

**EVIDENCE**

OTTAWA, Wednesday, October 8, 2025

The Standing Senate Committee on Banking, Commerce and the Economy met this day at 4:15 p.m. [ET] to examine and report on Canada's housing crisis and the challenges currently facing Canadian home buyers, with a particular focus on government taxes, fees and levies.

**Senator Clément Gignac (Chair)** in the chair

[*Translation*]

**The Chair:** Honourable senators, my name is Clément Gignac. I am a senator from Quebec and chair of the Standing Senate Committee on Banking, Commerce and the Economy.

I would like to welcome everyone with us today, as well as those listening to us online on the [sencanada.ca](http://sencanada.ca) website.

Before continuing, I would ask my colleagues to introduce themselves.

[*English*]

**Senator Varone:** Senator Toni Varone, Ontario.

**Senator Galvez:** Rosa Galvez, Quebec.

**Senator Loffreda:** Welcome to our committee. Senator Tony Loffreda, Montreal, Quebec.

[*Translation*]

**Senator Henkel:** Thank you for joining us today. Danièle Henkel from Quebec.

[*English*]

**Senator Yussuff:** Hassan Yussuf, Ontario.

[*Translation*]

**Senator Forest:** Éric Forest, from the Gulf division, Quebec.

[*English*]

**Senator McBean:** Marnie McBean, Ontario.

[*Translation*]

**The Chair:** Honourable senators, today we are continuing with our first special study on Canada's housing crisis and the

**TÉMOIGNAGES**

OTTAWA, le mercredi 8 octobre 2025

Le Comité sénatorial permanent des banques, du commerce et de l'économie se réunit aujourd'hui, à 16 h 15 (HE) pour étudier, afin d'en faire rapport, la crise du logement au Canada et les défis auxquels sont actuellement confrontés les acheteurs d'habitations canadiens, en mettant particulièrement l'accent sur les taxes, les frais et les prélèvements gouvernementaux.

**Le sénateur Clément Gignac (président)** occupe le fauteuil.

[*Français*]

**Le président :** Honorables sénatrices et sénateurs, je m'appelle Clément Gignac, sénateur du Québec et président du Comité sénatorial permanent des banques, du commerce et de l'économie.

Je souhaite la bienvenue aux gens qui sont avec nous aujourd'hui, ainsi qu'à celles et ceux qui nous écoutent à partir de notre site Web [sencanada.ca](http://sencanada.ca).

Avant de continuer, j'aimerais demander à mes collègues de bien vouloir se présenter.

[*Traduction*]

**Le sénateur Varone :** Sénateur Toni Varone, de l'Ontario.

**La sénatrice Galvez :** Rosa Galvez, du Québec.

**Le sénateur Loffreda :** Bienvenue à notre comité. Sénateur Tony Loffreda, de Montréal, Québec.

[*Français*]

**La sénatrice Henkel :** Bienvenue parmi nous. Danièle Henkel, du Québec.

[*Traduction*]

**Le sénateur Yussuff :** Hassan Yussuf, de l'Ontario.

[*Français*]

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

[*Traduction*]

**La sénatrice McBean :** Marnie McBean, de l'Ontario.

[*Français*]

**Le président :** Honorables sénateurs, nous continuons aujourd'hui notre première étude spéciale portant sur la crise du

challenges currently facing homebuyers, with a particular focus on government taxes, fees and levies.

I would like to welcome our guests representing the Canada Mortgage and Housing Corporation, or CMHC: Mr. Mathieu Laberge, Chief Economist and Senior Vice-President, Housing Insights and Ms. Nadine Leblanc, Interim Chief Financial Officer and Senior Vice-President, Policy.

Thank you for accepting our invitation. I believe you have some opening remarks, after which we will proceed to questions.

The floor is yours. Thank you.

[*English*]

**Mathieu Laberge, Chief Economist and Senior Vice-President, Housing Insights, Canada Mortgage and Housing Corporation:** Honourable senators, it is an honour today to be here on the traditional unceded territory of the Algonquin Anishinaabe people.

[*Translation*]

Canada Mortgage and Housing Corporation has been helping Canadians to access housing for over 80 years. We have helped millions of Canadians access home ownership through our mortgage loan insurance. The availability of this insurance also stabilizes the market, giving lenders confidence to keep lending, even in hard times.

Currently, far too many Canadians are struggling to even find a place to live, let alone at a price they can afford.

Last December, the Department of Finance introduced new rules that include a \$1.5-million price limit for high-ratio insured mortgages and 30-year amortizations for all first-time buyers and buyers of new builds. These new regulations are helping more buyers enter the market. But we also need to be careful to balance these demand-side measures with boosting supply.

Our research shows that the single biggest driver of the housing crisis is a severe housing shortage. Yes, housing starts in the first half of this year were at near all-time highs, and we've seen weaker demand recently in Toronto and Vancouver's condo markets. But the fact remains that Canada needs to build more homes over the next several years — and by the millions.

logement au Canada et sur les défis auxquels les acheteurs sont confrontés, en mettant particulièrement l'accent sur les taxes, les frais et les prélèvements gouvernementaux.

Je souhaite la bienvenue à nos invités, représentant la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ou SCHL : M. Mathieu Laberge, économiste en chef et premier vice-président, Connaissance du marché, et Mme Nadine Leblanc, chef des finances intérimaire et première vice-présidente, Politiques.

Je vous remercie d'avoir accepté notre invitation. Je crois comprendre que vous ferez peut-être des remarques d'ouverture, après quoi nous passerons aux questions.

La parole est à vous. Merci.

[*Traduction*]

**Mathieu Laberge, économiste en chef et premier vice-président, Connaissance du marché, Société canadienne d'hypothèques et de logement :** Honorables sénateurs, c'est un honneur pour moi d'être ici aujourd'hui, sur le territoire traditionnel non cédé des Algonquins anishinabes.

[*Français*]

La Société canadienne d'hypothèques et de logement aide les Canadiens à accéder au logement depuis plus de 80 ans. Nous avons aidé des millions de personnes au Canada à accéder à la propriété grâce à notre assurance prêt hypothécaire. La disponibilité de cette assurance stabilise aussi le marché, ce qui donne aux prêteurs la confiance nécessaire pour continuer d'accorder des prêts, même en période difficile.

À l'heure actuelle, beaucoup trop de gens au Canada ont de la difficulté à trouver un endroit où vivre, et encore moins à un prix abordable.

En décembre dernier, le ministère des Finances a présenté de nouvelles règles qui comprennent une limite de prix de 1,5 million de dollars pour les prêts hypothécaires assurés à rapport prêt-valeur élevé et des périodes d'amortissement de 30 ans pour tous les acheteurs d'une première propriété ou les acheteurs d'une propriété nouvellement construite. Ces nouveaux règlements aident un plus grand nombre d'acheteurs à entrer sur le marché. Toutefois, nous devons aussi faire preuve de prudence pour équilibrer les mesures du côté de la demande et celles qui stimulent l'offre.

Nos recherches montrent que le principal facteur de la crise est une grave pénurie de logements. Il est vrai qu'au premier semestre de cette année, les mises en chantier d'habitations ont presque atteint des sommets historiques. La demande a récemment diminué dans les marchés des condos de Toronto et de Vancouver. Il n'en demeure pas moins que le Canada doit construire plus de logements au cours des prochaines années, et ce, par millions.

To restore affordability to 2019 levels — before the pandemic — Canada must double the number of homes it builds each year over the next decade. This won't be easy, but it is possible. Based on current resources being devoted to construction — funding and labour — Canada should be building around 400,000 homes a year.

*[English]*

How do we get there?

First, financing is a major barrier for developers. We see this in the strong demand for our housing programs and mortgage loan insurance. Last year alone, through our multi-unit mortgage loan insurance and the Apartment Construction Loan Program, CMHC backed close to 90 percent of all purpose-built rental construction in Canada. This kind of government investment is essential. With more funding, the Apartment Construction Loan Program, ACLP, could do even more. To build at scale, Canada needs much more private investment too. For example, could more venture capital, pension funds or private wealth funds invest in construction funds or real estate investment trusts?

Another challenge builders face is regulation, delays and development costs at the municipal level. Our research is clear. More land-use regulation means lower housing affordability. That's why we created the Housing Accelerator Fund. Some 241 municipalities have signed on to use this federal funding to cut red tape and fast-track housing. We also launched a Housing Design Catalogue with standardized designs to help builders streamline the process, cut costs and speed up housing delivery.

Beyond financing and municipal reforms, we need to boost productivity across the housing sector. This starts with a modernized workforce that's skilled with assembly lines and robotics. With 700,000 skilled trades workers set to retire by 2028, this task comes with a real sense of urgency.

It also presents an opportunity to adopt new technologies and less labour-intensive ways of building. In Canada, we're still building homes the way we did 60 years ago. As a matter of fact, a McKinsey report from a few years ago found construction is the second-least digitized industry. Only agriculture and hunting rank lower.

Pour rétablir l'abordabilité au niveau de 2019, soit avant la pandémie, le Canada doit doubler le nombre de logements qu'il construit chaque année au cours de la prochaine décennie. Ce ne sera pas facile, mais c'est possible. Compte tenu des ressources actuelles consacrées à la construction, tant le financement que la main-d'œuvre, le Canada pourrait construire environ 400 000 logements par année.

*[Traduction]*

Alors, comment pouvons-nous y parvenir?

Premièrement, le financement constitue un obstacle majeur pour les promoteurs. Nous le constatons en voyant la forte demande pour nos programmes de logement et nos assurances prêt hypothécaire. L'année dernière seulement, grâce à notre assurance prêt hypothécaire pour immeubles à logements multiples et au Programme de prêts pour la construction d'appartements, ou PPCA, la Société canadienne d'hypothèques et de logement a soutenu près de 90 % de l'ensemble des constructions d'immeubles locatifs au Canada. Ce type d'investissement public est essentiel et, avec un financement accru, le Programme de prêts pour la construction d'appartements pourrait aller encore plus loin. Cependant, pour construire à grande échelle, le Canada a aussi besoin de beaucoup plus d'investissements privés. Par exemple, les fonds de capital-risque, les fonds de pension ou les fonds de placement privés ne pourraient-ils pas investir en plus grand nombre dans des fonds de construction ou des fiducies de placement immobilier?

Les autres problèmes auxquels les constructeurs doivent faire face sont la réglementation, les retards et les coûts de développement des municipalités. Nos recherches sont sans équivoque : la multiplication des règlements sur l'utilisation des terres se traduit par une baisse de l'abordabilité des logements. C'est d'ailleurs pour cette raison que nous avons créé le Fonds pour accélérer la construction de logement. Quelque 241 municipalités ont signé une entente aux termes de laquelle elles peuvent utiliser ce financement fédéral pour réduire les formalités administratives et accélérer la construction de logements.

Outre le financement et les réformes à l'échelle municipale, nous devons stimuler la productivité dans l'ensemble du secteur du logement. Cela commence par la constitution d'une main-d'œuvre spécialisée moderne apte à travailler avec les chaînes de montage et la robotique. Comme 700 000 travailleurs qualifiés prendront leur retraite d'ici 2028, c'est une tâche on ne peut plus urgente.

Voilà une occasion bien concrète d'encourager l'adoption de nouvelles technologies et de méthodes de construction qui demandent moins de main-d'œuvre. Au Canada, nous construisons encore les maisons comme il y a 60 ans. Un rapport McKinsey publié il y a quelques années révélait que la construction était le deuxième secteur le moins numérisé. Celui

There are innovative approaches available to us which other countries have been using for decades. Take modular and prefab housing, for example. It's just 1% of Canada's housing stock. If we look at Sweden, close to 80% of homes have at least one component built offsite. That shift didn't happen by accident. In the 1960s, Sweden used government subsidies to create baseline demand. Now, it's a widely adopted private-sector solution.

We can also learn from Sweden when it comes to mass timber high-rises. Close to 20% — one in five — of its high-rises are built with timber. Here in Canada, it's less than 5%, with the notable exception of B.C. Using timber is greener, faster and cheaper, and an opportunity to broaden domestic markets for Canadian wood in the context of trade uncertainty.

Finally, we can also learn from other countries when it comes to financing community or social housing. The Netherlands and Denmark both have social-housing models that are not-for-profit but also self-financing, falling somewhere between the non-market and market housing models we have in Canada.

Mr. Chair, fixing the housing crisis will take systemic change and all hands on deck. It will take continued measures to help Canadians access the market and measures to boost supply. It can be done. Governments, developers and investors are realizing what's at stake and are ready to act. This is a moment of opportunity that must be seized.

Thank you for your time.

[*Translation*]

I'll be happy to answer questions from members of the committee. Thank you.

**The Chair:** Thank you, Mr. Laberge. We will now move on to questions.

[*English*]

**Senator Varone:** Thank you for being here today. You're an important element of what it is we're studying.

I wish to pick on two elements. One is banking products, and the other is deep research CMHC has done and has been good at doing.

qui regroupe l'agriculture et la chasse est le seul autre qui le soit encore moins.

Nous avons désormais accès aux approches innovantes que d'autres pays utilisent depuis des décennies. Prenons l'exemple des logements modulaires et préfabriqués. Ces types de logements ne comptent que pour 1 % du parc immobilier canadien alors qu'en Suède, près de 80 % des maisons ont au moins un élément construit hors site. Ce changement n'est pas le fruit du hasard. Dans les années 1960, la Suède a utilisé des subventions gouvernementales pour créer une demande de base à cet égard, si bien que cette solution est maintenant largement adoptée par le secteur privé.

Nous pouvons également nous inspirer de la Suède en ce qui a trait à la construction de gratte-ciel en bois massif. Près de 20 % des gratte-ciel suédois sont construits en bois, alors qu'au Canada, c'est moins de 5 %. Le bois est plus écologique et moins coûteux. Il permet de construire plus rapidement, et son utilisation fournit une occasion de bonifier les marchés intérieurs pour le bois canadien, ce qui est une très bonne chose dans le contexte actuel d'incertitude sur le plan commercial.

Enfin, nous pouvons également nous inspirer d'autres pays en ce qui a trait au financement du logement communautaire ou social. Les Pays-Bas et le Danemark ont tous deux des modèles de logement social à but non lucratif, mais également autofinancés, qui se situent entre les modèles de logement non commercial et commercial que nous avons au Canada.

Monsieur le président, pour résoudre la crise du logement, il faudra un changement systémique et la mobilisation de tous. Il faudra prendre des mesures soutenues pour aider les Canadiens à accéder au marché et des mesures pour stimuler l'offre. C'est possible. Les gouvernements, les promoteurs et les investisseurs comprennent ce qui est en jeu et ils sont disposés à agir. C'est une occasion qui doit être saisie.

Merci du temps que vous m'avez accordé.

[*Français*]

Je serai heureux de répondre aux questions des membres du comité. Merci.

**Le président :** Merci, monsieur Laberge. Nous allons maintenant procéder aux questions.

[*Traduction*]

**Le sénateur Varone :** Merci d'être ici aujourd'hui. Vous représentez un élément important de ce que nous étudions.

Je voudrais aborder deux points. Le premier concerne les produits bancaires, et le second, les recherches approfondies menées par la Société canadienne d'Hypothèques et de logement, ou SCHL, qui excelle dans ce domaine.

In October 2023, Bob Dugan appeared before the committee. The comment by Mr. Dugan back in October 2023 was that when you look at places like Toronto and Vancouver, we estimate that 80% of the cost of new units is the land the unit is founded upon. I found that curious until I went back and looked at the pro forma the developer uses. Most of them embed in the land cost the government charges, everything from all the soft costs, being development charges, land transfer tax, parkland dedication, you name it — the land transfer tax, provincial and municipal portions. When you creep up to that 80%, and if you're talking about a million dollar townhouse or condo, he suggested, back then, that \$800,000 was land and embedded costs. Out of that 80%, do you have the calculation of what is truly the land cost, meaning the dirt, versus what the government charges are?

**Mr. Laberge:** The quick answer to your question is that we don't have it yet. We are doing analysis of the pro forma of developers across the country. That's something we hope to progress on in the next couple of months.

I would add a caveat to what you're referring to. The land value is also a matter of supply. In a very land-constrained market like Vancouver, you would obviously expect the pure percentage of land value and overall costs to be higher because they are essentially entrenched between mountains and the sea, and the land is very scarce. In other municipalities across Canada — I would say the vast majority, not of where the population lives but the vast majority in a number of municipalities — there is not as much of a constraint because there is some urban sprawl, which is another determinate. Land is more available.

That is something we're currently looking at. I don't have actual results, to respond to your question, to discriminate between taxes and other charges versus pure land.

**Senator Varone:** In a dynamic economy that we have throughout Canada, where supply and demand are always interacting, no one in Canada has the ability to roll back Keynesian economics in terms of supply and demand. When you have that issue at play, the dynamic costs — meaning land and construction — float with the marketplace. It's the government charges that don't float. They are static. They are one level. They don't reduce. They are what they are at all times. The question I have, again relating to that 80%, in today's case — as it was two years ago — what is the percentage of the government charges vis-à-vis your 80% calculation for land?

**Mr. Laberge:** That varies a lot across municipalities.

En octobre 2023, Bob Dugan a comparu devant le comité. À cette occasion, il a expliqué que dans des villes comme Toronto ou Vancouver, environ 80 % du coût des nouveaux logements correspondait au terrain sur lequel ils étaient construits. J'ai trouvé cela curieux jusqu'à ce que j'y revienne et que j'examine le pro forma utilisé par les promoteurs. La plupart des pro forma intègrent les frais facturés par le gouvernement, c'est-à-dire tous les coûts accessoires, qu'il s'agisse des droits d'aménagement, des parts provinciales et municipales des droits de cession immobilière, de sommes engagées pour la cession de terrains pour la création de parcs, etc. Lorsque l'on atteint ces 80 %, et qu'il est question d'une maison en rangée ou d'un appartement en copropriété de 1 million de dollars, on comprend qu'à l'époque, 800 000 \$ correspondaient au terrain et aux coûts intégrés. Sur ces 80 %, avez-vous calculé ce qui correspond réellement au coût du terrain, c'est-à-dire la terre, par opposition aux frais facturés par le gouvernement?

**M. Laberge :** La réponse rapide à votre question est que nous ne l'avons pas encore. Nous analysons actuellement les pro forma des promoteurs immobiliers à travers le pays. C'est une chose à l'égard de laquelle nous espérons faire des progrès au cours des deux prochains mois.

J'ajouterais une mise en garde à ce que vous mentionnez. La valeur du terrain est également une question d'offre. Dans un marché où l'espace est très limité, comme à Vancouver, on s'attend évidemment à ce que le pourcentage pur de la valeur du terrain et les coûts globaux soient plus élevés, car la ville est à toutes fins utiles enclavée entre les montagnes et la mer. Les terrains y sont donc très rares. Dans d'autres municipalités du Canada — je dirais la grande majorité d'entre elles —, il n'y a pas autant de contraintes, car il y a une certaine possibilité d'expansion urbaine, ce qui est un autre facteur déterminant. L'offre de terrains y est plus grande.

C'est une question que nous examinons actuellement. Je n'ai pas de résultats concrets pour répondre à votre question. Nous ne pouvons pas encore faire la distinction entre les taxes et autres frais et le terrain proprement dit.

**Le sénateur Varone :** Dans une économie dynamique comme celle que nous avons au Canada, où l'offre et la demande sont en constante interaction, personne n'a la capacité de faire revenir l'aspect offre et demande d'une économie keynésienne. Lorsque cette question est en jeu, les coûts dynamiques — c'est-à-dire les terrains et la construction — fluctuent avec le marché. Ce sont les frais gouvernementaux qui ne fluctuent pas. Ils sont fixes. Ils ne diminuent pas. Ils sont ce qu'ils sont à tout moment. Toujours en rapport avec ces 80 %, ce que j'aimerais savoir dans le contexte d'aujourd'hui — comme il y a deux ans —, c'est le pourcentage des frais gouvernementaux qui entrent dans votre calcul de 80 % pour le terrain?

**M. Laberge :** Cela varie beaucoup d'une municipalité à l'autre.

**Senator Varone:** One was Toronto.

**Mr. Laberge:** Toronto?

**Senator Varone:** He focused on Toronto and Vancouver when he made that comment, so I would like that answer based on Toronto and Vancouver.

**Mr. Laberge:** Yes, we're working on that.

One of the challenges that is occurring when it comes to development charges is the current research that is public, not by CMHC but by external researchers, is focused on a few areas — for example, Ontario — and they are not national in nature, or are irregular in nature. That's something we're looking at. What we see is that that is variable across the different markets.

One thing that needs to be said about development charges is that they grow over time. When you look at the purpose, what they are levying now is broader than initially earmarked revenues. They started as an earmarked revenue for a specific project and, over time, they grew for a much broader mission of the municipal missions. One of the challenges with that is you actually focus a cost on a more constrained tax base, which is buyers of new units or new homebuyers, while the missions funded with development charges are much broader and benefit the whole of the tax base. That's the core of the issue. Adopting practices such as general consumption taxes, property taxes or a pay-per-use type of scheme would actually distribute the costs in a much broader tax base.

**Senator McBean:** Many Canadians, especially younger people and newcomers, are being priced out of home ownership and struggling to find affordable homes and rentals. I hear you suggesting that what needs to happen is we need to be building 430,000 to 480,000 new homes. Yet I read in the paper in Toronto that it's not uncommon for new homebuyers to be defaulting on these new homes that are being built. Even the developers are having to sue them, because there are no buyers. I'm concerned there is going to be a volume of homes — it's great we have them — that are unaffordable. How is the CMHC adjusting its policies to ensure that affordability and not just total housing numbers remains the central focus of the National Housing Strategy?

**Mr. Laberge:** I can comment on the macroeconomic side, and my colleague Nadine can answer on the policy side.

**Le sénateur Varone :** L'un de ces exemples était à Toronto.

**M. Laberge :** Toronto?

**Le sénateur Varone :** Il a mis l'accent sur Toronto et Vancouver lorsqu'il a fait cette observation, et je souhaite donc me concentrer moi aussi sur ces deux grands centres urbains.

**M. Laberge :** Oui, nous consacrons nos efforts à cette problématique.

L'un des défis qui se posent en matière de frais d'aménagement est que les recherches publiques actuelles, menées non pas par la SCHL, mais par des chercheurs externes, se concentrent sur quelques régions, par exemple l'Ontario, et non l'ensemble du pays. Il s'agit d'un autre aspect de la crise du logement que nous sommes en train d'examiner. Nous constatons que la situation varie d'un marché à l'autre.

Un élément important à garder en tête à propos des redevances d'aménagement, c'est qu'elles augmentent avec le temps. Si l'on examine leur objectif, on constate que les recettes qu'elles génèrent aujourd'hui dépassent largement celles qui étaient initialement prévues. Au départ, elles étaient destinées au financement d'un projet spécifique, mais au fil du temps, elles ont été utilisées pour financer des missions municipales beaucoup plus larges. L'un des défis que cela pose est que vous concentrez en fait un coût sur une assiette fiscale plus restreinte, à savoir les acheteurs de nouveaux logements ou les nouveaux acquéreurs, alors que les missions financées par les redevances d'aménagement sont beaucoup plus larges et profitent à l'ensemble de l'assiette fiscale. C'est là le cœur du problème. L'adoption de pratiques telles que les taxes générales sur la consommation, les taxes foncières ou un système de paiement à l'utilisation permettraient en fait de répartir les coûts sur une assiette fiscale beaucoup plus large.

**La sénatrice McBean :** De nombreux Canadiens, en particulier les jeunes et les nouveaux arrivants, n'ont pas les moyens d'acheter une propriété ni même de se trouver un logement abordable. Je vous entends dire qu'il faudrait construire entre 430 000 et 480 000 nouvelles habitations. Pourtant, j'ai lu dans un journal de Toronto qu'il n'est pas rare que les nouveaux acheteurs se retrouvent en défaut de paiement pour ces nouvelles maisons en cours de construction. Même les promoteurs immobiliers sont obligés de les poursuivre en justice, car il n'y a pas d'acheteurs. Je crains qu'il y ait un grand nombre de logements qui soient devenus inabordables. Comment la SCHL adapte-t-elle ses politiques pour garantir que l'accessibilité financière, et pas seulement le nombre total de logements, reste au centre de la Stratégie nationale sur le logement?

**M. Laberge :** Je peux vous donner mon avis sur les aspects macroéconomiques de la situation. Toutefois, ma collègue, Mme Leblanc, pourra vous répondre en ce qui concerne les aspects politiques.

What you're describing is exactly bang on. It seems to be counterintuitive that we have an apparent oversupply in Toronto and Vancouver and yet CMHC is still saying we need more supply. What we need to acknowledge is there is a cyclical component. What was happening is builders, developers, were actually building at the pace of fundamentals, which is mainly demographic driven, up to very recently. Those demographic parameters have been changed with changes in policies for immigration. Once a project is started, what is delivered today may have been started five, six, seven or eight years ago in Toronto and Vancouver. That is what is currently creating the bulk of supply we are seeing.

Nevertheless, we still need to, over the longer term — beyond the current cycle — supply the market with what is needed. One of the determinants of the current oversupply is also a mismatch between what is needed versus what is being built, with small one-bedroom or studio units, while we're welcoming families of multiple children. There is a mismatch. That has to come back to the longer-term trend where we see much more supply needed.

**Nadine Leblanc, Interim Chief Financial Officer and Senior Vice-President, Policy (Canada Mortgage and Housing Corporation):** On our current programs side, we deliver on the parameters provided by the government in terms of the eligibility criteria. The affordability is embedded in the eligibility of our programs. They have to meet that affordability, and that affordability is preserved. We monitor that affordability level throughout the life of the mortgage that is with CMHC. There is a level of preservation.

In terms of new tools coming for the National Housing Strategy, the responsibility for the policy setting is with the housing and infrastructure department, so I would defer to them in terms of the broader National Housing Strategy and tools.

**Senator McBean:** If we look at how you're saying you're protecting the mortgage, and yet people who were buying properties to build — this is what we're seeing right now in places like Toronto. They had a plan to buy a place. The property has gone too low, and yet they are not being given a mortgage for the value because the value of the place is more expensive than what they can afford. Is there no way that there is some understanding of that? Is the system so inflexible that it hasn't been able to catch these people? We have seen this market coming upon them, and yet it's that moment when their build is complete that there is no mortgage to help them secure their spot. They are losing their down payment and being sued for hundreds

Ce que vous décrivez est tout à fait exact. Il semble contreintuitif que nous ayons une offre apparemment excédentaire à Toronto et à Vancouver, et pourtant la SCHL continue d'affirmer que nous avons besoin d'une offre supplémentaire. Il faut reconnaître qu'il y a une composante cyclique. Jusqu'à très récemment, les constructeurs et les promoteurs immobiliers construisaient au rythme des fondamentaux, qui sont principalement déterminés par la démographie. Ces paramètres démographiques ont changé avec les modifications apportées aux politiques d'immigration. Une fois qu'un projet est lancé, ce qui est livré aujourd'hui a peut-être été commencé il y a cinq, six, sept ou huit ans à Toronto et à Vancouver. C'est ce qui crée actuellement la majeure partie de l'offre que nous observons.

Néanmoins, nous devons nous assurer de réfléchir à la situation du logement sur le long terme. L'un des facteurs déterminants de l'offre excédentaire actuelle est également l'inadéquation entre les besoins et ce qui est construit, à savoir des petits appartements d'une chambre ou des studios, alors que nous accueillons des familles avec plusieurs enfants. Il existe donc présentement une inadéquation entre l'offre et la demande. Cela doit revenir à la tendance à plus long terme, où nous constatons que l'offre doit être beaucoup plus importante.

**Nadine Leblanc, chef des finances intérimaire et première vice-présidente, Politiques, Société canadienne d'hypothèques et de logement :** En ce qui concerne nos programmes actuels, nous respectons les paramètres fournis par le gouvernement en matière de critères d'admissibilité. L'accessibilité financière fait partie intégrante des critères d'admissibilité à nos programmes. Les demandeurs doivent satisfaire à ces critères d'accessibilité financière, qui sont préservés. Nous surveillons ce niveau d'accessibilité financière tout au long de la durée du prêt hypothécaire accordé par la SCHL.

En ce qui concerne les nouveaux outils prévus dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, la responsabilité de l'élaboration des politiques incombe au ministère du Logement et de l'Infrastructure. Je m'en remets donc à mes collègues pour ce qui est des différents outils prévus par la Stratégie nationale sur le logement.

**La sénatrice McBean :** Si l'on examine la manière dont vous dites protéger les prêts hypothécaires, on constate que les personnes qui achetaient des biens immobiliers pour construire, comme à Toronto, avaient bel et bien l'intention d'acquérir une propriété. Le prix de l'immobilier a trop baissé, mais elles ne peuvent pas obtenir de prêt hypothécaire correspondant à la valeur du bien, car celui-ci est plus cher que ce qu'elles peuvent se permettre. N'y a-t-il aucun moyen de comprendre cela? Le système est-il si rigide qu'il n'a pas été en mesure de venir en aide à ces personnes? Nous avons vu ce marché se profiler à l'horizon, et pourtant, au moment où leur construction est terminée, il n'y a pas d'hypothèque pour les aider à sécuriser leur

of thousands of dollars because now they are defaulting on a contract. Is there nothing in there for these people?

**Ms. Leblanc:** There are a few tools on the program side. On the programs we manage for rental and developers, we do adjust our funding to the cost of construction, as an example. We always adjust. As it takes time to build, we adjust, even for the tariffs, as an example. We do adjust the funding accordingly.

On the more home ownership programs we have, I think you're referring to consumer hardship. CMHC has many tools to support the consumer in times of hardship, even in default or before, prevention default. An example of that is deferral of mortgages. We do work with the lenders through our insurance program to ensure we support the homeowner to not default on their mortgage. That's what CMHC is offering. Lenders also have a guideline to follow from the consumer protection of Canada that requires them to protect the consumer from falling into default and make sure we support them through the hardship. That's at CMHC.

**Senator McBean:** Thank you.

**Senator Fridhandler:** I was interested in you talking about prefab housing. I'm from Calgary. I have noticed lately in the press that there have been a number of significant projects with prefab housing supported by ATCO, amongst others. Does CMHC have any specific programs that you're incentivizing the prefab sector to see things come on stream? That would include anything from training to support for prefab developers. The same way as you incentivize affordable housing construction, do you have special programs to incentivize prefab developers to bring those projects online?

**Ms. Leblanc:** I'm familiar with the projects going on in Calgary. I can validate that the construction time is reduced by half, if not more, from using the prefab or modular techniques.

We do have a few programs that support innovative techniques. We have the Innovation Fund that is still open for funding. We have the Rapid Housing Initiative under the Affordable Housing Fund. We also have the Apartment Construction Loan Program that has a specific carve-out of \$500 million for developers of prefab and modular or other innovative techniques. We have seen robotics, as an example, that came into CMHC. I know that's going to be a big focus of Build Canada Homes as being a primary objective of its

place. Ils perdent leur acompte et sont poursuivis en justice pour des centaines de milliers de dollars, car ils sont désormais en défaut de paiement. N'y a-t-il rien de prévu pour venir en aide à ces personnes?

**Mme Leblanc :** Nous continuons d'ajuster nos programmes et de peaufiner nos méthodes de financement en fonction de différents facteurs, notamment les coûts liés à la construction, les droits de douane, et les besoins en constante évolution des promoteurs immobiliers et des autres intervenants du secteur immobilier.

En ce qui concerne les programmes d'accès à la propriété, je pense que vous faites référence aux difficultés rencontrées par les consommateurs. La SCHL dispose de nombreux outils pour aider les consommateurs en cas de difficultés, même en cas de défaut de paiement ou avant, afin de prévenir les défauts de paiement. Le report des hypothèques en est un exemple. Nous travaillons avec les prêteurs dans le cadre de notre programme d'assurance afin de nous assurer que nous aidons les propriétaires à ne pas manquer à leurs obligations hypothécaires. C'est ce que propose la SCHL. Les prêteurs doivent également suivre les lignes directrices de la protection des consommateurs du Canada, qui leur imposent de protéger les consommateurs contre les défauts de paiement et de s'assurer que nous les aidons à surmonter leurs difficultés. C'est ce que fait la SCHL.

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

**Le sénateur Fridhandler :** J'ai été intéressé par votre propos sur les maisons préfabriquées. Je viens de Calgary. J'ai remarqué récemment dans la presse qu'il y avait eu plusieurs projets importants dans le domaine des maisons préfabriquées de type ATCO. La SCHL a-t-elle des programmes spécifiques pour encourager le secteur des maisons préfabriquées à se développer? Cela pourrait inclure tout type de mesures, de la formation au soutien aux promoteurs immobiliers spécialisés dans les maisons préfabriquées. De la même manière que vous encouragez la construction de logements abordables, avez-vous des programmes spéciaux pour inciter les promoteurs immobiliers spécialisés dans les maisons préfabriquées à mettre en œuvre ces projets?

**Mme Leblanc :** Je connais bien les projets en cours à Calgary. Je peux confirmer que le temps de construction est réduit de moitié, voire plus, grâce à l'utilisation de techniques préfabriquées ou modulaires.

Nous avons quelques programmes qui soutiennent les techniques innovantes, notamment le Fonds d'innovation, et l'Initiative pour la création rapide de logements, laquelle s'inscrit dans le cadre du Fonds pour le logement abordable. Nous avons également lancé le Programme de prêts pour la construction d'appartements, qui prévoit d'accorder une enveloppe de 500 millions de dollars pour les promoteurs immobiliers qui se servent de matériaux préfabriqués et modulaires. Par ailleurs, la SCHL s'est lancée récemment dans la

mandate. I can't speak to that, as that would be our infrastructure colleagues, but I know there is a big focus right now in the federal government overall to stimulate that type of industry to do a lot more.

**Senator Fridhandler:** Relative to your efforts as an agency to stimulate development and the building of homes, do you deal solely, principally, with developers and homeowners, or do you enter into broader, blanket arrangements with municipalities to incentivize certain activities on their part?

**Ms. Leblanc:** Municipalities do have access to some of our deeper affordable programs, like Rapid Housing, as an example. That's funding for new construction.

We also have the Accelerator Fund. I'm not sure if you're familiar, but this is a program that incentivizes municipalities to look through their processes and innovate to stimulate affordable housing, different types of innovation in the housing space. We do have agreements with municipalities to change the way we look at housing.

Other than that, that's pretty much the tools we have at CMHC. I know inside of our lead department they have more around infrastructure as another lever of accelerating housing.

**Senator Fridhandler:** When you use these levers, are you using them for trade-offs relative to charges imposed by the municipalities, or you don't look for trade-offs and are just incentivizing a specific activity?

**Ms. Leblanc:** Through the agreements of the Accelerator Fund, as an example, all different programs have different conditionalities. The Accelerator Fund, as an example, has a conditionalities of growth, acceleration and change. We monitor these based on the conditions of every agreement on a life cycle of every year. The payments of the agreements are tied to meeting those conditionalities.

**Senator Fridhandler:** When you say "change," does change include waiver or reduction of municipal development charges or fees?

**Ms. Leblanc:** Through the Accelerator Fund, we don't fund the waivers of DCs, as an example.

robotique, et explore d'autres techniques innovantes. Je sais que cela va être un axe majeur de l'agence Maisons Canada, qui en fera l'un des principaux objectifs de son mandat. Je ne peux pas m'exprimer à ce sujet, car cela relève de la compétence de nos collègues chargés des infrastructures. Toutefois, je peux vous assurer que le gouvernement fédéral dans son ensemble accorde actuellement une grande importance à la recherche et à l'innovation au sein du secteur immobilier.

**Le sénateur Fridhandler :** En ce qui concerne vos efforts en tant qu'agence pour stimuler le développement et la construction de logements, traitez-vous principalement avec des promoteurs immobiliers et des propriétaires, ou vous arrive-t-il de conclure des accords plus larges avec les municipalités afin de les inciter à prendre certaines mesures?

**Mme Leblanc :** Les municipalités ont accès à certains de nos programmes de logements abordables, comme l'Initiative pour la création rapide de logements. Il s'agit d'un programme de financement destiné aux nouvelles constructions.

Le gouvernement fédéral a également mis en place le Fonds pour accélérer la construction de logements. Je ne sais pas si vous le connaissez, mais il s'agit d'un programme qui incite les municipalités à revoir leurs processus et à innover afin de stimuler la construction de logements abordables et différents types d'innovations dans le domaine de l'immobilier en général. Nous avons conclu des accords avec les municipalités afin de changer notre manière d'envisager les enjeux liés au logement.

Bref, ce sont à peu près tous les outils dont nous disposons à la SCHL. Par ailleurs, je sais que notre ministère dispose d'autres leviers pour accélérer les mises en chantier d'infrastructures, notamment dans le domaine du logement.

**Le sénateur Fridhandler :** Utilisez-vous ce type de leviers afin d'obtenir des compensations par rapport aux charges imposées par les municipalités, ou vous contentez-vous d'encourager une activité spécifique?

**Mme Leblanc :** À titre d'exemple, dans le cadre des accords conclus au titre du Fonds d'accélération, tous les programmes ont des conditions différentes. Le Fonds pour accélérer la construction de logements, par exemple, est assorti de conditions en matière de croissance, d'accélération et de changement. Nous surveillons ces conditions sur la base des dispositions de chaque accord tout au long de son cycle de vie annuel. Les paiements prévus dans les accords sont subordonnés au respect de ces conditions.

**Le sénateur Fridhandler :** Lorsque vous parlez de « changement », cela inclut-il la suppression ou la réduction des frais ou redevances municipaux liés au développement?

**Mme Leblanc :** Le Fonds pour accélérer la construction de logements n'est pas utilisé pour aider à s'acquitter des droits d'aménagement, par exemple.

**Senator Fridhandler:** My heartless, general question is, I lived in Alberta in the early 1980s when interest rates were 17% to 20% and foreclosures were rampant. In fact, that was a major thing. Yet, I look today and the market has adjusted or it is cyclical. There is only so much government intervention before you allow basic economics to take their course and clear out people that couldn't afford what they bought. Again, I'm apologizing for being heartless on this. How much government intervention do we expect we need to keep going to support an artificial platform?

**Mr. Laberge:** I can comment on the market phenomena and how it works.

Our current analysis is showing what was really alluded to in my opening remarks, keeping in mind the balance between demand side and supply side interventions. Purely demand side interventions, by supporting demand, actually put upward pressure on prices and may over time, if not very targeted or counterbalanced by appropriate supply, actually erode affordability. That's something we are all aware of in basic economic principles. That responds a bit to the cyclical that you're referring to. That's what we are seeing in Toronto and Vancouver at the moment in the condo segment of the market.

Taking a step back, looking at the market as a whole, we have to acknowledge that other segments are doing relatively well, such as the purpose-built rental market segment where we are seeing continued increased supply for several years. Vacancy rates are going up and rent growth is moderating over time, so affordability is gradually being restored.

**Senator Loffreda:** Welcome to our committee.

I would like to speak about the Housing Accelerator Fund that you mentioned a few times. According to the most recent CMHC annual report, December 31, 2024, 215 agreements have been signed under the fund, committing nearly \$4.19 billion over four years to support the creation of more than 114,500 additional housing units.

The report also notes CMHC's continued efforts to work with new and existing partners to unlock greater investment and impact across the housing ecosystem, particularly by incentivizing local governments to remove barriers that slow the pace of development. That's an important point, obviously.

**Le sénateur Fridhandler :** J'ai une autre question, plutôt ingrate: j'ai vécu en Alberta au début des années 1980, lorsque les taux d'intérêt étaient compris entre 17 % et 20 % et que les saisies immobilières étaient monnaie courante. En fait, il s'agissait d'un enjeu majeur. Pourtant, lorsque j'analyse la situation actuelle, je constate que le marché est cyclique et s'adapte. L'intervention du gouvernement a ses limites, et il faut éventuellement laisser les principes économiques fondamentaux suivre leur cours, ce qui implique malheureusement que certaines personnes ne possèdent pas encore les moyens d'accéder à la propriété. Je sais que cela peut paraître quelque peu insensible, mais il s'agit de la dure réalité. Dans quelle mesure l'intervention du gouvernement est-elle nécessaire pour continuer à soutenir le marché de manière artificielle?

**M. Laberge :** Permettez-moi de vous livrer mes observations concernant le marché immobilier.

Notre analyse actuelle montre ce à quoi j'ai fait allusion dans mon introduction, en gardant à l'esprit l'équilibre entre les interventions du côté de la demande et celles du côté de l'offre. Les interventions purement axées sur la demande, en soutenant celle-ci, exercent en fait une pression à la hausse sur les prix et peuvent, à terme, si elles ne sont pas très ciblées ou contrebalancées par une offre appropriée, nuire à l'accessibilité financière. C'est quelque chose dont nous sommes tous conscients dans les principes économiques de base. Cela répond en partie à la cyclicité à laquelle vous faites référence. C'est ce que nous observons actuellement à Toronto et à Vancouver dans le segment des propriétés du marché.

En prenant un peu de recul et en considérant le marché dans son ensemble, nous devons reconnaître que d'autres segments se portent relativement bien, comme celui des logements locatifs spécialement construits à cet effet, où nous observons une augmentation continue de l'offre depuis plusieurs années. Les taux d'inoccupation augmentent et la croissance des loyers ralentit avec le temps, ce qui permet de rétablir progressivement l'accessibilité financière.

**Le sénateur Loffreda :** Je tiens d'abord à vous souhaiter la bienvenue à tous.

J'aimerais discuter du Fonds pour accélérer la construction de logements que vous avez mentionnée à plusieurs reprises. Selon le dernier rapport annuel de la SCHL, daté du 31 décembre 2024, 215 ententes ont été signées dans le cadre de ce fonds, engageant près de 4,19 milliards de dollars sur quatre ans pour soutenir la création de plus de 114 500 logements supplémentaires.

Le rapport souligne également les efforts continus de la SCHL pour collaborer avec des partenaires nouveaux et existants afin de stimuler davantage les investissements et d'améliorer l'ensemble de l'écosystème du logement, notamment en incitant les administrations locales à éliminer les obstacles qui ralentissent le rythme du développement. Il s'agit évidemment d'un élément important.

What specific improvements or innovations have been implemented through the funds so far? How is CMHC assessing the effectiveness or success of these local reforms? Everything is in the follow-up, right? If it's not followed, we don't progress. Can you quantify the impact in real terms? Can you point to how much faster, on average, the construction of a home is today in these participating municipalities compared to before these agreements were in place, or is it too early yet to do that?

Quelles mesures d'améliorations et d'innovations spécifiques ont-elles été mises en œuvre grâce à ces fonds jusqu'à présent? Comment la SCHL évalue-t-elle l'efficacité ou le succès de ce type de réformes locales? Tout réside dans le suivi, n'est-ce pas? En l'absence de suivi, il est impossible de réaliser un quelconque progrès. Pourriez-vous quantifier l'impact de ces mesures en termes concrètes? Par exemple, pourriez-vous indiquer dans quelle mesure la construction d'une maison est aujourd'hui plus rapide, en moyenne, dans ces municipalités participantes par rapport à la période précédant la mise en place de ces accords, ou est-il encore trop tôt pour le faire?

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

There are a few markers that we see already. Today actually, we just issued a podcast about the successful stories we have seen already to date. I say already because it will be the first cycle where we request the municipalities to report on the results. We are just in the cycle right now, and so hopefully we are in a position to publish the measures soon.

An example of the adoption of measures that we've seen as successful is fourplex and sixplex as of rights. We've seen quite some success in Edmonton, for example, or Alberta, with waivers of parking to densify. That's one example we've seen. In Toronto, we've been working quite closely with the city to accelerate the permitting and the zoning because there is still some time between the permitting up to the funding and occupancy. We are seeing some good progress in the acceleration of permitting. We do have some success stories that we're starting to see already.

In terms of tangible, we will have the results. It is just that the reporting is starting now. We do have, as I mentioned, conditions in the agreements and ways of negotiating, if we're not seeing the results, to adjust in midstream of this program.

**Senator Loffreda:** Thank you. I'm looking forward to seeing the podcast you released today. Are you starring in that podcast?

**Ms. Leblanc:** No, I am not, but we do have some colleagues on it.

**Senator Loffreda:** Good.

I would like to turn our attention to CMHC's Rapid Housing Initiative, RHI, August 2025 evaluation. This evaluation aimed to assess whether RHI is on track to meet its intended outcomes which identify the lessons learned to inform the delivery of affordable housing programs and provide evidence-based policy advice to support housing infrastructure and communities in

**Mme Leblanc :** Je vous remercie de la question.

Nous observons déjà quelques signes encourageants. Aujourd'hui même, nous avons publié un balado sur les réussites que nous avons déjà constatées à ce jour. Je dis « déjà », car ce sera le premier cycle où nous demanderons aux municipalités de rendre compte des résultats. Nous sommes actuellement dans ce cycle et espérons donc être en mesure de présenter bientôt les mesures prises.

Un exemple de mesures que nous considérons comme efficaces est celui des immeubles à quatre et six logements construits dans le cadre des droits acquis. Nous avons constaté un certain succès à Edmonton, par exemple, ou en Alberta, avec des dérogations au stationnement pour densifier. C'est un exemple que nous avons observé. À Toronto, nous avons travaillé en étroite collaboration avec la ville pour accélérer l'octroi des permis et le zonage, car il y a encore un certain délai entre l'octroi des permis et le financement et l'occupation. Nous constatons des progrès encourageants dans l'accélération de l'octroi des permis. Nous commençons déjà à voir quelques exemples de réussite.

En termes concrets, nous allons bientôt obtenir les résultats. Comme je l'ai mentionné, nous avons prévu dans les accords et les modalités de négociation des conditions permettant d'ajuster le programme en cours de route si nous ne voyons pas les résultats escomptés.

**Le sénateur Loffreda :** Merci. J'ai hâte de visionner le balado que vous avez présenté aujourd'hui. Êtes-vous vous-même à l'affiche?

**Mme Leblanc :** Non, je ne le suis pas, mais certains de mes collègues y seront présents.

**Le sénateur Loffreda :** Excellent.

J'aimerais attirer votre attention sur l'Initiative pour la création rapide de logements, ou ICRL, lancée en août 2025 par la SCHL. Cette évaluation visait à déterminer si l'ILR était en bonne voie d'atteindre les résultats escomptés, qui consistent à tirer des leçons pour éclairer la mise en œuvre de programmes de logement abordable et à fournir des conseils stratégiques fondés

Canada in its efforts to increase the supply of affordable housing, which we all want to do.

The continuing need for a program like RHI is evident, and I would like to acknowledge the achievement of exceeding the original target of 7,500 units, which is encouraging. Kudos for that. That said, the evaluation outlines several ongoing challenges, some which we have already discussed. You did mention that 700,000 skilled workers are set to retire in 2026. That's a huge number. Can you speak to other specific barriers that the program is currently facing? In particular, the report highlights economic pressures such as skilled labour, which I mentioned, global supply chain disruptions and sharply rising construction costs. How are these factors impacting the implementation and the outcomes? How do you foresee them overcome? If we run out of time, maybe on round two we can continue the discussion.

**Ms. Leblanc:** I would agree that the Rapid Housing Initiative overall was quite a success in terms of speeds of delivery and the outcomes we are seeing. It is one of our deepest programs in terms of affordability, supporting shelters and transitional housing. It is 100% contribution based, so we can leverage a lot more of the funding to go deeper in terms of supports to a vulnerable population.

We still have an ongoing funding stream that's open right now. We are supporting a lot of shelters. There are a lot of demands. One of the lessons learned is that it is oversubscribed, and proponents who are coming in — it's an application base, as you can imagine. The prioritization is very difficult for which ones we fund versus not because they are all good, social-outcome driven projects. We are trying to allocate as much as we can the funds that we have to the most needs out there in Canada.

At the onset of this program, we were in the midst of the pandemic, so we were looking for speed but it was hard to get started. Speed was an eligibility criteria. Over time, I think you will see that we provide a lot more flexibility for that, because speed in the North is certainly not the same as if we are looking for speed elsewhere in Canada, and the factors of the workforce as well as materials for construction. There are lots of lessons learned. We can come back to it, if you like, because I see I am over time.

**Senator Galvez:** In your introductory remarks, you mentioned a multitude of challenges and an emergency and urgency to deliver good quality homes in a very short time, but

sur des données probantes afin d'augmenter progressivement l'offre de logements abordables, ce que nous souhaitons tous.

La nécessité de maintenir un programme tel que l'ICRL est évidente, et je tiens à saluer le fait que l'objectif initial de 7 500 unités ait été dépassé, ce qui est encourageant. Félicitations pour cette réussite. Cela dit, l'évaluation souligne plusieurs défis persistants, dont certains ont déjà été abordés. Vous avez mentionné que 700 000 travailleurs qualifiés devraient prendre leur retraite en 2026. Il s'agit d'un nombre considérable. Pouvez-vous nous parler des autres obstacles spécifiques auxquels le programme est actuellement confronté? Le rapport souligne notamment les pressions économiques telles que la main-d'œuvre qualifiée, que j'ai mentionnée, les perturbations des chaînes d'approvisionnement à l'échelle mondiale, ainsi que la forte augmentation des coûts de construction. Comment ces facteurs influencent-ils la mise en œuvre et les résultats? Comment pensez-vous les surmonter? D'ailleurs, si nous manquons de temps, nous pourrions peut-être poursuivre cette discussion lors de la deuxième série de questions.

**Mme Leblanc :** Je conviens que l'Initiative pour la création rapide de logements a été un franc succès, dans l'ensemble, tant pour la rapidité d'exécution que pour les résultats obtenus. Il s'agit de l'un de nos programmes les plus robustes pour créer du logement abordable, aider les refuges et offrir du logement de transition. Il est financé à 100 % par contributions, ce qui permet de mobiliser beaucoup plus de capitaux pour renforcer le soutien aux populations vulnérables.

Nous avons toujours un volet de financement actif. Nous finançons de nombreux refuges. La demande est grande. L'une des leçons que nous retenons, c'est que ce programme est excessivement populaire. Il s'agit d'un programme auquel il faut présenter une demande, comme vous pouvez l'imaginer. Or, il est très difficile de déterminer quels projets nous financerons et lesquels nous ne financerons pas, car ce sont tous de bons projets répondant à des besoins sociaux. Nous essayons d'allouer autant que possible les fonds dont nous disposons aux besoins les plus importants au Canada.

Au début du programme, nous étions en pleine pandémie, nous privilégions donc la rapidité, mais le démarrage a été difficile. La rapidité était un critère d'admissibilité. Avec le temps, je pense que vous constaterez que nous sommes devenus beaucoup plus souples, car la rapidité dans le Nord n'est certainement pas la même que celle recherchée ailleurs au Canada, et les dynamiques liées à la main-d'œuvre et aux matériaux de construction n'y sont pas les mêmes non plus. Nous avons beaucoup appris. Nous pourrons y revenir, si vous le souhaitez, parce que je constate que je dépasse le temps imparti.

**La sénatrice Galvez :** Dans votre exposé, vous avez mentionné une multitude de défis et l'urgence de fournir des logements de bonne qualité en très peu de temps, mais je

I want to attract your attention to four points that you didn't mention and I think are important.

The Insurance Bureau of Canada has clearly stated that we cannot afford to keep building for yesterday's climate and that there is an urgency to build homes that need to be balanced with the long-term considerations of making this housing resilient to the now-changing climate in Canada. You know the risks of natural catastrophes.

First, are you coordinating with NRCan or the people who are in charge of the building codes who will take care of where we can build and where we should not build because of flooding areas or forest fires? Are you coordinating with how to build these new homes energy efficiently? That's one question.

The other question is about the permitting and municipalities. Where I live in Lévis, they were giving lots of permits, and a lot of condominium buildings started to appear. But then they stopped. The municipality said, "You cannot continue building because we haven't put in place the infrastructure of water, wastewater and electricity." Now the municipality is being sued because they cannot continue the building. Are you coordinating with the municipalities to keep up with the other services that they must afford?

My third point is about insurance. There are places where insurance now is becoming unaffordable. The premiums are high. Are you coordinating or communicating with them?

**Ms. Leblanc:** It is the concern of the hour when we are thinking about the climate and the changes we are seeing there. Collectively, as a country, we need to look into doing a lot more in this space.

In terms of CMHC-specific, there are a few tools we have. One is more in the area of retrofitting and updating our housing to adapt and be more resilient to climate change. We have one that is about to close that was more to the consumer, the homeowner, and we have one now that is geared more to the rental space.

In terms of building in areas that are at risk, CMHC is working with Public Safety, as an example, the Department of Finance and others to look at the flood risk in Canada. You have seen all of that as part of Budget 2023 and again in Budget 2024 around the flood reinsurance program. That's something that CMHC is looking to develop with others. I'm saying "flood," but a similar study and development of programs is needed for catastrophic risks: earthquakes, fires and even wind storms. We are working on that specifically.

voudrais attirer votre attention sur quatre points que vous n'avez pas mentionnés et qui me semblent importants.

Le Bureau d'assurance du Canada a clairement énoncé que nous ne pouvons plus nous permettre de construire selon les conditions climatiques d'hier et qu'il est urgent de construire des logements résilients, adaptés aux changements climatiques que connaît le Canada. Vous connaissez les risques de catastrophes naturelles.

Tout d'abord, coordonnez-vous vos efforts avec ceux de NRCan ou des responsables des codes du bâtiment qui déterminent où nous pouvons construire et où nous ne devons pas construire parce qu'il s'agit de zones inondables ou sujettes aux incendies de forêt? Coordonnez-vous vos efforts pour favoriser la construction de nouveaux logements écoénergétiques? Voilà une première question.

Ma seconde question concerne les permis et les municipalités. Là où je vis, à Lévis, de nombreux permis ont été accordés et de nombreux immeubles en copropriété ont commencé à voir le jour. Mais les chantiers ont cessé. La municipalité a décidé qu'il n'était plus possible de construire, faute d'infrastructures d'approvisionnement en eau, d'évacuation des eaux usées et d'électricité. Elle fait maintenant l'objet d'une poursuite parce qu'elle empêche la poursuite des chantiers. Vous coordonnez-vous avec les municipalités en ce qui concerne les autres services qu'elles doivent fournir?

Mon troisième point concerne l'assurance. Il y a des endroits où l'assurance est rendue hors de prix. Les primes sont élevées. Assurez-vous une coordination ou une communication avec les compagnies d'assurance?

**Mme Leblanc :** Le climat et les changements climatiques que nous observons sont la préoccupation de l'heure. Collectivement, en tant que pays, nous devons trouver les moyens d'en faire beaucoup plus sur ce plan.

À la SCHL, en particulier, nous disposons de quelques outils. L'un d'eux concerne davantage la rénovation et la modernisation de nos logements afin de les adapter et de les rendre plus résistants aux changements climatiques. Nous avons un programme qui est sur le point de prendre fin et qui s'adresse davantage aux consommateurs, aux propriétaires, et nous en avons un autre qui est davantage axé sur le secteur locatif.

En ce qui concerne la construction dans les zones à risque, la SCHL collabore avec Sécurité publique, par exemple, le ministère des Finances et d'autres organismes pour évaluer les risques d'inondation au Canada. Vous avez pu le constater dans le budget de 2023 et, à nouveau, dans le budget de 2024, avec le programme de réassurance contre les inondations. C'est un projet que la SCHL souhaite développer avec d'autres organismes. Je parle ici d'inondations, mais nous avons besoin d'études et de programmes similaires sur les divers risques de catastrophes

I don't know if you want to add anything else on the building codes, because that's another area of work.

**Mr. Laberge:** In my team at CMHC, I have a team of engineers, urban planners and architects who work closely with the National Research Council of Canada and other federal partners, as well as provinces and territories, on the National Building Code. Part of that work is obviously to assure affordability in the face of the current crisis, but also sustainability when faced with climate change. There are continuous discussions about that. We have a new round of discussion on that upcoming. That's an area of close collaboration on this specific topic you mentioned.

The other point I wish to raise, when it comes to the permitting issue you raised, for me, it goes back to the earlier discussion around financing. Our estimate is that to close a supply gap, the financing needed is more than \$1 trillion, and that's not including the enabling infrastructure. We've been saying for a while now that no government, let alone coordinated governments across Canada, can meet the commitment. We need the crowd and private-sector financing to ensure we have the proper houses but also the enabling infrastructure that goes with them.

**Senator Yussuff:** Let's start with the GST/HST rebate the Prime Minister talked about during the election. This is supposed to be for new purchases. When he came to the Senate, the Finance Minister said — I am not sure this is a finished conversation — that it is based on when the person actually purchased the property versus delivery. As you know, purchasing and delivery are two separate things. You may purchase something today. The builder may trade this out. I don't remember the Prime Minister making a public statement about purchasing and delivery was two different dates, and you are going to get the rebates or you are not going to get the rebates. What is the interpretation of the department in how they are going to deal with this issue? It affects many people who thought they were being given an opportunity to do something? In Toronto, there is a huge crisis. We have inventory, but the market is not moving, and yet we have this arbitrary decision made by somebody that it is on the purchase date, not on the delivery date.

**Ms. Leblanc:** If you are referring to the GST measures, I would refer you to the Department of Finance officials. They are appearing after us. The question would be better placed for them.

**Senator Yussuff:** We will bring it back up.

naturelles : les tremblements de terre, les incendies et même les ouragans. Nous y travaillons actuellement.

Je ne sais pas si vous souhaitez ajouter quelque chose au sujet des codes du bâtiment, car il s'agit d'une autre sphère d'activité.

**M. Laberge :** Au sein de mon équipe, à la SCHL, il y a des ingénieurs, des urbanistes et des architectes qui travaillent en étroite collaboration avec le Conseil national de recherches du Canada et d'autres partenaires fédéraux, ainsi qu'avec les provinces et les territoires, sur le Code national du bâtiment. Une partie de ce travail consiste évidemment à garantir l'accessibilité financière dans le contexte de la crise actuelle, mais aussi la durabilité dans le contexte des changements climatiques. C'est un sujet de discussion permanent. Il y aura bientôt une nouvelle série de discussions à ce sujet. C'est un domaine dans lequel nous collaborons étroitement, justement dans l'optique que vous avez mentionnée.

L'autre point que je souhaite soulever, concernant les permis, me ramène à notre discussion précédente sur le financement. Selon nos estimations, pour combler le manque de logement, il faudrait plus de 1 000 milliards de dollars, sans compter les infrastructures connexes. Nous disons depuis longtemps qu'aucun gouvernement, et encore moins des gouvernements coordonnés à l'échelle du Canada, ne peuvent remplir cet engagement. Nous avons besoin de financement collectif et privé pour construire les logements nécessaires, de même que les infrastructures connexes.

**Le sénateur Yussuff :** Commençons par le remboursement de la TPS/TVH dont le premier ministre a parlé pendant la campagne électorale. Ce remboursement est censé être accordé pour les nouveaux achats. Or, devant le Sénat, le ministre des Finances a déclaré — je ne suis pas certain que tout soit arrêté — que ce remboursement serait accordé à la date d'achat de la propriété plutôt qu'à la date de livraison. Comme vous le savez, l'achat et la livraison sont deux choses différentes. Quelqu'un peut acheter quelque chose aujourd'hui, mais le constructeur peut le revendre. Je ne me souviens pas que le premier ministre ait fait une annonce publique sur la distinction entre la date d'achat et la date de livraison pour obtenir ou non un remboursement. Quelle est l'interprétation du ministère sur la façon de gérer tout cela? Cela touche de nombreuses personnes qui pensaient avoir la possibilité de faire quelque chose. À Toronto, la crise est grave. Nous avons des logements disponibles, mais le marché est au point mort, puis quelqu'un prend la décision arbitraire de baser le remboursement sur la date d'achat plutôt que sur la date de livraison.

**Mme Leblanc :** Si vous faites allusion aux mesures relatives à la TPS, je vous invite à vous adresser aux représentants du ministère des Finances, qui prendront la parole après nous. C'est à eux que vous devriez poser cette question.

**Le sénateur Yussuff :** Nous le ferons sans faute.

Now, in the rental housing market, which is the area we're trying to deal with because of the affordability crisis, given the tools you have, you had to try to move the sector faster to provide more affordable rental housing. Given the time frame that most of these measures have been implemented, do you have any metrics to tell us how this is happening, and where is it happening better versus other jurisdictions across the country?

**Mr. Laberge:** What we see across the country, especially in large urban centres, is that there is an uptick in purpose-built rental housing. There is a shift when you look at the composition of multi-unit housing starts in Canada. It used to be predominantly condominium housing starts. That has shifted for three or four years now toward purpose-built rental. That's what we're seeing in terms of the moderating outcome, improving outcomes on the purpose-built rental market with vacancy rates increasing and rent growth moderating as a result of what you are describing.

We do publish a wealth of statistics on that for different markets. A shameless plug: We have a rental market report coming this fall with the freshest results. The results we have right now have been out for almost a year. I would see our upcoming report being very informative about that matter.

**Senator Yussuff:** My colleagues asked you about this, but I will pursue it again because I want to see if we are making any measurable and significant shift in the thinking around municipalities. As we know, many of the fees in the municipalities charge vary across jurisdictions. One of the bigger challenges builders have said consistently is that this is a real impediment to them keeping their efforts up in the market. Is there any measurement to date suggesting municipalities are taking a different approach to how they are charging these fees or not using it as a way to raise funds to do things they need to do but are finding other ways to get around it? If we don't tackle that measurably, we will be in the same place no matter what the federal government does in terms of its program. Do you have any metrics that can give us some indication? Are we making progress? Are we still trying to figure out how to get the municipalities in the same place?

**Ms. Leblanc:** We spoke about the Accelerator Fund earlier. Metrics are coming. It is really on the growth measurement. Are we growing faster, accelerating the growth? These will be measures that will go public as part of the results of this Accelerator Fund.

En ce qui concerne le marché du logement locatif, qui est le problème central en ce moment en raison de la crise de l'accessibilité, compte tenu des outils à votre disposition, vous avez dû essayer de trouver des solutions rapidement pour offrir davantage de logements locatifs abordables. Compte tenu du délai de mise en œuvre de la plupart des mesures, avez-vous des indicateurs pour nous renseigner sur l'évolution de la situation et pour déterminer où cela fonctionne mieux qu'ailleurs?

**M. Laberge :** Ce que nous observons au pays, en particulier dans les grands centres urbains, c'est une augmentation du nombre de logements construits à des fins locatives. On constate un changement dans la composition des mises en chantier de logements collectifs au Canada. Avant, il s'agissait principalement de copropriétés. Depuis trois ou quatre ans, la tendance s'est inversée en faveur des logements construits à des fins locatives. C'est ce que nous observons dans les mesures prises, le marché des logements construits à des fins locatives s'améliore, les taux d'inoccupation augmentent et la hausse des loyers a ralenti, comme vous l'avez décrit.

Nous publions toutes sortes de statistiques à ce sujet sur différents marchés. Permettez-moi de faire un peu de publicité : nous publierons cet automne un rapport sur le marché locatif, où vous pourrez voir les chiffres les plus récents. Les chiffres dont nous disposons actuellement datent de près d'un an. Je pense que notre prochain rapport sera très éclairant.

**Le sénateur Yussuff :** Mes collègues vous ont déjà interrogés à ce sujet, mais je vais revenir là-dessus, car je souhaite déterminer si nous observons un changement mesurable et notable dans l'approche d'une municipalité à l'autre. Nous savons que les frais exigés par les municipalités varient d'un endroit à l'autre. L'une des principales choses dont les constructeurs se plaignent constamment, c'est que cela les empêche de maintenir leurs efforts sur le marché. Existe-t-il à ce jour des données selon lesquelles certaines municipalités auraient une approche différente et n'utiliseraient pas ces frais comme moyen de financement pour réaliser les projets nécessaires, mais trouveraient d'autres façons de faire? Sans outils de mesure pour évaluer tout cela, rien ne changera, quels que soient les programmes proposés par le gouvernement fédéral. Disposez-vous de données qui pourraient nous donner des indices? Est-ce que nous progressons? Essayons-nous toujours de trouver des moyens d'inciter les municipalités à harmoniser leurs façons de faire?

**Mme Leblanc :** Nous avons parlé tout à l'heure du Fonds pour accélérer la construction de logements. Nous aurons bientôt des indicateurs. Il s'agit vraiment de mesurer la croissance. Est-ce que la croissance s'accélère? Il y aura bientôt des indicateurs qui seront rendus publics pour décrire les résultats de ce fonds.

In other programs where we work with municipalities, in the Affordable Housing Fund, we see up to five partners on major projects all the time. That's how many partners you need to build deep and affordable. What we often see from municipalities is waivers of development charges. We also often see donation of lands. We see more and more of that. We see municipalities having programs that mirror the capital programs we have, so we are able to stack in terms of making housing more affordable. Those are things we see tangibly on the ground from delivering on our Affordable Housing Fund.

Now directly, with the agreements with the municipalities on the Accelerator Fund, as I mentioned, metrics will come out after this first cycle of reporting.

**Senator Yussuff:** I heard you say there are waivers, but there hasn't been a wholesale shift in thinking that, rather than waivers, get rid of some of these fees? They have been the biggest impediment in builders getting into the market and building as fast as we want them to build. They are using waivers rather than simply rethinking their approach as to how we got into this challenge in the first place?

**Mr. Laberge:** What we have right now in terms of hard facts is market intelligence. It's to the effect, as Nadine was relaying, that there are waivers and in some cases the decrease of this across the country but not an overall shift in the paradigm. That brings a broader question the municipalities are not able to solve by themselves. If you look at the past, the mix of revenues by municipalities was composed of a much more diverse source of revenues including property charges but also federal and provincial funding. We're working on bringing more transparency to that field.

[Translation]

**Senator Forest:** We know that a balanced market has a vacancy rate of 3%. The rate in Canadian communities is often below 1%. The town of Rimouski, where I come from, has a vacancy rate of 0.008%. It was catastrophic at some point. The situation had resolved by the time I began my term here, but unfortunately, the problem is back.

Some of the pressure comes from regulations, particularly municipal, environmental, the National Building Code, and occupational health and safety regulations. A lot has to be done, but this is not necessarily within your purview.

The Federation of Canadian Municipalities estimates that each new start requires new infrastructure if construction does not take place on available land, and that the cost of new housing

Dans d'autres programmes où nous travaillons avec les municipalités, comme le Fonds pour le logement abordable, il peut y avoir jusqu'à cinq partenaires dans un projet d'envergure. C'est le nombre de partenaires nécessaires pour construire des logements abordables et de qualité. Les municipalités exonèrent souvent les promoteurs de frais. Elles font aussi souvent don de terrains. Nous voyons de plus en plus de cas de ce genre. Les municipalités ont des programmes complémentaires à nos programmes d'investissement, ce qui nous permet de multiplier les efforts pour rendre le logement plus abordable. Ce sont là des éléments concrets que nous observons sur le terrain grâce à la mise en œuvre du Fonds pour le logement abordable.

Pour ce qui est des ententes conclues avec les municipalités dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements, comme je l'ai mentionné, des indicateurs seront publiés à l'issue de ce premier cycle de rapports.

**Le sénateur Yussuff :** Vous avez parlé d'exonérations, mais il n'y a pas de changement de paradigme consistant à supprimer ces frais au lieu d'accorder des exonérations, n'est-ce pas? Ceux-ci constituent le principal obstacle à la participation des constructeurs au marché et à une construction aussi rapide que nous le souhaiterions. Les municipalités ont recours à des exonérations plutôt que de simplement repenser leur approche et ce qui nous a placés dans cette situation.

**M. Laberge :** Ce dont nous disposons actuellement comme faits concrets, ce sont des informations sur le marché. Comme Mme Leblanc l'a indiqué, il y a des exonérations et, dans certains cas, une diminution des frais à divers endroits au pays, mais il n'y a pas de changement global de paradigme. Cela met en évidence un problème plus général que les municipalités ne peuvent résoudre seules. Si l'on regarde ce qui se faisait auparavant, les revenus des municipalités provenaient de sources beaucoup plus diversifiées, notamment des taxes foncières, mais aussi de fonds fédéraux et provinciaux. Nous nous efforçons d'apporter plus de transparence à cet égard.

[Français]

**Le sénateur Forest :** On sait qu'un marché en équilibre a un taux d'inoccupation de 3 %. Dans les communautés canadiennes, on est souvent en deçà de 1 %. La ville de Rimouski, d'où je viens, a un taux d'inoccupation de 0,008 %. Ce fut catastrophique par le passé. Lorsque j'ai débuté mon mandat, la situation était rétablie. Malheureusement, le problème est revenu.

Une des contraintes est la réglementation, notamment au niveau municipal, au niveau environnemental, le Code national du bâtiment, la santé-sécurité au travail. Il y a vraiment un exercice à faire. Ce n'est pas nécessairement dans votre mandat.

La Fédération canadienne des municipalités évaluait que chaque nouvelle porte demandait de nouvelles infrastructures si la construction ne se faisait pas sur un terrain déjà disponible, et

is \$100,000. We recognize that a municipality that intends to develop some 100 new sites will incur a considerable increase in its debt burden. Of course, in future, the municipality will collect tax revenue, but this revenue will also be allocated to supporting other services.

Has any consideration been given to drawing up an inventory — or asking municipalities to do so — of available land and the types of housing that could be developed on that land, taking into account existing urban development plans?

**Mr. Laberge:** When it comes to a specific inventory, that is not something that we do within my team. As you well know, things are decentralized. However, what we have done, and this addresses part of your question, is a study on local regulations in cities across Canada. That was in 2022. We have started work on a new cycle and it will be delivered in the next few months. However, we have clearly seen that increased regulations have a negative impact on affordability for the rental market and home ownership.

I can give an example of the leaders in this category. We look at municipalities like Edmonton, which makes a conscious effort each year to ensure that the regulatory burden does not escalate. The city has the highest number of housing starts per capita in Canada. We looked at Edmonton to build our estimates on Canadian construction potential, based on the resources at our disposal.

There are other examples, such as the city of Kelowna in British Columbia, which has adopted building information modelling systems to reduce red tape considerably by ensuring that an application within one city can be integrated across the different departments within the city. This is not the case everywhere. This can be replicated in other cities to foster inter-municipal alignment.

**Senator Forest:** The city of Rimouski is now issuing building permits within nine days.

Given the significant cost of infrastructure, does your program provide investment support for new infrastructure for roads, aqueducts, sewers or major infrastructures? New builds will require new waste water treatment plants. Does the program provide any support for municipalities?

**Ms. Leblanc:** The CMHC does not have an infrastructure program. We had one after the 2008 crisis, but for now, we do not have a program that provides direct support for infrastructure

que le coût de ces nouvelles structures est évalué à 100 000 \$. On comprend qu'une municipalité qui veut développer 100 nouveaux terrains aura un poids supplémentaire important sur sa dette. Bien sûr qu'à l'avenir, elle recevra des revenus de taxation. Cependant, ces revenus serviront aussi à offrir d'autres services.

A-t-on pensé à faire un inventaire ou à demander aux municipalités de faire un inventaire de ce qu'elles avaient comme terrains disponibles ainsi que du type d'habitation que l'on pourrait y construire compte tenu des plans d'urbanisme?

**M. Laberge :** Pour ce qui est d'un inventaire particulier, ce n'est pas quelque chose qu'on fait dans mon équipe. Comme vous vous doutez bien, c'est décentralisé. Par contre, ce qu'on a fait et qui répond à une partie de votre question est une enquête sur les réglementations locales des villes au Canada. On l'a faite en 2022. On commence à travailler sur un nouveau cycle qui sera livré dans plusieurs mois. Toutefois, on voit clairement qu'un accroissement de la réglementation défavorise l'abordabilité, et ce, à la fois sur le marché locatif et de la propriété.

Pour donner des exemples des premiers de classe en cette matière, on regarde des municipalités comme Edmonton qui fait un effort conscient chaque année pour s'assurer qu'il n'y ait pas un accroissement du fardeau réglementaire. C'est la ville qui a le plus haut taux de mise en chantier par habitant au Canada. Elle est la ville sur laquelle on s'est basé pour faire nos estimations du potentiel de construction canadien étant donné les ressources qu'on a.

Il y a d'autres exemples, comme la ville de Kelowna, en Colombie-Britannique, qui a adopté des systèmes de modélisation des informations de la construction qui permettent de réduire de manière importante les lourdeurs administratives en s'assurant qu'une application dans une ville soit intégrée à travers les divers départements de la ville. Ce n'est pas le cas partout. C'est reproductible dans différentes villes pour permettre l'émulation entre les municipalités.

**Le sénateur Forest :** La Ville de Rimouski délivre ses permis de construction à l'intérieur d'un délai de neuf jours actuellement.

Compte tenu des coûts importants des infrastructures, votre programme prévoit-il un accompagnement quant aux investissements pour les nouvelles infrastructures de rue, d'aqueduc, d'égouts, ou même dans les infrastructures plus majeures? Les nouvelles constructions exigeront de nouvelles stations de traitement et d'épuration. Le programme prévoit-il un accompagnement des municipalités?

**Mme Leblanc :** Du côté de la SCHL, on n'a pas de programme d'infrastructures. On en a déjà eu un suite à la crise de 2008. Pour l'instant, on n'a pas de programme qui soutient

expansion. However, our infrastructure department looks into that on an ongoing basis, but I cannot speak to their program.

**Senator Forest:** Is there any way of coordinating with the Housing, Infrastructure and Communities Canada program?

**Ms. Leblanc:** As a matter of fact, that is why the CMHC is now under the responsibility of this department. It is expected that going forward, future tools will include better integration. It is still early days. That is also the case with Build Canada Homes.

With regard to your question about land, the goal is for Build Canada Homes to look at the federal level and all levels of government.

**Senator Forest:** We need to start by properly coordinating all programs in our backyards before demanding it of others.

At the moment, housing starts often include condos and two-bedroom apartments, whereas demand lies in three- and four-bedroom apartments. We would like to bring families to our downtown cores and stop people from having two or three cars parked around the same building. Couldn't the aid be adjusted according to the type of housing being built? All too often we see three-bedroom rental apartments occupied by a young professional living on their own. That does not address community needs. Is there a way to have more significant assistance when building homes tailored to customer needs?

**Ms. Leblanc:** You have raised an important point on adapting to customer needs. The parameters are set out in government programs. Future policies will fall under the department of infrastructure. Our more commercial programs, such as the mortgage loan insurance program, are currently under review to align incentives to customer needs.

**Senator Henkel:** I have been wondering about something in the last few moments. Indeed, this study is intended to support the basic need for housing, both in affordable housing and cooperatives, which I would like to discuss, and ultimately provide housing for all Canadians one way or another. Do you have any collaboration with leading universities to identify cutting-edge tools so we stop working the way we did 60 years ago, as you so eloquently put it earlier? We should allow innovative start-ups to build faster and better on flood-free areas. Is that something that you are already doing?

directement l'augmentation d'infrastructures. Par contre, notre département d'infrastructures regarde cela de façon constante. Cependant, je ne peux pas parler de leur programme.

**Le sénateur Forest :** Y a-t-il un moyen de se coordonner avec le programme de Logement, Infrastructures et Collectivités Canada?

**Mme Leblanc :** En fait, c'est la raison pour laquelle la SCHL est maintenant sous la responsabilité de ce ministère. On prévoit qu'à l'avenir, dans les futurs outils, il y aura une meilleure intégration. On est à ses tout débuts. C'est aussi vrai pour Maisons Canada.

Pour revenir à votre question de terrains, c'est un objectif en soi pour Maisons Canada de regarder non seulement au niveau fédéral, mais à tous les ordres de gouvernement.

**Le sénateur Forest :** On doit commencer par bien coordonner l'ensemble des programmes dans notre cour avant de l'exiger des autres.

À l'heure actuelle, les mises en chantier comportent souvent des condos et des trois et demi, alors que le besoin est dans les quatre et demi et les cinq et demi. On aimerait amener des familles dans nos centres-villes, empêcher d'avoir deux ou trois véhicules autour du même immeuble. Ne pourrait-on pas pondérer l'aide en fonction du type d'habitation que l'on construit? On voit trop souvent le modèle trois et demi en location occupé par un jeune professionnel en solo. Cela ne correspond pas aux besoins de la communauté. Y a-t-il moyen que l'aide soit plus importante lorsque l'on construit des bâtiments adaptés aux besoins de la clientèle?

**Mme Leblanc :** Vous avez soulevé un point extrêmement important : l'adaptation à la clientèle. Dans les programmes gouvernementaux, les paramètres sont dictés. Les politiques futures reviennent au département d'infrastructures. Nos programmes plus commerciaux, comme notre programme d'assurance hypothèque de logement, sont révisés actuellement pour bien harmoniser les incitatifs aux besoins de la clientèle.

**La sénatrice Henkel :** Je me questionne depuis tout à l'heure. Cette étude doit servir justement à soutenir le besoin fondamental d'être logé, autant dans le logement abordable que des coopératives, dont j'aimerais discuter, pour finalement être capable de loger tout ce monde chez nous d'une manière ou d'une autre. Collaborez-vous de quelque façon que ce soit avec des universités avancées pour aller chercher des outils avant-gardistes pour arrêter de travailler comme on travaillait il y a 60 ans, comme vous l'avez si bien dit plus tôt? Nous devrions permettre à des entreprises en démarrage innovantes de construire plus vite et mieux sur des terrains qui ne sont pas à tendance inondable. Faites-vous déjà cela?

**Mr. Laberge:** Well, the answer is yes, absolutely. Indeed, we are trying to fast-track our collaboration with academia. We have established a number of service and acquisition tools over the past few months to increase our use of researchers, scholars in academic institutions and esteemed research centres. We have tripled the number of qualified suppliers from academia for some of these tools. We intend to do more of this.

It should be noted that section 9 of the CMHC's incorporating statute provides the corporation with a research budget. In our strategic plan, we hope to increasingly put more of this budget to drive academic research, because research on the housing market and best construction methods is quite sparse in Canada. To answer your question, absolutely.

**Senator Henkel:** Are you doing that across Canada or with specific universities?

**Mr. Laberge:** Across Canada. We issue invitations. We are very agnostic. We welcome contributions from everyone. These vehicles serve not only as procurement tools but also as platforms for generating ideas and for dialogue between my team and academic teams.

**Senator Henkel:** Thank you.

The environmental cost of demolition is often glossed over. Does the CMHC currently incorporate carbon assessment in building life cycle to encourage renovation rather than construction?

**Mr. Laberge:** I will let my colleague talk about carbon cycle inclusion in programming.

We have had a number of demo projects looking at the reuse of construction materials. I should note that the concrete currently used in construction has a very high environmental footprint.

Maximizing the reuse of the building envelopes, structures and materials contributes significantly to a positive environmental impact. It is one of the things we have studied, and we have reports that are publicly available. I can forward them to you.

**Senator Henkel:** Do you encourage municipalities and builders to renovate instead of demolishing systematically?

**Ms. Leblanc:** In terms of studies, this is something that we are still exploring. Funding for CMHC programs is running out, but we have a great renovation program.

**M. Laberge :** En fait, la réponse est oui, absolument. En fait, on essaie d'accélérer notre collaboration avec le monde académique. On a eu plusieurs véhicules d'acquisition de service et d'approvisionnement qui ont été instaurés dans les derniers mois visant à augmenter notre recours à des chercheurs, ces penseurs en milieu académique ou en centre de recherche hautement crédibles. Pour certains de ces véhicules, on a triplé le nombre de fournisseurs qualifiés qui viennent du monde académique. C'est ce qu'on vise à faire de plus en plus.

Il faut réaliser qu'avec l'article 9 de sa loi constitutive, la SCHL a un budget pour faire de la recherche. Ce que l'on souhaite faire dans notre plan stratégique est de dédier de plus en plus de ce budget à inciter la recherche en milieu académique, car la recherche sur le marché du logement et les meilleures méthodes de construction est un milieu qui est assez mince au Canada. Pour répondre à votre question, absolument.

**La sénatrice Henkel :** Est-ce pancanadien ou avez-vous des universités spécifiques?

**M. Laberge :** C'est pancanadien. On invite. On est très agnostique. On invite tout le monde à nous proposer des idées aussi. Les véhicules ne sont pas simplement pour trouver de l'approvisionnement, mais pour générer des idées puis un échange entre mon équipe et les équipes académiques.

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

Le coût environnemental de la démolition est souvent passé sous silence. Est-ce que la SCHL intègre aujourd'hui une évaluation carbone du cycle de vie des bâtiments pour encourager la rénovation plutôt que la reconstruction?

**M. Laberge :** Sur l'inclusion du cycle carbone dans les programmes, je laisserai ma collègue en parler.

On a eu plusieurs projets de démonstration sur la réutilisation des matériaux lors d'une des constructions. Ce qu'il faut réaliser, c'est que le béton utilisé dans les constructions actuellement a un très haut coût environnemental.

Plus on peut réutiliser l'enveloppe, le bâtiment, mais aussi les matériaux qui composent la structure du bâtiment, mieux c'est pour les résultats environnementaux. C'est quelque chose que l'on a étudié, pour lequel on a eu des rapports qui sont disponibles publiquement. Je pourrai vous le faire parvenir.

**La sénatrice Henkel :** Est-ce que vous incitez les municipalités et les constructeurs à rénover plutôt que de démolir systématiquement?

**Mme Leblanc :** Du côté des études, on continue d'explorer. Les fonds tirent à leur fin pour les programmes à la SCHL, mais on a un beau programme de rénovation.

I agree with you that we need to preserve existing housing stock that was built in the 1970s, but is now approaching the end of its life cycle.

We have seen a strong demand for this program, underscoring the need to keep looking into housing renovation and repairs, especially social and community housing, where substantial investment has already been made.

[English]

**Senator Varone:** Would you agree with me that major urban centres across Canada are facing a private market housing crisis?

**Mr. Laberge:** We're facing a housing crisis across the board — private, affordable and social.

**Senator Varone:** Here is the real question. In July 2025, CMHC through its mortgage insurance circular, increased your fees substantially. How do you justify that?

**The Chair:** The answer will be written because we are running out of time.

[Translation]

**Senator Galvez:** As you said, you have been in this sector for 90 years. Isn't it time you had a new mission and new tools?

[English]

**Senator Loffreda:** Back to the Rapid Housing Initiative, maybe you could elaborate on some of the barriers and hurdles we are faced with. But the 12-month completion timeline did limit the number and types of projects that could be considered for funding.

I would like to focus on some of the feedback communication between the CMHC and the project proponents, particularly regarding reporting requirements. This project was a success, but the report notes there was regular communication, approximately every three months during the construction phase, but it was suggested that CMHC should engage more frequently with proponents during the reporting stage to help identify issues earlier. I was surprised at this. We're not suggesting skipping due diligence. That's not the suggestion here. Could you speak to this finding in more detail, or in writing? How could you balance the need for oversight and accountability with the need to minimize administrative delays that could slow down the construction and delivery, as I mentioned?

Je suis d'accord avec vous qu'il faut préserver le stock de logements qu'on a construit en 1970 dont le cycle de vie tire à sa fin.

On voit que la demande est très élevée dans ce programme, donc il faut continuer à penser à la rénovation et à la réparation des logements, surtout le logement social et communautaire où on a investi beaucoup d'argent.

[Traduction]

**Le sénateur Varone :** Êtes-vous d'accord avec moi pour dire que les grands centres urbains du Canada sont confrontés à une crise du logement sur le marché privé?

**M. Laberge :** Nous sommes confrontés à une crise du logement dans tous les marchés : privé, abordable et social.

**Le sénateur Varone :** Voici la véritable question. En juillet 2025, la SCHL, par le biais de sa circulaire sur l'assurance prêt hypothécaire, a considérablement augmenté ses frais. Comment justifiez-vous cela?

**Le président :** La réponse sera donnée par écrit, car nous manquons de temps.

[Français]

**La sénatrice Galvez :** Cela fait 90 ans, comme vous l'avez dit, que vous œuvrez dans ce secteur. N'est-ce pas le moment d'avoir une nouvelle mission et de nouveaux outils?

[Traduction]

**Le sénateur Loffreda :** Pour revenir à l'Initiative pour la création rapide de logements, pourriez-vous nous donner plus de détails sur les obstacles et les difficultés auxquels nous sommes confrontés? Il faut dire que le délai de réalisation de 12 mois limitait le nombre et le type de projets admissibles au financement.

J'aimerais mettre l'accent sur la rétroaction entre la SCHL et les promoteurs, particulièrement sur les exigences en matière de rapports. Ce projet a été un succès, mais le rapport indique que s'il y a eu des communications régulières, environ tous les trois mois pendant la phase de construction, la SCHL aurait dû communiquer plus fréquemment avec les promoteurs pendant la phase de rapport afin de cerner les problèmes plus tôt. Cela m'a surpris. Nous ne recommandons pas de négliger la diligence raisonnable. Ce n'est pas ce que nous préconisons ici. Pourriez-vous nous expliquer cette conclusion plus en détail, ou par écrit? Comment pouvez-vous concilier la nécessité de la surveillance et de la reddition de comptes avec le besoin de réduire au minimum le fardeau administratif susceptible de ralentir la construction et la livraison, comme je l'ai mentionné?

[*Translation*]

**Senator Henkel:** Statistics Canada projects that an estimated 2.2 million mortgages, or 45% of mortgage stock, will face interest rate shock in the coming years.

Does the CMHC have any plans, such as subsidized loans or guarantees, to mitigate systemic risk for at-risk households?

**Senator Forest:** I think the CMHC was an invaluable and very steadfast partner in affordable and social housing in the 1970s. You have not participated in the program for a considerable time.

Earlier on, I think you noted that the CMHC should consider renovation programs for that stock that, incidentally, was more responsive to family needs. There were significantly fewer dwellings that did not meet our needs.

**The Chair:** The CMHC published its report in June. The Parliamentary Budget Officer, or PBO, released a study on housing stock in the summer.

However, the PBO study referred to 290,000 housing starts over the next 10 years to balance demand and supply. You have alluded to 430,000 or 460,000. As I understand it, the goal is to bring affordability to a reasonable level.

This would bring the vacancy rate to 13%, which is unheard of. It would also lower prices.

Can you respond in writing to reconcile both reports? Housing is the most important household asset. This would cause shock and could have an impact on consumption.

**Ms. Leblanc:** Thank you for the invitation. We would be happy to answer your questions in writing.

**The Chair:** Thank you very much. We will take your remarks, including your written ones, into consideration.

We will continue with our second panel.

I would like to welcome witnesses from the Department of Finance. We are joined by Ms. Brigitte Desroches, Director General, Economic and Fiscal Policy Branch; Mr. Matthew Boldt, Acting Senior Director, Housing Finance, Financial Sector Policy Branch; Mr. Mark Walsh, Senior Director, Savings and Investments Section, Tax Policy Branch; and Ms. Amanda Riddell, Director, Real Property and Financial Institutions, Tax Policy Branch.

[*Français*]

**La sénatrice Henkel :** Selon Statistique Canada, on estime qu'environ 2,2 millions d'hypothèques pourraient subir un choc de taux d'intérêt dans les années à venir, soit 45 % du stock hypothécaire.

Quel plan la SCHL a-t-elle pour atténuer le risque systémique pour les ménages à risque dans les programmes de logements, comme les prêts subventionnés ou les garanties?

**Le sénateur Forest :** Je pense que la SCHL a été un partenaire incontournable et excessivement déterminant dans le logement abordable et social des années 1970. Vous vous êtes retirée trop longtemps.

Vous l'avez soulevé tout à l'heure, je crois que la SCHL devrait penser à des programmes pour la remise à niveau de ce parc qui, d'ailleurs, était beaucoup plus adapté aux besoins des familles. On avait beaucoup moins de logements qui ne correspondaient pas à nos besoins.

**Le président :** La SCHL a publié son rapport au mois de juin. On a un directeur parlementaire du budget qui, durant l'été, a sorti une étude sur l'offre de logement.

Or, on parlait dans leur cas que dans les 10 prochaines années, pour équilibrer l'offre et la demande, on parlait plutôt de 290 000 mises en chantier. Vous faites référence à 430 000 ou 460 000. Je crois comprendre que c'est pour amener l'abordabilité à un niveau raisonnable.

Cela aurait pour conséquence que le taux d'inoccupation atteindrait 13 %. Du jamais-vu. Ceci aurait comme conséquence une baisse des prix.

Pourriez-vous nous répondre par écrit pour réconcilier les deux rapports? L'immobilier est l'actif le plus important pour les ménages. Cela ferait un choc, et pourrait avoir des conséquences sur la consommation.

**Mme Leblanc :** Merci de l'invitation. Il nous fera plaisir de répondre à vos questions par écrit.

**Le président :** Merci beaucoup. Nous prendrons vos remarques en considération, y compris vos remarques par écrit.

Nous poursuivons avec le deuxième panel.

Je souhaite la bienvenue aux témoins du ministère des Finances. Nous accueillons Mme Brigitte Desroches, directrice générale, Direction des politiques économique et budgétaire; M. Matthew Boldt, directeur principal par intérim, Financement du logement, Direction de la politique du secteur financier; M. Mark Walsh, directeur principal, Épargne et investissement, Direction de la politique de l'impôt; enfin, Mme Amanda Riddell, directrice, Immeubles et institutions financières, Direction de la politique de l'impôt.

Do you have some opening remarks? If not, we will go to the question period directly.

[English]

**Senator Varone:** Welcome.

I asked this question of the PBO and they pointed me to Finance to ask it again, so I will. The question relates to Bill C-4, Part 2, the HST rebate for first-time buyers, and the estimated cost being \$400 million in the first year. Industry throughout Canada has gotten together and examined what the cost would be with respect to extending it to all buyers in the private market sector. The numbers are between \$1.6 billion to \$2 billion annually. My question is, given the fact that the industry is in crisis, layoffs have started and cranes have come down, has Finance examined the potential of this market going into Armageddon? What would the cost be when all the workers from the job site are now on your payroll through unemployment insurance and taxation revenue stops because there are no more builds in the industry? Have you looked at that delta, or can you look at it?

**Amanda Riddell, Director, Real Property and Financial Institutions, Tax Policy Branch, Department of Finance Canada:** My section is responsible for the first-time home buyers measure. I will speak to the tax aspects of the question, but you have an economic aspect to that question as well. I will have to defer to Brigitte for that portion of the answer.

With respect to Bill C-4, Part 2, the intent of the First-Time Home Buyers GST Rebate is to help target relief towards people who are trying to enter the housing market rather than people that had potentially been in the home market for quite some time and have benefitted from the rise in the housing prices over time. For the amount that you're quoting in terms of the additional cost, I'm assuming that's the incremental cost, not the total cost. That's in the right range if you were to expand it to all homes. But again, whether you go for a narrower First-Time Home Buyers GST Rebate or the broader rebate, there are different policy considerations with each of those. The government, in this instance, decided to go towards the narrow rebate targeted toward people who are trying to enter the housing market.

**Senator Varone:** Let me reframe the question by way of starts. The industry has estimated that your First-Time Home Buyers GST Rebate will create about 15,000 new starts, whereas if you extend it to the whole of the private sector market group, you can add a zero to those starts. It's about 100,000 or 115,000 new starts across the board. Isn't that enough to suggest that when you're facing Armageddon again in this industry,

Avez-vous des remarques d'ouverture à faire? Sinon, nous passerons directement à la période des questions.

[Traduction]

**Le sénateur Varone :** Bienvenue parmi nous.

J'ai posé cette question au directeur parlementaire du budget, qui m'a renvoyé au ministère des Finances, alors je vais la poser à nouveau. Elle porte sur le projet de loi C-4, partie 2 et concerne le remboursement de la TVH aux acheteurs d'une première maison, une mesure dont le coût est estimé à 400 millions de dollars pour la première année. Des représentants de l'industrie de partout au Canada se sont réunis pour estimer ce qu'il en coûterait pour étendre cette mesure à tous les acheteurs sur le marché privé. Les chiffres varient entre 1,6 et 2 milliards de dollars par an. Ma question est la suivante : étant donné la crise qui frappe le secteur, les licenciements qui ont commencé et les grues qui sont à l'arrêt, le ministère des Finances a-t-il analysé le risque d'effondrement du marché? Combien cela coûterait-il si tous les travailleurs des chantiers se retrouvaient à votre charge au titre de l'assurance-emploi et que les recettes fiscales disparaissaient du fait de l'arrêt de la construction? Avez-vous analysé le risque d'effondrement, ou pouvez-vous l'analyser?

**Amanda Riddell, directrice, Immeubles et institutions financières, Direction de la politique de l'impôt, ministère des Finances Canada :** C'est ma section qui est responsable de la mesure destinée aux acheteurs d'une première maison. Je vais vous parler des aspects fiscaux de la question, mais celle-ci comporte également un aspect économique. Je laisserai Mme Desroches répondre à cette partie de la question.

À la partie 2 du projet de loi C-4, l'objectif du remboursement de la TPS aux acheteurs d'une première maison est d'aider les personnes qui tentent d'accéder à la propriété plutôt que celles qui sont potentiellement présentes sur ce marché depuis un certain temps et qui ont bénéficié de la hausse des prix de l'immobilier au fil du temps. En ce qui concerne le montant que vous citez pour le coût supplémentaire, je suppose qu'il s'agit du coût supplémentaire et non du coût total. Ce montant semblerait réaliste si la mesure s'appliquait à toutes les maisons. Toutefois, si l'on opte pour un remboursement plus restreint de la TPS aux acheteurs d'une première maison ou pour un remboursement plus général, les considérations politiques seront différentes. Dans le cas présent, le gouvernement a décidé d'opter pour un remboursement restreint destiné aux personnes qui tentent d'accéder au marché immobilier.

**Le sénateur Varone :** Permettez-moi de reformuler la question pour commencer. L'industrie estime que votre remboursement de la TPS aux acheteurs d'une première maison générera environ 15 000 nouvelles mises en chantier, alors que si ce remboursement était élargi à l'ensemble du marché privé, ce chiffre pourrait être multiplié par dix. Cela représente environ 100 000 ou 115 000 nouvelles mises en chantier au total. Ne

that's enough of an incentive to deal with the HST once and for all?

**Ms. Riddell:** Again, there is a bit of a difference in terms of what we think this will apply to. We think this measure will apply to 47,000 units annually at maturity. That's quite different than some of the other numbers that are being put out, for example, by the PBO or industry. We're at 47,000 annually, at maturity. We think it will apply to a material number of homes, enough to cause first-time home buyers to perhaps choose a newly built home rather than a used home which isn't subject to GST. Hopefully, that extra demand will stimulate a supply response from the construction industry. This measure hasn't been introduced yet. It will take some time for these effects to filter through into the market to see what kind of impact they will have.

In terms of where the market is, the state of the market at the moment and where things are headed, I'm going to pass to my colleague. Thank you.

**Brigitte Desroches, Director General, Economic and Fiscal Policy Branch, Department of Finance Canada:** We're mindful of the risks that come from the labour market, as you mentioned, especially when it touches on spillovers. This is something that the Department of Finance monitors. We monitor the risks. But in aggregate for the overall economy, the risks are relatively moderate for the government economic outlook in fiscal. But this is definitely something that we monitor very closely.

**Senator Yussuff:** I have a different version of this question. Obviously, the intent is to get people into the market, to give them the option to do it. The rebate is significant on a million-dollar property.

Unless I'm completely wrong, as I understand it, the department is used to give the minister some guidance on the purchase of the property, not the delivery. Of course, purchase and delivery things you don't control in the context of the sector. You are supposed to get it in 2023, but there are delays so you get in 2025. Why are you penalizing the person who is well intentioned as a first-time home buyer just because you use a definition that — the Prime Minister didn't say that? I listened to him publicly. This is not what he said. He said first-time home buyers. You now have an interpretation that is not consistent. What are people supposed to think? Who makes this decision? How do you get to this arbitrary decision? That doesn't make any sense. I'm still a first-time home buyer. I'm looking for relief to get into the market, and the department is putting up barriers to prevent people from doing so.

serait-ce pas assez pour conclure que si l'industrie est encore au bord du gouffre, ce devrait être une incitation suffisante à régler une fois pour toutes le problème de la TVH?

**Mme Riddell :** Encore une fois, il y a une légère différence dans notre interprétation de ce à quoi cela s'appliquera. Nous pensons que cette mesure s'appliquera à 47 000 unités par an à maturité. C'est très différent des autres chiffres avancés, par le directeur parlementaire du budget, par exemple, ou par l'industrie. Nous prévoyons que cette mesure s'applique à un nombre important de logements, suffisamment pour inciter les acheteurs d'une première maison à choisir une maison neuve plutôt qu'une maison d'occasion non assujettie à la TPS. Nous espérons que cette demande supplémentaire stimule l'offre dans le secteur de la construction. Cette mesure n'a pas encore été mise en œuvre. Il faudra un certain temps pour en voir les effets sur le marché et évaluer son incidence.

En ce qui concerne la situation actuelle du marché et son évolution, je vais laisser la parole à ma collègue. Merci.

**Brigitte Desroches, directrice générale, Direction des politiques économique et budgétaire, ministère des Finances Canada :** Nous sommes conscients des risques liés au marché du travail, comme vous l'avez mentionné, surtout lorsqu'il s'agit de l'effet d'entraînement. Le ministère des Finances surveille cet élément et les risques connexes. Toutefois, en ce qui concerne l'ensemble de l'économie, les risques sont relativement modérés pour les perspectives économiques du gouvernement sur le plan budgétaire. Mais c'est certainement un élément que nous surveillons de très près.

**Le sénateur Yussuff :** J'aimerais poser une autre version de cette question. De toute évidence, l'objectif est d'amener les gens à entrer sur le marché en leur donnant la possibilité de le faire. Le remboursement est important lorsqu'il s'agit d'une propriété d'un million de dollars, par exemple.

À moins que je ne me trompe complètement, si je comprends bien, le ministère a pour habitude de donner au ministre des conseils sur l'achat des propriétés, et non sur la réalisation des projets immobiliers. Bien entendu, vous ne contrôlez pas l'achat des propriétés et la réalisation des projets immobiliers dans le contexte du secteur. Par exemple, on est censé obtenir cela en 2023, mais il y a des retards, et on l'obtient en 2025. Pourquoi pénaliser la personne qui est bien intentionnée à titre d'acheteur d'une première propriété simplement parce que vous utilisez une définition que le premier ministre n'a pas mentionnée? J'ai écouté ce qu'il a dit publiquement, et ce n'est pas ce qu'il a dit. Il a parlé des acheteurs d'une première propriété. Vous avez maintenant une interprétation qui n'est pas cohérente. Que sont censés penser les gens? Qui prend cette décision? Comment arrivez-vous à cette décision arbitraire? Cela n'a aucun sens. Je

**Ms. Riddell:** This question gets asked quite often. I will take a bit of time to go through exactly what our thinking was in this respect.

When there is a tax change of any kind, there is always going to be a line drawn. There are going to be people who fall on either side of the line who are maybe not happy with being on the wrong side of that line. When we're making a decision as to where to draw that line, there are some things that we looked at. In the case of the First-Time Home Buyers GST Rebate, this measure has a dual purpose. The first purpose is to incentivize first-time home buyers to consider a new build rather than, for example, an existing home. In turn, that additional demand for new homes is intended to help spur construction of new homes. With people who have already entered into contracts, that's not going to have that impact. From a policy perspective, if you're going to spend taxpayer dollars, you want to make sure it has an impact in encouraging the kind of behaviour you're looking to encourage.

Second, this is also the fairest approach. By drawing the line at May 27, the announcement date, you're treating all buyers who entered into an agreement prior to that date the same way. If you were to pick a closing date, what would happen is some people who entered into agreements prior to May 27 would get that rebate and some would not, by no fault of their own but based on some arbitrary closing date. As you were saying, it can change, and the buyer doesn't have a lot of control. The fairest approach is to ensure that the rebate applies where people knew about the rebate and entered into an agreement with that rebate in mind.

Lastly, this is consistent with past practice. This is typically what we do with GST changes. When you make a change, you make it so that the new measure applies to people when they are entering into a new contract and onward, prospective.

I hope that helps.

**Senator Yussuff:** The issue is not going away. We'll hear about it politically.

Let me ask a question about the foreign home buyers restriction that is on there. Obviously, we're dealing with a collapse of the housing industry. In the condo market in Toronto, we have a lot of stock and nobody is buying anything. Does it seem to make sense to maintain it given that an impending crisis seems to be emerging where we're sitting on a whole bunch of inventory and nobody is entering the market? Reducing that

suis toujours un acheteur d'une première propriété. Je tente de trouver de l'aide pour entrer sur le marché, mais le ministère met des bâtons dans les roues aux gens qui tentent d'y arriver.

**Mme Riddell :** Cette question revient souvent. Je vais prendre un peu de temps pour vous expliquer en détail notre raisonnement à cet égard.

Lorsqu'il y a une modification fiscale, quelle qu'elle soit, une limite sera toujours établie. Il y aura toujours des gens qui se retrouveront d'un côté ou de l'autre de cette limite et qui ne seront peut-être pas satisfaits de se retrouver du mauvais côté. Lorsque nous décidons d'établir une limite, nous tenons compte de certains éléments. Ainsi, le remboursement de la TPS pour l'achat d'une première habitation a un double objectif. Le premier est d'inciter les acheteurs d'une première propriété à envisager l'achat d'une propriété neuve plutôt que, par exemple, d'une propriété existante. En retour, cette demande supplémentaire de propriétés neuves vise à stimuler la construction de nouvelles propriétés. Cela n'aura aucune incidence sur les personnes qui ont déjà signé un contrat. Sur le plan politique, si on compte dépenser l'argent des contribuables, il faut s'assurer que cela encouragera le type de comportement souhaité.

Deuxièmement, c'est aussi l'approche la plus équitable. En effet, en fixant la date limite au 27 mai, soit la date de l'annonce, on traite de la même manière tous les acheteurs qui ont conclu un contrat avant cette date. Par contre, si on choisissait une date de clôture, certaines personnes qui ont conclu un contrat avant le 27 mai profiteraient du remboursement et d'autres non, sans que cela soit de leur faute, mais en raison d'une date de clôture arbitraire. Comme vous le disiez, la situation peut changer, et l'acheteur n'a pas beaucoup de contrôle là-dessus. L'approche la plus équitable consiste donc à s'assurer que le remboursement s'applique aux personnes qui en avaient connaissance et qui ont signé un contrat en tenant compte de cette mesure.

Enfin, c'est conforme à la pratique antérieure, car c'est habituellement ce que nous faisons lorsque nous apportons des modifications à la TPS. Lorsqu'une modification est apportée, il faut s'assurer que la nouvelle mesure s'applique aux personnes qui signent un nouveau contrat et, à partir de là, de manière prospective.

J'espère que cette réponse vous est utile.

**Le sénateur Yussuff :** Cet enjeu n'est pas réglé. Nous en entendrons parler dans la sphère politique.

Permettez-moi de poser une question au sujet de la restriction imposée aux acheteurs étrangers. Il est évident que nous faisons face à un effondrement du secteur immobilier. Les stocks du marché des copropriétés sont très élevés à Toronto, mais personne n'en achète. Est-il judicieux de maintenir cette restriction lorsqu'une crise semble imminente, puisque nous nous retrouvons avec un stock important sans que personne

restriction would allow the market to at least move those stocks off and try to get the industry moving and starting to build things. Does the department give serious consideration to understanding that this will have an impact? If we don't get those units sold, there is going to be a bigger problem for us to deal with because those contractors who built the units would say, "Why would I continue in the market when I have inventory sitting here?"

**Ms. Riddell:** That is a really good question. Unfortunately, I can't give provide a response because I am not the lead on that measure. If you would like to have it answered by someone in our department, we could do a follow-up.

**Matthew Boldt, Acting Senior Director, Housing Finance, Financial Sector Policy Branch, Department of Finance Canada:** Actually, it is the Minister of Housing and Infrastructure who is the responsible minister for the prohibition on foreign ownership. That department would need to answer that question. They have the responsibility for that provision.

**Ms. Riddell:** Thank you.

**Senator Loffreda:** Welcome to our Banking Committee.

We are all familiar with traditional benchmarks like the so-called golden rule that the middle-class family should not buy a home that costs more than three times their annual income, and also the 30% rule that suggests no more than 30% of income should go to housing costs, including rent or mortgage payments. But for many Canadians today, those guidelines feel increasingly out of reach. In fact, it seems those days may be long behind us.

Does the government still use benchmarks like these to assess housing affordability in Canada? Or have those benchmarks evolved in light of current market realities? Given that Canada continues to have one of the highest levels of household debt related to income among developed countries, how is that factored into the government's understanding of what Canadians can truly afford?

If you have any insights that can help us understand the current trends on the market realities of the housing market, that would help, too. One of the witnesses before the committee last week indicated that the CMHC is projecting housing starts to decline by approximately 4%, they stated, annually over the next couple of years. We heard that both housing sales and preconstruction sales are in steep decline, especially in the Greater Toronto Area. It was reported that they are down by as

n'entre sur le marché? L'allégement de cette restriction permettrait au moins au marché d'écouler ses stocks, ce qui pourrait convaincre l'industrie de relancer la construction. Le ministère comprend-il que cela aura un impact? Si ces logements restent invendus, nous ferons face à un problème plus grave, car les entrepreneurs qui les ont construits se demanderont pourquoi ils devraient continuer à produire pour le marché puisqu'ils sont aux prises avec des stocks invendus.

**Mme Riddell :** C'est une très bonne question. Malheureusement, je ne peux pas y répondre, car je ne suis pas responsable de cette mesure. Si vous souhaitez obtenir une réponse d'un fonctionnaire de notre ministère, nous pourrons assurer un suivi.

**Matthew Boldt, directeur principal par intérim, Financement du logement, Direction de la politique du secteur financier, ministère des Finances Canada :** En fait, c'est le ministre du Logement et de l'Infrastructure qui est responsable de l'interdiction visant la propriété étrangère. Il revient donc à son ministère de répondre à cette question, car il est responsable de cette disposition.

**Mme Riddell :** Je vous remercie.

**Le sénateur Loffreda :** Bienvenue au Comité des banques.

Nous connaissons tous les normes de référence traditionnelles, comme la règle d'or selon laquelle une famille de la classe moyenne ne devrait pas acheter une propriété dont le prix dépasse trois fois son revenu annuel, ou encore la règle des 30 %, qui suggère de ne pas consacrer plus de 30 % de son revenu aux coûts de logement, qu'il s'agisse du loyer ou des versements hypothécaires. Toutefois, de nos jours, ces lignes directrices semblent de plus en plus impossibles à respecter pour un grand nombre de Canadiens. En fait, il semble que cette époque soit révolue depuis longtemps.

Le gouvernement utilise-t-il toujours des normes de référence comme celles que je viens de décrire pour évaluer l'accessibilité au logement au Canada? Ou ces normes ont-elles évolué pour tenir compte des réalités actuelles du marché? Étant donné que le Canada continue d'afficher l'un des niveaux les plus élevés d'endettement des ménages par rapport au revenu parmi les pays industrialisés, comment le gouvernement tient-il compte de cet élément pour déterminer ce que les Canadiens peuvent réellement se permettre en matière de logement?

Si vous avez des renseignements qui pourraient nous aider à comprendre les tendances actuelles du marché immobilier, cela nous serait également utile. L'un des témoins qui ont comparu devant le comité la semaine dernière a indiqué que la SCHL prévoit une baisse d'environ 4 % des mises en chantier par année au cours des deux prochaines années. Nous avons entendu dire que les ventes de propriétés et les ventes préalables à la construction connaissent une baisse marquée, en particulier dans

much as 90%. One of our witnesses shared that. Maybe you can elaborate on those issues. Thank you.

**Ms. Desroches:** I will start. There is a lot to unpack in that question. Thank you very much.

**Senator Loffreda:** If you have to consult each other, that's a good sign that it's a good question.

**Ms. Desroches:** For sure. I will start on the economic side, and Matt can add some mortgage underwriting specifics.

On the first question, affordability, you are right that a lot of different factors go into measuring that. There is a broad range of indicators that we look at. Home prices is one of the key factors that will determine how affordable a house is. There is also income, as you mentioned, that we have to compare it to. Also, there is another important factor, which is interest rates.

When you look at broad measures of affordability, you can see that, over the last couple of years, for instance, home prices have declined. They remain very elevated relative to pre-pandemic prices, but they have declined, and income has been increasing. If you compare some wage measures, for instance, to growth of home prices, we see that income of Canadians is growing faster than some measures of home prices and inflation in general. This is important because it is the general price level in Canada that also matters for how Canadians can afford their everyday spending. Interest rates have been declining. That has also been helping to improve. In some markets, some regions in Canada, we do see improvement in affordability measures, even though in places, obviously, like Toronto and Vancouver and some as well in Quebec, we don't see that. So, yes, we do look at a very broad range of measures.

Do you want to say a few things?

**Mr. Boldt:** Mortgage underwriting standards are also important for helping households with managing debt serviceability on their mortgage. The Office of the Superintendent of Financial Institutions supervises mortgage lending by all federally regulated institutions. They establish ratios that lenders need to look at to assess the debt serviceability of a mortgage. That also includes the minimum qualifying rate, which is a provision that causes borrowers to have to consider that rates could increase and ask themselves, "Will I be able to service this mortgage if rates increase by a certain amount?" We also include those same considerations for insured mortgage

la région du Grand Toronto. L'un de nos témoins a indiqué qu'elles auraient chuté de près de 90 %. Vous pourrez peut-être nous en dire plus à ce sujet. Je vous remercie.

**Mme Desroches :** J'aimerais répondre en premier. Cette question soulève de nombreux points. Je vous remercie beaucoup.

**Le sénateur Loffreda :** Si vous devez vous consulter, c'est le signe que c'est une bonne question.

**Mme Desroches :** Tout à fait. Je vais d'abord parler de l'aspect économique, puis M. Boldt pourra ajouter quelques précisions sur la souscription des prêts hypothécaires.

En ce qui concerne la première question, vous avez raison de dire que de nombreux facteurs entrent en ligne de compte pour mesurer l'accessibilité financière. Nous examinons un large éventail d'indicateurs, mais le prix des propriétés est l'un des facteurs principaux pour déterminer dans quelle mesure une propriété est abordable. Il y a aussi le revenu, comme vous l'avez mentionné, auquel nous devons comparer le prix. Il y a également un autre facteur important, et c'est le taux d'intérêt en vigueur.

Lorsqu'on examine les indicateurs liés à l'accessibilité, on constate que, par exemple, les prix des maisons ont diminué au cours des deux dernières années. Ils restent très élevés par rapport aux prix d'avant la pandémie, mais ils ont diminué, et les revenus ont augmenté. Si l'on compare certains salaires de référence, par exemple, à la croissance des prix des propriétés, on constate que les revenus des Canadiens augmentent plus rapidement que certains indicateurs liés aux prix des propriétés et à l'inflation en général. C'est un point important, car c'est le niveau général des prix au Canada qui détermine également la capacité des Canadiens à assumer leurs dépenses quotidiennes. Les taux d'intérêt sont à la baisse, ce qui a également contribué à améliorer la situation. Sur certains marchés et dans certaines régions du Canada, nous observons une amélioration de l'accessibilité, même si, dans certaines autres régions, par exemple Toronto et Vancouver et certaines régions du Québec, ce n'est évidemment pas le cas. Bref, nous examinons certainement un très large éventail d'indicateurs.

Souhaitez-vous ajouter quelque chose?

**M. Boldt :** Les normes de souscription des prêts hypothécaires sont également importantes pour aider les ménages à gérer le service de leur dette hypothécaire. Le Bureau du surintendant des institutions financières supervise les prêts hypothécaires accordés par toutes les institutions sous réglementation fédérale. Il publie des ratios que les prêteurs doivent examiner pour évaluer la capacité de remboursement d'un prêt hypothécaire. Cela comprend également le taux minimal admissible, une disposition qui oblige les emprunteurs à tenir compte de la possibilité d'une hausse des taux et à se demander s'ils seront en mesure de rembourser leur prêt

lending as well, and the Minister of Finance is responsible for some of those rules, and the minimum qualifying rate or the stress test is one of the tests to make sure that borrowers will be able to manage their mortgages.

**Senator Fridhandler:** One of the concerns that I have heard on the costs or affordability is the charges or levies coming from municipalities on land development or housing development. At the same time, municipalities say, "We can't give up these revenue streams." What policy thoughts do you have that might support municipalities if they give up revenue streams, i.e. the municipal finance bonds where the interest is free or other sources where they could generate more revenue that you might suggest to us?

**Ms. Desroches:** The officials responsible for development charges are not here today. We could convey your question, but this is not something that we could answer today.

**Senator Fridhandler:** Thank you. I would appreciate it.

The second thing is this: While I hesitate to look to our neighbours to the south for examples, we could talk about housing examples anyway. In the U.S., to certain levels, mortgage interest payments are deductible, but they are not in Canada. Again, that goes to affordability. What do we get here that's equivalent to mortgage deductibility, and what might we do in this space?

**Ms. Riddell:** This is getting a little bit out of my area, so I won't say much, but we do have a principal residence exemption that allows people to not pay any tax on the growth of their home.

**Senator Fridhandler:** But not on the affordability through acquisition.

**Ms. Riddell:** That's right.

**Senator Fridhandler:** Is there anything else? I'm not hearing any creative ideas. I'm just hearing existing ideas. I guess that's for you to talk to the policy-makers before you float them out here, but that's what we're looking for.

**Mark Walsh, Senior Director, Savings and Investments Section, Tax Policy Branch, Department of Finance Canada:** I'm from the personal income tax division at the Department of Finance. I would add that we also have various measures under the Income Tax Act that help Canadians get

hypothécaire dans une telle situation. Nous incluons également ces mêmes considérations pour les prêts hypothécaires assurés, et le ministre des Finances est responsable de certaines de ces règles. Le taux minimal admissible ou la simulation de crise est l'un des critères permettant de s'assurer que les emprunteurs seront en mesure de gérer leur prêt hypothécaire.

**Le sénateur Fridhandler :** L'une des préoccupations que j'ai entendues au sujet des coûts ou de l'accessibilité financière concerne les frais ou les droits imposés par les municipalités sur l'aménagement du territoire ou la construction de logements. En même temps, les municipalités affirment qu'elles ne peuvent pas renoncer à ces sources de revenus. Quelles mesures politiques envisagez-vous pour soutenir les municipalités si elles renoncent à ces sources de revenus, par exemple les obligations municipales sans intérêts ou d'autres sources qui pourraient leur permettre de générer davantage de revenus?

**Mme Desroches :** Les responsables des droits d'aménagement ne sont pas présents aujourd'hui. Nous pourrions leur transmettre votre question, mais nous ne sommes pas en mesure d'y répondre aujourd'hui.

**Le sénateur Fridhandler :** Je vous remercie. Cela serait utile.

Voici ma deuxième question. Même si j'hésite à prendre nos voisins du Sud comme exemple, nous pourrions tout de même parler d'exemples en matière de logements. Ainsi, aux États-Unis, les intérêts hypothécaires sont déductibles jusqu'à un certain montant, mais ce n'est pas le cas au Canada. Encore une fois, cela concerne l'accessibilité financière. Quelle mesure équivalente aux déductions pour prêts hypothécaires est offerte aux Canadiens et que pourrions-nous faire à cet égard?

**Mme Riddell :** Cela dépasse un peu mon domaine de compétence et je n'entrerai donc pas dans les détails, mais nous avons une exemption pour résidence principale qui permet aux gens de ne pas payer d'impôt sur le gain en capital réalisé sur leur propriété.

**Le sénateur Fridhandler :** Mais cela ne s'applique pas à l'accessibilité financière par l'entremise de l'acquisition.

**Mme Riddell :** C'est exact.

**Le sénateur Fridhandler :** Y a-t-il autre chose? Je n'entends aucune idée novatrice. Je n'entends que des idées existantes. J'imagine que vous devez en discuter avec les responsables des politiques avant de les présenter ici, mais c'est ce que nous recherchons.

**Mark Walsh, directeur principal, Épargne et investissement, Direction de la politique de l'impôt, ministère des Finances Canada :** Je travaille à la Division de l'impôt des particuliers du ministère des Finances. J'ajouterais que la Loi de l'impôt sur le revenu prévoit plusieurs mesures pour aider les

into their first home. We have the home buyers plan, which allows you to take out up to \$60,000 from your RRSP to put toward the purchase of a home. We also have the first home savings account, which was recently introduced, that allows a first-time home buyer to draw up to \$40,000 lifetime, \$8,000 per year. Again, these policies are intended to enable Canadians to move into their first home.

**Senator Fridhandler:** As a follow-up, we hear over and over again today, and historically, that things are focused on first-home buyers. Lots of people move into a first home and eventually through their life acquire a second home. What's the policy reason behind simply first homes? Ms. Riddell, you kind of addressed that in your first question, but it seems to be awfully limiting when we're trying to create a dynamic market.

**Ms. Riddell:** We have heard this concern a lot. Professor Mike Moffat has been a witness at some committees, and he supports the idea of broadening the rebate to create more — not liquidity, but the idea of more movement in the home market and more demand. However, it is a policy decision for the government as to whether they want to introduce a larger, more expansive rebate. The policy considerations around a first-time homebuyer rebate versus a broader rebate are very different.

In this case, the government decided to go with a first-time homebuyer rebate, which is intended to target the relief toward people who are trying to enter the market rather than taking finite resources and allowing people to benefit from it who may have perhaps done quite well for themselves in the housing market already.

**The Chair:** May I interject with a follow-up? Following the comparison with the U.S., I know you release this report on an annual basis, the report on federal taxes, credits and insurants. I am sure you have all the information that if we want to attack the affordability, one possibility is mortgage interest payments would be deductible but for a threshold of \$100,000 revenue, or less. Is that something you would be comfortable sharing with the committee? What the price tag be on an annual basis would be if mortgage interest payments were deductible for a family revenue of \$100,000? When you talk about first-time buyers, some people are richer than others. Is it possible to have this information, or a simulation?

Canadiens à acheter leur première propriété. Par exemple, il y a le Régime d'accession à la propriété, qui permet de retirer jusqu'à 60 000 \$ d'un REER pour l'achat d'une propriété. Il y a également le compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété, qui a été lancé récemment et qui permet à un acheteur d'une première propriété de retirer jusqu'à 40 000 \$ au cours de sa vie, avec une limite de 8 000 \$ par année. Encore une fois, ces mesures visent à permettre aux Canadiens d'accéder à la propriété.

**Le sénateur Fridhandler :** À titre de suivi sur cette question, nous entendons sans cesse aujourd'hui — et depuis toujours — que l'accent est mis sur les acheteurs d'une première propriété. De nombreuses personnes emménagent dans une première propriété et finissent par acquérir une deuxième propriété au cours de leur vie. Pour quelle raison limite-t-on ces mesures à la première propriété? Madame Riddell, vous avez en quelque sorte abordé ce point dans le cadre de la première question, mais cela semble extrêmement restrictif dans une situation où nous essayons de créer un marché dynamique.

**Mme Riddell :** Nous avons souvent entendu cette préoccupation. M. Mike Moffat, un professeur universitaire, a comparu devant plusieurs comités et il soutient l'idée d'élargir le remboursement pour créer davantage, non pas de liquidité, mais de mouvement sur le marché immobilier, afin d'accroître la demande. Cependant, le gouvernement doit bien réfléchir s'il envisage d'offrir ce remboursement à un plus grand nombre de personnes, car les considérations stratégiques relatives à un remboursement pour les acheteurs d'une première propriété sont très différentes des considérations liées à un remboursement auquel un plus grand nombre de gens sont admissibles.

Dans ce cas-ci, le gouvernement a décidé d'opter pour un remboursement pour les acheteurs d'une première propriété, car il vise à aider les personnes qui tentent d'entrer sur le marché plutôt que de prendre des ressources limitées pour permettre à des personnes qui ont peut-être déjà très bien réussi sur le marché immobilier d'en profiter davantage.

**Le président :** Puis-je intervenir pour poser une question de suivi? Pour faire suite à la comparaison avec les États-Unis, je sais que vous publiez chaque année un rapport sur les impôts fédéraux, les crédits d'impôt et les assureurs. Je suis certain que vous disposez de tous les renseignements nécessaires pour savoir que si nous voulons nous attaquer à la question de l'accessibilité financière, une possibilité serait de rendre les intérêts hypothécaires déductibles, mais seulement pour les revenus de 100 000 \$ ou moins. Êtes-vous en mesure d'aborder cette question avec le comité? Quel serait le coût annuel si les intérêts hypothécaires étaient déductibles pour un revenu familial de 100 000 \$? Lorsque vous parlez d'acheteurs d'une première propriété, il ne faut pas oublier que certaines personnes sont plus riches que d'autres. Est-il possible d'obtenir des renseignements sur cette possibilité ou une simulation?

**Ms. Riddell:** That particular measure would be outside of my purview. I am in the sales tax division. I don't want to push this off to the PBO, but I recall them being before the committee and offering to provide advice on that sort of thing should senators wish to put that question to them.

[*Translation*]

**Senator Henkel:** Welcome. Representatives of the CMHC, who have just left, confirmed that it is very difficult for small- and medium-sized businesses to secure funding. This is one of the major problems that hinder growth in the construction sector and the increase in affordable dwellings and homes. Could the department work with the CMHC to launch, for instance, a pilot microfinance program exclusively for small and medium enterprises involved in green or modular building, in order to support innovation and sustainability and reduce the sector's carbon footprint?

**Mr. Boldt:** I would like to say that a new program or new policy to support the sector would fall under the Department of Housing. They would take the lead to develop this type of program. Although we have more specialized expertise in this area, the Department of Housing takes the lead to develop new policies and programs.

**Senator Henkel:** Thank you. Would you be able to recommend such a new program to the Department of Housing to foster collaboration? We are currently looking for solutions to fast track housing construction, for all the reasons we are familiar with. Further to my previous question, can you explore the possibility of making a strong recommendation for this type of pilot program, particularly for those interested in pursuing innovative, green and sustainable initiatives?

**Ms. Desroches:** We can discuss it with them, but as Mr. Boldt said, it's their expertise —

**Senator Henkel:** Absolutely, but at least we will know that when we are done here, someone may suggest it.

The Parliamentary Budget Officer's analyses show that in 2021, nearly 631,000 households could not be formed due to the lack of attainable housing. That number is projected to climb to 714,000 by 2035, a date that is fast approaching. It will inevitably have a ripple effect, such as purchases that never happen, homes that remain vacant, children not conceived, and a cascade of economic consequences, such as purchasing a washer and dryer.

**Mme Riddell :** Une telle mesure ne relève pas de ma compétence, car je travaille dans la Division de la taxe de vente. Je ne veux pas renvoyer cette question au DPB, mais je me souviens que des représentants de son bureau ont comparu devant le comité et qu'ils ont proposé de donner des conseils sur ce type de mesure si les sénateurs le souhaitaient.

[*Français*]

**La sénatrice Henkel :** Bienvenue parmi nous. Les représentants de la SCHL, qui viennent de partir, ont confirmé la difficulté des petites et moyennes entreprises à trouver du financement. C'est un des problèmes majeurs pour évoluer dans le domaine de la construction et avoir plus de logements et de maisons abordables. Le ministère pourrait-il collaborer avec la SCHL pour lancer, par exemple, un programme pilote de microfinancement exclusivement destiné à de petites et moyennes entreprises engagées dans la construction écologique ou modulaire, afin de soutenir l'innovation, la durabilité et la réduction de l'empreinte carbone du secteur?

**M. Boldt :** Je dirais ici qu'un nouveau programme ou une nouvelle politique pour appuyer le secteur serait sous la responsabilité du ministère du Logement. Ce serait son rôle de mener le développement d'un tel programme. Nous sommes des experts plus spécialisés dans le domaine, mais en ce qui concerne une nouvelle politique ou un nouveau programme, c'est le ministère du Logement qui devrait mener cela.

**La sénatrice Henkel :** Merci. Pourriez-vous suggérer ce nouveau programme au ministère du Logement afin qu'il collabore? En ce moment, nous sommes à la recherche de réponses qui permettraient d'accélérer la construction de ces logements pour toutes les raisons que nous connaissons. Par rapport à ma question précédente, serait-il possible d'évaluer le potentiel de suggérer fortement ce genre de programme pilote, surtout pour ceux qui s'intéressent à faire des choses innovantes, écologiques et durables?

**Mme Desroches :** Nous pourrions en discuter avec eux, mais comme l'a dit M. Boldt, c'est ce que leur expertise —

**La sénatrice Henkel :** Absolument, mais au moins pour savoir qu'en partant d'ici, nous pourrions avoir un vis-à-vis qui peut le suggérer.

Les analyses du directeur parlementaire du budget indiquent qu'en 2021, près de 631 000 ménages n'ont pas pu se former faute de logements accessibles. C'est un chiffre qui pourrait grimper jusqu'à 714 000 d'ici 2035, qui est demain. Il y aura forcément des conséquences sur les achats qui ne se feront pas, des logements qui ne seront pas occupés, des enfants qui ne seront pas conçus, et tous les impacts économiques qui en découlent, comme l'achat de laveuses et de sécheuses.

What tangible economic and social impacts do you anticipate from this suppressed household formation? Additionally, since your role also consists in providing expert advice to the government, have you shared this kind of information and recommendations with the government, to support it in making decisions that address our current reality?

**Ms. Desroches:** You are alluding to a period that saw strong population growth. There were many newcomers and significant population growth, and this came with a lot of limitations and housing shortages. Yes, it has an economic impact. It is true that the households that could not be formed could not purchase a refrigerator, for example, but we have not seen a very significant increase in savings. It may well be that some households spent money on other areas and are planning to purchase a home later. There is some element of the right time there, where these households may be formed now that population growth has slowed down and housing supply is on the rise. There may be some catching up with some of the programs for first-time buyers we talked about. That's one of the areas we are looking into. For instance, is there some pent-up demand that will result in an increased, steady demand for housing?

**Senator Galvez:** Thank you for your presence here today and for answering our questions.

[English]

We were talking earlier with CMHC. I was worried about the situation that we cannot build houses as we used to do, because there are tornadoes here in Ottawa that take the roofs off houses. There is flooding in areas. There are forest fires. We need to build better, more responsibly and more sustainably, including energy efficiency in new buildings. Central to that is finances. I understand you have some tax tools you have applied. That's good. But insurance and banks, through their mortgages, are essential to this.

You mentioned OSFI. Yes, OSFI is responsible for regulating the insurance and the banks. OSFI is not doing much with respect to the climate. They are just in the process of evaluating. Everybody else is saying it is important. We can see it everywhere around the world. What is your coordination with OSFI in order to build better the new 400,000 houses per year for the next 10 years that we need to build?

**Mr. Boldt:** I can speak about how the Department of Finance coordinates with OSFI. We work closely with OSFI, the Bank of Canada and other financial sector agencies like the Financial

Quels impacts économiques et sociaux concrets anticipez-vous de cette incapacité à former de nouveaux ménages? Par ailleurs, puisque votre rôle est également de fournir une expertise au gouvernement, avez-vous transmis ce type d'information et de recommandation au gouvernement afin qu'il prenne des décisions adaptées à notre réalité d'aujourd'hui?

**Mme Desroches :** La période à laquelle vous faites référence en était une de forte croissance démographique. Il y a eu un grand nombre de nouveaux arrivants et une forte croissance de la population. Cela a créé beaucoup de contraintes et une pénurie de logements. Oui, il y a un impact économique. Il est vrai que ces ménages qui n'ont pas pu se former n'ont pas acheté de réfrigérateur, par exemple, mais nous n'avons pas observé une très grande hausse de l'épargne. Ils peuvent avoir tout de même fait des dépenses dans d'autres secteurs et se préparer à avoir accès à un logement plus tard. Il y a un certain élément de moment opportun là-dedans où ces ménages pourront se former maintenant que la croissance de la population a ralenti et que l'offre de logement augmente. Avec certains des programmes dont on a parlé pour les premiers acheteurs, il pourrait y avoir un certain rattrapage. C'est un des éléments que nous regardons. Par exemple, y a-t-il un certain refoulement qui fera en sorte qu'on verra une augmentation et un maintien de la demande de logement?

**La sénatrice Galvez :** Merci pour votre présence aujourd'hui et merci de répondre à nos questions.

[Traduction]

Nous avons discuté plus tôt avec des représentants de la SCHL. Je m'inquiétais du fait que nous ne pouvons plus construire des maisons comme nous le faisions avant, car il y a des tornades ici, à Ottawa, qui arrachent le toit des maisons. Certaines régions sont inondées. Il y a également des feux de forêt. Nous devons donc construire de manière plus responsable et plus durable, et nous devons tenir compte de l'efficacité énergétique dans les nouveaux bâtiments. Le ministère des Finances est au cœur de cette question. Je crois comprendre que vous utilisez certains outils fiscaux. C'est une bonne chose, mais les sociétés d'assurances et les banques, par l'entremise de leurs prêts hypothécaires, sont aussi essentielles dans ce domaine.

Vous avez mentionné le BSIF. Cet organisme est effectivement responsable de réglementer les sociétés d'assurances et les banques. Toutefois, le BSIF ne fait pas grand-chose en matière de climat et il est seulement en train d'évaluer la situation. Tous les autres intervenants s'entendent pour dire que c'est important. Nous pouvons le constater à l'échelle mondiale. Comment coordonnez-vous vos efforts avec le BSIF pour mieux construire les 400 000 nouvelles maisons par année dont nous aurons besoin au cours des 10 prochaines années?

**M. Boldt :** Je peux vous parler de la coordination entre le ministère des Finances et le Bureau du surintendant des institutions financières, ou BSIF. Nous travaillons en étroite

Consumer Agency of Canada and the Canada Deposit Insurance Corporation. We work closely with them.

collaboration avec le BSIF, la Banque du Canada et d'autres organismes du secteur financier, comme l'Agence de la consommation en matière financière du Canada et la Société d'assurance-dépôts du Canada. Nous collaborons de près avec eux.

**Senator Galvez:** Are these risks considered right now?

**Mr. Boldt:** It would be best for OSFI to speak to this directly. There are a lot of discussions about sustainable finance. I know, senator, you have been an important leader in work in that area. I know those are issues that are discussed and that OSFI has integrated some climate considerations into its supervision work, but it would be best for OSFI to speak to that directly. Thank you.

**Senator Galvez:** Again, like my colleague, Senator Henkel, I would like you to pass on the message. Thank you.

**Mr. Boldt:** Okay.

**Senator Galvez:** I believe there are other ways of helping. I wonder if you have looked around. This crisis was in Europe first. I have seen it in Ireland. They did so many things, including allowing people to construct modular homes in their backyards, multiple houses, becoming energy independent with solar panels. We are not seeing any of that here. What is in your toolbox to attain the goals that you have expressed?

**La sénatrice Galvez :** Ces risques sont-ils pris en compte actuellement?

**M. Boldt :** Il serait préférable de demander directement au BSIF. Il y a beaucoup de discussions sur la finance durable. Sénatrice, je sais que vous avez joué un rôle prépondérant dans ce domaine. Je sais que ces enjeux font l'objet de discussions et que le BSIF a intégré certaines considérations climatiques dans son travail de surveillance, mais il serait préférable de l'entendre directement à ce sujet. Merci.

**La sénatrice Galvez :** Une fois encore, à l'instar de ma collègue, la sénatrice Henkel, je vous serais reconnaissante de lui transmettre le message. Je vous remercie.

**M. Boldt :** D'accord.

**La sénatrice Galvez :** Je pense qu'il existe d'autres moyens d'aider. Je me demande si vous avez regardé autour de vous. Cette crise a d'abord touché l'Europe. Je l'ai vue en Irlande. Les décideurs ont fait beaucoup de choses. Ils ont permis aux gens de construire des maisons modulaires dans leur jardin, de bâtir plusieurs maisons, et de devenir autonomes sur le plan énergétique grâce à des panneaux solaires. Nous ne voyons aucune mesure semblable ici. De quels outils disposez-vous pour atteindre les objectifs que vous avez fixés?

**M. Boldt :** Je voudrais ajouter une chose, et je sais que plus de détails sont encore à venir. Je pense que le soutien à l'industrie des maisons modulaires sera un élément vraiment important de la nouvelle agence Maisons Canada.

**Mr. Boldt:** One thing I would point to — and I know more details are still forthcoming — but the new Build Canada Homes agency and supporting the modular housing industry, I think that's been discussed as a really important element of what that agency is going to do.

*[Translation]*

**Senator Galvez:** Thank you.

**Senator Forest:** Thank you for being here and for clarifying some of our concerns.

You said earlier that some of the many factors you take into consideration include the increase and appreciation in rental costs and average household income. Am I right that rent increases have significantly outpaced average household incomes?

*[Français]*

**La sénatrice Galvez :** Merci.

**Le sénateur Forest :** Merci d'être ici et de nous éclairer sur nos préoccupations.

Vous avez dit plus tôt que dans l'ensemble des facteurs dont vous tenez compte, il y a entre autres l'augmentation, l'appréciation du prix du loyer et celui du revenu du ménage moyen. Ai-je raison de penser que l'appréciation des loyers a été beaucoup plus vigoureuse que celle des ménages moyens?

**Ms. Desroches:** Absolutely. Housing prices and rent have been higher than average income. The example I gave earlier had to do with inflation in general. For example, one measure was to look at the average cost of living, and income and wages have risen faster than inflation.

**Mme Desroches :** Tout à fait. Le prix des maisons et des loyers a été beaucoup plus élevé que le revenu moyen. L'exemple que je donnais, c'était avec l'inflation en général. Par exemple, une mesure consistait à regarder le coût de la vie moyen, et les revenus et salaires ont augmenté plus rapidement que l'inflation.

**Senator Forest:** What would be the percentage increase in rent prices or average mortgage compared to household income?

**Ms. Desroches:** Obviously, that depends on the time frame that we are looking at. During the pandemic, there was strong population growth, and the cost of rent and homes grew faster than wages. While housing prices have fallen by around 18% since the peak of 2022, they are still at 40% above pre-pandemic levels. That clearly shows that prices have increased a lot more.

Conversely, more recently, over the past year, lower interest rates have enhanced affordability across a number of markets.

**Senator Forest:** So, on average, the increase is 40% in the average cost —

**Ms. Desroches:** For housing prices.

**Senator Forest:** — of homes, and the increase in average family income was 10%?

**Ms. Desroches:** The historical average for wage increases is approximately 3% a year. We would have to see about a calculation over five years.

**Senator Forest:** If we compare the increase in average house prices to average family income, are we talking about 10%, 15% or 30%?

**Ms. Desroches:** Could you repeat that, please?

**Senator Forest:** If we compare the 40% increase in average housing prices to average family income, what number should we use for comparison?

**Ms. Desroches:** The cost of housing has grown by approximately 40% since before the pandemic, and if we calculate the increase in wages, which is around 3% over this five- or six-year period, we would probably be looking at a ratio of two to one. I would need to verify the exact figure, but it aligns with historical averages.

**Senator Forest:** Okay.

Earlier, it was pointed out that to build homes, we need land, roads, aqueducts and waste-water systems. The Federation of Canadian Municipalities estimates that the cost of new housing is approximately \$100,000 per unit to support infrastructure, and this drives up municipal debt. Municipalities are a level of government that cannot run deficits. Perhaps some other levels will draw inspiration from this since they do deliver services. Do you have any programs that help municipalities take on this responsibility to provide basic infrastructure services to free up land to build housing?

**Le sénateur Forest :** Quel serait le pourcentage d'augmentation du prix du loyer ou d'hypothèque moyenne comparé au revenu familial?

**Mme Desroches :** Cela dépend évidemment de quel horizon on regarde. Pendant la pandémie, avec la forte croissance de la population, les prix des loyers et des maisons ont augmenté plus rapidement que les salaires. Même si les prix des maisons ont baissé d'environ 18 % depuis le pic de 2022, on reste encore à 40 % en haut des niveaux des prix prépandémie. On peut donc clairement voir que les prix ont beaucoup plus augmenté.

Par contre, tout récemment, dans la dernière année, avec en plus la baisse des taux d'intérêt, on voit une amélioration de l'abordabilité dans plusieurs marchés.

**Le sénateur Forest :** Donc, en moyenne, l'augmentation est de 40 % au niveau des prix moyens...

**Mme Desroches :** Pour ce qui est des prix des maisons.

**Le sénateur Forest :** ... des loyers, et l'augmentation des revenus familiaux moyens était de 10 %?

**Mme Desroches :** La moyenne historique pour l'augmentation des salaires est d'environ 3 % par année. Si l'on voulait calculer sur les cinq ans, il faudrait voir.

**Le sénateur Forest :** Si l'on compare l'augmentation des prix moyens des maisons avec le revenu moyen des familles, on parle de 10 %, de 15 % ou de 30 %?

**Mme Desroches :** Pouvez-vous répéter?

**Le sénateur Forest :** Si on compare le 40 % d'augmentation des prix moyens des maisons avec les revenus moyens familiaux, on pourrait le comparer à quel chiffre?

**Mme Desroches :** Les prix des maisons sont donc 40 % plus élevés qu'avant la pandémie, et si on calcule la hausse des salaires, qui est autour de 3 % sur cette période de cinq ou six ans, on parlerait peut-être d'une proportion de deux pour un. Je devrais toutefois confirmer les chiffres exacts, mais les moyennes historiques équivalent à cela.

**Le sénateur Forest :** D'accord.

On a souligné plus tôt que pour construire des maisons, il faut avoir des terrains, des rues, des aqueducs et des égouts. La Fédération canadienne des municipalités évaluait à 100 000 dollars le coût par unité d'habitation pour mettre en place ces infrastructures, alourdissant la dette des municipalités. C'est un ordre de gouvernement qui ne peut pas faire de déficit. Certains devraient d'ailleurs peut-être même s'en inspirer, car ils arrivent tout de même à rendre les services. Est-ce que vous avez des programmes qui aident les municipalités à assumer cette responsabilité de pourvoir les services d'infrastructure de base pour libérer des terrains afin de favoriser la construction?

**Ms. Desroches:** I am not aware of any. Department officials that deal with municipal development levies are not here today. We could put our response to this question and the earlier one on this subject in writing.

**Senator Forest:** I was told that some initiatives have been rolled out and I was eager to hear about them. Could you send us that information in writing as well?

**Ms. Desroches:** Yes. We will find the right person to address these questions.

**Senator Forest:** It would be better to have that in writing.

**The Chair:** Last Monday, the Department of Finance released a document that distinguishes operational spending from capital investment. The document states that all measures to grow housing stock would now be categorized as capital investment and not operational spending.

Am I to understand that the \$13 billion announced on September 14 for Build Canada Homes will be categorized as capital investment and not as operational spending? The Prime Minister talks about austerity and investment. Which category will any housing-related spending fall under?

**Ms. Desroches:** Obviously, a large proportion of these housing projects will fall under the investment category because the goal is to increase capacity across the country.

[English]

**Senator Varone:** If one accepts the premise that development charges, land transfer taxes and parkland dedication fees are all just one form of taxation or another, HST is applied to all of it. One of the most disturbing notions for Canadians is being taxed on a tax. The Large Urban Centre Alliance has written a brief asking Finance to consider allowing the lower-level taxes to be taxed directly to the purchasers to avoid HST being applied to that level of tax. Any consideration?

**Ms. Riddell:** In terms of how the GST applies currently, it is a core feature of the GST that it always applies at the final price. The reason for that is it applies to so many things. If vendors were required to back out certain costs, it would make administering the GST very complicated. The compliance burden for vendors would be quite high and costly. Similarly, consumers want to know what tax they are paying and want to be able to calculate it easily. That's why the GST always applies on the

**Mme Desroches :** Pas à ma connaissance. Les officiels du département qui s'occupent des redevances de développement des municipalités ne sont pas ici. Peut-être qu'avec la question précédente qu'on avait sur ce sujet, on pourrait développer notre réponse écrite.

**Le sénateur Forest :** On m'a dit que certaines initiatives ont été prises, et j'avais bien hâte de les connaître. Pourriez-vous nous les envoyer également par écrit?

**Mme Desroches :** Oui. On peut trouver la bonne personne qui pourra y répondre.

**Le sénateur Forest :** Par écrit, c'est mieux.

**Le président :** Lundi dernier, le ministère des Finances a publié un document qui distingue les dépenses de fonctionnement et les investissements en capital. Il est indiqué dans ce document que toutes les mesures pour augmenter le parc de logements se retrouveront dorénavant dans la catégorie des investissements en capital et non dans les dépenses de fonctionnement.

Dois-je comprendre que le 13 milliards de dollars qui a été annoncé le 14 septembre dernier pour Maisons Canada se retrouvera dans cette catégorie d'investissements en capital, et non pas comme une dépense de fonctionnement? Le premier ministre parle d'austérité et d'investissements. Tout ce qui est en lien avec le logement se situera dans quelle catégorie?

**Mme Desroches :** Il y aura certainement une grande partie de ces projets pour le logement qui se retrouvera dans la catégorie d'investissements étant donné que l'objectif est d'augmenter cette capacité au pays.

[Traduction]

**Le sénateur Varone :** Si l'on accepte le principe selon lequel les droits d'aménagement, les droits de cession immobilière et les frais d'aménagement des parcs ne sont qu'une forme d'imposition parmi d'autres, la taxe de vente harmonisée, ou TVH, s'applique à tous ces éléments. L'une des choses qui dérangent le plus les Canadiens est d'être taxés sur une taxe. La Large Urban Centre Alliance a rédigé un mémoire. Elle demandait au ministère des Finances d'envisager que les taxes de niveau inférieur soient directement imposées aux acheteurs afin d'éviter que la TVH ne s'applique à cette taxe. Avez-vous pris cela en considération?

**Mme Riddell :** En ce qui concerne la taxe sur les produits et services, ou TPS, l'une de ses caractéristiques fondamentales est qu'elle s'applique toujours au prix final. C'est ainsi parce qu'elle englobe de très nombreux produits et services. Si les vendeurs étaient tenus de déduire certains coûts, cela compliquerait considérablement l'administration de la TPS. Les coûts d'observation pour les vendeurs seraient très élevés et considérables. De même, les consommateurs veulent connaître le

final price. The final price includes everything from the profit margin, construction inputs, labour, et cetera, and development charges if those are also included in the final price. In terms of the structure of the GST, that's the way it is. But you are suggesting that it be charged outside so that the HST/GST not apply.

**Senator Varone:** Your relief of burden is a burden to Canadians. Tell me how you weigh that.

**Ms. Riddell:** The GST often applies to taxes that are embedded in the price of a good. For example, most financial services are exempt services. That means there is generally not GST charged when the supply is made, when the financial service is provided. The banks are not allowed to claim input tax credits to recover the GST they pay on their inputs. There is tax built into the cost of financial services.

**Senator Varone:** There is no taxation on a resale.

**Senator Loffreda:** In your most recent departmental plan, Finance Canada does note its ongoing work with other government departments and central agencies to implement Canada's housing response, including providing advice on potential measures to improve the availability and quality of affordable and social housing.

Given the number of partners and stakeholders involved in this effort, can you clarify what specific role Finance Canada plays in the broader housing ecosystem? Can you speak to what role, if any, the department anticipates playing in relation to the newly announced Build Canada Homes initiative and shared successes or best practices that you are accentuating moving forward that could improve the affordability crisis we are facing?

**Mr. Boldt:** Thanks for the question.

You are seeing parts of the department's work on housing here. Our colleagues from tax policy provide advice on the tax measures. Brigitte is from our economic shop, and her shop considers the macroeconomic impacts of what is going on in the housing market. I am from the financial sector policy branch. We look at the mortgage market and the Minister of Finance's role in the insured mortgage market. The other role that we play, our traditional central agency role, is playing what we call the challenge function on the Department of Housing and Infrastructure that leads the development of these measures.

montant de taxe qu'ils paient et veulent pouvoir la calculer facilement. C'est pourquoi la TPS s'applique toujours au prix final. Le prix final comprend tout, depuis la marge bénéficiaire, les intrants de construction, la main-d'œuvre, et ainsi de suite, jusqu'aux droits d'aménagement, s'ils sont également inclus. Voilà donc comment la TPS est structurée. Or, vous proposez qu'elle soit facturée à part pour éviter que la TVH/TPS ne s'y applique.

**Le sénateur Varone :** Votre allégement fiscal est un fardeau pour les Canadiens. Dites-moi comment vous évaluez cela.

**Mme Riddell :** La TPS s'applique souvent aux taxes qui sont intégrées dans le prix d'un bien. Par exemple, la plupart des services financiers sont exonérés. Cela signifie qu'il n'y a généralement pas de TPS lors de la prestation et que le service financier est fourni. Les banques ne sont pas autorisées à demander des crédits de taxe sur les intrants pour récupérer la TPS qu'elles paient sur leurs intrants. Il y a une taxe intégrée au coût des services financiers.

**Le sénateur Varone :** Il n'y a pas d'imposition sur la revente.

**Le sénateur Loffreda :** Dans son dernier plan ministériel, le ministère des Finances Canada mentionne qu'il continue de travailler avec les ministères et d'autres organismes centraux pour mettre en œuvre la réponse du Canada à l'égard du logement et fournir des conseils sur d'autres mesures possibles pour améliorer la disponibilité et la qualité des logements sociaux et abordables.

Compte tenu du nombre de partenaires et d'intervenants qui participent à cet effort, pouvez-vous préciser le rôle précis que joue le ministère des Finances Canada dans tout l'écosystème du logement? Pouvez-vous nous décrire le rôle, le cas échéant, que le ministère compte jouer dans la nouvelle initiative Maisons Canada? Quelles sont les réussites collectives ou les pratiques exemplaires que vous mettrez de l'avant pour contrer la crise de l'abordabilité qui nous frappe?

**M. Boldt :** Je vous remercie pour cette question.

Vous voyez ici des volets du travail que réalise le ministère en matière de logement. Nos collègues de la politique de l'impôt vous fourniront des conseils sur les mesures fiscales. Mme Desroches fait partie de notre équipe économique, qui examine les répercussions macroéconomiques de ce qui se passe sur le marché du logement. Je fais partie de la Direction de la politique du secteur financier. Nous examinons le marché hypothécaire et le rôle que joue le ministre des Finances dans le marché des prêts hypothécaires assurés. Nous avons aussi un rôle traditionnel d'organisme central, où nous remettons en question le ministère du Logement et de l'Infrastructure, qui chapeaute l'élaboration de ces mesures.

We are preparing for the budget 2025 right now. The Department of Housing brings proposals of new ideas that they want to bring forward for funding, and the Department of Finance provides advice on those ideas. Similarly with Build Canada Homes, that's led by the Department of Housing and Infrastructure, and that minister is the responsible minister, but the Department of Finance plays that sort of central agency advice function as those proposals come through the system.

**Senator Loffreda:** Are there shared successes or best practices? Are you accentuating any of those?

**Mr. Boldt:** I think that would definitely be part of it. As the department brings proposals through, they are typically pointing to experiences in other jurisdictions. We're going through that information with the department and trying to bring some of our own expertise to bear to support that analysis. The Department of Finance is a relatively small department, so we're trying to bring advice as we can as larger departments bring their proposals forward.

*[Translation]*

**Senator Henkel:** An additional \$15-billion envelope was allocated to the Apartment Construction Loan Program in Budget 2024. What guarantee has the department put in place to ensure that the fund does not only benefit large businesses that have access to tenders, but also small- and medium-sized businesses? In the construction sector, obviously.

**Mr. Boldt:** Is your question about the Apartment Construction Loan Program? Unfortunately, we are not the experts on this program in our department. I would suggest a follow-up.

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

Is the department planning to introduce some tax mechanisms? Small- and medium-sized businesses account for 98% of the construction sectors with less than 99 employees. In light of this, are you planning to have deferred tax or financial mechanisms, such as staggered tax credits or progressive incentives, to enable small builders to consolidate their operations before they face immediate performance pressure, like other builders?

**Ms. Desroches:** That question is outside our purview. I would defer to a different department.

*[English]*

**Senator Fridhandler:** Back to deductibles for people in the housing market, a very major inequity in Canada is that renters don't get favourable treatment like owners, yet we have the contradiction now of trying to address the culture of ownership

Nous préparons actuellement le budget de 2025. Le ministère du Logement propose de nouvelles idées qu'il souhaite voir financer, et le ministère des Finances fournit des conseils sur ces idées. Il en va de même pour le programme Maisons Canada, qui est dirigé par le ministère du Logement et de l'Infrastructure, dont le ministre est responsable du projet, alors que le ministère des Finances joue son rôle d'organisme central alors que les propositions arrivent.

**Le sénateur Loffreda :** Y a-t-il des réussites collectives ou des pratiques exemplaires? En mettez-vous certaines de l'avant?

**M. Boldt :** Je pense que ces éléments en feraient certainement partie. Lorsque le ministère présente des propositions, il s'inspire généralement d'expériences réalisées ailleurs. Nous parcourons ces données avec le ministère et essayons d'apporter notre propre expertise pour étayer cette analyse. Puisque le ministère des Finances est relativement petit, nous essayons de conseiller autant que possible les grands ministères qui soumettent leurs propositions.

*[Français]*

**La sénatrice Henkel :** Le programme de prêt à la construction d'appartements était doté d'une enveloppe additionnelle de 15 milliards de dollars dans le budget de 2024. Quelle garantie le ministère a-t-il mise en place pour s'assurer que ces fonds ne profitent pas uniquement aux grandes entreprises qui ont accès à des appels d'offres, mais plutôt aussi à de plus petites et moyennes entreprises? Dans le secteur de la construction, bien sûr.

**M. Boldt :** Votre question concerne le programme de prêt à la construction d'appartements? Malheureusement, nous ne sommes pas les spécialistes de ce programme de notre ministère. Je suggère donc de faire un suivi.

**La sénatrice Henkel :** Merci beaucoup.

Le ministère envisage-t-il des dispositifs fiscaux? Les petites et moyennes entreprises représentent 98 % du secteur de la construction de moins de 99 employés. Envisagez-vous donc des dispositifs fiscaux ou financiers à rendement différé, par exemple des crédits d'impôt échelonnés ou des incitatifs progressifs qui permettraient aux petits constructeurs de consolider leurs activités avant de subir la pression du rendement immédiat, comme d'autres constructeurs?

**Mme Desroches :** Il s'agit là d'une autre question qui ne relève pas de nous. Il faudrait poser la question à un autre ministère.

*[Traduction]*

**Le sénateur Fridhandler :** Pour en revenir aux déductions fiscales pour les personnes sur le marché immobilier, une inégalité criante persiste au Canada puisque les locataires ne bénéficient pas d'un traitement privilégié au même titre que les

to shift the culture to more acceptability of living in a rental for your life and not owning a home. You're not giving renters any deductibility like you would give an owner on capital gains exemptions. There is an absolute major contradiction in policy in trying to achieve a movement to a culture of rental from a culture of ownership. Your tax policies don't support that. Can you comment on where that might go?

**Ms. Riddell:** Over the years, there has been interest in making sure that people can access home ownership. There have been a lot of policies directed at that particular objective.

Recognizing that there is a need for more affordable rentals, in 2023, the government introduced the purpose-built rental housing rebate, which provides 100% GST relief on all purpose-built rentals, meaning over four units in a building or more than 10 suites. There is no price limit on those. The government is trying to provide some support to ensure there is sufficient supply in that area of the market as well, to help keep rents reasonable.

**Senator Fridhandler:** But not directly to individuals like an individual owner will get on a capital gains exemption?

**Ms. Riddell:** At the moment, there is not that, no.

[Translation]

**Senator Forest:** As you well know, municipalities can claim 100% rebate of the GST. This reduces the cost of infrastructure, which is a strong measure that the government has introduced. In your opinion, are there other federal taxes, fees or levies that need to be assessed for relevance and elimination, which would be a significant boost to investments that municipalities must make to put up the new homes?

[English]

**Ms. Riddell:** If we're taking a broad step backwards, as a tax policy person — and I'm quite faithful to the tax system — we're looking for something that is simple, easy to administer, very broad-based and very low rates. Ideally, that's what you're striving for, so we tend to look at how not to make holes in the tax system as opposed to how to create exceptions, which introduces complexity. When you have some sectors that have no tax on it, necessarily, the rate has to go up in other sectors to make up for the lost revenue. I don't know if that

propriétaires. Pourtant, c'est paradoxal : nous essayons de changer la culture de propriété, et la remplacer par une culture où il est plus acceptable de vivre en location toute sa vie sans être propriétaire d'une maison. Vous n'accordez aucune déduction aux locataires, contrairement aux propriétaires qui bénéficient d'une exonération de gains en capital. Il y a une contradiction fondamentale dans la politique qui vise à passer d'une culture de propriété à une culture de location. Vos politiques fiscales ne soutiennent pas cette transition. Pouvez-vous nous dire dans quelle direction nous pourrions aller?

**Mme Riddell :** Au fil des ans, on s'est assuré que les gens pouvaient avoir accès à la propriété. De nombreuses politiques ont été mises en place à cette fin.

Étant donné qu'il fallait plus de logements locatifs abordables, le gouvernement a introduit en 2023 le remboursement pour les logements construits spécialement pour la location, qui accorde un allègement de 100 % de la TPS sur tous les logements locatifs construits à cette fin, c'est-à-dire les immeubles de plus de 4 habitations, ou de plus de 10 habitations. Le prix de ces logements n'est pas limité. Le gouvernement tente d'apporter son aide afin de garantir qu'il y a une offre suffisante dans ce segment du marché et de contribuer à maintenir les loyers à un prix raisonnable.

**Le sénateur Fridhandler :** Mais ce ne sont pas les particuliers qui en bénéficient directement, comme un propriétaire individuel qui profite d'une exonération de gains en capital, n'est-ce pas?

**Mme Riddell :** Pour l'instant, non, ce n'est pas le cas.

[Français]

**Le sénateur Forest :** Vous savez sûrement que pour les municipalités, le remboursement de la TPS est fait à 100 %. Cela réduit donc le coût des infrastructures, soit une mesure fort importante apportée par le gouvernement. Selon vous, y a-t-il d'autres taxes, frais ou droits fédéraux pour lesquels il faudrait évaluer la pertinence de les retirer, ce qui permettrait de donner un coup de main encore plus vigoureux aux investissements que les municipalités doivent faire pour accueillir ces nouvelles maisons?

[Traduction]

**Mme Riddell :** Si nous prenons beaucoup de recul, en tant que responsables de la politique de l'impôt — je suis très attachée au régime fiscal —, nous recherchons une solution simple, facile à administrer, dont la portée est très grande et à des taux très bas. Idéalement, c'est ce que nous visons. Nous avons donc tendance à vouloir éviter de créer des failles dans le système fiscal plutôt que de créer des exceptions qui complexifient les choses. Lorsque certains secteurs ne sont pas imposés, il faut nécessairement augmenter le taux dans d'autres

directly answers your question, but the general aim is to try to create a simple, fair and low tax rate system.

*[Translation]*

**Senator Forest:** Coordination with the CMHC would be needed for infrastructure already in place in your areas. That's the message I want to put across.

*[English]*

**Senator Yussuff:** This may require a simple answer or maybe not. You may not have it.

The CMHC Apartment Construction Loan Program is obviously financed by the department with money up front to CMHC. Can you tell me, is that sufficiently capitalized to ensure that they can keep doing what they are wanting to do? Of course, this is the one place where the affordability question for those who are living in rental spaces needs to be accelerated in regard to those who are building in that sector.

**Mr. Boldt:** We can't give our own views there, really. I think the government has set the allocation for the Apartment Construction Loan Program, and it would be the Minister of Housing that would have to bring a proposal to seek a larger allocation, if that was something —

**Senator Yussuff:** How is the uptake on the program, based on your knowledge?

**Mr. Boldt:** I would have to check to get detailed statistics. It's not my specific area of expertise, but I think it's fairly well known that that program is very well subscribed.

**Senator Yussuff:** If you could find that information and provide it.

**The Chair:** We will be going in camera, so I will thank our witnesses. It's three weeks until the budget is available. Having worked in the finance department of my province, I know this is probably the most crazy time for you, so we appreciate your presence today. I think there are some questions on which you can return an answer and provide more information.

*[Translation]*

Colleagues, we are going to suspend the meeting briefly while we go in camera.

(The committee continued in camera.)

secteurs pour compenser la perte de recettes. Je ne sais pas si je réponds directement à votre question, mais l'objectif général est d'essayer de créer un régime fiscal simple, équitable et à faible taux.

*[Français]*

**Le sénateur Forest :** Pour l'infrastructure qui est en place chez vous, il faudrait qu'il y ait une coordination notamment avec la SCHL. C'est le message que je voudrais faire passer.

*[Traduction]*

**Le sénateur Yussuff :** La question peut nécessiter une réponse simple, ou peut-être pas. Vous ne l'avez peut-être pas.

Le Programme de prêts pour la construction d'appartements de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ou SCHL, est évidemment financé par le ministère, qui verse des fonds à la société. Pouvez-vous me dire si ce financement est suffisant pour que la SCHL puisse continuer à faire ce qu'elle souhaite? Bien sûr, c'est le seul domaine où la question de l'abordabilité pour les locataires doit être traitée en priorité pour ceux qui construisent dans ce secteur.

**M. Boldt :** Nous ne pouvons pas vraiment donner notre avis à ce sujet. Je pense que le gouvernement a fixé l'allocation pour le Programme de prêts pour la construction d'appartements, et ce serait au ministre du Logement de présenter une proposition visant à obtenir une somme plus importante, si c'est une chose...

**Le sénateur Yussuff :** À votre connaissance, quel est le taux de participation de ce programme?

**M. Boldt :** Je devrai vérifier pour obtenir des chiffres précis. Ce n'est pas mon domaine d'expertise, mais je pense que ce programme est très populaire.

**Le sénateur Yussuff :** Je vous serais reconnaissant de trouver cette information et de nous la fournir.

**Le président :** Nous allons passer en séance à huis clos. Je remercie nos témoins. Il reste trois semaines avant la publication du budget. Ayant travaillé au ministère des Finances de ma province, je sais que c'est probablement la période la plus occupée pour vous; nous vous sommes donc reconnaissants d'être venus aujourd'hui. Je pense qu'il y a certaines questions auxquelles vous pouvez répondre avec plus d'informations.

*[Français]*

Chers collègues, nous allons suspendre la réunion un moment pour faire place au huis clos.

(La séance se poursuit à huis clos.)