne sais pas si ce serait nécessairement une solution, et je ne veux pas me prononcer sur la question parce que je n'ai pas étudié les inconvénients potentiels de consentir de tels prêts hypothécaires. Il semblerait que les ménages pourraient ainsi effectuer des paiements stables et prévisibles à long terme. Or, le secteur bancaire pourrait s'en trouver fragilisé aux États-Unis. Nous avons vu plus tôt cette année que certaines banques régionales américaines ont fait faillite. Puisque les banques consentissent des prêts sur de longues périodes à un faible taux et qu'elles doivent payer des intérêts plus élevés sur les dépôts, le système financier américain pourrait être fragilisé. Pour pouvoir vous indiquer si nous devrions prendre cette voie au Canada, il nous faudrait étudier la question plus en détail.

**Le sénateur Loffreda :** Je serais curieux d'avoir une réponse. Merci.

**La présidente :** Comme nous parlons de ce domaine, autant entendre un commentaire sur la déductibilité des hypothèques. Que pensez-vous de cette mesure?

**M. Bartlett :** Nous avons abordé cette question dans notre document sur les solutions pour l'offre de logements. Aucune donnée ne démontre que la déductibilité des hypothèques fait augmenter l'offre de logements dans les administrations. En fait, la mesure peut même davantage faire grimper les prix des logements. Si on se fie aux répercussions aux États-Unis, je crois que nous devrions éviter la mesure.

**La présidente :** Je vous remercie de cette réponse directe.

Monsieur Bartlett, vous nous avez grandement éclairés aujourd'hui dans le cadre de notre étude. Nous vous remercions de vos réponses qui étaient pour la plupart très précises. Randall Bartlett est le directeur principal de la division de l'économie

send along a couple of documents, so we'll just coordinate that with our clerk. Thank you from the entire committee.

(The committee adjourned.)

canadienne au Mouvement Desjardins. Je sais que vous avez promis de nous transmettre des documents, alors nous allons coordonner l'envoi avec notre greffière. Au nom de tout le comité, je vous remercie.

(La séance est levée.)

---