

**EVIDENCE**

OTTAWA, Tuesday, September 26, 2023

The Standing Senate Committee on National Finance met this day at 9 a.m. [ET] for the consideration of the Main Estimates for the fiscal year ending March 31, 2024; and, in camera, for the consideration of a draft agenda (future business).

**Senator Percy Mockler** (*Chair*) in the chair.

[*English*]

**The Chair:** I wish to welcome senators as well as the viewers across the country who are watching us on sencanada.ca.

[*Translation*]

My name is Percy Mockler, senator from New Brunswick, and Chair of the Standing Senate Committee on National Finance. Now, I would like to ask my colleagues to introduce themselves starting from my left, please.

**Senator Forest:** Welcome. Éric Forest from the Gulf division in Quebec.

**Senator Gignac:** Welcome. Clément Gignac from Quebec.

[*English*]

**Senator MacAdam:** Jane MacAdam, a senator from Prince Edward Island.

[*Translation*]

**Senator Loffreda:** Good morning. Tony Loffreda from Quebec.

[*English*]

**Senator Smith:** Larry Smith from Quebec.

**Senator Pate:** I'm a senator from the unceded territory of the Algonquin Anishinaabeg.

**Senator Marshall:** Elizabeth Marshall, Newfoundland and Labrador.

[*Translation*]

**Senator Dagenais:** Jean-Guy Dagenais from Quebec.

**TÉMOIGNAGES**

OTTAWA, le mardi 26 septembre 2023

Le Comité sénatorial permanent des finances nationales se réunit aujourd'hui, à 9 heures (HE), pour étudier le Budget principal des dépenses pour l'exercice se terminant le 31 mars 2024; et, à huis clos, pour étudier un projet d'ordre du jour (travaux futurs).

**Le sénateur Percy Mockler** (*président*) occupe le fauteuil.

[*Traduction*]

**Le président :** Je souhaite la bienvenue aux sénateurs ainsi qu'aux gens qui nous regardent des quatre coins du pays sur sencanada.ca.

[*Français*]

Je m'appelle Percy Mockler, sénateur du Nouveau-Brunswick et président du Comité sénatorial permanent des finances nationales. J'aimerais maintenant demander à mes collègues de se présenter, en commençant par ma gauche.

**Le sénateur Forest :** Bienvenue. Éric Forest, de la division du Golfe, au Québec.

**Le sénateur Gignac :** Bienvenue. Clément Gignac, du Québec.

[*Traduction*]

**La sénatrice MacAdam :** Jane MacAdam, sénatrice de l'Île-du-Prince-Édouard.

[*Français*]

**Le sénateur Loffreda :** Bonjour. Tony Loffreda, du Québec.

[*Traduction*]

**Le sénateur Smith :** Larry Smith, du Québec.

**La sénatrice Pate :** Je suis une sénatrice du territoire non cédé des Algonquins anishinabes.

**La sénatrice Marshall :** Elizabeth Marshall, de Terre-Neuve-et-Labrador.

[*Français*]

**Le sénateur Dagenais :** Jean-Guy Dagenais, du Québec.

[English]

**The Chair:** Honourable senators, today we will continue our study on the Main Estimates for the fiscal year ending March 31, 2024, which was referred as an order of reference to the committee on March 7, 2023, by the Senate of Canada.

Today, honourable senators, we have representatives of the Canada Mortgage and Housing Corporation. With us are Lisa Williams, Senior Vice-President, Housing Programs; Bob Dugan, Chief Economist; and André Charbonneau, Deputy Chief Financial Officer.

[Translation]

Welcome to all and thank you for accepting our invitation to appear in front of the Standing Senate Committee on National Finance.

[English]

We will now proceed with comments from Ms. Williams. The floor is yours. After your main comments, we will have questions from the senators.

**Lisa Williams, Senior Vice-President, Housing Programs, Canada Mortgage and Housing Corporation:** Thank you for welcoming us this morning. We have been looking forward to the conversation. It's an honour to be here on the traditional, unceded territory of the Algonquin Anishinaabe people.

I'm pleased to have the opportunity to provide an update on CMHC's work in administering federally funded housing initiatives — work that is being supported by the 2023-24 Main Estimates referred to this committee.

CMHC's research and analysis points to a basic fact: supply of housing in Canada is failing to keep pace with demand. This has been true for some time. This break is driving the housing affordability crisis in this country.

You may know that we released a study a year ago outlining the scale of the supply gap. To reach affordability by 2030, Canada will need to build 5.8 million new homes. That's an additional 3.5 million homes on top of what the country is already expected on track to produce.

[Translation]

We need more housing across the board and across the country, and we need more of every type of housing, because housing exists on a continuum.

[Traduction]

**Le président :** Honorables sénateurs, nous poursuivons aujourd'hui notre étude du Budget principal des dépenses pour l'exercice se terminant le 31 mars 2024, qui nous a été renvoyé au titre d'un ordre de renvoi le 7 mars 2023 par le Sénat du Canada.

Aujourd'hui, honorables sénateurs, nous recevons des représentants de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, soit Lisa Williams, première vice-présidente des Programmes de logement, Bob Dugan, économiste en chef, et André Charbonneau, chef adjoint des finances.

[Français]

Bienvenue à tous et merci d'avoir accepté notre invitation à témoigner devant le Comité sénatorial permanent des finances nationales.

[Traduction]

Nous entendrons maintenant l'allocution de Mme Williams. Vous avez la parole. Après votre exposé principal, les sénateurs vous poseront des questions.

**Lisa Williams, première vice-présidente, Programmes de logement, Société canadienne d'hypothèques et de logement :** Je vous remercie de nous recevoir ce matin. Nous étions impatients d'avoir cette conversation. C'est un honneur que d'être ici, sur le territoire non cédé du peuple algonquin anishinabe.

Je suis enchantée d'avoir l'occasion de faire le point sur le travail de la SCHL dans le cadre de l'administration des initiatives de logement financées par le gouvernement fédéral, un travail soutenu par le Budget principal des dépenses 2023-2024 qui a été renvoyé au comité.

Les recherches et les analyses de la SCHL démontrent que l'offre en logements au Canada ne suit pas le rythme de la demande, et ce, depuis un certain temps. Cet écart nuit à l'abordabilité du logement au pays.

Vous savez peut-être qu'il y a un an, nous avons publié une étude faisant état de l'ampleur du manque d'offre. Pour atteindre l'abordabilité en 2030, le Canada devra construire 5,8 millions de nouveaux logements, soit 3,5 millions de logements de plus que ceux que le pays prévoit déjà construire.

[Français]

Nous avons besoin de plus de logements partout au pays, et nous avons besoin de plus de logements de tous les genres, car le logement existe sur un continuum.

The National Housing Strategy, launched in 2017, is a supply-oriented solution. It has initiatives that address housing across that continuum — from community or social housing up to market rentals and homeownership.

In the years since the strategy was launched, the government has continually expanded and adjusted, reacting to changing circumstances and feedback, and building on what works.

[English]

One recent addition I'd like to point to is the Housing Accelerator Fund. This is a new \$4 billion fund that is a direct injection into the bottom line of municipalities to build homes faster. This new program responds to the need to work more closely with municipalities. CMHC recently conducted a survey that found that communities with more overall land use regulation have housing that is more unaffordable. Higher levels of regulation were associated with longer approval times for new developments, which in turn can make building projects more costly. The Housing Accelerator Fund allows us to work with municipalities to cut the red tape.

The addition of the fund is one way the National Housing Strategy has been adjusted as we continue to work toward meeting its clear, measurable targets. I'm pleased to be able to say that we're making real progress. At the halfway point in the 10-year lifespan of the strategy, we are, for example, either past or near the halfway mark of our two most basic and most significant targets. We have supported, or committed to support, the repair of 126,000 housing units out of a target of 300,000 and the creation of more than 113,000 new homes — more than two thirds of our target of 160,000.

But I should clarify: The National Housing Strategy was never meant to be the only solution to the housing crisis we face in Canada. It was meant to be one tool and ideally to serve as a rallying call that brought others to the cause. That's why most of the strategy's initiatives are grounded in partnership.

The federal government doesn't have access to all the levers that control housing affordability in Canada. Most of them are in the jurisdiction of municipal, provincial and territorial governments, who are responsible for things like land-use policies, permitting and tenant-landlord relations. Non-profits and Indigenous organizations, for examples, are key partners, but the private sector's ability to finance, explore and operationalize housing projects will continue to be the driving force. The vast

La Stratégie nationale sur le logement lancée en 2017 est une solution axée sur l'offre. Elle comporte des initiatives qui concernent le logement vis-à-vis de l'ensemble de ce continuum, du logement communautaire ou social à la location sur le marché et à l'accession à la propriété.

Au cours des années qui ont suivi le lancement de la stratégie, le gouvernement l'a continuellement élargie et ajustée, en réagissant à l'évolution des circonstances et au retour d'information et en s'appuyant sur ce qui fonctionne.

[Traduction]

Un ajout récent que je voudrais souligner est le Fonds pour accélérer la construction de logements. Il s'agit d'un nouveau fonds de 4 milliards de dollars qui verse des fonds directement aux municipalités pour construire plus de logements plus rapidement. Ce nouveau programme répond au besoin de travailler plus étroitement avec les municipalités. La SCHL a récemment mené une enquête qui a révélé que les communautés où la réglementation de l'utilisation des terres est moins souple ont des logements plus inabordables. Des degrés de réglementation plus élevés étaient associés à des délais d'approbation plus longs pour les nouveaux développements, ce qui peut à son tour rendre les projets plus coûteux. Le Fonds pour accélérer la construction de logements nous permet de travailler avec les municipalités pour réduire ces formalités administratives.

L'ajout de ce fonds est une façon d'ajuster la Stratégie nationale sur le logement, alors que nous continuons à travailler pour atteindre ses objectifs clairs et mesurables. Je suis heureuse de pouvoir dire que nous faisons de réels progrès. À mi-chemin de la durée de vie de 10 ans de la stratégie, nous avons, par exemple, dépassé ou presque atteint la moitié de nos deux objectifs les plus fondamentaux et les plus importants. Nous avons soutenu, ou nous sommes engagés à soutenir, la réfection de 126 000 logements, sur un objectif de 300 000, et la création de plus de 113 000 nouveaux logements, soit plus des deux tiers de notre objectif de 160 000.

Mais je dois préciser que la Stratégie nationale sur le logement n'a jamais été censée être la seule solution à la crise du logement à laquelle nous sommes confrontés au Canada. Il s'agissait d'un outil et idéalement d'un appel au ralliement qui amènerait d'autres personnes à la cause. C'est pourquoi la plupart des initiatives de la stratégie reposent sur un partenariat.

Le gouvernement fédéral n'a pas accès à tous les leviers qui contrôlent l'abordabilité du logement au Canada. La plupart d'entre eux relèvent de la compétence des gouvernements municipaux, provinciaux et territoriaux, qui sont responsables d'aspects comme les politiques d'aménagement du territoire, les permis et les relations entre locataires et propriétaires. Les organismes sans but lucratif et autochtones, par exemple, sont des partenaires clés, mais la capacité du secteur privé à financer,

majority of housing supply — 96 percent — comes from the private market, so governments can't do this on their own.

The federal government, and governments across this country, need to find ways to stimulate that investment, particularly for much-needed rental construction. The Prime Minister recently announced the removal of GST on the construction of new, purpose-built rentals. CMHC already has the Rental Construction Financing Initiative in place, which incentivizes developers to opt for building apartments for rental instead of condos for purchase.

On CMHC's commercial side, we have products like Mortgage Loan Insurance Select, or MLI Select, which supports rental construction while also incentivizing other pro-social goals like climate compatibility, accessibility and affordability. Activities like these are encouraging the kind of housing we need. That's the kind of role CMHC, and the federal government, is playing and can continue to play, and we need to do more of it. That understanding is what's driving our approach to housing, as I've outlined it to you today.

I thank you again for your attention. I'm happy to answer any questions you may have.

**The Chair:** Thank you for your comments, Ms. Williams.

We will now proceed to questions. Senators will have a maximum of five minutes each for one round only. Therefore, please ask your questions directly. Witnesses, please respond concisely. The clerk will inform me when the time is over.

**Senator Marshall:** Thank you to the witnesses for being here. Thank you for your opening remarks, Ms. Williams. It was well laid out and very interesting.

I do have questions on the Rapid Housing Initiative and also on the Housing Accelerator Fund, but I want to start off with an issue that has always been of interest to me, and that's the net exposure to CMHC with regard to the insurance-in-force and the guarantees. I believe last year you provided a summary to the Finance Committee over in the House of Commons and indicated that the net exposure was \$609 billion. Do you have a more current figure?

**Ms. Williams:** Yes, I do.

à explorer et à mettre en œuvre des projets de logement restera la force motrice. La grande majorité de l'offre de logements — 96 % — vient du marché privé. Les gouvernements ne peuvent donc pas réussir seuls.

Le gouvernement fédéral et les gouvernements de tout le pays doivent donc trouver des moyens de stimuler l'investissement, en particulier pour la construction des logements locatifs dont le pays a grand besoin. Le premier ministre a récemment annoncé la suppression de la TPS sur la construction de nouveaux logements locatifs construits à des fins particulières. La SCHL a déjà mis en place l'initiative Financement de la construction de logements locatifs, qui incite les promoteurs à opter pour la construction d'appartements à louer plutôt que de condos à acheter.

Dans le portefeuille commercial de la SCHL, nous avons des produits comme Assurance prêt hypothécaire Select, ou APH Select, qui soutient la construction de logements locatifs tout en encourageant d'autres objectifs prosociaux comme la compatibilité climatique, l'accessibilité et l'abordabilité. Des activités comme celles-ci encouragent la construction du genre de logements dont nous avons besoin. C'est la sorte de rôle que la SCHL et le gouvernement fédéral jouent et peuvent continuer de jouer, et nous devons en faire davantage. C'est cette compréhension qui motive notre approche en matière de logement, comme je vous l'ai expliqué aujourd'hui.

Je vous remercie encore de votre attention, et je serai heureuse de répondre à toutes vos questions.

**Le président :** Je vous remercie de votre allocution, madame Williams.

Nous passerons maintenant aux questions. Les sénateurs disposeront chacun d'un maximum de cinq minutes pour un tour seulement. Je vous demande donc de poser vos questions directement. Aux témoins, je demande de répondre succinctement. La greffière m'avisera quand le temps sera écoulé.

**La sénatrice Marshall :** Je remercie les témoins de comparaître. Merci, madame Williams, de cette allocution d'ouverture bien présentée et fort intéressante.

J'ai des questions sur l'Initiative pour la création rapide de logements ainsi que sur le Fonds pour accélérer la construction de logements, mais je veux commencer par une question qui m'a toujours intéressée : celle de l'exposition nette de la SCHL aux assurances en vigueur et aux garanties. Je pense que l'an dernier, vous avez présenté un sommaire au Comité des finances de la Chambre des communes et indiqué que cette exposition nette s'établissait à 609 milliards de dollars. Avez-vous un chiffre plus récent?

**Mme Williams :** Oui, j'en ai un.

**Senator Marshall:** I don't expect it went down; I expect it went up. What would the new net figure be?

**Ms. Williams:** If my colleague has additional information, I can pass it over to him, but from an insurance-in-force perspective, as we refer to it, I can split it down in a couple of ways. Our total insurance-in-force is actually \$403 billion right now. That takes into consideration our homeowner mortgage insurance and also our multi-unit insurance.

**Senator Marshall:** That's comparable to the last update. What about the guarantees-in-force?

**Ms. Williams:** The guarantees-in-force are similar. We are at \$488 billion.

**Senator Marshall:** Do you track that by year? I was interested in seeing it by year, like the schedule you gave to the House of Commons. Are you able to go back in time and give it to me for each year for, say, the past 10 years? I wanted to see the growth.

My next question is, how does that work? Does that show up on your financial statements as a contingent liability, or is there any allowance provided? Mr. Charbonneau looks like he has the answer. How does that show up in your financial statements?

I was also looking at the public accounts. I'm trying to get a handle on the government's contingent liabilities.

**André Charbonneau, Deputy Chief Financial Officer, Canada Mortgage and Housing Corporation:** Thank you for the question, Senator Marshall.

We are required to disclose our exposure, so, ultimately, in separate notes of the financial statements, we include in our mortgage insurance note our exposure to mortgage insurance, and in our mortgage funding note, our exposure to our guarantees-in-force. There is not a contingent liability for those amounts. However, we are fully transparent with respect to —

**Senator Marshall:** I didn't think you had an allowance for it.

**Mr. Charbonneau:** We do recognize a provision for claims. For our mortgage insurance business, if we have an incurred claim for which we're able to estimate an amount, we will record a provision in our financial statements, similar to our guarantees-in-force. However, at this time, we have zero recognized for our guarantees-in-force.

**La sénatrice Marshall :** Je ne m'attends pas à ce que le chiffre ait diminué; je m'attends à ce qu'il ait augmenté. Quel serait le chiffre actuel?

**Mme Williams :** Si mon collègue a de l'information supplémentaire, je peux lui céder la parole, mais du point de vue de ce que nous appelons les contrats d'assurance en vigueur, je peux diviser le chiffre de deux manières. Nos contrats d'assurance en vigueur totalisent actuellement 403 milliards de dollars, ce chiffre incluant l'assurance hypothécaire pour les propriétés et l'assurance multilogements.

**La sénatrice Marshall :** C'est comparable à la dernière mise à jour. Qu'en est-il des garanties en vigueur?

**Mme Williams :** Le chiffre est semblable, à 488 milliards de dollars.

**La sénatrice Marshall :** Comptabilisez-vous les chiffres par année? J'aimerais voir les chiffres par année, comme dans le tableau que vous avez remis à la Chambre des communes. Pouvez-vous revenir en arrière et me fournir les chiffres pour chaque année, pour les 10 dernières années, disons? Je veux observer la croissance.

Ma prochaine question, c'est comment cela fonctionne. Ces données figurent-elles dans vos états financiers à titre de passif éventuel ou une allocation est-elle prévue? M. Charbonneau semble connaître la réponse. Ces données figurent-elles dans vos états financiers?

J'ai également examiné les comptes publics, tentant de comprendre les passifs éventuels du gouvernement.

**André Charbonneau, chef adjoint des finances, Société canadienne d'hypothèque et de logement :** Je vous remercie de poser cette question, sénatrice Marshall.

Nous sommes tenus de divulguer notre exposition. Par conséquent, dans des notes distinctes jointes à nos états financiers, nous indiquons dans une note sur l'assurance hypothécaire notre exposition à cette assurance, et dans notre note sur le financement hypothécaire, nous faisons état de notre exposition aux garanties en vigueur. Il n'y a pas de passif éventuel pour ces montants. Cependant, nous sommes entièrement transparents en ce qui concerne...

**La sénatrice Marshall :** Je ne pensais pas que vous aviez une allocation à cet égard.

**M. Charbonneau :** Nous prévoyons une somme pour les réclamations. Dans le cadre de nos activités d'assurance hypothécaire, si nous avons reçu une réclamation pour laquelle nous pouvons estimer le montant, nous l'inscrivons à nos états financiers, comme nos garanties en vigueur. Pour l'instant, cependant, nous n'avons aucun montant prévu pour les garanties en vigueur.

**Senator Marshall:** Historically, I'm wondering what the experience has been, because people are having difficulty now paying their mortgages. Are you noticing that those programs are being called upon to honour guarantees or insurance? Historically, what is happening? I'm trying to get a handle on the government's exposure and if you're seeing an acceleration now.

**Mr. Charbonneau:** Again, thank you for the question, Senator Marshall.

Our overall exposure has actually been decreasing over the last number of years. There was a period of time, I would say, right after the great financial crisis where our insurance-in-force went up significantly as a greater portion of the market came over to CMHC. As the years have gone by, our exposure has actually decreased quite a bit compared to where it used to be on the mortgage insurance side. On the mortgage funding side, it has stayed relatively stable. There is some movement there.

**Senator Marshall:** If I could get the chart by year, that would be helpful.

I am going to move to the Housing Accelerator Fund. It was supposed to start last year, and I think there was \$925 million budgeted for it, but the money didn't come through until we were doing Supplementary Estimates (A) so it seemed as if there was a lag of a year. Why was there a lag? Why didn't you start implementing it the previous year, and have you caught up now?

**Ms. Williams:** We officially announced the program launch on March 17 this year. That was the official launch date. Prior to that, there was a period of time to set up the requirements of the program, making sure it was delivering on the outcomes that were required and working our way through the regular process to obtain access to those funds. We did announce it in March of this year, and in that period of time, my team was working closely with those cities that were projecting the largest growth. We recently announced the first one.

I would say we have caught up. We feel we are on schedule and on time. We actually are quite proud of delivering in the period of time between March and today, setting up a portal, getting everyone on side, being able to help between 30 and 40 and directly figure out how to manage and make the most of what they could do. So we are absolutely on track, and there are going to be more announcements coming shortly.

**Senator Marshall:** So you're well on your way.

**La sénatrice Marshall :** Je me demande comment les choses évoluent au fil du temps, car les gens éprouvent maintenant de la difficulté à payer leur hypothèque. Constatez-vous qu'on fait appel à ces programmes pour honorer les garanties ou les assurances? Au point de vue historique, que se passe-t-il? J'essaie de comprendre l'exposition du gouvernement et si vous observez une accélération à l'heure actuelle.

**M. Charbonneau :** Une fois encore, je vous remercie de la question, sénatrice Marshall.

Notre exposition globale a en fait diminué depuis quelques années. Il y a eu une période au cours de laquelle je dirais que nos contrats d'assurance en vigueur ont considérablement augmenté dans la foulée de la grande crise financière, puisqu'une part accrue du marché s'adressait à la SCHL. Au fil des ans, notre exposition a en fait diminué considérablement comparativement à ce qu'elle était au chapitre de l'assurance hypothécaire. En ce qui concerne le financement hypothécaire, elle est demeurée relativement stable. Il y a un certain mouvement dans ce domaine.

**La sénatrice Marshall :** Si je pouvais obtenir un tableau par année, cela me serait utile.

Je vais passer au Fonds pour accélérer la construction de logements. Il était censé commencer l'an dernier, et je pense qu'un budget de 925 millions de dollars lui avait été réservé, mais l'argent n'a pas été versé jusqu'à ce qu'on soit rendu au Budget supplémentaire (A). Il semble y avoir un retard d'un an. Pourquoi ce retard? Pourquoi n'avez-vous pas commencé à mettre cette initiative en œuvre l'année dernière? Avez-vous maintenant rattrapé ce retard?

**Mme Williams :** Nous avons annoncé officiellement le lancement de ce programme le 17 mars dernier. C'est la date officielle de lancement. Cette annonce a été précédée d'une période au cours de laquelle nous avons établi les besoins du programme, nous assurant qu'il donne les résultats escomptés et suivant le processus habituel pour avoir accès aux fonds. Nous avons annoncé le programme en mars de cette année, et depuis lors, mon équipe a collaboré étroitement avec les villes qui prévoient la plus grande croissance. Nous avons récemment annoncé le premier projet.

Je dirais que nous avons rattrapé le retard. Nous avons le sentiment que nous respectons l'échéancier et que nous sommes dans les temps. En fait, nous sommes très fiers de ce que nous avons accompli depuis mars, période au cours de laquelle nous avons instauré un portail, mobilisé tout le monde, pu aider de 30 à 40 entités et déterminé directement comment gérer les dossiers et optimiser ce qu'elles pouvaient accomplir. Nous sommes donc assurément sur la bonne voie et procéderons à d'autres annonces bientôt.

**La sénatrice Marshall :** Vous êtes donc bien partis.

**Ms. Williams:** Yes.

[Translation]

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

I believe that, yes, the diagnosis is catastrophic in terms of housing availability. You rightly estimate that we need 3.5 million additional housing units. When we're looking at a balanced market, there is a 3% vacancy rate, and yet we have communities that don't even have a 1/10 of 1% vacancy rate. That's pretty significant.

I'm also pleased that a fund is being set up to accelerate housing construction; it's really an important first step and municipalities are key players in that. Working with the CMHC, municipalities have carried out some interesting projects in the past, and I feel that's a really important point.

I've been advocating for a real federal-municipal relationship for a long time. It's not that far-fetched, because in 1970 we had a federal department responsible for municipal affairs.

To sum up, as is often the case, there's an agreement issue with Quebec right now. Can you tell us if you think it can be resolved in the short term?

One more thing: I've been wondering about a measure that was both very efficient and highly decisive for the communities, the gas tax fund, where the money went straight to municipalities. Have you considered adopting this model for the housing accelerator fund?

**Ms. Williams:** Thank you for the question, senator.

[English]

Just to make sure that everyone is aware, there is a law in Quebec that doesn't allow municipalities to deal directly with federal government programming, so we cannot engage directly with the municipalities to deliver these programs. We respect that. That's the choice that they have made. But, with that, my team is working closely with the Province of Quebec, talking about the Housing Accelerator Fund and getting an agreement in place. It's an active conversation. I know there have been a lot of discussions around that, and we're hopeful that this will come to the ground shortly.

The second part of your question, Senator Forest, is with respect to the gas tax. That's not something that is within, necessarily, the provincial range and definitely not in our jurisdiction. But one of the things that we are seeing in other

**Mme Williams :** Oui.

[Français]

**Le sénateur Forest :** Merci de votre présence.

Je crois qu'effectivement, le diagnostic est catastrophique quant à la disponibilité des logements. Vous estimez avec justesse que nous avons besoin de 3,5 millions de logements supplémentaires. Lorsqu'on regarde un marché équilibré, il y a 3 % de vacance. Pourtant, il y a même des communautés où il n'y a même pas un dixième de 1 % de vacance, ce qui est assez important.

Je suis aussi heureux que l'on mette en place un Fonds pour accélérer la construction de logements; c'est vraiment un premier pas important et les municipalités y sont des acteurs incontournables. Les municipalités, en collaboration avec la SCHL, ont déjà réussi des projets intéressants par le passé, et je crois que c'est un point vraiment important.

Je plaide depuis longtemps pour une vraie relation fédérale-municipale. Ce n'est pas si excentrique, parce qu'en 1970, il y avait un ministère qui était responsable des affaires municipales au fédéral.

En résumé, comme c'est souvent le cas, il y a un problème d'entente avec le Québec actuellement. Pouvez-vous nous dire si vous croyez qu'on pourra résoudre ce problème dans une perspective à court terme?

Il y a un autre élément : je me posais des questions sur une mesure qui a été vraiment efficace et fort déterminante pour les municipalités, soit le programme de la taxe d'accise sur l'essence, où l'argent allait directement aux municipalités. Avez-vous envisagé d'adopter ce modèle dans le cadre du Programme pour accélérer la construction de logements?

**Mme Williams :** Merci pour la question, monsieur le sénateur.

[Traduction]

Sachez tous qu'au Québec, il existe une loi qui ne permet pas aux municipalités de transiger directement avec les programmes du gouvernement fédéral. Nous ne pouvons donc pas faire affaire directement avec elles pour mettre ces programmes en œuvre. Nous respectons cet état de fait. C'est un choix que cette province a fait. Cela étant dit, mon équipe collabore étroitement avec le Québec, parlant du Fonds pour accélérer la construction de logements et mettant une entente en place. Nous discutons activement. Je sais que le sujet a fait l'objet de nombreux échanges, et nous espérons que les choses se règlent bientôt.

Votre deuxième question concernait la taxe sur l'essence, sénateur Forest. Ce n'est pas quelque chose qui relève nécessairement des compétences provinciales et cela n'est certainement pas de notre ressort. Cependant, nous observons

provinces at the moment is, for example, with our Federal Lands Initiative, municipalities are finding parcels of land they want to be able to bring to market and allow developers to develop housing on. There are also some initiatives out there that are looking at speeding up the process of permitting and streamlining that process to make it faster.

So we're seeing some initiatives along those lines that are making the delivery of housing quicker in the municipalities, and those are just two examples of several that we're beginning to see at the moment.

[Translation]

**Senator Forest:** Yes, and there are no advantages to it. In Quebec, when a municipality has a relationship with the federal government, it's like an extramarital affair: It very much leaves them at a disadvantage.

For example, if a project were carried out by a non-profit organization supported by a municipality, would it be eligible for your program?

[English]

**Ms. Williams:** The Housing Accelerator Fund is directly provided to municipalities. It does not look at it directly with non-profits. We do have other programming in our suite of programs that do support the non-profit groups, such as our National Housing Co-Investment Fund, where we work directly with non-profits to provide some of that. Certainly, recognizing your earlier comment on that in terms of wishing that that could come to fruition faster, I can tell you that the teams are hard at work trying to bring that forward.

[Translation]

**Senator Forest:** What criteria are used to determine whether a municipality or community is a suitable candidate?

[English]

**Ms. Williams:** As part of the process when we receive these applications, in some of the larger cities, we work closely with them to understand what they are trying to accomplish and what their outcome is meant to be. In that, and we'll talk a little bit about London, but when we come to an agreement with a city, we basically require them to report on the progress on that. They will look at what their existing process is. For example, let's pick permitting. If they decide to fast track the permitting process by bringing in technology to allow that to happen electronically, they will take a look at the process to estimate how much faster they can get the permitting through. If they decide to take off exclusionary zoning, which means that in some areas, you are

actuellement que dans d'autres provinces, dans le cadre de notre Initiative des terrains fédéraux, par exemple, des municipalités trouvent des parcelles de terrain qu'elles veulent pouvoir mettre en marché pour permettre à des promoteurs d'y construire des logements. D'autres initiatives visent à accélérer le processus de délivrance de permis et à simplifier ce processus afin de le rendre plus rapide.

Nous remarquons donc des initiatives de ce genre qui accélèrent la construction de logements dans les municipalités, et ce ne sont là que deux exemples parmi plusieurs autres que nous commençons à observer en ce moment.

[Français]

**Le sénateur Forest :** Effectivement, et c'est pénalisant. Au Québec, lorsqu'une municipalité est en relation avec le gouvernement fédéral, c'est comme une relation extraconjugale : c'est très pénalisant.

À titre d'exemple, si un projet était porté par un organisme sans but lucratif appuyé par une municipalité, aurait-il accès à votre programme?

[Traduction]

**Mme Williams :** Le Fonds pour accélérer la construction de logements verse des fonds directement aux municipalités. Il ne fait pas directement affaire avec les organismes sans but lucratif. Notre éventail de programmes comprend d'autres programmes qui appuient les groupes sans but lucratif, comme notre Fonds national de co-investissement pour le logement, dans le cadre duquel nous travaillons directement avec les organismes sans but lucratif pour construire des logements. Chose certaine, pour faire suite au souhait que vous avez exprimé pour que les choses procèdent plus rapidement, je peux vous dire que les équipes travaillent d'arrache-pied pour mettre les initiatives en œuvre.

[Français]

**Le sénateur Forest :** Quels sont les critères utilisés pour déterminer si la candidature d'une municipalité ou d'une collectivité est satisfaisante?

[Traduction]

**Mme Williams :** Dans le cadre du processus, quand nous recevons des demandes de la part de grandes villes, nous collaborons étroitement avec elles pour comprendre ce qu'elles tentent d'accomplir et les résultats qu'elles escomptent. À cette fin — et nous parlerons brièvement de London —, quand nous concluons une entente avec une ville, nous exigeons essentiellement qu'elle fasse état des progrès dans le dossier. Elle verra quel est son processus existant. Prenons l'exemple de la délivrance de permis. Si la ville décide d'accélérer le processus de délivrance de permis en faisant appel à la technologie afin de procéder par voie électronique, elle examinera le processus pour évaluer à quel point elle peut



only allowed to build a single-unit home and they want to allow four-plexes or six-plexes on that lot, they will estimate how many units or permits they will be able to release based on that change. We take that information in and do an assessment in terms of how reasonable that estimate is and work with them to make sure we're locking down the appropriate target.

[Translation]

**Senator Forest:** Thank you.

**Senator Gignac:** My first question is for the CMHC's chief economist, whose mandate is to facilitate access to housing. On September 14, the Prime Minister announced plans to reduce the GST on new rental housing. As housing experts, were you consulted about this? What impact do you feel this will have on the supply of rental housing?

**Bob Dugan, Chief Economist, Canada Mortgage and Housing Corporation:** I will leave the consultation part of the question to my colleague. As for the impact, we haven't had time to estimate the specific impact reducing the tax would have on building new rental units.

It's a very difficult environment for supply: Interest rates are very high, input prices to build homes are high and labour availability is rather low right now. It's a very difficult environment for new construction. Any program that can make things easier or reduce costs will be welcome. I don't have exact figures, and I can't say how many units will be built, but it will help the situation because it will change the economic conditions for housing supply creation. In a context where there will be a shortfall of 3.5 million units by 2030, it's important to have everything in place to stimulate construction.

**Ms. Williams:** With respect to being consulted about the GST, yes, we were consulted before the announcement was made.

**Senator Gignac:** Quebec's finance minister Eric Girard said he may not follow the federal government's lead. According to his analysis, a third of the benefits go to the tenant, a third go to the landlord and a third go to the contractors. It looks like he's done his homework when he says he's in no hurry to follow the federal government's lead. What analysis did the federal government base its decision on? Since you're here, I'd like to take the opportunity to ask you about this.

accélérer la délivrance de permis. Si elle décide d'abolir le zonage d'exclusion, au titre duquel on ne peut construire que des maisons unifamiliales sur certains lots, afin d'y construire des quadruplex et des sextuplex, elle évaluera combien de logements pourront être bâtis ou de permis pourront être délivrés grâce à cette modification. Avec ces données en main, nous effectuons une évaluation pour déterminer à quel point cette estimation est raisonnable et travaillons avec la ville pour nous assurer de viser la cible appropriée.

[Français]

**Le sénateur Forest :** Merci.

**Le sénateur Gignac :** Ma première question s'adresse à l'économiste en chef de la SCHL, qui a pour mandat de faciliter l'accès au logement. Or, le 14 septembre dernier, le premier ministre a annoncé son intention de réduire la TPS sur les nouveaux logements locatifs. Étant donné que vous êtes des spécialistes du logement, avez-vous été consultés par rapport à cela? Quel est l'impact que vous envisagez sur l'offre de logement locatif?

**Bob Dugan, économiste en chef, Société canadienne d'hypothèques et de logement :** Je vais laisser la question à mon collègue pour ce qui est de la consultation. Pour ce qui est de l'impact, on n'a pas eu le temps d'estimer les impacts précis de la réduction de la taxe pour la création de nouveaux logements locatifs.

C'est un environnement très difficile pour l'offre : les taux d'intérêt sont très élevés, les prix des intrants pour construire des maisons sont élevés et la main-d'œuvre n'est pas très disponible actuellement. C'est un environnement qui est très difficile pour la nouvelle construction. N'importe quel programme qui permettra de faciliter ou de réduire les coûts sera le bienvenu. Je n'ai pas de chiffres précis et je ne peux pas dire combien d'unités seront créées, mais cela va aider la situation, car cela modifiera les conditions économiques pour ce qui est de la création de l'offre. Dans un contexte où il y aura un manque de 3,5 millions d'unités d'ici 2030, il est important d'avoir tous les éléments en place pour aider à la construction.

**Mme Williams :** Par rapport à la consultation sur la TPS, oui, nous avons été consultés avant que l'annonce soit faite.

**Le sénateur Gignac :** Le ministre des Finances du Québec, M. Eric Girard, a mentionné qu'il n'avait peut-être pas l'intention de suivre le geste du gouvernement fédéral. Selon son analyse, un tiers des bénéfices va au locataire, l'autre tiers au propriétaire et le dernier aux entrepreneurs. Il semble avoir fait faire des études quand il affirme qu'il n'est pas pressé de suivre l'avenue choisie par le fédéral. Sur quelle analyse le gouvernement fédéral s'est-il basé pour prendre cette décision? Je profite de votre présence pour vous questionner là-dessus.

Secondly, about a decade ago, under Mr. Flaherty — with whom I've worked — the CMHC had reduced the limits and changed the mortgage insurance rules, namely that homes worth \$1 million or more would no longer be insured. Unless I'm mistaken, I believe that was July 9, 2012. Back then, the median price of a home in Toronto was \$575,000; today, it's \$1.6 million. If we look at something a little more modest, like a townhouse, the median price was \$350,000 in 2012, but today, it's \$995,000 or close to \$1 million. Other changes have also been announced, like the maximum amortization period of 25 years.

Is the CMHC looking into raising the home insurance limit? Otherwise, people need a 20% down payment to buy a home in Toronto. That no longer applies only to luxury homes; it could also apply to Vancouver. Is the CMHC considering raising the limits imposed 10 years ago?

[English]

**Ms. Williams:** You are absolutely right that the cost of housing — and for home owners — is absolutely increasing and has increased over that period of time.

We do look at and are consulted on various options in terms of what we can do with our mortgage insurance products. I need to state up front that those decisions are not CMHC's decisions in terms of those limits; they are the decisions of the Department of Finance. They do engage with us, though, on various occasions to understand what we're seeing in the environment, what we're seeing in terms of applications coming in and what we're hearing on the ground. We do provide that feedback to the minister.

[Translation]

**Senator Gignac:** Can you provide us with some statistics on the percentage of homes you were insuring in Toronto in 2012 and the percentage today? I get the impression that you're insuring fewer and fewer homes and that people are having to ask their parents, uncles and grandparents for help with their down payment. In young households starting out, no one has \$200,000, and that's what's needed — \$100,000 or \$200,000 — to become a homeowner.

It seems that parents and grandparents are playing the CMHC's and the government's role.

Surely you have statistics on the percentage of homes in the Toronto and Vancouver areas that are insured by the CMHC. If you have the data, could you please get it to us in the next few days?

Deuxièmement, il y a environ 10 ans, sous M. Flaherty — avec qui j'ai déjà travaillé —, la SCHL avait réduit les limites et changé les règles du jeu pour l'assurance hypothécaire, à savoir qu'on n'assurait plus les maisons de 1 million de dollars et plus. Sauf erreur, je crois que c'était le 9 juillet 2012. À l'époque, le prix médian d'une maison à Toronto était de 575 000 \$; maintenant, il est de 1,6 million de dollars. Si on prend quelque chose de plus modeste, comme une maison de ville, le prix médian était de 350 000 \$ en 2012, mais aujourd'hui, il est de 995 000 \$, soit presque 1 million de dollars. D'autres changements avaient également été annoncés, comme la période d'amortissement maximale de 25 ans.

Est-ce que la SCHL examine la possibilité de revoir à la hausse le plafond de l'assurance habitation? Sinon, les gens doivent avoir une mise de fonds de 20 % pour acheter une maison à Toronto. Cela ne s'applique plus seulement aux maisons haut de gamme; cela pourrait également s'appliquer à Vancouver. Est-ce que la SCHL envisage de revoir à la hausse les limites imposées il y a 10 ans?

[Traduction]

**Mme Williams :** Vous avez entièrement raison d'affirmer que le coût du logement augmente indubitablement pour les propriétaires et s'est accru pendant cette période.

Nous examinons diverses solutions afin de voir ce que nous pouvons faire avec nos produits d'assurance hypothécaire, et on nous consulte à ce sujet. D'entrée de jeu, je dois souligner qu'il n'appartient pas à la SCHL de déterminer les limites; ces décisions relèvent du ministère des Finances. Il nous consulte toutefois en diverses occasions pour comprendre ce que nous observons dans le secteur, le nombre de demandes que nous recevons et ce que nous entendons sur le terrain. Nous fournissons ces observations à la ministre.

[Français]

**Le sénateur Gignac :** Pouvez-vous nous donner des statistiques sur le pourcentage des maisons que vous assuriez à Toronto en 2012 et sur le pourcentage actuel? J'ai l'impression que vous assurez de moins en moins de maisons et que les gens doivent demander de l'aide à leurs parents, leurs oncles et leurs grands-parents pour leur mise de fonds. Personne n'a 200 000 \$ chez les jeunes ménages qui commencent, et c'est ce qu'il faut — 100 000 \$ ou 200 000 \$ — pour devenir propriétaire.

Il semble que les parents et les grands-parents jouent le rôle du gouvernement et de la SCHL.

Vous avez sûrement des statistiques sur le pourcentage des maisons dans les régions de Toronto et de Vancouver qui sont assurées par la SCHL. Si ces données existent, pouvez-vous nous les faire parvenir au cours des prochains jours, s'il vous plaît?

[English]

**The Chair:** Ms. Williams, that is a very important question, so could you please bring that answer to the attention of the Finance Committee in writing, please?

**Ms. Williams:** Yes, Mr. Chair. We will take that away and find information to help support that.

**The Chair:** We will give you the date for providing that to the committee. Please do that through the clerk.

**Ms. Williams:** Thank you.

**Senator Smith:** Thank you for being with us today, witnesses.

CMHC's estimates to date for the one-time payment through the Rental Housing Benefit Act is just over \$1.1 billion, with a request of \$46 million in these estimates. Can you expand on the number of Canadians who have benefitted from the one-time payment?

**Ms. Williams:** That is an excellent question. I will have to come back to you with that number because it's not one I have at my fingertips, to be honest.

**Senator Smith:** As you know, the program comes with many conditions, one being having paid at least 30% of net income on rent, if I understand correctly. Could you talk about the cost of administering this program as well as the application process? I'm trying to understand how easy or complex it is to apply for the program.

**Ms. Williams:** Is this in relation to the Canada Housing Benefit, sir?

**Senator Smith:** Yes.

**Ms. Williams:** Okay. I'm digging deep on my response as I haven't been in this role that long, but I can tell you that the Canada Housing Benefit has been in place for a bit of time and the take-up on that plan is a little below what we had anticipated. In terms of the specifics of how that is delivered, I would need to get back to you on that, Senator Smith.

**Senator Smith:** Are there any sort of simple examples to outline the potential difficulties that you would see with people applying? What are the top two common reasons for people having difficulty getting access to the program?

**Ms. Williams:** From the information that my staff have provided, we've had close to 800,000 applications — we'll start there — and 400,000 in payments. But in terms of the

[Traduction]

**Le président :** Madame Williams, c'est une question très importante, alors pourriez-vous en fournir la réponse au Comité des finances par écrit, je vous prie?

**Mme Williams :** Oui, monsieur le président. Nous la prendrons en note et trouverons des informations pour y répondre.

**Le président :** Nous vous donnerons la date à laquelle fournir l'information au comité. Veuillez la transmettre à la greffière.

**Mme Williams :** Je vous remercie.

**Le sénateur Smith :** Je vous remercie de comparaître aujourd'hui.

La SCHL évalue à 1,1 milliard de dollars les paiements uniques versés à ce jour au titre de la Loi sur la prestation pour logement locatif, la demande étant de 46 millions de dollars dans le présent budget. Pouvez-vous préciser le nombre de Canadiens qui ont reçu le paiement unique?

**Mme Williams :** C'est une excellente question. Je devrai vous communiquer ce nombre à une date ultérieure, car pour être honnête, je ne l'ai pas en main.

**Le sénateur Smith :** Comme vous le savez, le programme est assorti de nombreuses conditions, notamment le fait de devoir consacrer au moins 30 % de son revenu net au loyer, si j'ai bien compris. Pourriez-vous nous parler des coûts liés à l'administration de ce programme, ainsi que du processus de demande? J'essaie de comprendre dans quelle mesure il est facile ou complexe de faire une demande dans le cadre de ce programme.

**Mme Williams :** Parlez-vous de l'Allocation canadienne pour le logement, sénateur?

**Le sénateur Smith :** Oui.

**Mme Williams :** D'accord. Je dois réfléchir à ma réponse, car je n'occupe pas ce poste depuis longtemps, mais je peux vous dire que l'Allocation canadienne pour le logement est en place depuis un certain temps et que la participation à ce plan est un peu inférieure à nos prévisions. Par contre, je devrai vous revenir sur les détails de l'exécution du programme, sénateur Smith.

**Le sénateur Smith :** Existe-t-il des exemples simples qui illustrent les difficultés que pourrait éprouver une personne qui présente une demande? Quelles sont les deux principales raisons pour lesquelles les gens ont de la difficulté à avoir accès au programme?

**Mme Williams :** D'après les renseignements fournis par mon personnel, nous avons reçu près de 800 000 demandes — nous commencerons par là — et effectué 400 000 paiements.

difficulties, unfortunately, no one at this table has that depth of knowledge of this program. I do apologize for that, but we can get back to you, Senator Smith.

**Senator Smith:** To continue along the administration themes, are there any anti-fraud mechanisms built into the program? How is CMHC ensuring that this funding reaches people who actually need it?

**Ms. Williams:** In any program, Mr. Chair, in today's environment, we need to be very careful about fraud. We do take steps to identify opportunities or to identify areas where fraud could be a concern. We do follow up with respect to those. We have programs to assist us to look at the information that is provided. We refer those to the RCMP when we believe there are fraudulent cases. It is absolutely something that we track. Fraud is one of those things that is very difficult to detect because it is usually done very craftily. Certainly, when we deliver our programs, we take that into consideration, and we look for areas where that could be a concern.

**Senator Smith:** Which regions of the country have the highest levels of regulatory impediments to development of the program?

**Ms. Williams:** That's a really good question. I can't pinpoint a specific province or location where that's the case. It's very local. As I explained earlier, it can go down to the municipality level, and there are lots of those in this country.

We focus a lot of our work on the areas that are in the highest need, not excluding rural communities and northern communities. Those are in high need as well, and those needs are rising in the country. Generally, there are challenges across the country with respect to regulations. That brings it back to what the Housing Accelerator Fund is meant to do; it's meant to support the municipalities to find those areas and get some support to help them bring those barriers down. That's ultimately what that program is meant to do.

**Senator Smith:** Thank you.

[Translation]

**Senator Dagenais:** Good morning, Ms. Williams. My question is for you. Do you feel that your reports on the housing situation in Canada for the coming years have had little to no influence on the political decisions the government has made in recent years? Could the current crisis have been avoided if

Toutefois, aucune des personnes présentes aujourd'hui ne connaît suffisamment bien le programme pour parler de ces difficultés. Je suis désolée, mais nous pouvons vous revenir avec une réponse plus tard, sénateur Smith.

**Le sénateur Smith :** Pour rester dans le sujet de l'administration, des mécanismes contre la fraude ont-ils été intégrés au programme? Comment la SCHL s'assure-t-elle que ces fonds parviennent aux personnes qui en ont réellement besoin?

**Mme Williams :** Monsieur le président, dans le contexte actuel, nous devons faire très attention à la fraude dans tous les programmes. Nous prenons des mesures pour cerner les occasions de fraude ou les secteurs où la fraude pourrait être un problème. Nous assurons un suivi à cet égard. Nous disposons de programmes qui nous aident à examiner les renseignements fournis. Nous transmettons à la GRC les cas présumés de fraude. Nous surveillons certainement tout cela. La fraude est l'une de ces choses qui sont très difficiles à détecter parce qu'elle est généralement réalisée de manière très astucieuse. Nous en tenons certainement compte lors de l'exécution de nos programmes et nous tentons de trouver les secteurs où cela pourrait être un problème.

**Le sénateur Smith :** Dans quelles régions du pays les obstacles réglementaires au développement du programme sont-ils les plus importants?

**Mme Williams :** C'est une très bonne question, mais je ne peux pas nommer une province ou un endroit précis où c'est le cas. C'est souvent très localisé. Comme je l'ai expliqué plus tôt, cela peut aller jusqu'au niveau de la municipalité, et il y en a beaucoup dans notre pays.

Nous concentrons une grande partie de notre travail dans les régions qui en ont le plus besoin, sans exclure les collectivités rurales et nordiques. Ces collectivités ont également des besoins importants, et ces besoins sont à la hausse un peu partout au pays. D'une manière générale, il y a des défis à relever d'un bout à l'autre du pays en ce qui concerne la réglementation. Cela nous ramène à la raison d'être du Fonds pour accélérer la construction de logements, qui est d'aider les municipalités à cerner ces régions et à obtenir un soutien pour les aider à éliminer ces obstacles. Au bout du compte, c'est ce que ce programme est censé accomplir.

**Le sénateur Smith :** Je vous remercie.

[Français]

**Le sénateur Dagenais :** Bonjour, madame Williams. Ma question s'adresse à vous. Croyez-vous que vos rapports sur la situation du logement au Canada, pour les années à venir, n'ont eu aucune influence — ou alors très peu — dans les décisions politiques qui ont été prises depuis quelques années par

politicians had paid closer attention to your observations? Could they have done better, given your knowledge?

[English]

**Ms. Williams:** On many of the questions that you would ask me, I would probably say we can always do better. In the last five years, I don't think people could have predicted what was going to happen with the economy and COVID and so forth, but this issue has been at play for more than just the last five years. It has been decades in the works. This crisis is not one that just happened over the last couple of years; it's been mounting over time. Unfortunately, with the confluence of the pandemic and the economy and everything else that is happening at the same time, it has become prevalent in this time.

[Translation]

**Senator Dagenais:** When so many orders of government are involved in making decisions to encourage and stimulate housing construction, I honestly think it can discourage builders and developers. I'm referring to an interview with Groupe Mach, a major Montreal real estate developer. Its representatives said that removing the GST would have no influence on housing construction.

Can you tell us what we should be focusing on so that rapid improvements can be made in order to speed up housing starts?

[English]

**Ms. Williams:** From what we've seen, there's no one answer to this problem. There's not one solution that will speed everything up and bring it to the ground.

Multiple players are involved in this process. We are one. The federal government is one. Provincial governments are another. The developers list is quite long. It will require that we all come together to figure out how to make it work. From my perspective sitting here, it is bringing together the various groups with which we interact to understand what is holding up the creation of supply. As you mentioned, supply is the answer, and it is supply across the board.

We can help municipalities find better ways to deliver more quickly, but we can also work with developers to provide them with financing. In this instance, it's becoming more and more difficult, with the rising costs of construction and rising interest rates, to make a project work. There are various ways to address

le gouvernement? Est-ce que la crise actuelle aurait pu être évitée si les politiciens avaient été plus attentifs à vos observations? Est-ce qu'on aurait pu faire mieux, compte tenu des connaissances que vous avez?

[Traduction]

**Mme Williams :** En réponse à la plupart des questions que vous pourriez me poser, je dirais que nous pourrions toujours faire mieux. Je ne pense pas que les gens auraient pu prédire, au cours des cinq dernières années, ce qui s'est passé avec l'économie, la COVID-19 et d'autres choses, mais tout cela a commencé bien avant les cinq dernières années. En fait, cela se profile depuis des décennies. La crise actuelle n'est pas apparue ces dernières années, mais elle s'est plutôt installée au fil du temps. Malheureusement, avec la pandémie, l'économie et toutes les autres choses qui se passent en même temps, la crise est devenue très aiguë ces temps-ci.

[Français]

**Le sénateur Dagenais :** Quand il y a autant de niveaux politiques impliqués dans les décisions à prendre pour favoriser et stimuler la construction de logements, je crois sincèrement que c'est une façon de décourager les constructeurs et les développeurs. Je fais référence à une entrevue qu'a donnée le Groupe Mach, qui est un très gros promoteur immobilier de Montréal. Ses représentants ont mentionné que la suppression de la TPS n'aurait aucune influence sur la construction de logements.

Pouvez-vous nous dire sur quoi l'on devrait se concentrer pour que des améliorations rapides soient effectuées afin d'accélérer les mises en chantier?

[Traduction]

**Mme Williams :** D'après ce que nous avons observé, il n'y a pas de réponse unique à ce problème. Il n'y a pas de solution universelle pour accélérer le processus et lancer les mises en chantier.

De nombreux intervenants participent au processus. Nous sommes l'un de ces intervenants. Le gouvernement fédéral en est un autre, ainsi que les gouvernements provinciaux. La liste des promoteurs est également assez longue. Il faudra nous entendre pour trouver le moyen de faire fonctionner les choses. À mon avis, il s'agit de réunir les différents groupes avec lesquels nous interagissons pour comprendre ce qui freine la création de l'offre. Comme vous l'avez mentionné, la solution passe par l'offre, c'est-à-dire une offre généralisée.

Nous pouvons aider les municipalités à trouver de meilleurs moyens de fournir ces soutiens plus rapidement, mais nous pouvons aussi travailler avec les promoteurs et leur fournir du financement. De nos jours, il devient de plus en plus difficile, avec l'augmentation des coûts de construction et des taux

some of these issues. We need to continue to do more but also continue to strengthen our relationships in this system. Perhaps we can put down our differences and really align with each other. We all have one goal, and that goal is to bring housing.

[Translation]

**Senator Dagenais:** If I refer to your analysis and observations, to what extent has the major influx of immigrants into the country had an impact on the housing crisis? Do you feel the government accounted for this problematic situation in its immigration policy?

[English]

**Ms. Williams:** I will ask my colleague to give you more flavour from an economist's point of view. From our perspective, various elements are impacting the supply and the demand. I'm not prepared to say that this is a result of immigrants or that that is the case, but there are various things and levers we need to consider in making these moves.

**Mr. Dugan:** It's also important to recognize that immigration affects more than just housing. We can think about things like the labour shortages in Canada, and bringing in immigrants helps to meet some of those needs. It helps to get some of the jobs filled. Targeted immigration can help bring in tradespeople who can help us build homes. Those are the kinds of things that can help with housing supply.

To your question, there's no doubt that immigrants, when they arrive in Canada, need a place to live, creating a certain pressure in terms of increasing demand for housing. A lot of immigrants, when they first come to Canada, tend to settle in the rental market. That can put a particular pressure on the affordability of the rental market. The solution is supply. We need to build enough homes in order to keep housing affordable with this kind of immigration because, in the long run, immigrants help. When they arrive here and participate in the economy, they help to promote economic growth. If we don't do something about housing affordability, Canada's ability to attract immigrants might decline down the road because the immigrants may face such high housing costs when they arrive in the country. Supply is very important in order to help deal with the problem.

d'intérêt, de réaliser un projet. Il existe plusieurs façons de résoudre certains de ces problèmes. Nous devons poursuivre les efforts, mais nous devons aussi renforcer nos relations au sein de ce système. Nous pourrions peut-être mettre de côté nos différences et nous entendre entre nous. Nous avons tous le même objectif, et c'est de créer des logements.

[Français]

**Le sénateur Dagenais :** Si je me réfère à vos analyses et observations, dans quelle mesure l'arrivée importante d'immigrants au pays a-t-elle eu un impact sur la crise du logement? Croyez-vous que le gouvernement a tenu compte de cette situation problématique dans sa politique d'accueil en immigration?

[Traduction]

**Mme Williams :** Je vais demander à mon collègue de vous donner le point de vue d'un économiste. De notre point de vue, divers éléments ont un impact sur l'offre et la demande. Je ne suis pas prête à dire que cette situation est imputable à l'immigration, mais nous devons tenir compte de divers éléments et variables lorsque nous lançons ces initiatives.

**M. Dugan :** Il est également important de reconnaître que l'immigration n'affecte pas seulement le logement. Nous n'avons qu'à penser à des choses comme les pénuries de main-d'œuvre au Canada, car l'arrivée d'immigrants permet de répondre à certains de ces besoins et de pourvoir certains de ces emplois. Une stratégie d'immigration ciblée peut donc contribuer à faire venir des gens de métiers qui peuvent nous aider à construire des logements. C'est le genre de choses qui peuvent contribuer à l'offre de logements.

Pour répondre à votre question, il ne fait aucun doute que les immigrants, lorsqu'ils arrivent au Canada, ont besoin d'un endroit où vivre, ce qui fait augmenter la demande de logements. Un grand nombre d'immigrants, lorsqu'ils arrivent au Canada, ont tendance à s'installer sur le marché locatif, ce qui peut exercer certaines pressions sur l'accessibilité au marché locatif. La solution réside dans l'offre. Nous devons construire suffisamment de logements pour qu'ils restent abordables avec ce type d'immigration, car à long terme, les immigrants nous aident. Lorsqu'ils arrivent ici et participent à l'économie, ils contribuent à promouvoir la croissance économique. Si nous n'agissons pas sur l'accessibilité au logement, la capacité du Canada à attirer les immigrants pourrait diminuer à l'avenir parce que les immigrants pourraient être confrontés à des coûts de logement trop élevés à leur arrivée au pays. L'offre est donc un facteur très important pour résoudre ce problème.

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

As you know, last year, when the Auditor General looked at CMHC's housing initiatives, there were concerns about where resources were going for particularly marginalized communities. You have done an admirable job of mentioning the housing challenges and the supply issues.

One core cause of homelessness is poverty. Through the Innovative Solutions to Homelessness funding stream, under the Homelessness Partnering Strategy, which is the predecessor to the current Reaching Home program, Employment and Social Development Canada, or ESDC, helped to fund the B.C.'s New Leaf Project. I'm not sure if you're familiar with it, but this project demonstrated that unconditional cash transfers — in this case, \$7,500 — to people who were homeless resulted in them finding stable housing more quickly. It resulted in a general saving of \$8,277 or \$777 net per person per year in terms of fewer days spent in shelters. What concrete measures has CMHC taken to integrate this kind of important finding in its approach to housing initiatives, especially those geared towards eliminating homelessness?

**Ms. Williams:** With respect to the programs you're talking about, they do form part of the National Housing Strategy. However, they're not programs that are administered or delivered by CMHC. Our colleagues at Infrastructure Canada would be better placed to answer that question.

**Senator Pate:** Have they been taken into account at all in terms of the ways in which you are determining the most effective strategies for addressing the housing supply as well as lack of housing?

**Ms. Williams:** We take all the information that is available. When we look at our recommendations to the government, we think about the housing continuum as a whole. In making our recommendations, we would take into consideration various types of information that we have. I assume that would be part of that information as well.

**Senator Pate:** In light of what the Auditor General said last year, can you please explain — perhaps more fulsomely — what kinds of efforts you're taking to ensure that those who are most in need, particularly some of the most marginalized groups, are actually benefitting from the housing strategy?

**La sénatrice Pate :** Je remercie les témoins d'être ici aujourd'hui.

Comme vous le savez, l'an dernier, lorsque la vérificatrice générale a examiné les initiatives de la SCHL en matière de logement, des préoccupations ont été soulevées au sujet de l'affectation des ressources pour les collectivités particulièrement marginalisées. Vous avez fait un travail admirable lorsqu'il s'agit de mentionner les défis en matière de logement et les problèmes liés à l'offre.

La pauvreté est l'une des principales causes de l'itinérance. Par l'entremise du volet de financement Solutions novatrices à l'itinérance, et dans le cadre de la Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance, qui est le prédécesseur de l'actuel programme Vers un chez-soi, Emploi et Développement social Canada, ou EDSC, a aidé à financer le projet New Leaf de la Colombie-Britannique. Je ne sais pas si vous connaissez ce projet, mais il a permis de démontrer que les transferts de fonds sans conditions — dans ce cas-ci, un montant de 7 500 \$ — aux personnes sans domicile fixe leur permettaient de trouver plus rapidement un logement stable. Il en résulte une économie générale de 8 277 \$, soit 777 \$ nets par personne et par année, en raison de la réduction du nombre de jours passés dans les refuges. Quelles mesures concrètes la SCHL a-t-elle prises pour intégrer ces constatations importantes dans son approche concernant les initiatives en matière de logement, en particulier celles qui visent à éliminer l'itinérance?

**Mme Williams :** Les programmes dont vous parlez font partie de la Stratégie nationale sur le logement. Cependant, ces programmes ne sont pas administrés ou exécutés par la SCHL. Nos collègues d'Infrastructure Canada seraient donc mieux placés pour répondre à cette question.

**La sénatrice Pate :** A-t-on tenu compte de ces programmes lorsqu'on a déterminé les stratégies les plus efficaces pour résoudre les problèmes liés à l'offre de logements et à la pénurie de logements?

**Mme Williams :** Nous utilisons tous les renseignements disponibles. Lorsque nous formulons nos recommandations au gouvernement, nous pensons au système de logement dans son ensemble. Pour formuler nos recommandations, nous tenons compte des différents types de renseignements à notre disposition. Je présume que cela fait également partie de ces renseignements.

**La sénatrice Pate :** Compte tenu des déclarations faites par la vérificatrice générale de l'année dernière, pouvez-vous expliquer — peut-être de façon plus complète — les mesures que vous prenez pour vous assurer que les personnes qui en ont le plus besoin, en particulier certains des groupes les plus marginalisés, puissent réellement profiter de la stratégie en matière de logement?

**Ms. Williams:** We agreed with the observations of the Auditor General's report and have been taking it quite seriously.

What I will say is that when we do our programs and underwrite these projects, we know who we are intending to help. It is very clear to us that if the project is meant for women fleeing violence with their children, we know that is what is meant, and we include that in the documentation and contracts we have with the proponents.

Where we can do better, though — and this is probably speaking more to the Auditor General's report — is the reporting on that and the collecting of the data post the time when it's been built and people have moved in and so on. That's what we're working on right now in order to be able to collect the information we can, with respect to the Privacy Act and so on, but we're certainly looking to improve that reporting.

**Senator Pate:** In the past, CMHC has acknowledged that homelessness increases the likelihood of future incarceration, and incarceration increases the likelihood of future homelessness. As you're no doubt aware, about 8,800 Canadians are released from prison every year. What work is being done to address homelessness and barriers to housing for previously incarcerated people, in particular?

**Ms. Williams:** Thank you for the question. It's a very good question but, again, it's one on which we at CMHC do not do research or provide advice. Our colleagues at Infrastructure Canada would be best positioned to answer that for you.

**Senator Pate:** Thank you.

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

As a former banker and lender, I'd like to discuss housing financing. CMHC plays a vital role in this ecosystem by providing mortgage insurance and mortgage financing. On page 6 of your report, you list several reasons why you have lowered your estimate for how many units will be built by 2030. You mentioned that materials have become more expensive, labour is in short supply and it's difficult to get financing for construction. I would like to address this last item. What are some of the impediments or barriers that builders are facing with respect to securing financing? What is your relationship with our big banks? How are you working together to ensure that financing is readily available to address the housing stock shortage? Is access to financing a major barrier to increasing supply?

**Mme Williams :** Nous sommes d'accord avec les commentaires formulés par la vérificatrice générale dans son rapport et nous les prenons très au sérieux.

Lorsque nous exécutons des programmes et que nous soutenons ces projets, nous savons qui nous avons l'intention d'aider. Nous savons pertinemment que si un projet est destiné aux femmes qui fuient une situation de violence avec leurs enfants, c'est le groupe visé, et nous le précisons dans les documents et les contrats que nous envoyons aux promoteurs.

Nous pouvons cependant améliorer — et cela concerne probablement davantage le rapport de la vérificatrice générale — la production de rapports à ce sujet et la collecte de données après la construction, l'emménagement des occupants et ainsi de suite. Nous travaillons actuellement à la collecte de données dans le respect de la Loi sur la protection des renseignements personnels, mais nous tentons certainement d'améliorer la production de rapports à cet égard.

**La sénatrice Pate :** La SCHL a déjà reconnu que l'itinérance augmentait la probabilité d'une future incarcération et que l'incarcération augmentait la probabilité d'une future itinérance. Comme vous le savez sans doute, environ 8 800 Canadiens sortent de prison chaque année. Que fait-on pour lutter contre l'itinérance et les obstacles au logement auxquels font face les personnes ayant déjà été incarcérées?

**Mme Williams :** Je vous remercie de votre question. C'est une très bonne question, mais encore une fois, c'est un sujet sur lequel la SCHL ne mène pas de recherches et ne donne pas de conseils. Nos collègues d'Infrastructure Canada seraient donc mieux placés pour y répondre.

**La sénatrice Pate :** Je vous remercie.

**Le sénateur Loffreda :** Je remercie les témoins d'être ici aujourd'hui.

À titre d'ancien banquier et prêteur, j'aimerais parler du financement en matière de logement. La SCHL joue un rôle essentiel dans cet écosystème en fournissant une assurance hypothécaire et un financement hypothécaire. À la page 6 de votre rapport, vous énoncez plusieurs raisons pour lesquelles vous avez revu à la baisse votre estimation du nombre de logements qui seront construits d'ici 2030. Vous mentionnez que les matériaux sont maintenant plus dispendieux, que la main-d'œuvre est rare et qu'il est difficile d'obtenir un financement pour la construction. J'aimerais aborder ce dernier point. Quels sont les obstacles auxquels les constructeurs font face lorsqu'il s'agit d'obtenir un financement? Quel type de relation entretenez-vous avec nos grandes banques? Dans quelle mesure collaborez-vous pour faire en sorte que le financement soit facilement accessible, afin de remédier à la pénurie de logements? L'accès au financement est-il un obstacle majeur à l'accroissement de l'offre?



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

Our programs at CMHC, whether they're funded through appropriations or whether they're a commercial business, as you mentioned, span the spectrum of the housing continuum. Much of our programming that is focused through appropriations is along the low-income end of the spectrum. Our mortgage insurance tends to focus more on the market side of the spectrum.

In terms of the financing or programs that we receive on our appropriation side, we work very hard. The demand for our programs far exceeds the funding we receive for those. We often hear disappointment with our programs because we can't fund everything that we're being asked to fund. That's a factor of our not having enough money to be able to support the demand that's out there.

Over the last little while, we have noticed that demand for commercial mortgage insurance products has increased, that banks are coming to us for that insurance and maybe a little less appetite to provide financing without that insurance. It comes down to the availability of capital in the system and that capital making its way to the developers.

Our role at CMHC is to help support that. We help support that through our mortgage insurance but also through our securitization product, which provides access to funding for banks. It's cheaper access to funding, so it incents them to provide liquidity and capital to developers in the system who are seeking to build housing.

As you mentioned, and as we mentioned in the report, the cost to construct has definitely gone up. We see it in all our applications. The rising interest rates have an impact on that, absolutely. It's becoming more and more difficult for developers to be able to make the numbers work, and that's what it is at the end of the day. You have a project and need enough rents to cover your operating expenses for a period of time. When those operating expenses are on the rise because of cost of construction and so on, it becomes much more challenging.

**Senator Loffreda:** Thank you for that.

Your projections show that we need at least 3.5 million new units from now until 2030 to meet current and future housing demand. It's clear that we have a serious housing shortage in Canada. We all know that.

**Mme Williams :** Je vous remercie de votre question.

Les programmes offerts par la SCHL, qu'ils soient financés au moyen de crédits ou qu'il s'agisse d'une entreprise commerciale, comme vous l'avez mentionné, couvrent toute la gamme de logements. La plupart de nos programmes financés au moyen de crédits sont destinés aux personnes à faible revenu. Nos programmes d'assurance hypothécaire tendent à se concentrer davantage sur les personnes qui participent au marché du logement.

Nous travaillons très fort au financement que nous recevons ou à nos programmes financés au moyen de crédits. La demande pour nos programmes dépasse de loin le financement que nous recevons pour leur exécution. Les gens nous disent souvent qu'ils sont déçus de nos programmes, car nous ne pouvons pas financer tout ce qu'on nous demande de financer. Nous n'avons pas assez d'argent pour répondre à la demande.

Ces derniers temps, nous avons remarqué que la demande de produits d'assurance hypothécaire commerciale a augmenté, que les banques s'adressent à notre organisme pour obtenir cette assurance et qu'elles sont peut-être un peu moins enclines à accorder du financement sans cette assurance. Tout dépend de la disponibilité des capitaux dans le système et de la mesure dans laquelle les promoteurs y ont accès.

Le rôle de la SCHL est de contribuer à cela. Nous y contribuons grâce à notre assurance hypothécaire, mais aussi grâce à notre produit de titrisation, qui permet aux banques d'avoir accès au financement. Il s'agit d'un accès moins coûteux au financement, ce qui les incite à fournir des liquidités et des capitaux aux promoteurs qui souhaitent construire des logements dans le système.

Comme vous l'avez mentionné et comme nous l'avons mentionné dans le rapport, les coûts liés à la construction ont certainement augmenté. Nous le constatons dans toutes les demandes que nous recevons. La hausse des taux d'intérêt a certainement aussi un impact. Il devient de plus en plus difficile pour les promoteurs d'en avoir pour leur argent et c'est bien de cela qu'il s'agit au bout du compte. Les promoteurs qui construisent un projet doivent obtenir suffisamment de loyers pour couvrir leurs dépenses d'exploitation pendant un certain temps. Lorsque ces dépenses d'exploitation augmentent en raison des coûts de construction et d'autres facteurs, cela devient beaucoup plus difficile.

**Le sénateur Loffreda :** Je vous remercie.

Selon vos projections, nous aurons besoin d'au moins 3,5 millions de nouveaux logements d'ici 2030 pour répondre à la demande actuelle et future. Il est évident qu'il y a une grave pénurie de logements au Canada. Nous le savons tous.

CMHC has been Canada's national housing agency since 1946, when it was created as a federal Crown corporation to help address post-war housing shortages. Does the CMHC have any historical data on its projections over the years and its success in achieving its targets? I'm trying to get at whether or not, in the last 75 years, Canada ever had a period when there was not a housing shortage, or a limited one. What were the conditions at the time that allowed for the success? In other words, if we look back in terms of why we had success then, maybe we can use that same formula to build success for the future. Or have we always had a housing shortage per se? Do you have statistics on that? Data is wealth.

**Ms. Williams:** Data is absolutely wealth. I'll comment and then pass this over to Mr. Dugan to provide the economic perspective.

I would say that, yes, we've certainly been in this world since 1946. The context of the world that we're in has changed significantly over that period of time, as has the economy and what it takes to build these buildings. There has been an affordable time in our history. Supply and demand is the equation. If you have balanced supply and demand, then you should have housing that is affordable. When one of those gets out of sync, that's when things start to tilt, and that's what we're experiencing in the moment.

Perhaps Mr. Dugan could add more colour to that.

**Mr. Dugan:** We benchmark to 2004 as a time when housing was much more affordable. When you look at charts of shelter-costs-to-income ratios, that's when they were at their lowest. They declined through the 1990s to early 2000s and then started to climb since then. That would be a period of time where I would say affordability was a lot higher. We talk about building 3.5 million new homes between now and 2030. By the way, that's beyond what will be built anyway. We have a forecast for housing starts, and we say that by 2030, that projected number of housing starts is insufficient and we need 3.5 million above and beyond that in order to get the supply we need to bring housing back to the affordability level it had back in 2004. That's our benchmark.

That's not to say that level of affordability meets our standard. We have this objective that, by 2030, everybody in Canada has a home that they can afford and that meets their needs. Getting back to 2004 levels makes housing affordable for the average person earning an average income. It doesn't take care of that

La SCHL est l'organisme national du logement au Canada depuis 1946, date à laquelle elle a été créée à titre de société d'État fédérale pour aider à remédier aux pénuries de logements de l'après-guerre. La SCHL dispose-t-elle de données historiques sur ses projections au fil des ans et sur sa capacité à atteindre ses objectifs? Je tente de savoir si, au cours des 75 dernières années, le Canada a déjà connu une période sans pénurie de logements ou sans pénurie grave. Quelles étaient les conditions qui ont permis cet exploit à l'époque? Autrement dit, si nous examinons les raisons pour lesquelles la situation était stable à ce moment-là, nous pourrions peut-être utiliser la même formule pour répéter cet exploit à l'avenir. Ou bien avons-nous toujours été en situation de pénurie de logements? Avez-vous des statistiques à cet égard? Les données sont une ressource précieuse.

**Mme Williams :** Les données sont certainement une ressource très précieuse. Je vais formuler un commentaire et je passerai ensuite la parole à M. Dugan, qui vous donnera une perspective économique.

Je dirais que notre organisme existe effectivement depuis 1946. Le contexte du monde dans lequel nous nous trouvons a considérablement évolué au cours de cette période, tout comme l'économie et les matériaux nécessaires pour construire des logements. Nous avons connu une période où les prix étaient abordables. L'équation en jeu est celle de l'offre et de la demande. Si l'offre et la demande sont équilibrées, les logements devraient être abordables. Lorsque l'un de ces éléments se dérègle, les choses commencent à basculer, et c'est ce que nous vivons en ce moment.

M. Dugan pourrait peut-être nous en dire plus à ce sujet.

**M. Dugan :** Nous utilisons l'année 2004 comme référence, car les logements étaient beaucoup plus abordables à cette époque. En effet, les graphiques des ratios des coûts de logement par rapport au revenu montrent que c'est à ce moment-là qu'ils étaient les moins élevés. Ils ont diminué dans les années 1990 et au début des années 2000, puis ont commencé à augmenter depuis ce temps-là. Je dirais que les logements étaient donc beaucoup plus abordables pendant cette période. Nous parlons de construire 3,5 millions de nouveaux logements d'ici 2030. Soit dit en passant, c'est plus que ce qui sera construit de toute façon. Nous avons des prévisions de mises en chantier et nous affirmons que d'ici 2030, le nombre prévu de mises en chantier est insuffisant et que nous avons besoin de 3,5 millions de logements supplémentaires pour parvenir à créer l'offre dont nous avons besoin pour que les logements redeviennent aussi abordables qu'ils l'étaient en 2004. C'est notre point de référence.

Cela ne veut pas dire que ce niveau d'abordabilité est suffisant pour nous. Notre objectif, c'est que d'ici 2030, tous les Canadiens aient un logement qu'ils peuvent payer et qui répond à leurs besoins. Si l'on revient aux niveaux de 2004, les logements seront abordables pour les citoyens moyens qui

part of the market that's most in need, namely, lower-income folks. The 3.5 million would still leave us in a position where we have affordability challenges for certain target populations that are lower income and that aren't as well served by the market.

**Senator Loffreda:** Thank you for that.

**The Chair:** Before I introduce and recognize Senator MacAdam, as chair of the committee, I would say that there's no doubt that all of us would like to thank you, Senator MacAdam, for choosing to join the Finance Committee. Thank you again for that decision. When we look at your experience as former auditor general of the Province of Prince Edward Island, and also as a chartered professional accountant, there is no doubt that you are well versed for the Finance Committee.

**Senator MacAdam:** Thank you chair, and thank you to the witnesses for being here today.

You mentioned in your opening remarks the importance of partnerships to move things forward on housing and that 96% comes from the private sector. To what extent does rental regulation or control impact housing in terms of the uptake of the investment with the private sector?

**Ms. Williams:** Confirming the lead into that, yes, that's definitely the state. We do feel partnerships are ultra important. I can't even find the right word to put "ultra" in front of. It's definitely important for the success of this work.

In terms of the rental regulations that you're referring to, these regulations are provincial jurisdiction, just to make sure we're on the same page. There is an impact with respect to that regulation. I don't know, Bob, if you have any intel on that, but it does have an impact in terms of when builders are creating their pro forma and trying to understand if their project will work. They need to take those rents into consideration. While it may put a cap on some of the rents they are able to charge, that's often not the case on new construction. It's often in situations where there's a unit that's in place and then it vacates, or there's a unit in place and people remain within that unit. It varies across the provinces in terms of what those regulations are. I'm not well versed in all of them, but there is an impact that needs to be taken into consideration, absolutely, when they're looking at the future of their projects.

**Senator MacAdam:** Thank you.

gagnent un revenu moyen. Cela n'aidera pas la partie du marché qui en a le plus besoin, c'est-à-dire les personnes à faible revenu. Les 3,5 millions de logements nous laisseraient dans une situation où certaines populations cibles à faible revenu qui ne sont pas aussi bien servies par le marché auraient toujours des problèmes à avoir accès à un logement abordable.

**Le sénateur Loffreda :** Je vous remercie.

**Le président :** Avant de présenter la sénatrice MacAdam et de lui donner la parole, à titre de président du comité, j'aimerais préciser qu'il ne fait aucun doute que nous aimerions tous vous remercier, sénatrice MacAdam, d'avoir choisi de faire partie du Comité sénatorial permanent des finances nationales. Je vous remercie à nouveau de cette décision. Compte tenu de votre expérience à titre d'ancienne vérificatrice générale de la province de l'Île-du-Prince-Édouard et à titre de comptable professionnelle agréée, il ne fait aucun doute que vous avez toutes les compétences souhaitées pour siéger au Comité sénatorial permanent des finances nationales.

**La sénatrice MacAdam :** Merci, monsieur le président, et merci aux témoins de leur présence.

Dans votre déclaration liminaire, vous avez souligné l'importance des partenariats lorsqu'il s'agit de faire avancer les choses dans le domaine du logement, précisant que 96 % des investissements proviennent du secteur privé. Dans quelle mesure la réglementation ou les mesures de contrôle en matière de location se répercutent-elles sur le logement en ce qui a trait à l'utilisation de l'investissement avec le secteur privé?

**Mme Williams :** Pour confirmer ce que je viens de dire, oui, c'est absolument l'État. Nous pensons que les partenariats sont extrêmement importants. Je n'arrive pas à trouver le bon mot pour dire « ultra ». C'est vraiment important pour la réussite de ce qui se fait à cet égard.

Pour nous assurer d'être sur la même longueur d'onde, l'encadrement réglementaire des loyers auquel vous faites référence est de compétence provinciale. Cette réglementation a effectivement une incidence. Je ne sais pas, monsieur Dugan, si vous avez de l'information à ce sujet, mais cela a une incidence lorsque les entrepreneurs font leurs calculs et essaient de comprendre si leur projet va fonctionner. Ils doivent prendre ces loyers en considération. Bien que cela puisse imposer un plafond à ce qu'ils peuvent demander pour certains loyers, souvent, cela ne s'applique pas aux nouvelles constructions. En revanche, c'est souvent le cas lorsqu'il y a un logement en place et qu'il se libère, ou lorsqu'il y a un logement en place et que les gens restent dans ce logement. Les règlements varient d'une province à l'autre. Je ne les connais pas tous, mais il y a une incidence qu'il leur faut absolument prendre en considération au moment d'envisager l'avenir de leurs projets.

**La sénatrice MacAdam :** Je vous remercie.

**The Chair:** Thank you, Senator MacAdam.

With the indulgence of all the senators, I have a question for Canada Housing and Mortgage Corporation. I have to admit that I was responsible for the ministry of New Brunswick housing more than 20 years ago, and there are a few questions I would like to ask. One is for the record. I know this question is related to Public Service and Procurement Canada because they manage — and I'll give a little intro to the question — the government's real estate portfolios.

[Translation]

Here's my question: Since the beginning of the pandemic, telecommuting has become more and more prevalent in today's society. As a result, many federal government buildings are only half full.

Are federal government organizations — yours or others — looking into converting certain buildings into residential housing? What do you think the housing potential is for Canadians?

I know from experience that you're frequently asked for your opinion, because you are consultants; how are negotiations going with the provinces on the issue I'm talking about?

[English]

**Ms. Williams:** That is a very apropos observation. The pandemic has certainly shifted how we think about work and where we work. It has proven for the most part that we can even, at a minimum, have a hybrid situation on many fronts. It does raise the question — one that we've been sort of exploring, tackling and looking at, but not on our own; there are lots of companies and people out there thinking that through — about those buildings. They're often downtown locations, in the centre of cities. Can we just not convert them?

It sounds like a simple thing to do, namely to convert a building, but it's proven to be quite complex. The structure of some buildings that we have seen and the way they're set up can work, but a lot of them cannot. It becomes costly and, in some instances, it almost means tearing down the building to rebuild because of the way the buildings are laid out. If you think about an office building, there are windows all around the outside, usually offices are all around the outside, and there's an elevator tower, but the infrastructure within that isn't set up to support individual units. From the fire code perspective, you have to have certain accesses. You can have really skinny, long apartments, but they are not practical in many instances. There are many different factors, but it's one that we haven't given up

**Le président :** Merci, sénatrice MacAdam.

Si les sénateurs n'y voient pas d'objection, j'aimerais poser une question à la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Je dois mentionner que j'étais responsable du ministère de l'Habitation du Nouveau-Brunswick, il y a plus de 20 ans. J'aimerais donc poser quelques questions. La première concerne les archives. Je sais que cette question est liée à Services publics et Approvisionnement Canada parce que c'est ce ministère qui gère — et je vais faire une petite introduction à la question — les portefeuilles immobiliers du gouvernement.

[Français]

Ma question est la suivante. Depuis le début de la pandémie, le télétravail a pris de plus en plus de place dans la société actuelle. Cela fait en sorte que beaucoup d'immeubles du gouvernement fédéral ne sont qu'à moitié occupés.

Les organisations du gouvernement fédéral — la vôtre ou d'autres — étudient-elles la conversion de certains édifices en logements résidentiels? Selon vous, quel est le potentiel sur le plan du logement pour les Canadiens et les Canadiennes?

Je sais d'expérience qu'on vous demande fréquemment de donner votre avis, car vous êtes des consultants; comment se présentent les négociations avec les provinces face à l'enjeu dont je vous parle?

[Traduction]

**Mme Williams :** C'est une observation très pertinente. La pandémie a assurément modifié notre façon d'envisager le travail et l'endroit où nous travaillons. Elle a prouvé que la plupart de nous peuvent, au minimum, avoir une situation hybride sur de nombreux fronts. Cela soulève la question — que nous avons en quelque sorte explorée, abordée et examinée, mais nous ne sommes pas les seuls; il y a beaucoup d'entreprises et de personnes qui y réfléchissent — du réaménagement de ces immeubles. Ils sont souvent situés au centre-ville, au centre des villes. Ne pourrions-nous pas tout simplement les convertir?

Cela semble simple de convertir un immeuble, mais c'est en fait assez complexe. La structure de certains immeubles que nous avons vus et la façon dont ils sont aménagés peuvent fonctionner, mais pour beaucoup d'autres, ça ne marche pas. Cela devient coûteux et, dans certains cas, la façon dont l'immeuble est aménagé force presque sa démolition et son réaménagement. Pensez à un immeuble de bureaux. Il y a des fenêtres tout autour de l'extérieur. En général, c'est là que les bureaux se trouvent. Il y a une cage d'ascenseur, mais l'intérieur de l'infrastructure n'est pas conçu pour accueillir des unités individuelles. Selon le code de prévention des incendies, il faut disposer de certains accès. Il est possible d'avoir des appartements très minces et très longs, mais bien souvent, ils ne

on and it's one for which we continue to try to find solutions. I think some will be successful at doing that, but it's to find those where conversions can be successful.

**The Chair:** Thank you. We will now move to the second round.

**Senator Marshall:** I started with some questions on the Housing Accelerator Fund. One of the problems I have is trying to trace what is happening with regard to your funding and whether the units that you think are going to be constructed are actually constructed. I'm going from the Estimates, to the Supplementary Estimates, to the Budget, to the fall fiscal update, and then I'm trying to take all that information and look at your annual report and see what your results are. I can tell you that it's not possible.

For the Main Estimates alone, there's not much information in the Main Estimates document. Can you provide a breakdown of that funding by program? The Budget shows the National Housing Strategy and the different programs, but the number that's in the Main Estimates is a high-level number. I would be interested in seeing it broke down according to the program. That would make it easier to track it. I could see how much is in there for the Housing Accelerator Fund and how much is in there for the Rapid Housing Initiative.

Regarding your annual report, I noticed that you give the numbers as a conglomerate, so it's not broken down by program. For example, in your annual report, you're talking about progress towards aspirations, and you say, "In 2022, our programs funded 115,378 units, affordable to those in core housing need." I think what is in there is not just new units but also units that have been repaired. That's the impression that I've been getting from the annual report.

Why don't you report it by program so we can see? Simplistically, I'm looking at the Housing Accelerator Fund. It's supposed to build 100,000 units and then it shows, over five years, how you'll be funded, the \$4 billion. Why can't we track what your objective is for that specific fund year by year, exactly how many homes you built and where you built them?

**Ms. Williams:** That's a big question.

**Senator Marshall:** It is, but I'd really like an answer.

sont pas pratiques. Il y a beaucoup de facteurs dont il faut tenir compte, mais c'est une possibilité que nous n'avons pas abandonnée et pour laquelle nous continuons de chercher des solutions. Je pense que certains pourront être transformés de façon réussie, mais il s'agit de trouver ceux pour lesquels ces conversions peuvent se faire avec succès.

**Le président :** Merci. Nous allons maintenant passer au deuxième tour de questions.

**La sénatrice Marshall :** J'ai commencé par poser des questions sur le Fonds pour accélérer la construction de logements. L'un des problèmes auxquels je me bute est d'essayer de savoir ce qui se passe au sujet de votre financement et si les logements que vous pensez être construits le sont réellement. Je passe du Budget principal des dépenses au Budget supplémentaire des dépenses, au budget, à la mise à jour fiscale de l'automne, puis j'essaie de prendre toute cette information et de regarder votre rapport annuel pour voir quels sont vos résultats. Je peux vous dire que ce n'est pas possible.

Le document du Budget principal des dépenses ne fournit pas beaucoup de renseignements. Pouvez-vous fournir une ventilation par programme de ce financement? Le budget présente la stratégie nationale du logement et les différents programmes, mais le chiffre qui figure dans le budget principal est un chiffre global. J'aimerais qu'il soit ventilé par programme. Cela faciliterait le suivi. Je pourrais ainsi voir combien il y a pour le Fonds pour accélérer la construction de logements et combien pour l'Initiative pour la création rapide de logements.

En ce qui concerne votre rapport annuel, j'ai remarqué que vous donnez les chiffres sous forme agrégée, sans les ventiler par programme. Par exemple, dans votre rapport annuel, vous parlez des progrès quant à la réalisation des aspirations et vous dites : « En 2022, nos programmes ont financé 115 378 logements abordables pour les personnes ayant des besoins impérieux en matière de logement. » Je pense qu'il ne s'agit pas seulement de nouveaux logements, mais aussi de logements qui ont été réparés. C'est l'impression que j'ai eue en lisant le rapport annuel.

Pourquoi ne pas le présenter par programme pour que nous puissions voir ce qu'il en est? Prenons un exemple simple. J'examine le Fonds pour accélérer la construction de logements. Il est censé permettre la construction de 100 000 logements, puis il indique, sur cinq ans, comment il sera financé, à hauteur de 4 milliards de dollars. Pourquoi ne pouvons-nous pas suivre votre objectif pour ce fonds particulier, année par année, et savoir exactement combien de logements vous avez construits et où vous les avez construits?

**Mme Williams :** C'est une question d'envergure.

**La sénatrice Marshall :** Oui, mais j'aimerais vraiment avoir une réponse.

**Ms. Williams:** That's okay. It's a completely valid question, and I hope my answer will make your life a bit easier when you're trying to come up with these numbers in the future.

We do report on our progress, and we have a website called [aplacetocallhome.ca](http://aplacetocallhome.ca). That website will give you overall results. There are a few buckets that kind of gather the information together, but you'll also be able to look at it by program. For example, if you wanted to see what our current results were, the results that are posted are done so quarterly. The current results that are posted are as of June. We should be posting again soon. It's hard to believe, but September is ending soon, so we'll be able to post those numbers. But you'll be able to see in there what our targets are, and you'll be able to see our progress against those targets. You'll be able to see that for all of our NHS programs as well.

**Senator Marshall:** Can you tell where the units are being constructed? I represent Newfoundland and Labrador. I know there are some units, because I visited them, but can you tell from the website exactly where the units are being built? We're talking about the shortage of housing in Canada, and then we're seeing billions of dollars going to CMHC. People are wondering where all those 100,000 units are. Is that information on the website?

**Ms. Williams:** Absolutely. We try our best to be transparent with all of that, because we take it quite seriously that we're responsible for the public money that we are given. You will find a pretty map. On the same website, toward the bottom of the page, you will see there is a map that will pin where we're delivering across the country.

**Senator Marshall:** Is it an interactive map?

**Ms. Williams:** Yes.

**Senator Marshall:** Okay, I'll try that. When you come back, I might have another question.

**Ms. Williams:** No problem.

**Senator Marshall:** In the Main Estimates, there is a \$164 million figure there in statutory as a negative amount. What is that?

**Mr. Charbonneau:** Thank you for the question. It relates to —

**Senator Marshall:** Are you giving money back to the government?

**Mr. Charbonneau:** Ultimately, the \$164 million relates to amounts in 2022-23. It's under a category called "non-budgetary," which relates to previous borrowings we had. On

**Mme Williams :** C'est légitime. C'est une question tout à fait valable, et j'espère que ma réponse vous facilitera un peu la vie lorsque vous tenterez de trouver ces chiffres à l'avenir.

Nous rendons compte de nos progrès sur un site Web spécial appelé [chezsoidabord.ca](http://chezsoidabord.ca). Vous trouverez là l'ensemble des résultats concernant la Stratégie nationale sur le logement. Il y a quelques catégories qui rassemblent les informations, mais vous pourrez aussi voir ces renseignements ventilés par programme. Par exemple, si vous voulez connaître nos résultats actuels, les résultats affichés sont mis à jour sur une base trimestrielle. Les résultats actuels sont ceux du mois de juin. Les nouveaux chiffres devraient être publiés bientôt. C'est difficile à croire, mais le mois de septembre se termine bientôt, et nous serons donc en mesure de publier ces chiffres. Vous pourrez voir nos objectifs ainsi que les progrès réalisés quant à l'atteinte de ces objectifs. Vous pourrez également voir cela pour tous nos programmes de la Stratégie nationale sur le logement.

**La sénatrice Marshall :** Pouvez-vous nous dire où les logements sont construits? Je représente Terre-Neuve-et-Labrador. Je sais qu'il y a là quelques logements, car je les ai visités, mais est-il possible de dire, à partir du site Web, où exactement ces logements se construisent? Nous parlons de la pénurie de logements au Canada, et nous voyons des milliards de dollars aller à la SCHL. Les gens se demandent où se trouvent ces 100 000 logements. Cette information figure-t-elle sur le site Web?

**Mme Williams :** Absolument. Nous faisons de notre mieux pour être transparents, car nous prenons très au sérieux le fait que nous sommes responsables de l'argent public qui nous est confié. Vous trouverez une jolie carte. Sur ce site Web, vers le bas de la page, vous trouverez une carte indiquant où nous intervenons un peu partout au Canada.

**La sénatrice Marshall :** Est-ce une carte interactive?

**Mme Williams :** Oui, c'est une carte interactive.

**La sénatrice Marshall :** D'accord, je vais essayer. Quand vous reviendrez, j'aurai peut-être une autre question.

**Mme Williams :** Je serai heureuse d'y répondre.

**La sénatrice Marshall :** Dans le Budget principal des dépenses, il y a un montant négatif de 164 millions de dollars indiqué comme un total de postes législatifs. De quoi s'agit-il?

**M. Charbonneau :** Je vous remercie de cette question. Il s'agit de...

**La sénatrice Marshall :** Remettez-vous de l'argent au gouvernement?

**M. Charbonneau :** En fin de compte, les 164 millions de dollars se rapportent aux montants de 2022-2023. Ils se trouvent dans une catégorie appelée « Dépenses non budgétaires », qui se

some of our older programs, we issued loans. What is happening is that as those loans are maturing, they are repaying. It demonstrates we are returning the funds that have been collected. We are returning those dollars back. It shows as a negative as they are being reimbursed.

**Senator Marshall:** It has nothing to do with the dividend?

**Mr. Charbonneau:** It has nothing to do with the dividend, no.

**Senator Marshall:** And there are no more dividends being paid? Did you stop paying dividends to the federal government?

**Mr. Charbonneau:** Thank you for the question. We have recently reduced our dividend, but we are still continuing to pay a dividend. It is just lower than what it previously was.

**Senator Marshall:** Okay, it has been reduced.

**Mr. Charbonneau:** Correct. This is very positive, but we are experiencing a significant increase in volumes in our multi-unit insurance business. That is positive because it goes toward supply. However, as a result of that growth, it requires capital for us to grow. As a result of that demand on capital, we are retaining some of the dividend to facilitate that growth.

**Senator Marshall:** Who decides the amount of the dividend? Is it the government or CMHC?

**Mr. Charbonneau:** Thank you for the question. Ultimately, it's a decision of our board of directors.

[Translation]

**Senator Forest:** Thank you very much for being here and being so informative.

As I understand it, the deadline for filing applications across Canada has already come and gone; in Quebec, we haven't yet signed the agreement.

That \$900 million figure is floating around among representatives of large urban centres. Is that the amount expected once the agreement is finally signed with Quebec?

[English]

**Ms. Williams:** This answer relates a bit to the question asked by the previous senator in relation to the funding around — I'm assuming that we're referring to the Housing Accelerator Fund. With respect to the Housing Accelerator Fund, that money is still there.

rapporte à des emprunts que nous avons. Pour certains de nos anciens programmes, nous avons accordé des prêts. Au fur et à mesure que ces prêts arrivent à échéance, ils sont remboursés. Cela montre que nous restituons les fonds qui ont été collectés. Nous restituons ces fonds. Le négatif indique que ce sont des montants qui sont remboursés.

**La sénatrice Marshall :** Cela n'a rien à voir avec les dividendes?

**M. Charbonneau :** Cela n'a rien à voir avec les dividendes, non.

**La sénatrice Marshall :** Le versement de dividendes est terminé, non? Avez-vous cessé de verser des dividendes au gouvernement fédéral?

**M. Charbonneau :** Merci de cette question. Nous avons récemment réduit les dividendes que nous versons, mais nous continuons d'en verser. Ils sont simplement inférieurs à ce qu'ils étaient auparavant.

**La sénatrice Marshall :** D'accord, ils ont été réduits.

**M. Charbonneau :** C'est exact. C'est très positif, mais nous connaissons une augmentation importante des volumes dans notre secteur de l'assurance multirisque. C'est positif parce que cela contribue à l'approvisionnement. Cependant, en raison de cette croissance, nous avons besoin de capital pour nous développer. C'est cette demande en capitaux qui fait que nous conservons une partie des dividendes; c'est pour faciliter cette croissance.

**La sénatrice Marshall :** Qui décide du montant des dividendes? Est-ce le gouvernement ou la SCHL?

**M. Charbonneau :** Je vous remercie de votre question. En fin de compte, c'est une décision de notre conseil d'administration.

[Français]

**Le sénateur Forest :** Merci beaucoup pour votre présence fort instructive.

Si je comprends bien, dans l'ensemble du Canada, la date limite pour déposer les demandes est déjà passée; au Québec, on n'a pas encore signé l'entente.

Le chiffre de 900 millions de dollars circule parmi les représentants des grandes villes. Est-ce bien le montant qui est prévu lorsque l'entente sera finalement signée avec le Québec?

[Traduction]

**Mme Williams :** Cette réponse est un peu liée à la question posée par la sénatrice précédente au sujet du financement — je suppose que nous faisons référence au Fonds pour accélérer la construction de logements. En ce qui concerne le Fonds pour accélérer la construction de logements, l'argent est toujours là.

We basically come to an agreement with municipalities across the country. There is an upfront funding that flows to them to allow them to get things moving and for things to flow. Then there are three equal payments that happen after that for the next three years. When they report back to us on their progress and report on making sure that they are doing X, ensuring they are doing what they said they would do and their permitting units are advancing as they had intended, then we would advance funding in the subsequent years.

So the funding is still there, and it's still meant to be provided to deliver on this program. The Province of Quebec forms part of that sum and will obtain the money once the agreement is signed.

[Translation]

**Senator Forest:** However, right now, no funds are being paid out since the agreement is not signed; is that correct?

[English]

**Ms. Williams:** That is correct. We cannot flow funds until there is an agreement in place with the Province of Quebec.

[Translation]

**Senator Forest:** So many factors are contributing to this housing crisis we're experiencing.

We spoke of immigration earlier, but people are also talking a lot about the growing presence of foreign students. Could universities be eligible for the program, so they could build student residences to help relieve pressure on the demand for housing?

[English]

**Ms. Williams:** As I mentioned earlier, we have various programs across many parts of the housing spectrum. Part of that includes student housing. There are programs that we do have at CMHC that support the creation of student housing. It could be universities, but there are also private developers that provide student housing as well. We can work on those through some of our programs, which could be rental construction or our mortgage loan insurance. We do have programs that support the creation of student housing.

[Translation]

**Senator Forest:** Are there any CMHC initiatives to inform universities that they are eligible for this kind of program? It's one of a whole range of factors that add this type of pressure.

Nous concluons des ententes avec les municipalités de tout le pays. Il y a un financement initial qui leur est versé pour leur permettre de faire avancer les choses. Ensuite, il y a trois paiements égaux pour les trois années suivantes. Lorsque les municipalités nous rendent compte de leurs progrès et s'assurent qu'elles font ce qu'elles se sont engagées à faire, que leurs autorisations de construire progressent comme elles l'avaient prévu, alors nous avançons le financement pour les années suivantes.

Le financement est donc toujours là, et il est toujours censé être fourni pour réaliser ce programme. La province de Québec est partie de cette somme et elle obtiendra l'argent une fois l'entente signée.

[Français]

**Le sénateur Forest :** Cependant, à l'heure actuelle, il n'y a pas de fonds qui sont versés puisque l'entente n'est pas signée; est-ce exact?

[Traduction]

**Mme Williams :** C'est exact. Nous ne pouvons pas verser de fonds tant qu'un accord n'a pas été conclu avec la province de Québec.

[Français]

**Le sénateur Forest :** Il y a beaucoup d'éléments qui contribuent à cette crise du logement que nous vivons.

On parlait d'immigration un peu plus tôt, mais on parle aussi beaucoup de la présence de plus en plus importante d'étudiants étrangers. Est-ce que les universités pourraient avoir droit ou accès au programme, afin de construire des résidences étudiantes qui pourraient contribuer à soulager la pression sur la demande de logements?

[Traduction]

**Mme Williams :** Comme je l'ai mentionné plus tôt, nous avons divers programmes dans de nombreux domaines du logement. Le logement étudiant en fait partie. La SCHL dispose de programmes qui soutiennent la création de logements pour étudiants. Il peut s'agir d'universités, mais il y a aussi des promoteurs privés qui proposent des logements pour étudiants. Nous pouvons travailler sur ces projets dans le cadre de certains de nos programmes, qu'il s'agisse de la construction de logements locatifs ou de l'assurance prêt hypothécaire. Nous avons des programmes qui soutiennent la création de logements pour étudiants.

[Français]

**Le sénateur Forest :** Y a-t-il des initiatives de la part de la SCHL en vue de sensibiliser les universités à l'accessibilité à ce type de programme? C'est l'un des éléments parmi une panoplie



Are you proactive about raising awareness among stakeholders like universities in this spirit of the program?

[English]

**Ms. Williams:** We at CMHC have a pretty good group of individuals who interact with various clients across the country — anybody from people who are exploring our products to people who are long-term clients with whom we have been dealing for years. We have absolutely had some conversations with student housing providers, and we have been doing so for many years. I will say that we are not doing a concerted push at the moment, but it's something that is being taken under consideration for us to determine where we should be targeting our programs. But when we look at our programs, we go out and try to find the people who can deliver the biggest outcomes. Student housing is part of that portfolio. It's trying to figure out where our programming fits to help support that.

**Senator Forest:** Thank you.

**Senator Gignac:** Let's talk about one particular product that CMHC has agreed to insure. The Chief Economist at Desjardins, Jimmy Jean, has called it "the ticking time bomb mortgage product." I am talking about variable rate, fixed payment. In fact, they mention that you now have \$269 billion outstanding in mortgages that have chosen a fixed payment and a variable rate, and two thirds now have an amortization exceeding 35 years and more.

I know that last year you helped 64,000 Canadians buy a home, and thanks for that, but what percentage of them have chosen that particular product? When you enter a mortgage, you do not allow more than 25 years because the Finance Minister decided a decade ago that the ceiling for 1 million properties was a 25-year amortization maximum. But now, two thirds of these people have made a choice, and a lot of the young have also chosen that.

Which percentage of the product have you accepted to insure last year? Sixty-five have been this ticking mortgage bomb. What you will do? A lot of them have hit the trigger rate, and they will have no other choice to find money but to bring back the amortization to 25 years to comply with your request, or ask their parents or grandparents who have a lot of money to reduce their amortization. What will you do, and what percentage does that represent in the last year?

de facteurs qui augmentent cette pression. Êtes-vous proactifs pour sensibiliser des acteurs comme les universités dans cet esprit du programme?

[Traduction]

**Mme Williams :** À la SCHL, nous avons un bon groupe de personnes qui interagissent avec divers clients dans tout le pays, qu'il s'agisse de personnes qui s'intéressent à nos produits ou de clients avec lesquels nous traitons depuis des années. Nous avons assurément eu des conversations avec des fournisseurs de logements étudiants, et nous le faisons depuis des années. Je précise que nous ne faisons pas de poussée concertée pour le moment, mais que c'est quelque chose que nous prenons en considération pour établir ce que nos programmes devraient cibler. Or, lorsque nous nous penchons sur nos programmes, nous essayons de trouver les personnes qui peuvent produire les meilleurs résultats. Le logement étudiant fait partie de ce portefeuille. Il s'agit de cerner où nos programmes sont les mieux à même de soutenir ces efforts.

**Le sénateur Forest :** Je vous remercie.

**Le sénateur Gignac :** Parlons d'un produit particulier que la SCHL a accepté d'assurer. L'économiste en chef de Desjardins, Jimmy Jean, a décrit les prêts hypothécaires à taux variable comme étant une « bombe à retardement ». Je parle de taux variables, de paiements fixes. En fait, on dit que vous avez maintenant 269 milliards de dollars d'hypothèques qui sont axés sur un paiement fixe et un taux variable, et que les deux tiers des emprunteurs ont maintenant un amortissement qui dépasse les 35 ans.

Je sais que l'année dernière, vous avez aidé 64 000 Canadiens à acheter une maison, et je vous en remercie, mais quel pourcentage d'entre eux a choisi ce produit particulier? Lorsque vous contractez un prêt hypothécaire, vous n'autorisez pas un amortissement qui dépasse les 25 ans parce que le ministre des Finances a décidé, il y a 10 ans, que le plafond pour un million de propriétés était un amortissement maximal de 25 ans. Cependant, à l'heure actuelle, deux tiers de ces personnes ont fait ce choix, et beaucoup de jeunes l'ont également fait.

Quel pourcentage du produit avez-vous accepté d'assurer l'année dernière? Soixante-cinq pour cent ont souscrit à cette bombe hypothécaire à retardement. Que ferez-vous? Beaucoup d'entre eux ont atteint le seuil de déclenchement, et ils n'auront d'autre choix pour trouver de l'argent que de ramener l'amortissement à 25 ans pour se conformer à votre demande, ou de demander à leurs parents ou grands-parents qui ont beaucoup d'argent de réduire leur amortissement. Que ferez-vous, et quel pourcentage cela représente-t-il pour la dernière année?

**Ms. Williams:** I will pass it over shortly, because André has a few of the numbers for you.

What I will say is this is something that, over the last few years, we have been keeping a close eye on. We did see a bit of a shift in terms of business that was coming in. As part of our stress testing we do every year, but also our risk management of our portfolio, when we start to see shifts in business, we start to ask ourselves questions about the implications of that are. We are pleased to report that we're seeing a decline in that. The balance for us that we have, that we insure, our variable rate mortgages have declined, but it never reached a rate that was concerning, from our perspective.

André, I don't know if you have some numbers there.

**Mr. Charbonneau:** I can give you some numbers. Over the last four quarters, let's say, the percentage of variable rate mortgages has gone down significantly. In our most recent quarter, we are at 3.3% of our total mortgages that were insured were variable rate. However, I can say that is down from its peak. The peak was in the first quarter of 2022. Prior to interest rate increases starting, let's say, in the first quarter, it was very close. It was very close to 50-50 at that point. Since interest rates have started to increase, we have seen that come down significantly.

**Senator Gignac:** The peak was 50% of your mortgage applications were choosing that product?

**Mr. Charbonneau:** In the first quarter of 2022, 49.2% chose variable rate.

**Senator Gignac:** Thank you for that. What will you do when these people renew? Will they be forced to return to 25 years, or will you give some flexibility? Some people will have difficulty.

[Translation]

When they go to renew their mortgage, they won't have any choice. Are they going to go back to 25-year amortization, or are you going to offer them exemptions? What are you going to do?

[English]

**Ms. Williams:** In all of the instances when we start seeing defaults, we always ask what the source of that is. At this point in time, it's hard to speculate what it will be. We do not feel that

**Mme Williams :** Dans un instant, je vais laisser la parole à M. Charbonneau parce qu'il a quelques chiffres pour vous.

Ce que je dirai, c'est que c'est quelque chose que nous avons surveillé de près au cours des dernières années. Nous avons constaté un certain changement d'activité. Dans le cadre des tests de résistance que nous effectuons chaque année, mais aussi de la gestion des risques de notre portefeuille, nous commençons à nous poser des questions sur les conséquences de ces changements lorsque nous constatons une évolution sur le plan de l'activité. Or, nous sommes heureux d'annoncer que nous constatons une diminution de ce phénomène. Le solde que nous avons, que nous assurons, nos prêts hypothécaires à taux variable ont reculé. Cela dit, de notre point de vue, ils n'ont jamais atteint un taux préoccupant.

Monsieur Charbonneau, je ne sais pas si vous avez des chiffres à nous donner.

**M. Charbonneau :** Je peux vous donner quelques chiffres. Au cours des quatre derniers trimestres, disons que le pourcentage de prêts hypothécaires à taux variable a considérablement diminué. Au cours du dernier trimestre, 3,3 % du total des prêts hypothécaires assurés avaient un taux variable. Toutefois, je peux affirmer que ce pourcentage a diminué par rapport à son point culminant, qui a été atteint au cours du premier trimestre de 2022. Avant que les augmentations des taux d'intérêt ne commencent, disons, pendant le premier trimestre de 2022, les pourcentages étaient très rapprochés, puisque leur ratio s'établissait à près de 50 pour 50 à ce moment-là. Depuis que les taux d'intérêt ont commencé à augmenter, nous avons observé une diminution substantielle de cette proportion.

**Le sénateur Gignac :** Quand ce pourcentage était à son point culminant, 50 % de vos demandes de prêt hypothécaire concernaient ce produit?

**M. Charbonneau :** Au cours du premier trimestre de 2022, 49,2 % des emprunteurs ont choisi un taux variable.

**Le sénateur Gignac :** Je vous remercie de vos réponses. Que ferez-vous lorsque ces personnes renouvelleront leur prêt? Seront-elles contraintes de revenir à une période d'amortissement de 25 ans, ou ferez-vous preuve d'une certaine souplesse? Certaines personnes auront des difficultés.

[Français]

Lorsqu'ils vont renouveler leur hypothèque, ils n'auront pas le choix. Est-ce qu'ils vont revenir à un amortissement de 25 ans, ou allez-vous leur offrir des exemptions? Qu'est-ce que vous allez faire?

[Traduction]

**Mme Williams :** Dans tous les cas où nous commençons à observer le non-remboursement de prêts, nous demandons toujours quelle est la source du problème. À ce stade, il est

it will be a significant number in total, but on an individual basis, we encourage the banks to find ways to work this out. At the end of the day, we don't want to be taking these things back either. We want to see things work out. It's hard to predict where the economy will be and the individual situation of the people, but we do understand that there may be complications for some individuals. We would work with our lenders. We don't work directly with individuals, but we work with our lenders to try to assess what the best thing to do will be.

[Translation]

**Senator Gignac:** Thank you very much.

**Senator Dagenais:** Ms. Williams, when you listen to some politicians, particularly at the municipal level, you hear them say they want to grant building permits for new housing. I wonder if the market is open to such diversity or mixing. Let me explain.

I have noticed on occasion that they want to combine luxury apartments, affordable rentals and social housing. For example, on Île-des-Sœurs they are building towers and planning for penthouses, affordable rentals and social housing, all in the same building.

Do you think they can fulfill those ambitions? Should some politicians who grant building permits adjust their rhetoric? I'm not sure they can put all that in one building.

[English]

**Ms. Williams:** When we look at individual projects, it's important to remember that when we want housing that is affordable, where you charge less rents, you need to think about how you can cover the costs associated with creating the building. I say that because it often takes a mix of rents to be able to achieve the right income to cover the cost to build. It's the fact and the financing of the project to make sure the project is viable.

When we do our programming, often our programming has an affordability level attached to it. That is at a cost, at the end of the day, because they could actually achieve a higher rent if they didn't have that limit put on them. In order for them to be able to pay back their financing and operate the building, they need to be able to have a mix of rents that allows that to happen. It also creates a more inclusive type of environment where you have an inclusive building with various individuals living there and is more representative of society in and of itself.

difficile d'émettre des hypothèses quant à ce qui adviendra. Nous ne croyons pas que le nombre total de prêts touchés sera important, mais nous encourageons les banques à trouver des solutions au cas par cas. En fin de compte, nous ne voulons pas non plus saisir ces propriétés. Nous voulons que les choses se passent bien. Il est difficile de prédire l'évolution de l'économie et la situation de chaque personne, mais nous comprenons qu'il puisse y avoir des complications pour certaines personnes. Nous travaillerons avec nos prêteurs. Nous ne travaillons pas directement avec les particuliers, mais nous travaillons avec nos prêteurs pour essayer d'évaluer ce qu'il y a de mieux à faire.

[Français]

**Le sénateur Gignac :** Merci beaucoup.

**Le sénateur Dagenais :** Madame Williams, lorsqu'on écoute certains politiciens, particulièrement dans le milieu municipal, on les entend dire qu'ils veulent accorder des permis de construction pour de nouveaux logements. Je me demande si le marché est ouvert à autant de diversité ou de mixité. Je m'explique.

J'ai constaté à l'occasion qu'on voulait regrouper, dans un seul et même projet, des appartements haut de gamme, des loyers abordables et des logements sociaux. Par exemple, à L'Île-des-Sœurs, on construit des tours et on prévoit qu'il y aura des penthouses, des logements abordables et des logements sociaux, tout cela dans le même édifice.

Croyez-vous que ces ambitions sont réalisables? Certains politiciens qui accordent les permis de construction devraient-ils ajuster leur discours? Je ne suis pas certain qu'on puisse mettre tout cela dans un même édifice.

[Traduction]

**Mme Williams :** Lorsque nous examinons chaque projet, il est important de se souvenir que, si nous voulons des logements abordables, où les loyers sont moins élevés, il faut réfléchir à la manière de couvrir les coûts associés à la construction des bâtiments. Je le mentionne parce qu'il faut souvent percevoir une combinaison de loyers pour parvenir à toucher des revenus suffisants pour couvrir les coûts de construction. Ce sont les éléments et le financement du projet qui garantissent sa viabilité.

Lorsque nous élaborons nos programmes, ils sont souvent assortis d'un niveau d'abordabilité. En fin de compte, ce niveau d'abordabilité a un coût, car ils pourraient en fait obtenir un loyer plus élevé s'ils n'étaient pas assujettis à cette limite. Pour être en mesure de rembourser leur financement et d'exploiter l'immeuble, ils doivent pouvoir facturer un éventail de loyers qui leur permette de le faire. Cela crée aussi un type d'environnement plus inclusif et un immeuble où vivent différentes personnes qui sont plus représentatives de la société en tant que telle.

[Translation]

**Senator Dagenais:** Thank you very much, Madam.

[English]

**Senator Loffreda:** I would like to further discuss affordability. I think most would agree that increasing housing supply is part of the solution in addressing housing affordability.

I appreciate it's unfair for you or anyone, for that matter, to establish a Canada-wide affordability target, because the reality is different from one province to the next. We know, for example, in its most recent bill to address housing affordability, the government did not set a limit on rental prices for new construction that will no longer be subject to GST.

What metric could we use to establish an average cost per unit or cost per home for Canadians? We often hear about the cost of shelter as a share of disposable income. For the longest time, we often referred to 30% of disposable income, but that is clearly no longer a reality. Based on numbers you provided in your June 2022 report on the housing supply gaps in Canada, that number seems to be closer to 50% nationally. How does the current number compare to historical metrics? What metric could we use to establish an average cost per unit or cost per home for Canadians?

**Ms. Williams:** Thank you.

I will look to my colleagues and give them a chance to respond. I don't have the specifics in terms of comparatives and historical data at hand. Maybe Bob could provide a bit of context on that. I understand why having one definition of affordability seems like the answer, but it's important to understand that affordability has many different factors that come into play.

You are correct in referring to the 30%. That is what the definition of affordability is. I will acknowledge that our products have different definitions of affordability, and I will say that there is a reason for that. We are targeting the products and the programs to certain parts and problems within the continuum. It's not meant to be addressing all of the problems. It's meant to address certain parts of the continuum, and that's why affordability levels have to adjust depending on our program.

[Français]

**Le sénateur Dagenais :** Merci beaucoup, madame.

[Traduction]

**Le sénateur Loffreda :** J'aimerais aborder plus en détail la question de l'abordabilité. Je pense que la plupart des gens s'entendent pour dire que l'augmentation de l'offre de logements fait partie de la solution pour résoudre le problème de l'abordabilité du logement.

Je reconnais qu'il est injuste pour vous, ou pour quiconque d'ailleurs, d'établir un objectif d'abordabilité à l'échelle nationale, car la situation varie d'une province à l'autre. Nous savons, par exemple, que dans son dernier projet de loi portant sur l'abordabilité du logement, le gouvernement n'a pas fixé de limite aux prix des loyers pour les nouvelles constructions qui ne seront plus assujetties à la TPS.

Quelle mesure pourrions-nous utiliser pour établir un coût moyen par logement pour les Canadiens? Nous entendons souvent parler du coût du logement en tant que part du revenu disponible. Pendant longtemps, on parlait d'un logement représentant 30 % du revenu disponible, mais cela ne correspond manifestement plus à la réalité actuelle. D'après les chiffres que vous avez fournis dans votre rapport de juin 2022 concernant le manque de logements au Canada, ce chiffre semble être plus près de 50 % à l'échelle nationale. Comment le chiffre actuel se compare-t-il aux données historiques? Quelle mesure pourrions-nous utiliser pour établir un coût moyen par logement pour les Canadiens?

**Mme Williams :** Je vous remercie de vos questions.

Je me tournerai vers mes collègues et leur donnerai l'occasion d'y répondre. Je n'ai pas les détails en matière de comparaisons et de données historiques à portée de main. M. Dugan pourrait peut-être nous donner un peu de contexte à ce sujet. Je comprends pourquoi une définition unique de l'abordabilité semble être la clé du problème, mais il est important de comprendre que l'abordabilité dépend de nombreux facteurs différents.

Vous avez raison de parler des 30 %. C'est la définition de l'abordabilité. Je reconnais que nos produits ont des définitions différentes de l'abordabilité, et je dirai qu'il y a une raison à cela. Nos produits et nos programmes sont ciblés sur certaines parties et certains problèmes du continuum. Ils ne sont pas censés régler tous les problèmes. Ils sont censés composer avec certaines parties du continuum, et c'est la raison pour laquelle les niveaux d'abordabilité doivent être rajustés en fonction de notre programme.

Bob, I don't know if you have something you could provide to respond more specifically.

**Mr. Dugan:** I appreciate the beauty of having a simple number that can just be used as a metric for affordability. For example, using 30%, which was a traditional number, if you make \$10,000 a month, 30% might not be a bad target for affordability. If you only make \$1,000 a month, having 30% of your income for shelter doesn't leave a lot for everything else. It gets complicated when you look at different levels of income and what is affordable and what is not. It's very important to not oversimplify with one measure but try to be as flexible as possible and have a multitude of measures so we don't dismiss affordability issues when they are really there.

You talked about 50%. Because different provinces have different income tax regimes, what we elected to do when we were measuring affordability, when we were trying to estimate the 3.5 million gap, we used after-tax income. The 30% is usually before-tax income, but 30% before tax leads to a different after-tax income in Ontario than it does in Quebec or other provinces. We worked with after-tax income to try to, as much as possible, have an apples-to-apples comparison for estimating supply gaps from province to province. When you're using after-tax income, you get a higher number than 30%, obviously. That's one of the differences there where we get higher numbers in our report because we're using after-tax income. We are trying to find ways to better measure affordability and to better capture the concept.

**Senator Pate:** I would like to go back to the question I asked during the first round. Could you please refer to the Auditor General's report, sections 5.9, 5.10 and 5.13, where it's made clear the need for coordination on the homelessness initiative between Infrastructure and CMHC, and could you please respond to it in writing?

Turning to my question in this round, CMHC's rent assist program in Manitoba has shown that portable housing subsidies have significantly addressed and assisted low-income people. We often hear the concern, without evidence to back it up, that providing cash transfer-type measures, whether affordable housing subsidy or something like a guaranteed livable income, may be ineffective as landlords will raise rent in response. However, the CMHC's 2021 report indicates this is not the case. In consulting with economists, it has been clear that the benefits of these types of approaches versus the traditional social

Monsieur Dugan, je ne sais pas si vous avez des renseignements à communiquer pour répondre plus précisément aux questions du sénateur.

**M. Dugan :** J'apprécie la beauté d'un chiffre simple qui peut être utilisé comme mesure de l'abordabilité. Par exemple, si l'on utilise 30 %, c'est-à-dire le chiffre cité traditionnellement, et que vous gagnez 10 000 \$ par mois, ce pourcentage n'est peut-être pas un mauvais objectif en matière d'abordabilité. Toutefois, si vous ne gagnez que 1 000 \$ par mois et que vous consacrez 30 % de votre revenu à votre logement, vous n'aurez pas une grande marge de manœuvre pour le reste. Les choses se compliquent lorsque l'on examine les différents niveaux de revenus et que l'on détermine ce qui est abordable et ce qui ne l'est pas. Il est très important de ne pas simplifier les choses à l'extrême en utilisant une seule mesure, mais plutôt d'essayer d'être aussi souple que possible et d'avoir recours à une multitude de mesures, afin de ne pas minimiser les problèmes d'abordabilité quand ils existent réellement.

Vous avez parlé de 50 %. Étant donné que les provinces ont des régimes fiscaux différents, nous avons décidé d'utiliser le revenu après impôt pour mesurer l'abordabilité et tenter d'estimer le manque de logements de 3,5 millions. Les 30 % correspondent habituellement au revenu avant impôt, mais 30 % d'un revenu avant impôt correspond à un revenu après impôt en Ontario qui diffère de celui du Québec ou d'autres provinces. Nous avons utilisé le revenu après impôt pour essayer, dans la mesure du possible, de comparer des pommes avec des pommes en vue d'estimer les écarts d'offre d'une province à l'autre. Lorsque vous utilisez le revenu après impôt, vous obtenez un pourcentage plus élevé que 30 %, évidemment. Voilà l'une des différences: nous obtenons des chiffres plus élevés dans notre rapport parce que nous utilisons le revenu après impôt. Nous essayons de trouver des moyens de mieux mesurer l'abordabilité et de mieux cerner le concept.

**La sénatrice Pate :** J'aimerais revenir à la question que j'ai posée au cours de la première série de questions. Pourriez-vous vous reporter aux sections 5.9, 5.10 et 5.13 du rapport de la vérificatrice générale, où il est clairement indiqué qu'une coordination entre Infrastructure Canada et la SCHL est nécessaire en ce qui concerne l'initiative nationale pour les sans-abri, et pourriez-vous répondre à ma question par écrit?

Pour en venir à ma question, le programme d'aide au loyer de la SCHL au Manitoba a démontré que les prestations transférables pour le logement ont considérablement aidé les personnes à faible revenu. On entend souvent dire, sans preuve à l'appui, que les mesures de type transfert de fonds, qu'il s'agisse d'une prestation pour le logement abordable ou d'un revenu minimum garanti, peuvent être inefficaces, car les propriétaires augmentent les loyers en réponse à ces mesures. Toutefois, le rapport de 2021 de la SCHL indique que ce n'est pas le cas. En consultant des économistes, il est apparu clairement que

assistance shelter benefit-type of approach has actually outstripped the ability to address homelessness.

I'm interested in whether you can elaborate on the success of this program in providing support to those in housing need without driving up rents, and also, what measures the government can take to try to limit the potential where landlords do try to drive up rents. How can we try to limit that potential?

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

I'll swing a little bit back to the question that Senator Smith had asked earlier in the session. What we're referring to is the Canada Housing Benefit. Thanks to my colleagues providing more data, I can tell you it's estimated there were 1.8 million low-income renters facing housing affordability challenges, and they would benefit from the Canada Housing Benefit in Canada. The window for applications had closed in terms of individual application directly to our program March 31, 2023. Just to follow up, we processed over 790,000 units and distributed close to \$400 million.

We also have agreements with individual provinces and territories, and we provide transfers to provinces and territories who administer their own Canada Housing Benefit more specific in relation to the provincial needs they see and wish to address and report back to us. There is that element as well.

I think there is evidence that it does help. Everything is helping. There are bits and pieces, whether you're providing funding directly to the individual for them to maintain and hold versus providing supply. All of it is needed for us to get to a place where everyone can afford a place to live.

**Senator Pate:** Just a supplementary to the chair's question, I'm familiar with, for instance, Saskatoon and other places where government buildings have been repurposed to assist with homelessness and shelters, and I'm curious as to how that is being monitored.

Then circling back to my question, are there ways that you could see recommending regulatory frameworks that might assist provinces and territories in maintaining those structures to prevent things like jacking up rents and those sorts of responses?

**Ms. Williams:** There is a program, the Federal Lands Initiative, that I referred to earlier. Perhaps that is what you're

les avantages de ce type d'approche par rapport à l'approche traditionnelle de l'aide sociale sous forme d'allocations pour le logement l'ont en fait emporté en ce qui concerne la capacité à lutter contre l'itinérance.

J'aimerais savoir si ce programme a réussi à aider les personnes ayant besoin d'un logement sans faire grimper le prix des loyers, et quelles mesures le gouvernement peut prendre pour tenter de limiter le risque que les propriétaires tentent de faire grimper le prix des loyers. Comment pouvons-nous essayer de limiter ce potentiel?

**Mme Williams :** Je vous remercie de votre question.

Je reviendrai un peu sur la question que le sénateur Smith a posée plus tôt au cours de la séance. Nous faisons allusion à l'Allocation canadienne pour le logement. Grâce à mes collègues qui ont fourni davantage de données, je peux vous dire qu'on estime à 1,8 million le nombre de locataires canadiens à faible revenu qui affrontent des problèmes d'abordabilité de leur logement et qui pourraient bénéficier de l'Allocation canadienne pour le logement. La période de présentation directe des demandes individuelles auprès des responsables de notre programme a pris fin le 31 mars 2023. Pour faire un suivi, je précise que nous avons traité plus de 790 000 demandes liées à des logements et distribué près de 400 millions de dollars.

Nous avons également conclu des accords avec des provinces et des territoires, et nous fournissons des transferts aux provinces et aux territoires qui gèrent leur propre allocation pour le logement plus précisément en fonction des besoins provinciaux qu'ils déterminent et souhaitent satisfaire, et dont ils nous font part. Il s'agit là d'un autre élément de notre programme.

Je crois que des données montrent que ces transferts aident. Toutes les mesures sont utiles. Il y a divers éléments, qu'il s'agisse de fournir des fonds directement à la personne afin qu'elle les gère et les conserve, ou de contribuer à l'offre. Tout ces moyens sont nécessaires pour que nous parvenions à un stade où chacun est en mesure de payer son logement.

**La sénatrice Pate :** Pour compléter la question du président, je sais que, par exemple, à Saskatoon et à d'autres endroits, des édifices publics ont été convertis pour lutter contre l'itinérance et créer des refuges, et je suis curieuse de savoir comment ces initiatives sont surveillées.

Pour en revenir à ma question, y a-t-il des moyens de recommander des cadres réglementaires susceptibles d'aider les provinces et les territoires à entretenir ces structures afin de prévenir des problèmes comme l'augmentation des loyers et des interventions de ce genre?

**Mme Williams :** Il existe un programme, appelé l'Initiative des terrains fédéraux, que j'ai mentionné précédemment. C'est

seeing. At this point in time, we have been able to bring 4,000 units to the ground with respect to that program. Work continues on that program to try to find more buildings that are ready and able to be converted quickly.

With respect to supporting additional regulations, that is outside of our jurisdiction at the end of the day. It is provincial jurisdiction. Again, we are always open to conversations around data that we see and the information that we gather with respect to the work that we do to support conversations with provinces on that, but it's not something that we can specifically make changes to.

**Senator Pate:** Can you point to any best practices?

**Ms. Williams:** Offhand, at the moment, I'm not equipped to be able to respond to that.

**The Chair:** Can you respond in writing?

**Ms. Williams:** Yes, I'll have my team see what information we can provide.

**The Chair:** Thank you.

Senators, thank you very much. To the witnesses, as we conclude and adjourn this part of the meeting, you have noticed that we have a common denominator, which is transparency, accountability, reliability and predictability.

**Senator Marshall:** I do not mean to interrupt. I wanted to summarize at the end what information they are going to provide to us, because Senator Gignac, Senator Pate and myself wanted some follow-up information.

**The Chair:** Yes, and I will address it momentarily, Senator Marshall.

You have been very informative. You have been very enlightening in sharing that information, because it's all about accountability.

To follow up on the comments made by Senator Marshall, we have agreed that you will send written answers to the committee through the clerk. I will give you a timeframe. In order to prepare for our own reports to the Senate of Canada, please submit written responses to the clerk by the end of the day, Friday, October 13, 2023, or earlier. Ms. Williams, Mr. Charbonneau, and Mr. Dugan, thank you very much. We have appreciated your information.

peut-être ce que vous voyez. À ce jour, nous avons été en mesure de mettre en chantier 4 000 logements dans le cadre de ce programme. Ce travail se poursuit pour tenter de trouver d'autres édifices qui peuvent être convertis rapidement et qui sont prêts à l'être.

En ce qui concerne le soutien de réglementations supplémentaires, cela ne relève pas de notre compétence en fin de compte. C'est une compétence provinciale. Là encore, nous sommes toujours prêts à discuter des données que nous observons et des renseignements que nous recueillons en ce qui concerne le travail que nous réalisons pour soutenir les conversations avec les provinces à ce sujet, mais la réglementation n'est pas un aspect auquel nous pouvons précisément apporter des changements.

**La sénatrice Pate :** Pouvez-vous nous indiquer des pratiques exemplaires?

**Mme Williams :** Pour l'instant, je ne suis pas en mesure de répondre spontanément à cette question.

**Le président :** Pouvez-vous le faire par écrit?

**Mme Williams :** Oui, je vais demander à mon équipe de vérifier les informations que nous pouvons fournir.

**Le président :** Je vous en remercie.

Sénateurs, je vous remercie beaucoup de votre participation. Mesdames et messieurs les témoins, alors que nous concluons cette partie de la réunion, vous remarquez que nous avons des dénominateurs communs, à savoir la transparence, la responsabilisation, la fiabilité et la prévisibilité.

**La sénatrice Marshall :** Je ne veux pas vous interrompre, mais je voulais résumer à la fin les informations qu'ils vont nous fournir, car le sénateur Gignac, la sénatrice Pate et moi-même voulions obtenir des informations complémentaires.

**Le président :** Oui, sénatrice Marshall, j'y reviendrai dans un instant.

Vos témoignages ont été très instructifs. Vous nous avez éclairés en nous faisant part de ces informations, car il s'agit avant tout de responsabilisation.

Pour faire suite aux observations de la sénatrice Marshall, je précise que nous avons convenu que vous enverriez des réponses écrites au comité par l'intermédiaire de la greffière. Je vais vous donner un échéancier. Afin que nous puissions préparer nos propres rapports au Sénat du Canada, veuillez présenter vos réponses écrites à la greffière avant la fin de la journée du vendredi 13 octobre 2023. Madame Williams, messieurs Charbonneau et Dugan, je vous remercie infiniment de votre participation. Nous vous sommes reconnaissants des renseignements que vous nous avez communiqués.

**Ms. Williams:** Thank you for having us.

**The Chair:** We will now go in camera.

(The committee continued in camera.)

**Mme Williams :** Je vous remercie de nous avoir accueillis.

**Le président :** Nous allons maintenant passer à huis clos.

(La séance se poursuit à huis clos.)

---