

EVIDENCE

OTTAWA, Thursday, October 9, 2025

The Standing Senate Committee on Banking, Commerce and the Economy met with videoconference this day at 10:30 a.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, and 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 following our proceedings online on sencanada.ca. Before proceeding any further, I would kindly ask my fellow committee members to introduce themselves.

[*English*]

Senator Varone: Senator Toni Varone from Ontario.

Senator Loffreda: Good morning. I am Senator Tony Loffreda from Montreal, Quebec.

[*Translation*]

Senator Henkel: Good morning. I am Danièle Henkel from Quebec.

[*English*]

Senator Mohamed: Good morning. Senator Farah Mohamed. I'm sitting in for Senator Ringuette.

Senator McBean: Good morning. Senator Marnie McBean, Ontario.

Senator Fridhandler: Good day. Senator Daryl Fridhandler, Alberta.

Senator Martin: Hello. Senator Yonah Martin from British Columbia.

The Chair: Thank you, colleagues. Today, we continue our special study on Canada's housing crisis and the challenges currently facing Canadian homebuyers, with a particular focus on government taxes, fees and levies.

TÉMOIGNAGES

OTTAWA, le jeudi 9 octobre 2025

Le Comité sénatorial permanent des banques, du commerce et de l'économie se réunit aujourd'hui, à 10 h 30 (HE), avec vidéoconférence, 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 sénateurs, je suis Clément Gignac, sénateur du Québec et président du Comité sénatorial 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 du Web sencanada.ca. Avant de continuer, je demanderais à mes collègues de bien vouloir se présenter.

[*Traduction*]

Le sénateur Varone : Toni Varone de l'Ontario.

Le sénateur Loffreda : Bonjour. Je suis le sénateur Tony Loffreda de Montréal, Québec.

[*Français*]

La sénatrice Henkel : Bonjour. Danièle Henkel, du Québec.

[*Traduction*]

La sénatrice Mohamed : Bonjour. Je m'appelle Farah Mohamed. Je remplace la sénatrice Ringuette.

La sénatrice McBean : Bonjour. Sénatrice Marnie McBean, de l'Ontario.

Le sénateur Fridhandler : Bonjour. Je suis le sénateur Daryl Fridhandler, de l'Alberta.

La sénatrice Martin : Bonjour. Sénatrice Yonah Martin, de la Colombie-Britannique.

Le président : Merci, chers collègues. Nous poursuivons aujourd'hui notre étude spéciale sur 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.

I wish to welcome the following witnesses to this committee: Representing the Missing Middle Initiative, we welcome Mike Moffatt, Founding Director; and Alex Beheshti, Senior Researcher Associate. Thank you for accepting our invitation. Welcome to this committee.

As you're appearing before us by video conference, should any technical challenges arise, particularly in relation to interpretation, please signal this to the chair or the clerk, and we will try to fix it.

Mr. Moffatt, I understand you have prepared opening remarks. I encourage you to keep your opening statement to less than five minutes in order to allow for questions from senators.

Mr. Moffatt, you have the floor.

Mike Moffatt, Founding Director, Missing Middle Initiative: Thank you for having us here today. My name is Mike Moffatt. My colleague Alex Beheshti, our resident expert on development charges and municipal issues, has also joined us. We are from the University of Ottawa's Missing Middle Initiative. We're a think tank devoted to helping create a Canada where every middle-class individual or family in every city has a high quality of life and access to both market-rate rental and market-rate ownership housing options that are affordable, adequate, suitable, resilient and climate-friendly.

We're here today to talk about the decline in housing activity that we're seeing across Canada, particularly in large urban centres.

Across much of Canada, home prices and rents have fallen in recent years, which is good news for affordability. For families that have spent years on the outside looking in, this is and should be welcome news. Yet affordability remains elusive. Home prices are still far beyond the reach of most middle-class households, while the cost of construction remains stubbornly high. In many markets, the total cost of building now exceeds what families can afford. This creates a paradoxical situation where homes are both unaffordable for buyers and also uneconomic to build.

The only sustainable path forward toward attainable prices and increased housing supply is to lower construction costs, which means, in part, lowering the taxes that drive those costs up.

J'aimerais souhaiter la bienvenue aux témoins suivants qui comparaisent devant le comité : nous accueillons M. Mike Moffatt, directeur fondateur, et M. Alex Beheshti, chercheur associé principal, qui représentent Missing Middle Initiative. Merci d'avoir accepté notre invitation. Bienvenue à notre comité.

Comme vous comparez devant nous par vidéoconférence, si vous éprouvez des difficultés techniques liées en particulier à l'interprétation, veuillez le signaler à la présidence ou au greffier, et nous nous efforcerons de résoudre le problème.

Monsieur Moffatt, je crois comprendre que vous avez préparé une des notes d'introduction. Je vous encourage à limiter votre déclaration d'ouverture à moins de cinq minutes afin de permettre aux membres du comité de poser des questions.

Monsieur Moffatt, vous avez la parole.

Mike Moffatt, directeur fondateur, Missing Middle Initiative : Merci de nous avoir invités ici, aujourd'hui. Je m'appelle Mike Moffatt. Mon collègue, M. Alex Beheshti, notre expert-résident en redevances d'aménagement et en questions municipales, nous a également rejoints. Nous sommes membres de la Missing Middle Initiative de l'Université d'Ottawa. Nous sommes un groupe de réflexion qui a entrepris d'aider à bâtir un Canada où toutes les personnes et toutes les familles de classe moyenne, dans chaque ville, jouissent d'une bonne qualité de vie et ont accès à la fois à des options de logement locatif et à des options de logement de propriétaire-occupant au taux du marché, qui sont abordables, adéquates, appropriées, résilientes et respectueuses du climat.

Nous sommes ici aujourd'hui pour parler du déclin du secteur de l'immobilier que nous observons partout au Canada, en particulier dans les grandes villes.

Le prix des maisons et le montant des loyers ont baissé dans une grande partie du Canada ces dernières années, ce qui est une bonne nouvelle pour l'abordabilité. Les familles qui ont passé des années sur la touche se réjouissent de la nouvelle, et elles ont raison de l'être. Cependant, l'abordabilité demeure problématique. Les maisons restent hors de prix pour la plupart des ménages de la classe moyenne, tandis que les coûts de construction sont toujours résolument élevés. Dans de nombreux marchés, le coût total d'une construction dépasse aujourd'hui ce que les familles peuvent se permettre. Cela crée une situation paradoxale, où les maisons sont à la fois inabordables pour les acheteurs et non rentables pour les constructeurs.

Pour parvenir à des prix abordables et à une offre de logement accrue, la seule voie viable, à l'avenir, c'est de baisser les coûts de construction, ce qui signifie en partie de réduire les taxes qui font grimper ces coûts.

Superficially, Canada's housing starts appear stable, especially outside of Ontario, but this is misleading. Housing starts reflect projects that were financed and sold during the boom years of 2021 and 2022.

The real-time indicator we have is new home sales, and the picture there is grim. A report from the Missing Middle Initiative's Jesse Helmer finds that new home sales across the Greater Toronto Area, or GTA, and the Greater Golden Horseshoe have declined by more than 80% from 2021 levels. This collapse extends beyond Toronto condos, affecting detached homes, townhomes and mid-rise apartments nationwide, including in Vancouver and a 40% decline in Calgary.

The Canada Mortgage and Housing Corporation warns that today's drop in sales will translate into fewer housing starts tomorrow; its latest forecast projects 30,000 fewer starts between 2024 and 2027. Using Statistics Canada's employment multipliers, this decline implies a loss of 100,000 jobs nationwide, including in skilled trades such as plumbers, framers and electricians, as well as the workers who supply everything from windows to lumber.

When 15,000 auto manufacturing jobs were at risk in 2008 during the financial crisis, governments took decisive action to preserve the sector. The stakes are higher now because housing isn't just a consumer good — it's essential infrastructure. If tens of thousands of skilled construction workers leave the industry, the goal of doubling home building becomes unattainable.

Governments claim to want more housing, yet their tax systems make it increasingly uneconomic to build. The combined burden of the GST, PST, development charges, land transfer taxes and fees can add hundreds of thousands of dollars to the cost of a new home.

When I bought a brand new home in London, Ontario, in 2004, the entire cost of the home was \$168,000. All of those taxes and fees added up to around \$16,000. Today, the taxes alone on a similar new home cost around \$168,000 — what I paid for my entire house in 2004.

These costs directly determine whether a project can proceed. As prices fall while taxes stay high, we're seeing more builders shelving projects, as we saw yesterday when the *Toronto Star*

À première vue, les mises en chantier au Canada semblent stables, surtout en dehors de l'Ontario, mais c'est trompeur. Les mises en chantier reflètent les projets domiciliaires qui ont été financés et vendus pendant les années d'expansion, en 2021 et en 2022.

L'indicateur en temps réel dont nous disposons, ce sont les ventes de nouvelles maisons, et la situation est inquiétante. Dans son rapport, M. Jesse Helmer de la Missing Middle Initiative indique que les ventes de nouvelles maisons dans la région du Grand Toronto et dans la région élargie du Grand Golden Horseshoe ont baissé de plus de 80 % par rapport à 2021. Cette chute ne se limite pas aux copropriétés de Toronto; elle touche également les maisons individuelles, les maisons en rangée et les appartements de moyenne hauteur de tout le pays, y compris à Vancouver. On enregistre également une baisse de 40 % à Calgary.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement prévient que la baisse des ventes aujourd'hui se traduira par une diminution des mises en chantier demain; selon ses dernières prévisions, il y aura 30 000 mises en chantier de moins entre 2024 et 2027. D'après les multiplicateurs d'emploi de Statistique Canada, cette baisse entraîne la perte de 100 000 emplois dans le pays, y compris dans les métiers spécialisés comme la plomberie, la charpenterie et l'électricité ainsi que chez les travailleurs qui fournissent tout, des fenêtres au bois d'œuvre.

Pendant la crise financière de 2008, quand 15 000 emplois dans les usines de fabrication d'automobile étaient menacés, les gouvernements ont pris des mesures décisives pour préserver le secteur. Les enjeux sont plus importants aujourd'hui, car les logements ne sont pas un simple bien de consommation; ce sont des infrastructures essentielles. Si des dizaines de milliers d'ouvriers du bâtiment qualifiés quittent l'industrie, il devient impossible d'atteindre l'objectif de doubler la construction de logements.

Les gouvernements affirment vouloir davantage de logements, pourtant leurs systèmes fiscaux rendent la construction de moins en moins rentable. Le fardeau combiné de la TPS, de la TVP, des redevances d'aménagement, des droits de cession immobilière et des autres frais peut ajouter des centaines de milliers de dollars au coût d'une nouvelle maison.

Quand j'ai acheté une maison toute neuve à London, en Ontario, en 2004, elle m'a coûté au total 168 000 \$. Toutes les taxes et tous les frais totalisaient environ 16 000 \$. Aujourd'hui, les taxes qui s'appliquent sur le coût d'une nouvelle maison similaire représentent à elles seules environ 168 000 \$; c'est le prix que j'ai payé pour la maison entière en 2004.

Ces coûts déterminent directement si un projet peut être lancé. Étant donné que les prix baissent, mais que les taxes restent élevées, on voit de plus en plus de constructeurs suspendre des

reported the Cloverdale mall project will not be going ahead in Toronto's west end.

Some may argue cutting housing taxes would result in governments losing too much revenue. In reality, the opposite is true. Our estimates show the federal government will lose over \$3 billion annually in forgone revenues from the GTA and Vancouver areas alone if construction continues to decline, which exceeds the entire budget of the Build Canada Homes agency.

Taxing new homes out of existence is not a fiscally prudent approach. Housing cannot be both a right and taxed like a luxury yacht. The federal government imposes a 10% luxury tax on yachts worth over \$1 million, yet a middle-class family buying a semi-detached home in Scarborough pays the equivalent of 15% in development charges and land transfer taxes, plus the GST and PST on top of that.

If we want to make quality homes affordable again, we must stop taxing them out of existence. The choice is clear: We can cut the cost of home building now or face the double blow of fewer homes and 100,000 lost jobs.

Alex and I look forward to your questions.

[Translation]

The Chair: Thank you, Mr. Moffatt. Colleagues, we have approximately 50 minutes for this first panel. For our first round of questions, each senator will have five minutes. We will begin with the committee's deputy chair, Senator Varone.

[English]

Senator Varone: Welcome, Dr. Moffatt and Mr. Beheshti.

My question relates to the taxes on taxes. It seems redundant when a house that is embedded with development charges then has the HST imposed on it at the final sale, which seems to be low-lying fruit for this government to act upon. On a \$1-million house sale, what is the cumulative effect of taxes on taxes?

Mr. Moffatt: Yes, absolutely. If you had a million-dollar home in the 905 somewhere, the development charges on that could be around \$150,000, depending on the type of home or location. Because those development charges are embedded into

projets; le *Toronto Star* a justement annoncé hier l'annulation du projet de construction du centre commercial Cloverdale, dans l'ouest de Toronto.

Certains pourraient dire que la réduction des taxes sur le logement entraînerait une perte de recettes trop importante pour les gouvernements. En réalité, l'inverse est vrai. Selon nos estimations, le gouvernement fédéral aura, chaque année, un manque à gagner plus de 3 milliards de dollars dans les seules régions du Grand Toronto et de Vancouver, si le secteur de la construction poursuit son déclin, ce qui dépasse le budget total de l'organisme Maisons Canada.

Imposer une taxe sur les nouvelles maisons pour faire en sorte qu'elles ne soient pas construites n'est pas une approche prudente sur le plan financier. Le logement ne peut pas à la fois être un droit et être taxé comme un yacht de luxe. Le gouvernement fédéral impose une taxe de luxe de 10 % sur les yachts d'une valeur supérieure à 1 million de dollars, alors qu'une famille de classe moyenne qui achète une maison jumelée à Scarborough paie l'équivalent de 15 % en redevances d'aménagement et en droits de cession immobilière, auxquels s'ajoutent la TPS et la TVP.

Si l'on veut rendre les maisons de qualité de nouveau abordables, il faut arrêter de les soumettre à des taxes au point où la personne n'en construira pas. Le choix est clair. Soit on réduit tout de suite les coûts de construction des maisons, soit on fait face aux contrecoups de la diminution du nombre de maisons et de la perte de 100 000 emplois.

Monsieur Beheshti et moi-même serons heureux de répondre à vos questions.

[Français]

Le président : Merci, monsieur Moffatt. Chers collègues, nous avons environ 50 minutes pour ce premier groupe. Dans un premier temps, on accordera cinq minutes par sénateur pour le premier tour de table. Nous allons commencer par notre vice-président, le sénateur Varone.

[Traduction]

Le sénateur Varone : Bienvenue, monsieur Moffatt et monsieur Beheshti.

Ma question porte sur les taxes sur les taxes. Il semble redondant qu'une maison soumise à des redevances d'aménagement soit ensuite assujettie à la TVH, au moment de la vente finale, ce qui semble être pour le gouvernement la façon la plus aisée d'agir. Sur la vente d'une maison de 1 million de dollars, quel est l'effet cumulatif des taxes sur les taxes?

M. Moffatt : Oui, absolument. Si vous avez une maison de 1 million de dollars, quelque part dans la région du Grand Toronto, les redevances d'aménagement seraient d'environ 150 000 \$, selon le type de maison ou sa situation. Étant donné

the final price, they have the GST, PST and land transfer taxes put on them. Again, let's say for somewhere in York Region, it's \$150,000 in development charges, with an 8% PST on top of that, a 5% GST and a 2% land transfer tax, then that's 15% on a \$150,000 development charge, so you are working out to about \$22,500. There are ways to address this.

If we change how development charges are assessed, if we adopt a model that has a direct-to-consumer approach to development charges and if we treat it the same way as the GST, we could eliminate that tax on tax and make development charges exempt from sales taxes. I think that would be the right thing to do. It's one thing to say to a family buying a new home, "We want you to financially contribute to building a new library or park in the community." That's a reasonable thing to do, but then to charge them the GST for the privilege of their financial contributions to build a library doesn't seem fair or right because they are not actually consuming anything. They are paying taxes to a municipality and then having to pay the GST on those taxes.

Senator Varone: Thank you. My supplementary question relates to the Development Charges Act in Ontario and similar acts across Canada, where in the act itself, it's embedded that there should not be benefit to existing, meaning that the actual development charge is an impact charge of that development on the infrastructure of the city.

Mr. Beheshti, can you expand on what it means to have benefit to existing, the displacement of those development charges, which should really be the domain of the property tax regime versus the development charge regime?

Alex Beheshti, Senior Researcher Associate, Missing Middle Initiative: Thank you for that question, senator.

Within the Development Charges Act in Ontario, one of the requirements is that within the development charge background study — which is the analysis that has to go in before municipalities are legally allowed to create a bylaw and then charge development charges — they have to list all of their infrastructure under every specific service category, such as roads, water, waste water and so on. They get their gross capital cost. They deduct any grants that they get from other levels of government, and then they have to make a determination between what is growth-related and what is benefit to existing.

que les redevances d'aménagement sont incluses dans le prix final, on y ajoute la TPS, la TVP et les droits de cession immobilière. Encore une fois, reprenons l'exemple d'une maison, quelque part dans la région de York; on aura 150 000 \$ en redevances d'aménagement, auxquels s'ajoutent 8 % de TVP, 5 % de TPS et 2 % de droits de cession immobilière. Cela représente alors 15 % sur des redevances d'aménagement de 150 000 \$, et on atteindra donc environ 22 500 \$. Il existe des moyens d'y remédier.

Si l'on change la méthode d'évaluation des redevances d'aménagement, que l'on adopte un modèle reposant sur une approche directe axée sur les consommateurs en matière de redevances d'aménagement et que l'on procède de la même manière qu'avec la TPS, on pourrait supprimer cette taxe cumulée et exonérer les redevances d'aménagement de la taxe de vente. Je pense que ce serait la bonne chose à faire. C'est une chose de dire à une famille qui achète une nouvelle maison : « Nous voulons que vous contribuiez financièrement à la construction d'une nouvelle bibliothèque ou d'un parc dans la collectivité. » C'est raisonnable, mais cela ne semble pas juste ou correct d'imposer la TPS à cette famille pour qu'elle ait le privilège de contribuer financièrement à la construction d'une bibliothèque, parce que, en réalité, elle ne consomme rien. Elle paie des taxes à une municipalité, et doit ensuite payer la TPS sur ces taxes.

Le sénateur Varone : Merci. Mon autre question concerne la Loi sur les redevances d'exploitation de l'Ontario et les lois similaires dans tout le Canada, où la loi elle-même prévoit qu'il ne devrait pas y avoir d'avantages pour les aménagements existants, ce qui signifie que les redevances d'aménagement réelles correspondent aux répercussions de cet aménagement sur les infrastructures de la ville.

Monsieur Beheshti, pourriez-vous en dire plus sur les avantages pour les aménagements existants, le transfert de ces redevances d'aménagement, qui devraient en réalité relever du régime d'impôt foncier plutôt que du régime des redevances d'aménagement?

Alex Beheshti, chercheur associé principal, Missing Middle Initiative : Merci de la question, monsieur le sénateur.

Une des exigences de la Loi sur les redevances d'exploitation, en Ontario, prévoit que, dans l'étude préliminaire sur les redevances d'aménagement — l'analyse à faire avant qu'une municipalité ne soit légalement autorisée à créer un règlement puis à facturer des redevances d'aménagement —, les municipalités doivent énumérer toutes leurs infrastructures, dans chaque catégorie de service spécifique, comme les routes, les aqueducs, les égouts et ainsi de suite. Elles obtiennent leur coût en capital brut. Elles en déduisent les subventions qu'elles reçoivent d'autres échelons du gouvernement et doivent ensuite prendre une décision entre ce qui est lié à la croissance et ce qui est un avantage pour les aménagements existants.

I need to emphasize that development charges are not based on science. There is no almighty calculator that determines what is benefit to existing and what is growth-related. What happens currently is there is a hodgepodge of different formulas and methodologies used to determine that. Some municipalities will use one way, and other municipalities will use another. It is based off of reasonableness. Where there is not reasonableness, there can be disputes to the Ontario Land Tribunal, which is the quasi-judicial forum in which we adjudicate our development charge disputes.

There are often many appeals based off of what we call the benefit to existing, or BTE, where a municipality has not gone through the process in a reasonable manner to make that determination. Where a municipality fails to do that, that means growth is subsidizing existing residences, and they are benefiting with lower property taxes because they are not paying their fair share. We have seen examples of municipalities having to, in some cases, reimburse hundreds of millions of dollars because they have failed to correctly calculate the BTE.

The problem with the development charge system in Ontario is that it is developer-led in terms of the appeal system. The province takes no oversight in any of the work. It's only if developers have the funding and the availability and the experts — there is a very limited number of development charge experts within Ontario, which is also a problem — that they can then appeal these development charge background studies.

In that system, the future resident may or may not be represented, and their interests are certainly not represented directly by the province. It is a big issue. The province has passed Bill 17, which provides them regulation-making powers around determining how to determine the benefit to existing, but we have yet to see those regulations.

Senator Martin: Thank you to our witnesses this morning.

Professor Moffatt, you talked about how the cost of your home in 2004 is the same as what homeowners are facing 20 years later with a 600% increase in taxes and fees. Would you agree that the federal government has contributed to that cost escalation through its own policies, including the GST on new housing, carbon-related costs and higher borrowing costs from persistent deficits? In your view, what federal actions would most immediately reduce those input costs and spur new builds?

Je tiens à souligner que les redevances d'aménagement ne reposent pas sur la science. Il n'existe pas de calculatrice toute-puissante qui détermine ce qui est un avantage pour les aménagements existants et ce qui est lié à la croissance. Actuellement, on utilise un méli-mélo de formules et de méthodes pour faire ce calcul. Certaines municipalités utiliseront une méthode, et d'autres, une autre. Cela repose sur le caractère raisonnable. Quand ce n'est pas raisonnable, il peut y avoir des litiges devant le tribunal foncier de l'Ontario, une instance quasi judiciaire pour l'arbitrage des litiges en matière de redevances d'aménagement.

Il y a souvent de nombreux appels portant sur ce que nous appelons les avantages pour les aménagements existants, les AAE, lorsqu'une municipalité n'a pas suivi le processus de manière raisonnable pour prendre sa décision. Cette omission de la municipalité signifie que la croissance subventionne les logements existants, qui bénéficient d'impôts fonciers plus bas, parce qu'ils ne paient pas leur juste part. Nous avons vu des exemples de municipalités qui ont dû, dans certains cas, rembourser des centaines de millions de dollars, parce qu'elles n'avaient pas calculé correctement les AAE.

Le problème est que le système de redevances d'aménagement de l'Ontario est dirigé par les promoteurs pour ce qui est du système d'appel. La province n'exerce aucun contrôle sur les travaux. Les promoteurs peuvent interjeter appel au sujet de ces études préliminaires sur les redevances d'aménagement uniquement s'ils ont le financement, la disponibilité et les experts nécessaires, et il y a un nombre restreint d'experts en redevances d'aménagement en Ontario, ce qui est également un problème.

Dans ce système, les résidents futurs peuvent être représentés ou non, et leurs intérêts ne sont certainement pas représentés directement par la province. C'est un enjeu de taille. La province a adopté le projet de loi 17, qui lui confère des pouvoirs de réglementation pour déterminer comment évaluer les avantages pour les aménagements existants, mais nous n'avons pas encore vu ces règlements.

La sénatrice Martin : Merci à nos témoins d'être ici ce matin.

Monsieur Moffatt, vous avez dit que le coût de votre maison, en 2004, est le même que celui que les propriétaires doivent assumer 20 ans plus tard, avec une augmentation de 600 % des taxes et des droits. Seriez-vous d'accord pour dire que le gouvernement fédéral a contribué à cette hausse des coûts par l'entremise de ses propres politiques, y compris la TPS sur les habitations neuves, les coûts liés au carbone et les coûts d'emprunt plus élevés en raison de déficits persistants? Selon vous, quelles mesures fédérales permettraient de réduire le plus rapidement les coûts d'intrant et de stimuler la mise en chantier de nouvelles constructions?

Mr. Moffatt: The GST, I think, is the biggest area. There is a GST housing rebate for homes priced under \$450,000. Back in 2004, I got one of those rebates because my home was priced at \$168,000, and I got back some of the GST I paid.

The rebate cut-off has never been adjusted for inflation. When the Mulroney government enacted this in 1991, then-finance minister Michael Wilson had committed to updating these thresholds every year or two to adjust for inflation. That has never happened. We have a system where in 1991, almost every home in Ontario received a partial GST rebate. Today, almost no homes do, outside of a few in northern Ontario. I do think that is the biggest direct area when it comes to taxation.

I would also suggest the next highest is probably immigration policy. We have seen the population grow quickly, and we have this idea in municipal finance where growth should pay for growth — the growth of housing should be paid by people who purchase new housing. But cities are growing due to increases in immigration targets and increases in non-permanent residency. It has forced municipalities to figure out how to finance those expenses of a growing population.

As Alex has pointed out, municipalities are reluctant to put those costs on existing homeowners and existing taxpayers, so it has caused municipalities to have to finance the costs of population growth on new homebuyers.

Senator Martin: Regarding the GST rebate to first-time homebuyers, you mentioned that many homeowners used to be able to get some rebate from paying the GST. At this time, it's only for first-time homebuyers who face affordability challenges, but across the board, as you said, it's becoming expensive for all buyers.

Do you think that expanding the rebate to all owner-occupied homes would do more to stimulate actual construction? Is that something that the government should consider?

Mr. Moffatt: Yes, absolutely. We have written a number of pieces on this at the Missing Middle Initiative.

We believe that the First-Time Home Buyers' Tax Credit is helpful, but first-time homebuyers account for only about 20% of owner-occupied new home purchases, and that statistic comes from the Office of the Parliamentary Budget Officer. We believe

M. Moffatt : Je crois que la TPS est l'élément le plus important. La TPS est remboursée pour les habitations de moins de 450 000 \$. En 2004, j'ai eu droit à ce remboursement, puisque ma maison valait 168 000 \$, et on m'a remboursé une partie de la TPS que j'avais payée.

Le seuil de remise n'a jamais été rajusté pour tenir compte de l'inflation. Quand le gouvernement Mulroney a adopté cette mesure en 1991, le ministre des Finances de l'époque, Michael Wilson, s'était engagé à mettre à jour ces seuils tous les ans ou tous les deux ans en fonction de l'inflation. Cela n'a jamais été fait. Selon notre système, en 1991, presque tous les propriétaires d'une maison en Ontario ont reçu un remboursement de la TPS. Aujourd'hui, presque aucun logement ne donne droit à ce remboursement, à l'exception de quelques-uns dans le Nord de l'Ontario. Je crois que c'est l'élément qui a le plus de poids en ce qui concerne la taxation.

Je dirais aussi que le deuxième élément le plus important est probablement la politique sur l'immigration. Nous avons assisté à une croissance rapide de la population, et il y a cette idée dans le monde des finances municipales que la croissance devrait payer pour la croissance, c'est-à-dire que la croissance du logement devrait être payée par des gens qui achètent de nouveaux logements. Mais les villes croissent en raison de l'augmentation des cibles en matière d'immigration et du nombre de résidents temporaires. Cette situation a obligé les municipalités à trouver une façon de financer les dépenses liées à une population croissante.

Comme M. Beheshti l'a souligné, les municipalités hésitent à refiler ces coûts aux propriétaires et aux contribuables existants, et, par conséquent, les municipalités financent les coûts liés à la croissance de la population grâce aux acheteurs d'une première propriété.

La sénatrice Martin : En ce qui concerne le remboursement de la TPS pour les acheteurs d'une première habitation, vous avez dit que de nombreux propriétaires avaient auparavant droit à un remboursement d'une partie de la TPS qu'ils avaient payée. Présentement, cela s'applique uniquement aux acheteurs d'une première propriété qui font face à des problèmes d'abordabilité, mais, dans l'ensemble, comme vous l'avez dit, cela devient très coûteux pour tous les acheteurs.

Croyez-vous que le fait d'étendre le remboursement à tous les logements occupés par le propriétaire stimulerait davantage la construction? Est-ce que le gouvernement devrait envisager cette mesure?

M. Moffatt : Oui, absolument. Nous avons écrit beaucoup d'articles là-dessus, à la Missing Middle Initiative.

Nous croyons que le crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation est utile, mais les premiers acheteurs ne représentent que plus ou moins 20 % des achats de logements neufs occupés par le propriétaire, et cette statistique vient du

that this should be expanded to all owner-occupiers because right there, that would take 5% off the cost of building a new home.

It could go even further than that. Premier Ford in Ontario has indicated that the province would match that if the federal government took the lead. If you add the 8% PST to that 5% reduction, overnight we could reduce the cost of a new home by 13% in Ontario. That would get a lot more homes built. You would have many people who are currently not able to qualify for a mortgage at today's home prices now be able to do so if new home prices were 10% to 15% lower. Absolutely, at the stroke of a pen, we could go a long way in solving the cost-of-delivery crisis and the housing affordability crisis across the country, but particularly in Ontario.

Senator Loffreda: Mr. Moffatt and Mr. Beheshti, welcome to our Standing Senate Committee on Banking, Commerce and the Economy this morning.

I recently read your article in *The Hub* in which you argued that taxes — this question is for Mr. Moffatt, and maybe Mr. Beheshti can chip in — on new homes have effectively priced the middle class out of the market, and you call for Canada to cut these taxes. You shared your personal experience in the article and also this morning during your comments about the home you purchased in London in 2004. You do mention development charges: In 2004, the PST and GST totalled under \$16,000 after rebates. Today, those same charges exceeded \$110,000, which was close to a staggering 600% increase. This morning, you mentioned \$168,000. It is trending that way and it is close to a 1,000% increase at this point — 950% to be exact — over 20 years. When factoring in additional fees like land transfer taxes, the interest on development charges and the tax burden on a new home now approach the entire cost of the home you purchased in 2004, topping \$300,000.

Recognizing that cutting taxes is a complex challenge, especially for the federal government, it's about balancing fiscal responsibility with revenue needs. I am certain that provincial governments are aware that cutting taxes will make homes more affordable. How do you suggest that we strike the right balance?

More specifically, what practical steps can the government take to help lower development charges and reduce the tax burden on new homebuyers?

Bureau du directeur parlementaire du budget. Nous croyons que cette mesure devrait être étendue à tous les propriétaires occupants, car cela réduirait de 5 % le coût de construction de nouveaux logements.

Cela pourrait aller encore plus loin. Le premier ministre Ford, en Ontario, a indiqué que la province ferait cela si le gouvernement fédéral prenait les devants. Si vous ajoutez la TVP de 8 % à cette réduction de 5 %, nous pourrions, du jour au lendemain, réduire le coût d'un nouveau logement de 13 %, en Ontario. Cela favoriserait la construction de beaucoup plus de logements. Nombre de personnes présentement incapables d'obtenir un prêt hypothécaire étant donné les prix actuels de l'immobilier deviendraient admissibles si le prix des nouveaux logements diminuait de 10 à 15 %. D'un simple trait de plume, nous pourrions faire beaucoup pour résoudre la crise des coûts de livraison et la crise de l'abordabilité du logement partout au pays, mais surtout en Ontario.

Le sénateur Loffreda : Monsieur Moffatt et monsieur Beheshti, bienvenue ce matin au Comité sénatorial permanent des banques, du commerce et de l'économie.

J'ai récemment lu votre article dans *The Hub*, dans lequel vous affirmez que les taxes — la question s'adresse à vous, monsieur Moffatt, et peut-être que M. Beheshti pourra aussi y répondre — sur les habitations neuves ont essentiellement exclu la classe moyenne du marché, et vous demandez au Canada de réduire ces taxes. Vous avez raconté votre expérience personnelle dans cet article et vous l'avez également fait ce matin, quand vous avez parlé de la maison que vous avez achetée à London, en 2004. Vous avez parlé des redevances d'aménagement : en 2004, la TVP et la TPS totalisaient moins de 16 000 \$ après les remises. Aujourd'hui, ces mêmes redevances dépassent 110 000 \$, ce qui représente une augmentation impressionnante de près de 600 %. Ce matin, vous avez parlé d'une somme de 168 000 \$. C'est la tendance actuelle, une augmentation qui s'approche du 1 000 % — 950 % pour être précis — sur 20 ans. Si nous tenons compte des frais supplémentaires comme la taxe sur les transferts fonciers et l'intérêt sur les redevances d'aménagement, le fardeau fiscal lié à un nouveau logement s'approche du coût total de la maison que vous avez achetée en 2004, dépassant les 300 000 \$.

Je reconnais que la réduction des taxes et des impôts est un défi complexe, surtout pour le gouvernement fédéral, c'est une question d'équilibre entre les responsabilités fiscales et les besoins en matière de revenus. Je suis certain que les gouvernements provinciaux savent que la réduction des taux et des impôts augmentera l'abordabilité des logements. Selon vous, que pouvons-nous faire pour trouver le bon équilibre?

Plus spécifiquement, quelles mesures concrètes le gouvernement peut-il prendre pour aider à réduire les redevances d'aménagement et le fardeau fiscal imposés aux acheteurs d'une première habitation?

Mr. Moffatt: Thank you for the question. When it comes to the GST and PST, updating those existing rebates for inflation is something that past governments have committed to because they recognized that home prices go up over time, and those thresholds should be adjusted for inflation.

We also recognize that with the reduction in home sales, the government's already going to be taking billions of dollars in losses through lost sales.

In our view, governments should be cutting these taxes and making up that lost tax revenue through volume: through having more workers, more homes built and so on.

To the specific question around development charges, the federal government can sign or negotiate federal-provincial-territorial agreements with the provinces that would allow the federal government to compensate municipal governments for lost revenue on development charges, where in exchange you would need the provinces kicking in some cash as well but also changing development charge acts and things like that to ensure that cities aren't accepting the money and raising some other forms of taxes or acting in another way.

The big picture as well is that we need to reform how we pay for things. For instance, the provincial government here in Ontario has looked at water and waste water reform. Right now, we currently put water and waste water infrastructure into development charges, and then those development charges are paid for by the homeowner and financed through mortgage rates because they are put on people's mortgages.

If, instead, we treated those as we do with other forms of infrastructure where the government is financing those and assessing fees on water and waste water bills, because we are financing that infrastructure at government borrowing rates — which are significantly lower than household mortgage rates — the savings in interest costs could be enormous. It is not just a question of who pays, but given the way we do things now, we are not particularly efficient when it comes to interest costs.

There are all of these expenses in the system that add unnecessary costs. That is what we need to be looking at. These reforms do not need to be zero-sum. If we are more efficient in how we design these systems, we can lower costs across the board.

M. Moffatt : Merci de la question. Pour ce qui est de la TPS et de la TVP, mettre à jour ces remboursements existants pour tenir compte de l'inflation est quelque chose que les gouvernements précédents s'étaient engagés à faire, puisqu'ils reconnaissaient que le prix des logements augmente avec le temps et que ces seuils devaient être rajustés en fonction de l'inflation.

Nous reconnaissons également que, en raison de la réduction des ventes de logement, le gouvernement va déjà essuyer un manque à gagner de plusieurs milliards de dollars lié aux ventes perdues.

Selon nous, le gouvernement devrait réduire ces taxes et compenser cette perte de recettes fiscales par le volume : il y aura davantage de travailleurs, davantage de maisons construites et ainsi de suite.

En ce qui concerne la question spécifique sur des redevances d'aménagement, le gouvernement fédéral peut signer ou négocier avec les provinces des ententes fédérales-provinciales-territoriales de façon que le gouvernement fédéral pourrait compenser les administrations municipales pour la perte de revenus liés aux redevances d'aménagement, et en échange, les provinces pourraient aussi verser un peu d'argent, mais modifier en même temps les lois sur les redevances d'aménagement et des choses de ce genre pour s'assurer que les villes n'acceptent pas cet argent tout en imposant d'autres formes de taxes ou en faisant autre chose.

En gros, nous devons aussi réformer notre façon de payer les choses. Par exemple, le gouvernement provincial, ici, en Ontario, envisage une réforme de la réglementation sur l'eau et les eaux usées. Présentement, nous incluons dans les redevances d'aménagement les infrastructures d'approvisionnement en eau et de traitement des eaux usées, et ces redevances d'aménagement sont ensuite payées par les propriétaires et financées par l'entremise des taux hypothécaires, car ils sont ajoutés aux hypothèques des propriétaires.

Si, au contraire, nous les traitons comme les autres types d'infrastructures financées par le gouvernement, en évaluant les frais sur les factures d'eau et de traitement des eaux usées, parce que nous finançons ces infrastructures aux taux d'emprunt du gouvernement — qui sont nettement inférieurs aux taux hypothécaires des ménages —, les économies réalisées sur les frais d'intérêts seraient considérables. Il ne s'agit pas seulement de savoir qui paie, mais, compte tenu de la façon dont nous procédons actuellement, nous ne sommes pas particulièrement efficaces au chapitre des frais d'intérêts.

Il y a toutes ces dépenses dans le système qui ajoutent des coûts inutiles. C'est ce que nous devons examiner. Ces réformes n'ont pas besoin d'être un jeu à somme nulle. Si nous améliorons la conception de ces systèmes, nous pouvons réduire globalement les coûts.

Senator Fridhandler: We focus a lot on home ownership. There are many jurisdictions around the world that do not focus on ownership but focus on providing housing at an affordable level, which leads to rental or other approaches, such as co-ops or what not. Can you comment briefly on affordability functionality relative to other forms of home occupancy?

Mr. Moffatt: Absolutely. The federal government has focused incredibly on rental over the last decade. If we break housing down into three components, one is condo ownership, and that has increased.

If we look at non-condo ownership, that has actually been in secular decline for the last 25 years — for that freehold ownership, those housing starts have fallen. They peaked around 2004 and have been in decline.

We have seen a significant increase in rental construction over the last 10 to 15 years. A lot of that is due to changes from the federal government, including the introduction of the Canada Mortgage and Housing Corporation's Apartment Construction Loan Program, or ACLP. We have seen the federal government eliminate the GST on purpose-built rental construction for 10 years. We have seen them increase the accelerated capital cost allowance provisions.

The government's election platform included a provision to reinstitute the 1970s-era MURB tax provision, which incentivizes small-scale investors to invest in rental construction.

We currently have a renaissance in rental construction. There are clearly more things that governments can do, but rental construction is trending in the correct direction. It is home ownership that we are seeing in decline.

Mr. Beheshti: I wish to add to that. To age myself a little bit here, I was born in 1989. I am 36 years old. I'm dead set in the middle of what, at one time, we called the echo boomers; they are now called millennials. We have a large cohort between the ages of 26 and 40 years old. They are moving from the time in their lives when they preferred rental and saving up money to now wanting to start families. The ownership option is a critical component of starting a family.

We at Missing Middle Initiative completely support rental options. It is not about being against rentals, but to say that we are going to be a nation of renters is a culture shock. That is not something that I was raised with. I'm totally fine with being a renter, but I can tell you that many of my friends and family are not.

Le sénateur Fridhandler : Nous parlons beaucoup de l'accession à la propriété. Plusieurs administrations ailleurs dans le monde ne mettent pas l'accent sur l'accession à la propriété, mais sur l'accès au logement à un prix abordable, ce qui mène à la location ou à d'autres approches, comme les coopératives ou d'autres solutions. Pourriez-vous nous parler brièvement de la fonctionnalité de l'abordabilité par rapport à d'autres formes d'occupation d'un logement?

M. Moffatt : Absolument. Le gouvernement fédéral s'est occupé du marché locatif de manière incroyable au cours de la dernière décennie. Si nous divisons le logement en trois éléments, l'un de ces éléments est la copropriété, et celle-ci a augmenté.

Les propriétés autres que les copropriétés sont en déclin depuis 25 ans; en ce qui concerne ces logements en propriété absolue, ces mises en chantier ont diminué. Elles ont atteint un sommet vers 2004 et sont depuis en déclin.

Nous observons une augmentation significative des constructions de logements locatifs depuis 10 à 15 ans. Cela est dû en grande partie aux changements apportés par le gouvernement fédéral, y compris l'introduction du Programme de prêt pour la construction d'appartements, le PPCA, de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Le gouvernement fédéral a éliminé la TPS sur les logements construits spécialement pour la location pour 10 ans. Il a également élargi les dispositions relatives aux allocations de l'incitatif à l'investissement accéléré.

Le programme électoral du gouvernement comprenait une disposition visant à réinstaurer la réduction fiscale pour les IRLM des années 1970, qui encourage les petits investisseurs à investir dans la construction locative.

Nous assistons présentement à une renaissance de la construction locative. Il est certain que le gouvernement peut en faire plus, mais la construction locative évolue dans la bonne direction. C'est dans l'accession à la propriété que nous observons un déclin.

M. Beheshti : J'aimerais ajouter quelque chose. Laissez-moi vous dire mon âge; je suis né en 1989. J'ai 36 ans. Je suis en plein milieu du groupe que l'on a déjà appelé les écho-boomers et que l'on appelle maintenant les millénariaux. Nous sommes une grande cohorte et nous avons de 26 à 40 ans. À une époque, ces personnes préféraient louer et économiser, et maintenant elles veulent fonder une famille. La possibilité de devenir propriétaire est un élément essentiel de ce projet.

Nous, à Missing Middle Initiative, sommes tout à fait en faveur de la location. La question n'est pas d'être contre la location, mais dire que nous allons être un pays de locataires est un choc culturel. Je n'ai pas grandi avec cette idée. Je n'ai aucun problème avec le fait d'être locataire, mais je peux vous dire que nombre de mes amis et de ma famille ne sont pas locataires.

The fact is that we need ground-oriented home ownership options there because it will affect our society and economy.

Senator Fridhandler: We talked about development costs and charges. The other side of the coin is ownership costs. I am just wondering if you can comment on some of the elements that might alleviate some pressures there, such as interest deductibility to some levels.

On the city side, they are trying to gain tax revenue from some of the costs they need to incur to support development, and there are interest-free municipal bonds — some elements on the credit side or deductibility side on the other side of the equation.

Mr. Moffatt: The lens I would look at this through is this: Do those things build more homes or do they just add demand?

For instance, we saw during the pandemic that interest rates hit near zero, which allowed people to go out and buy more homes and made it easier for them to qualify for a mortgage. In response, market prices went way up because you had more dollars chasing the same number of homes. Policies like interest deductibility, which really fuel demand, don't really create sustainable affordability.

Policies like tax-free infrastructure bonds from municipalities can increase new housing, making it cheaper and easier for municipalities to build sewers, waste water infrastructure, parks and so on, as that housing-related infrastructure can help us build more homes. That's the lens we have to look through. Are the policies that we're suggesting just adding more demand to the system, or are they actually allowing us to build more homes on the supply side?

[Translation]

Senator Henkel: Welcome to the committee. There is a lot of talk about tax reductions. However, tax reductions also mean reduced revenues for provinces and municipalities, who depend on those revenues, since they are the ones funding the necessary infrastructure to take in newcomers — as you mentioned, things like schools, community centres, sports facilities and public systems. If development-related taxes are reduced, how can public actors make up for that loss in revenues?

[English]

Mr. Moffatt: I would look at it the opposite way: If home building declines, you're going to lose more in revenue. We are seeing that reduction in 30,000 homes. At the Missing Middle

En fait, nous avons besoin d'options de propriétés avec entrée privée parce que cela aura une incidence sur notre société et notre économie.

Le sénateur Fridhandler : Nous avons parlé des coûts et des redevances d'aménagement. De l'autre côté, il y a les frais de propriété. Pourriez-vous nous parler de certaines des mesures qui pourraient réduire la pression à cet égard, jusqu'à un certain point, comme la déductibilité des intérêts?

Les villes essaient de récupérer des recettes fiscales sur certaines dépenses qu'elles doivent faire pour appuyer le développement, et il y a les obligations municipales ne portant pas d'intérêt... et certains éléments liés au crédit ou à la déductibilité, de l'autre côté.

M. Moffatt : Voici la question que je me poserais : est-ce que ces mesures nous permettraient de construire plus de maisons ou ne font-elles qu'augmenter la demande?

Par exemple, durant la pandémie, nous avons vu les taux d'intérêt chuter à presque zéro, ce qui a permis aux gens d'acheter plus de maisons et d'être plus facilement admissibles à une hypothèque. En réaction, les prix sur le marché ont bondi parce qu'il y avait plus d'argent pour le même nombre de maisons. Les politiques, comme la déductibilité des intérêts, qui stimulent vraiment la demande, ne créent pas vraiment une abordabilité durable.

Les politiques comme les obligations pour infrastructures libres d'impôt des municipalités peuvent augmenter le nombre de nouveaux logements, ce qui permettrait aux municipalités de construire des égouts, des aqueducs, des parcs et ainsi de suite, plus facilement et à coût moindre, puisque ces infrastructures nécessaires aux logements peuvent nous aider à construire plus de maisons. C'est sous cet angle qu'il faut envisager la question. Est-ce que les politiques que nous proposons ne font qu'exercer une plus forte demande sur notre système ou nous permettent-elles vraiment de construire — et d'offrir — plus de maisons?

[Français]

La sénatrice Henkel : Bienvenue parmi nous. On parle beaucoup de réduction de taxes. Quand on parle de réduction de taxes, on parle aussi de réduction des recettes dont dépendent les provinces et les municipalités. Or, ce sont elles qui financent les infrastructures nécessaires à l'accueil de nouveaux arrivants, justement, soit les écoles, les centres communautaires, les installations sportives et les réseaux publics. Comment les acteurs publics pourraient-ils compenser ces pertes de revenus si la fiscalité immobilière est alléguée?

[Traduction]

M. Moffatt : Je ferais le raisonnement inverse : si la construction domiciliaire décline, vous allez perdre davantage de recettes. Nous voyons cette diminution de 30 000 maisons. À

Initiative, we project that is going to cost the federal government over \$3 billion in lost GST and other revenue. We need to make this up in volume. The federal government has committed to doubling housing starts. If housing starts go up to that level or start to increase, then more workers are working and more window and door companies are selling products and employing people, generating income tax and corporate income tax and that sort of thing.

We need to be building more. One example we like to use at Missing Middle Initiative is that Coca-Cola doesn't make more profit if they charge \$10 a can because they wouldn't sell any product. We have reached a point in taxation where taxes have become so high that they're reducing housing starts, which ultimately reduces government tax revenue.

This is a call to kind of rationalize the system and also look at other ways of generating this revenue. When it came to water and waste water, we had mentioned, again, using a user-fee model, which would allow us to finance that infrastructure at government borrowing rates rather than mortgage rates. If we want to be fiscally prudent, we need to figure out how to pay for these things at the lowest cost available. If we are financing infrastructure at a 5.5% mortgage rate rather than a 4% government borrowing rate, we are spending hundreds of millions of dollars unnecessarily on these water and waste water plants.

[Translation]

Senator Henkel: Thank you. You recently appeared before the finance committee of the other place, where you said that taxes were stifling. Now, before the first brick is even laid, multiple actors seem to play a big role in housing costs, from land values, speculation and developer margins to intermediation and financing costs. Is it appropriate to focus solely on taxation without taking into consideration the margins of all the middle actors?

[English]

Mr. Moffatt: Taxation certainly plays a role. Again, for example, if you look at a project in, say, Vaughan, Ontario, development charges can be anywhere from about 10% to 15%. Then when you layer on a 5% GST and an 8% PST and a 2% land transfer tax, you're looking at anywhere from about 25% to 30% of the cost of a project, and that's not even including any kind of embedded taxes on income or corporate income. What that does is it renders a number of projects unviable. It just raises the cost to such a point that there's no market for those projects.

Missing Middle Initiative, nous prévoyons que le gouvernement fédéral perdra plus de 3 milliards de dollars en TPS et d'autres revenus. Nous devons donc augmenter le volume. Le gouvernement fédéral s'est engagé à doubler les mises en chantier de logements. Si la construction domiciliaire atteint ce niveau, ou se met à augmenter, il y aura plus de travailleurs, les entreprises de portes et fenêtres vendront plus de produits et emploieront plus de gens, ce qui augmentera l'impôt sur le revenu et l'impôt sur le revenu des entreprises, ce genre de choses.

Nous devons construire davantage. À Missing Middle Initiative, nous aimons prendre l'exemple de Coca-Cola, qui ne réaliserait pas plus de profits en vendant une canette 10 \$, parce que son produit ne se vendrait pas. Aujourd'hui, les taxes sont si élevées qu'elles font baisser le nombre de mises en chantier, ce qui au bout du compte fait baisser l'impôt sur le revenu perçu par le gouvernement.

On demande de rationaliser le système et d'envisager d'autres façons de générer des recettes. En parlant des aqueducs et des égouts, nous avons mentionné, encore une fois, la possibilité d'utiliser le modèle d'utilisateur-payeur, qui nous permettrait de financer cette infrastructure au taux d'emprunt du gouvernement plutôt qu'au taux hypothécaire. Si nous voulons être prudents sur le plan fiscal, nous devons trouver une façon de payer pour ce genre de choses au coût le plus bas. Si nous finançons des infrastructures à un taux hypothécaire de 5,5 % plutôt qu'à un taux d'emprunt du gouvernement de 4 %, nous dépensons inutilement des centaines de millions de dollars pour ces usines de traitement de l'eau et des eaux usées.

[Français]

La sénatrice Henkel : Merci. Lors de votre récente comparaison devant le Comité des finances de l'autre endroit, vous avez insisté sur le poids des taxes publiques. Or, entre le prix du terrain, la spéculation, les marges des promoteurs, les frais d'intermédiation et de financement, une grande partie du coût d'un logement semble aujourd'hui captée par de multiples acteurs avant même que la première brique soit posée. Est-il pertinent de ne s'intéresser qu'à la question de la fiscalité et de ne pas tenir compte des marges de tous les intermédiaires?

[Traduction]

M. Moffatt : La taxation joue certainement un rôle. Encore une fois, par exemple, si vous prenez un projet, disons à Vaughan, en Ontario, les redevances d'aménagement peuvent se situer entre 10 et 15 %. Puis, si vous ajoutez une TPS de 5 % puis une TVP de 8 % et des droits de cession immobilière de 2 %, vous arrivez alors à 25 à 30 % du coût du projet, et c'est sans compter les taxes enchâssées au revenu ou au revenu des entreprises. Cela fait en sorte qu'un certain nombre de projets ne sont pas viables. Cela ne fait qu'augmenter les coûts à un tel point qu'il n'y a pas de marché pour ces projets.

By lowering those taxes, you can get projects that go from being marginally unviable to marginally viable. To be clear, we're not suggesting for a moment that tax reform will solve everything. There are any number of issues that we also need to deal with. We need to deal with slow approval times. We need to deal with zoning issues and building code issues. We had an earlier question about rental in other countries. The types of apartments that families live in within Europe and parts of Asia are illegal to build in Canada, and we need to change that. There are a lot of things that we need to do, of which tax reform is one of many.

Senator McBean: Thank you, Mr. Moffatt. The federal government launched programs like the Housing Accelerator Fund with its agreements between the federal government and over 200 municipalities in part to lower development charges. It also launched the Apartment Construction Loan Program, or ACLP.

From your perspective, are these initiatives effectively supporting the creation of homes, or are they still favouring large-scale developments?

Mr. Moffatt: I don't see those as mutually exclusive. Lots of families and individuals live in large-scale developments. I think the ACLP is one of the most transformative programs that any federal government has instituted on housing since the 1970s. It's not a perfect program by any means, but just the number of new apartments that have been financed by this program that would not have been financed otherwise is just incredible.

One of the big benefits of the ACLP is it's relatively low cost because it's a loan program. Because those loans are made at higher interest rates than government borrowing, the interest differential pays for the cost of the program.

When it comes to the Housing Accelerator Fund, each one of those agreements has a number of conditions, including, in many cases, to freeze development charges. I think there have been implementation problems with that. We do see differences in those agreements across jurisdictions or across municipalities, but I think the bigger issue is the enforcement and transparency on those. We've seen in the City of Toronto, in their Housing Accelerator Fund agreements, they were supposed to legalize sixplexes across the entire city, which is something that hasn't been done. It's still unclear whether the federal government will deny the City of Toronto that funding, despite the fact that the city has not lived up to that agreement.

I would conclude that the ACLP has been a very large success, whereas I would characterize the Housing Accelerator Fund more as kind of a good idea in theory but something that's been really struggling when it comes to implementation.

Si vous baissez ces taxes, les projets à peine viables peuvent devenir à peu près viables. Soyons clairs, nous ne voulons pas dire qu'une réforme fiscale réglerait tout. Il faut aussi régler d'autres problèmes. Je pense aux longs délais d'approbation, aux problèmes liés au zonage et au code du bâtiment. Plus tôt, quelqu'un nous a posé une question au sujet des logements locatifs dans d'autres pays. Le genre d'appartements dans lesquels vivent les familles en Europe et dans certaines régions d'Asie est illégal au Canada, et nous devons changer cela. Nous devons faire beaucoup de choses, et la réforme fiscale est seulement une de ces choses.

La sénatrice McBean : Merci, monsieur Moffatt. Le gouvernement fédéral a lancé des programmes comme le Fonds pour accélérer la construction de logements, et il a conclu des ententes avec plus de 200 municipalités, en partie pour faire baisser les droits d'aménagement. Il a aussi lancé le Programme de prêts pour la construction d'appartements, le PPCAP.

Selon vous, ces initiatives soutiennent-elles efficacement la construction de maisons, ou favorisent-elles toujours les projets de développement à grande échelle?

M. Moffatt : Je ne crois pas que ce soit tout l'un ou tout l'autre. Beaucoup de familles et de particuliers vivent dans de grands développements. Je pense que le PPCAP est l'un des programmes les plus transformatifs qu'un gouvernement fédéral ait mis en œuvre dans le secteur du logement depuis les années 1970. C'est loin d'être un programme parfait, mais c'est tout simplement incroyable, le nombre de nouveaux appartements qui ont été financés par le programme et qui n'auraient pas pu l'être d'une autre façon.

Un des grands avantages du PPCAP est ses coûts relativement bas, parce qu'il s'agit d'un programme de prêts. Puisque ces prêts sont consentis à des taux d'intérêt plus élevés que le taux d'emprunt du gouvernement, la différence des taux d'intérêt couvre le coût du programme.

Pour ce qui est du Fonds pour accélérer la construction de logements, chaque entente comporte un certain nombre de conditions, y compris, dans de nombreux cas, le gel des droits d'aménagement. Je pense qu'il y a eu des problèmes pendant la mise en œuvre de ce fonds. Nous voyons effectivement des différences dans les ententes de diverses administrations ou municipalités, mais je pense que le problème le plus important est le respect des conditions et la transparence. À Toronto, dans le cadre des ententes au titre de ce fonds, on était censé légaliser les immeubles de six logements dans toute la ville, ce qui n'a pas été fait. On ne sait toujours pas si le gouvernement fédéral refusera ce financement à la Ville de Toronto, même si la ville n'a pas respecté l'entente.

Bref, je dirais que le PPCAP a été toute une réussite, tandis que le Fonds pour accélérer la construction de logements est plutôt seulement une bonne idée en théorie, mais difficile à mettre en œuvre.

Senator McBean: Thank you. I live in Midtown Toronto. I've always been a fan of density. It's really dense. Now there are signs all over the place around construction and development projects that say, "Welcome to the neighbourhood; there are no schools for you," and then we look at the teacher strike in Alberta right now, where class sizes have 35-plus children.

If I look at what the Missing Middle Initiative has argued, which is that Canada's housing crisis is fundamentally a supply issue rooted in planning, zoning and high development fees, what are the biggest barriers preventing municipalities from approving more missing middle housing? How can we encourage housing growth in areas that have existing infrastructure — schools, transit and services — without triggering local opposition?

Mr. Moffatt: I think that nails it exactly: Local opposition is a challenge. If I want to build a project at the edge of town, that's a much easier thing to do because you don't have that kind of local opposition.

As soon as you want to build infill, there's a lengthy process, lots of community consultations and so on, even for things that are relatively small. There's the ongoing Craven Road dispute in the City of Toronto around building garden suites.

The more we can see as-of-right construction certainly helps. That requires municipalities to be a little bit bold when it comes to zoning changes. We certainly need to see those reforms, because it is a problem.

A lot of what we have built over the last 20 to 25 years is either huge high-rise apartments — and there is absolutely a need for those — or single-family homes in smaller communities or greenfield sites. The reason for those is they're the easiest thing to get through the system. They have the least amount of local opposition.

I should pass it along to Alex because he is our municipal expert. Is there anything I've missed, Alex?

Mr. Beheshti: That was pretty good, Mike.

In the case of Toronto, there's been a bit of a mismatch between municipal housing policy and planning and local school planning, where at the municipal level, it was all about taking density and housing supply away from the established

La sénatrice McBean : Merci. J'habite dans le centre-ville de Toronto. J'ai toujours aimé la densité. C'est très dense. Aujourd'hui, il y a partout des affiches autour des chantiers de construction et des projets de développements qui disent : « Bienvenue dans le quartier; il n'y a pas d'écoles pour vous. » Nous voyons ensuite les enseignants qui font actuellement la grève en Alberta; leurs classes comptent plus de 35 enfants.

Si je reviens à ce qu'ont dit les représentants de la Missing Middle Initiative, à savoir que la crise du logement au Canada découle du problème de l'offre, lequel tient à la planification, au zonage et aux redevances d'aménagement élevés, quels sont les plus gros obstacles qui empêchent les municipalités d'approuver davantage de logements de type intermédiaire? Comment pouvons-nous encourager la croissance du logement dans des secteurs qui ont déjà les infrastructures — écoles, transports en commun et services —, sans que la population locale s'y oppose?

M. Moffatt : Je pense que vous venez de mettre le doigt sur le problème : l'opposition de la population locale est un enjeu. Si je veux construire un projet à la limite de la ville, c'est beaucoup plus facile parce qu'il n'y aura pas ce genre d'opposition de la population locale.

Dès que vous voulez construire à l'intérieur d'une ville, le processus est long, il faut faire beaucoup de consultations auprès de la collectivité, et ainsi de suite, même pour les projets relativement modestes. Un litige est toujours en cours dans le dossier Craven Road, à Toronto, touchant la construction de pavillons-jardins.

Plus il y a de constructions de plein droit, mieux c'est, c'est certain. Il faut que les municipalités soient un peu plus audacieuses au chapitre du changement de zonage. Il est évident que nous avons besoin de ces réformes, parce que c'est un problème.

Beaucoup de constructions qui sont sorties de terre au cours des 20 à 25 dernières années sont soit des immenses tours à appartements — et il y a vraiment un besoin pour ce genre d'immeubles —, soit des maisons unifamiliales bâties dans de petites municipalités ou sur des terrains vierges. C'est parce que ce sont les projets qui s'accommodent le mieux du système. Ce sont les projets auxquels s'oppose le moins la population locale.

Je vais maintenant céder la parole à M. Beheshti parce qu'il est notre expert municipal. Ai-je oublié quelque chose, monsieur Beheshti?

M. Beheshti : Vous avez assez bien fait le tour de la question, monsieur Moffatt.

À Toronto, la politique et la planification municipale sur le logement et la planification d'écoles de quartier ne sont pas tout à fait harmonisées; à l'échelon municipal, on ne voulait pas de densification ni de nouveaux logements dans les quartiers

neighbourhoods, putting those in amber and not allowing anything to be built there. Those depopulated. They lost children.

The Toronto District School Board, or TDSB, was not allowed to close those schools by the province. Now where did all the children go? They went into those transit-oriented developments and the large apartment buildings; that's where all the children have gone, which is far away from where those empty schools are.

There was a mismanagement between the housing planning and school planning, which is why you see in midtown, there are all these towers going up and they're saying the local school has no capacity. There is capacity in the TDSB, but it's just not local to that specific area.

Senator Yussuff: Thank you to both of our guests for being here this morning.

Dr. Moffatt, I'll come back to you. You outlined the variance in municipality charges across the country. Before getting a handle on this, are there metrics we can use that give some consistent understanding of the complexity we're dealing with?

Often, when we talk about these issues, we try to assume they are the same, whether it's in Toronto or someplace else. More often, as we are discussing them, we realize they're very different in each locale, but it causes a significant number of challenges in regard to how we make the affordability of housing in this country something we can tackle in a consistent way.

The government came up with policies, and the policy doesn't have any variance in regard to how they may impact a municipality. They are taking a completely different approach or maybe a more aggressive approach in regard to local fees that they're putting on a new-build home.

Mr. Moffatt: I'll pass that question on to Alex, because I think he's one of Canada's leading experts when it comes to differences in development charges across provinces.

Alex, do you want to handle that?

Mr. Beheshti: Thank you, Mike.

The way any development charge system works is it is established by the province. The provinces all set their own frameworks in terms of what services they allow municipalities to charge for.

For example, in Ontario, we allow water, waste water and so forth. We allow public health and senior housing to be collected for. Some of these things other provinces allow for, while some of these things other provinces don't allow for.

établis, auxquels il ne fallait pas toucher et où il ne faut surtout pas construire. Ces quartiers ont été dépeuplés et ont perdu des enfants.

La province n'a pas permis au conseil scolaire du district de Toronto, le TDSB, de fermer ces écoles. Dans ce cas, où tous ces enfants sont-ils allés? Ils sont allés dans un quartier axé sur le transport en commun où il y a de grands immeubles d'appartements; c'est là où sont allés les enfants, loin de ces écoles vides.

Il y a eu un problème de gestion entre la planification du logement et la planification des écoles; c'est pourquoi vous voyez, au centre-ville, toutes ces immenses nouvelles tours pendant que l'on dit qu'il n'y a plus de place dans les écoles locales. Le TDSB a des places, mais pas dans ce secteur précis, tout simplement.

Le sénateur Yussuff : Merci à nos deux invités d'être là ce matin.

Monsieur Moffatt, je reviens à vous. Vous avez souligné les écarts entre les frais municipaux à l'échelle du pays. Avant d'aller plus loin, y a-t-il des paramètres qui nous permettraient de mieux comprendre la complexité du sujet?

Souvent, lorsque nous traitons de ces problèmes, nous présumons qu'ils sont les mêmes, que ce soit à Toronto ou ailleurs. Le plus souvent, lorsque nous en discutons, nous réalisons qu'ils sont très différents à chaque endroit, mais cela soulève un certain nombre de défis quant à la manière d'aborder de manière cohérente la question de l'abordabilité du logement au Canada.

Le gouvernement a élaboré des politiques, et celles-ci ne varient pas dans leurs impacts sur les municipalités. Elles ont une approche complètement différente ou peut-être plus agressive en ce qui concerne les frais locaux imposés sur les maisons neuves.

M. Moffatt : Je vais laisser M. Beheshti répondre à la question, car je crois qu'il est un des grands spécialistes canadiens en matière de différences entre les redevances d'aménagement des différentes provinces.

Monsieur Beheshti, pourriez-vous répondre à la question?

M. Beheshti : Merci, monsieur Moffatt.

Le fonctionnement d'un système de redevances d'aménagement est établi par la province. Les provinces ont toutes leur propre cadre, qui détermine les services pour lesquels elles autorisent les municipalités à imposer des frais.

Par exemple, en Ontario, nous autorisons la facturation de frais pour l'eau, les eaux usées, et j'en passe. Nous autorisons également la facturation de frais pour la santé publique et l'hébergement des personnes âgées. Certains de ces frais sont

It should be emphasized these are an option. Municipalities are not required to charge development charges. There are sometimes municipalities that don't charge development charges, such as Sault Ste. Marie or Thunder Bay.

Then the municipality sits down and looks at all the services they want to provide and how they want to fund them. Do they want to take on debt, use user fees or use development charges?

In different provinces, there is a different culture toward how to approach funding of infrastructure. In some places, they create what are called municipal service corporations. A great example is Edmonton's EPCOR; it deals with electricity and many different services, and they outsource it to that corporation. That corporation deals with the long-term financial planning, taking on debt, charging user fees and so forth.

Here in Ontario, municipalities often take on providing services, and, therefore, they want to collect development charges. In Ontario, we have a culture of using development charges and not using tools like debt or user fees, because it's seen as developers' money or free money.

Senator Yussuff: Do we have a consistent way in how we measure that across the country? Based on Dr. Moffatt's intervention, using Vaughan as an example, 26% of the cost that goes into a new-build home or a development has to do with fees. How is that going to help us in that municipality when, in a place like Edmonton, it could be maybe 10%?

Mr. Beheshti: There have been pan-Canadian studies — I have been part of those studies — where we've looked at development charges, off-site levies or development cost charges. We've looked at what they've charged on a per-unit level.

Sometimes you have to create a development scenario, because the way the fees are charged is by different measurement units. You have to create a scenario of a development — let's say it's 75 single-family homes and 75 townhouses. I'm going to apply this in Alberta, B.C. and Ontario on each individual municipal level. How much do I owe the municipalities? That's how you come up with those fee charge numbers.

Mr. Moffatt: On top of that, when we look at it, different provinces have different property transfer taxes or land transfer rates or sales taxes. Obviously, Alberta does not have a sales tax

autorisés dans d'autres provinces, tandis que d'autres ne le sont pas.

Il faut souligner que ces frais sont optionnels. Les municipalités ne sont pas obligées de facturer les redevances d'aménagement. Parfois, il y a des municipalités qui ne facturent pas les redevances d'aménagement, comme Sault Ste. Marie ou Thunder Bay.

Ensuite, l'administration municipale se réunit et examine tous les services qu'elle souhaite fournir et la manière dont elle souhaite les financer. Voudra-t-elle s'endetter ou imposer des frais d'utilisation ou bien des redevances d'aménagement?

Chaque province a sa propre culture quant à la manière d'aborder le financement des infrastructures. Dans certains endroits, on crée ce que l'on appelle des sociétés de services municipaux. Un excellent exemple est celui d'EPCOR, à Edmonton, qui gère de nombreux services, comme l'électricité et de nombreux autres, et qui sous-traite ces activités à cette société. Cette dernière s'occupe de la planification financière à long terme, des dettes, de la facturation des frais d'utilisation, etc.

Ici, en Ontario, les municipalités prennent souvent en charge la prestation de services et souhaitent donc percevoir des redevances d'aménagement. En Ontario, notre culture veut que nous utilisions les redevances d'aménagement et non pas des outils comme l'endettement ou les frais d'utilisation, considérés comme étant l'argent des promoteurs ou de l'argent gratuit.

Le sénateur Yussuff : Avons-nous une méthode cohérente pour mesurer cela à l'échelle nationale? Selon l'intervention de M. Moffatt, qui a pris Vaughan comme exemple, 26 % du coût d'une maison neuve ou d'un projet immobilier est lié aux redevances. Comment cela va-t-il nous aider, dans cette municipalité, alors que, dans une ville comme Edmonton, ce pourcentage pourrait être de 10 %?

M. Beheshti : Des études pancanadiennes ont été menées — et j'y ai moi-même participé — au cours desquelles nous avons examiné les redevances d'aménagement, les taxes hors site ou les droits sur les coûts d'aménagement. Nous avons examiné ce qui a été facturé par unité.

Parfois, il faut créer un scénario de développement, car les frais sont facturés selon différentes unités de mesure. Il faut créer un scénario de développement — disons pour 75 maisons unifamiliales et 75 maisons en rangée. Appliquons ce scénario à l'Alberta, à la Colombie-Britannique et à l'Ontario, à chaque municipalité. Combien dois-je aux municipalités? Voilà comment vous obtenez ces chiffres sur les droits facturés.

M. Moffatt : De plus, lorsque nous examinons la chose, chaque province impose des droits de mutation, des taux de transferts fonciers ou des taxes de vente différents. Évidemment,

at all. Ontario assesses a sales tax on new homes. They assess the HST on new homes with a rebate, whereas British Columbia, which does have a sales tax, exempts new homes from that tax.

Even when you go beyond development charges, there are substantial differences across provinces in all of these province-wide new home taxes, where some provinces don't assess certain types of taxes at all, and other provinces offer rebates or exemptions in certain circumstances. It does make this kind of apples-to-apples comparison challenging.

Senator Yussuff: Thank you.

The Chair: Before going to Senator Mohamed for the last question of the first round, as a former municipal councillor in Quebec, I can confirm it's not only different from province to province but even from city to city inside the same province. In some cases, it's a cash cow for some local municipalities, and others are different.

If you can share the study you referred to with us, it would be appreciated by the committee.

Senator Mohamed: Thank you to the witnesses.

I want to return to the conversation around the correlation between immigration and housing affordability and availability.

If you think about the data and the information you have, can you offer comments on what can be expected over what period of time in relation to the change in immigration policy, housing affordability and availability?

Mr. Moffatt: Absolutely. We saw this first-hand in southwestern Ontario where prior to 2015, housing was relatively affordable. Single-family homes were three to four times a middle-class income. I'm thinking of cities like Windsor, Brantford and so on.

Ontario's population growth rate almost doubled overnight in 2016. We went from adding 100,000 people a year to 200,000 people a year. We started to see prices in these historically affordable markets increase significantly. Part of that was from international newcomers, but part of it was from prices in Toronto getting expensive and people moving to Brantford, London and so on. So the time series are close together.

l'Alberta n'a aucune taxe de vente. L'Ontario impose une taxe de vente sur les maisons neuves. Elle impose la TVH sur les maisons neuves avec remise, alors que la Colombie-Britannique, qui a une taxe sur la vente, exempte les nouvelles maisons de cette taxe.

Au-delà des redevances d'aménagement, cependant, il y a des différences considérables entre les provinces au chapitre de toutes ces taxes provinciales sur les nouvelles maisons; certaines provinces imposent certains types de taxes seulement, d'autres offrent des remises ou des exemptions dans certaines circonstances. Cela rend ce type de comparaison difficile.

Le sénateur Yussuff : Merci.

Le président : Avant de laisser la sénatrice Mohamed poser la dernière question du premier tour, en tant qu'ancien conseiller municipal à Québec, je peux confirmer que ce n'est pas seulement différent d'une province à l'autre, ça l'est aussi d'une ville à une autre dans une même province. Dans certains cas, c'est une source de revenus importante pour quelques municipalités locales, et d'autres cas sont différents.

Si vous pouviez nous communiquer l'étude à laquelle vous faites référence, le comité vous en serait reconnaissant.

La sénatrice Mohamed : Merci à tous les témoins.

J'aimerais revenir à notre conversation sur la corrélation entre l'immigration, l'abordabilité et la disponibilité des logements.

Selon les données et les informations dont vous disposez, pourriez-vous donner votre avis sur ce à quoi on peut s'attendre et sur le délai en ce qui concerne le changement de politique d'immigration, l'abordabilité et la disponibilité des logements?

M. Moffatt : Bien sûr. Nous l'avons nous-mêmes observé dans le Sud-Ouest de l'Ontario, où, avant 2015, les logements étaient relativement abordables. Les maisons unifamiliales représentaient trois à quatre fois le revenu d'une famille de classe moyenne. Je pense à des villes comme Windsor, Brantford, etc.

Le taux de croissance de la population de l'Ontario a pratiquement doublé du jour au lendemain en 2016. Nous sommes passés d'une augmentation de 100 000 personnes par année à une augmentation de 200 000 personnes par année. Nous avons commencé à voir une augmentation importante des prix sur ces marchés historiquement abordables. Une part de cette hausse était due aux nouveaux arrivants internationaux, mais une autre part était due à la hausse des prix à Toronto, qui a poussé les gens à déménager à Brantford, London, etc. Les périodes sont donc proches l'une de l'autre.

I would suggest that had this population increase been given more time and more announcement, and if municipalities had more time to plan, they could have changed systems and could have accommodated this growth.

It's not just the amount of population growth, but it's also the amount of forewarning and the amount of planning, because you can't build and finance an apartment overnight if the population starts growing quickly. I see Jon Love is on the line, and I'm sure he'll be talking about that during the next panel.

That has a lot to do with it. It's not just the fact that the population went up, but it did so in such a rapid, unplanned way that there were no ways for lower orders of government and the private sector to respond to such growth.

Senator Mohamed: Thank you. When I hear that, I think the challenge is that it is very easy for people to blame the additional immigrants. I think there are many other factors.

Are there municipalities that say, "We need the labour to come into our municipality to deal with things like health care shortages." Is there a municipality we can look at that has found the right balance between immigration levels — immigrants coming in to deal with labour shortages — and the affordability and availability of housing?

Mr. Moffatt: Yes, there are a lot of municipalities, in fact smaller municipalities, that recognize the opportunity here. I would look at Mississippi Mills just outside the city of Ottawa that recognized the need for family-friendly housing and how an increase in families moving there from other parts of Canada or around the world could help deal with the labour market issues and issues around an aging population.

To be clear, it's not the responsibility of an 18-year-old international student from Warsaw or Bangkok to make sure Canada has a functioning housing system. It's the responsibility of our policy-makers. Municipal governments and provincial governments need to have some warning or idea of how fast the population is going to grow. If they don't know if in 2030, Canada's population is going to grow by 200,000 people or 2 million people, they can't really plan for that. They need a level of certainty, which they haven't been able to get historically from the federal government.

Senator Varone: I'm going to dive into something that you touched upon: Inasmuch as all housing is governed by the law of supply and demand, it just seems it's been overtaken here by the law of diminishing returns. You talked about the cost of the

Je dirais que, si cette augmentation de la population avait été plus progressive et avait été annoncée plus tôt et si les municipalités avaient eu plus de temps pour planifier, elles auraient pu modifier les systèmes et auraient pu s'adapter à cette croissance.

Ce n'est pas seulement une question de croissance démographique; c'est aussi une question d'anticipation et de planification, car on ne peut pas construire et financer un appartement du jour au lendemain si la population commence à croître rapidement. Je vois que M. Love est en ligne, et je suis certain qu'il en parlera avec le prochain groupe de témoins.

Cela joue beaucoup. Ce n'est pas seulement que la population a augmenté, c'est qu'elle l'a fait d'une manière si rapide et imprévue que les administrations locales et le secteur privé n'avaient aucun moyen de réagir à une telle croissance.

La sénatrice Mohamed : Merci. Quand j'entends cela, je me dis que le problème tient au fait qu'il est facile pour les gens de faire porter le chapeau aux immigrants additionnels. Je crois qu'il y a beaucoup plus de facteurs en jeu.

Y a-t-il des municipalités qui disent « nous avons besoin de main-d'œuvre dans notre municipalité pour faire face à des problèmes tels la pénurie de personnel en santé ». Y a-t-il une municipalité qui a trouvé le bon équilibre entre les taux d'immigration — c'est-à-dire, des immigrants qui viennent pour palier la pénurie de main-d'œuvre —, l'abordabilité et la disponibilité des logements?

M. Moffatt : Oui, beaucoup de municipalités, des petites municipalités, reconnaissent que c'est une occasion. Je prends par exemple la ville de Mississippi Mills, en périphérie d'Ottawa, qui a reconnu qu'il fallait des logements à bas prix pour les familles et qui a compris que l'augmentation du nombre de familles venant s'installer dans la région depuis d'autres régions du Canada ou du monde pourrait contribuer à résoudre les problèmes liés au marché du travail et les problèmes liés à une population vieillissante.

Soyons clairs; ce n'est pas la responsabilité d'un étudiant international de 18 ans, qui vient de Varsovie ou de Bangkok, de veiller à ce que le Canada ait un système de logement qui fonctionne. C'est la responsabilité de nos dirigeants. Les administrations municipales et les gouvernements provinciaux doivent avoir une idée ou un avis quant à la vitesse à laquelle la population va croître. S'ils ignorent si, en 2030, la population du Canada augmentera de 200 000 ou de 2 millions de personnes, ils ne peuvent pas vraiment planifier en fonction de cela. Ils ont besoin d'un certain degré de certitude, qu'ils n'ont pas été en mesure d'obtenir, historiquement, du gouvernement fédéral.

Le sénateur Varone : J'aimerais approfondir un sujet que vous avez abordé : dans la mesure où tous les logements sont régis par la loi de l'offre et de la demande, il semble que cela a été supplanté ici par la loi des rendements décroissants. Vous

HST, the dwindling market and the non-sales. What is the true cost to government for doing nothing in terms of the loss of the excise tax — meaning the HST and PST — the loss of the income tax from the laid-off workers, the loss of the land transfer tax to the provinces and the loss of the development charges? What is that cumulative effect for not helping the industry?

Mr. Moffatt: We studied this at the Missing Middle Initiative using sales data from Altus Group. In the GTA alone, we're looking at reduced housing sales, which in the future will lead to reduced housing construction.

We found that all three orders of government — if this pace continues — will lose around \$6 billion a year from all of those factors that you mentioned, and the federal government's reduction will be approximately \$2.4 billion.

When we add the reductions that we are seeing in the Vancouver market, the federal government's reduction exceeds \$3 billion a year, which we know is more than the entire annual expenditure on Build Canada Homes.

Senator Varone: Are you able to send us that information? I know you've written extensively, but we'd be the beneficiaries of those documents, if you could send them to us.

Mr. Moffatt: Absolutely. We'd be happy to.

Senator Varone: Thank you.

Senator Loffreda: Mr. Moffatt, as you know very well, taxes are obviously revenue generating for all levels of government and necessary for our healthy social safety net that we have here in Canada. You have answered a question previously, saying that if we build fewer homes, there's less revenue. But if we look at the reason — because once we have the reason, the problem is easier to solve. Can we strictly blame taxes? We look at increasing interest costs. We look at the fact that immigration levels are being decreased. We look at the taxes on foreign buyers. To what extent do you feel it's taxes? Some of the other issues also need resolving, but I'd like to have your take on that.

Mr. Moffatt: It's a multitude of issues. It certainly isn't one issue. We need to look at zoning. We need to look at building codes and slow approvals. We need to do all of these things.

avez parlé du coût de la TVH, du déclin du marché et des ventes nulles. Quel est le coût réel de l'inaction, pour le gouvernement, en ce qui concerne les pertes sur la taxe d'accise — c'est-à-dire la TVH et la TVP —, les pertes sur l'impôt sur le revenu des travailleurs mis à pied, les pertes sur la taxe sur les transferts fonciers versée aux provinces et les pertes sur les redevances d'aménagement? Quel est l'effet cumulatif du fait de ne pas aider l'industrie?

M. Moffatt : Nous avons étudié cela à la Missing Middle Initiative en utilisant les données sur les ventes du Groupe Altus. Dans la région du Grand Toronto seulement, nous observons une baisse des ventes immobilières, qui entraînera à l'avenir une baisse de la construction immobilière.

Nous avons conclu que les trois ordres de gouvernement — si le rythme se maintient — perdront environ 6 milliards de dollars par année sur toutes les taxes que vous avez énumérées et que les pertes du gouvernement fédéral seront d'environ 2,4 milliards de dollars.

Lorsqu'on y ajoute les réductions observées dans le marché de Vancouver, la réduction du gouvernement fédéral dépasse les 3 milliards de dollars par année, ce qui, nous le savons, représente plus que la totalité des dépenses annuelles de Maisons Canada.

Le sénateur Varone : Pourriez-vous nous transmettre cette information? Je sais que vous avez beaucoup écrit, mais nous serions heureux de bénéficier de ces documents, si vous pouviez nous les envoyer.

M. Moffatt : Absolument. Avec plaisir.

Le sénateur Varone : Merci.

Le sénateur Loffreda : Monsieur Moffatt, comme vous le savez très bien, les taxes génèrent bien entendu des recettes pour tous les ordres de gouvernement et sont nécessaires pour préserver le filet de sécurité sociale que nous avons ici, au Canada. Vous avez répondu à une question plus tôt, en disant que si nous construisons moins de maisons, moins de recettes sont générées. Mais si nous examinons la raison pour laquelle... parce que, une fois que nous connaissons la raison, le problème est plus facile à régler. Pouvons-nous jeter le blâme seulement sur les taxes? Nous examinons l'augmentation des coûts d'intérêt. Nous tenons compte du fait que les taux d'immigration diminuent. Nous examinons les taxes imposées aux acheteurs étrangers. Dans quelle mesure, selon vous, il ne s'agit que des taxes? Certains autres problèmes doivent également être résolus, mais j'aimerais savoir ce que vous en pensez.

M. Moffatt : Il y a une multitude de problèmes à prendre en considération. Il n'est certainement pas question d'un seul problème. Nous devons nous pencher sur le zonage. Nous devons examiner les codes du bâtiment et la lenteur des approbations. Nous devons tenir compte de toutes ces choses.

Those things will take time. The advantage of tax reform is that it can be done very quickly. With the stroke of a pen, we could increase the generosity of GST rebates. There are advantages to focusing on taxes, but it needs to be all of the above. If the federal government is serious about hitting 500,000 homes per year, this is going to take a wartime-like effort. This is one of the things that's missing from the discourse. The federal government's ambition is to start an Apollo-like program for housing, but we have to understand that's going to have an Apollo-like cost. The federal government's ambitions have to be coupled with a financial contribution that meets the scope of the challenge.

Senator Loffreda: Thank you.

Senator Fridhandler: I'm reluctant to ask because I like to think of myself a little bit as a bleeding-heart, small-l liberal, but in the early 1980s, I lived through Armageddon in Calgary. I wasn't a homeowner, but throughout the country, mortgage rates were high, and people lost their houses all over the place. It probably similarly happened elsewhere in the country.

How much government intervention in supports do we need versus allowing the market to take its course? You've indicated some of the costs, but I don't know that we're going to get out of the cycle if we keep on intervening and then not see some levelling out on costs and developers' expected returns. The market needs to adjust sometime to not be artificially supported. Can you comment on that?

Mr. Moffatt: Certainly. We're certainly not advocating for artificial stimulus. We are advocating for larger structural reforms.

When it comes to developers, there is a minimum profit they need to achieve in order to get financing from the Canada Mortgage and Housing Corporation. If the federal government wants developers to build at lower profit margins, they need to be calling up the Office of the Superintendent of Financial Institutions, or OSFI, and changing the regulation around that to make it easier for lenders to lend to developers on lower-margin projects.

Unless a developer is self-financing, they need to get a loan, and they are not going to be able to get a loan from a financial institution if the margins aren't high enough on that loan. The loan is simply too risky. The last thing we want to do is to get a U.S.-style great financial crisis meltdown where financial institutions are making large loans on low-margin, largely unviable projects. We need to have a certain level of profit margin in the system for it to work.

Ces choses prennent du temps. L'avantage d'une réforme fiscale, c'est qu'elle peut se faire très rapidement. D'un trait de plume, nous pourrions augmenter les montants de remboursement de la TPS. Il y a des avantages à se concentrer sur les taxes, mais il faut tenir compte de tout ce qui a été mentionné précédemment. Si le gouvernement fédéral tient vraiment à faire construire 500 000 maisons par année, il faudra fournir des efforts de guerre. C'est l'une des choses dont nous ne parlons pas. Le gouvernement fédéral a pour objectif de lancer un programme d'une ampleur astronomique en matière de logement, mais nous devons prendre conscience que cela entraînera des coûts tout aussi astronomiques. Les objectifs ambitieux du gouvernement fédéral doivent être accompagnés d'une contribution financière qui est proportionnelle à l'ampleur de la tâche.

Le sénateur Loffreda : Merci.

Le sénateur Fridhandler : J'hésite à poser la question, parce que je me considère un peu comme une personne libérale modérée au grand cœur, mais, au début des années 1980, j'ai survécu à l'apocalypse, à Calgary. Je n'étais pas propriétaire d'une maison, mais dans tout le pays, les taux hypothécaires étaient élevés, et des gens perdaient leur maison partout. Cela s'est probablement produit ailleurs dans le pays.

À quel point le gouvernement doit-il intervenir pour apporter du soutien plutôt que de laisser le marché suivre son cours? Vous avez fait mention de certains coûts, mais je ne suis pas certain que nous allons sortir de ce cycle si nous continuons d'intervenir, puis qu'il n'y a aucun plafonnement des coûts et des rendements attendus par les entrepreneurs. Le marché doit parfois s'ajuster pour éviter d'être soutenu de manière artificielle. Pouvez-vous faire des commentaires à ce sujet?

M. Moffatt : Certainement. Nous ne voulons certainement pas préconiser un stimulus artificiel. Nous devons préconiser des réformes structurelles plus importantes.

Pour ce qui est des entrepreneurs, ils doivent réaliser un profit minimum pour obtenir du financement de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Si le gouvernement fédéral souhaite que les entrepreneurs construisent en touchant des marges bénéficiaires plus faibles, il doit s'adresser au Bureau du surintendant des institutions financières, ou BSIF, et modifier la réglementation afin de permettre aux établissements de prêter plus facilement de l'argent aux entrepreneurs qui travaillent sur des projets dont la marge de profit est moins élevée.

À moins qu'ils puissent s'autofinancer, les entrepreneurs doivent obtenir un prêt, et ils ne pourront pas obtenir un prêt d'une institution financière si la marge de profit relative à ce prêt n'est pas suffisamment élevée. Le prêt est tout simplement trop risqué. La dernière chose que nous voulons, c'est de nous retrouver dans une grande crise financière comme aux États-Unis, où les institutions financières octroient d'importants prêts pour des projets à faibles profits qui ne sont pratiquement

[Translation]

The Chair: Thank you to our witnesses, Mr. Moffatt and Mr. Beheshti. I thought your comments were very interesting and went to the core of our study. They will be part of our report.

Colleagues, we will suspend as we bring in our next panel.

[English]

We are now ready for our second panel as we continue our study on Canada's housing crisis and the challenges currently facing Canadian homebuyers.

Our second panel is, once again, by video conference. I wish to welcome our guest: Mr. Jon Love, Chief Executive Officer of KingSett Capital. Thank you, Mr. Love, for accepting our invitation. Welcome to the committee. You were a witness here two years ago. I remember your testimony was informative.

Since you are appearing before us by video conference today, if you have any technical challenges, please let our clerk know, and we will try to fix it. Mr. Love, please proceed. You have the floor.

Jon Love, Chief Executive Officer, KingSett Capital: Thank you. First, I would like to thank the committee for the opportunity to address the critical issue of the impact of elevated taxes on the state of housing in Canada, particularly felt in the high-tax and high-cost Toronto and Vancouver markets.

We struggle with housing that has become increasingly unaffordable to the point where now we have a largely frozen market, with housing starts, sales and resales at historically low levels. This lack of current activity is threatening the livelihood of some 600,000 Canadians who are employed in new home construction. In addition, the lack of new housing starts will create even greater problems in a year or two as the population increases and demand resumes, leading to an acute supply shortage. We are, indeed, in crisis.

pas viables. Il faut que le système atteigne une certaine marge de profit pour que cela fonctionne.

[Français]

Le président : Merci à nos témoins, M. Moffatt et M. Beheshti. Le contenu de vos témoignages était, selon moi, très intéressant et au cœur même de notre étude. Nous allons en tenir compte dans notre rapport.

Chers collègues, nous allons suspendre nos travaux pour passer au prochain groupe.

[Traduction]

Nous allons maintenant passer à notre deuxième groupe de témoins alors que nous poursuivons notre étude sur la crise du logement au Canada et les obstacles auxquels se heurtent actuellement les acheteurs de maisons canadiens.

Notre deuxième groupe de témoins comparait, une fois de plus, par vidéoconférence. J'aimerais souhaiter la bienvenue à notre invité : M. Jon Love, chef de la direction de KingSett Capital. Merci, monsieur Love, d'avoir accepté notre invitation. Bienvenue au comité. Vous êtes venu témoigner ici il y a deux ans. Je me souviens que votre témoignage avait été instructif.

Puisque vous comparez devant nous par vidéoconférence aujourd'hui, si vous éprouvez des problèmes techniques, mentionnez-le à notre greffier, et nous tenterons de corriger la situation. Monsieur Love, allez-y s'il vous plaît. Vous avez la parole.

Jon Love, chef de la direction, KingSett Capital : Merci. J'aimerais tout d'abord remercier le comité de me donner la possibilité de me pencher sur la question cruciale des répercussions de la hausse des taxes sur la situation du logement au Canada, répercussions qui se font tout particulièrement sentir sur les marchés de Toronto et de Vancouver, où les taxes et les coûts sont élevés.

Nous connaissons des difficultés liées aux logements, qui deviennent de plus en plus inabordable au point où notre marché est maintenant en grande partie gelé, et où le nombre de mises en chantier, de ventes et de reventes de maisons n'a jamais été aussi bas. Ce manque actuel d'activités met en péril les moyens de subsistance des quelque 6 000 Canadiens qui sont employés dans le domaine de la construction de maisons neuves. De plus, l'absence de nouvelles mises en chantier engendrera des problèmes encore plus grands dans un an ou deux à mesure que la population augmente et que la demande reprend, ce qui mènera à une grave pénurie de logements. Nous traversons, en effet, une crise.

Here's the good news: The crisis has been caused by imperfect public policy, meaning the right policy pivot can make a meaningful impact to make housing more affordable and available to all Canadians.

Let's break down the two major culprits: regulation and taxation. Over the past generation, regulation has grown exponentially in complexity, duplication and cost. Simple changes or approvals are often years in process, but let's leave that for another discussion. I'm here to address the impact of taxes on affordability and housing supply issues.

First, let us remember that we tax what we do not want: cigarettes, alcohol, gasoline and, of course, housing. The results are predictable: scarcity and higher pricing.

Over the years, cities have been asked to do more and more, both by their residents and by senior levels of government. For funding, municipalities mostly rely on property taxes. In most cases, they have maximized charges to the commercial rate base and have been reluctant to increase taxes to the general residential base — i.e., their voters.

The decades-long housing expansion in Canada has thus been the target as a source of revenue, primarily — not exclusively — development charges, or DCs. In Toronto, DCs have gone up tenfold in just 10 years. In Toronto, for a home, a semi-detached home or a townhome, they've risen from \$14,000 per home 10 years ago to \$143,000 today.

The political calculation has been to convince the public that this is a tax on developers. As this gets passed on to the homebuyer or the renter, it has become a tax on the end user. The precise calculation of taxes, fees and levies is overly complex and unique to every project. In round terms, today in Toronto, for a new apartment or condominium complex, the HST is about 10%, development charges about the same and other fees and levies about another 5%, for a total of 25%. For the end buyer, you add a further 3% to 5% for the land transfer tax on closing, so the total tax load is approaching 30%.

To put this in perspective, a \$340-million residential project we're working on right now has DCs, taxes and fees totalling \$88 million, which is 25% of the total cost and four times the cost of the land. In the end, the problem is it's all about a municipal funding model.

La bonne nouvelle, c'est que la crise a été causée par des politiques publiques imparfaites, ce qui veut dire que si nous y apportons les changements qu'il faut, cela aurait une incidence considérable et permettrait d'offrir des logements plus abordables et accessibles à tous les Canadiens.

Essayons de comprendre les deux principales causes de la crise : la réglementation et la taxation. Au cours de la dernière génération, la réglementation est devenue de plus en plus complexe, redondante et coûteuse. De simples modifications ou approbations prennent souvent des années à être traitées, mais c'est une autre histoire. Je suis ici pour parler des répercussions des taxes sur l'abordabilité des logements et l'offre de logements.

Tout d'abord, rappelons-nous que nous imposons des taxes sur des choses que nous ne voulons pas : les cigarettes, l'alcool, l'essence et, bien entendu, le logement. Les conséquences sont prévisibles : une pénurie et l'augmentation des prix.

Au fil des ans, des villes se sont fait demander d'en faire de plus en plus, à la fois par leurs résidents et par les ordres supérieurs de gouvernement. Pour ce qui est du financement, les municipalités comptent essentiellement sur les impôts fonciers. Dans la plupart des cas, elles ont augmenté les frais au taux de base commercial, et elles hésitent à augmenter les taxes au taux de base résidentiel, c'est-à-dire le taux payé par leurs électeurs.

L'augmentation de l'offre de logements qui dure depuis des décennies au Canada a donc été ciblée comme source de recettes principalement, mais pas exclusivement, grâce aux redevances d'aménagement ou RA. À Toronto, les RA ont décuplé en seulement 10 ans. À Toronto, pour une maison, un jumelé ou une maison en rangée, elles sont passées de 14 000 \$ à 143 000 \$ en 10 ans.

Le calcul politique a consisté à convaincre la population qu'il s'agit d'une taxe imposée aux promoteurs. Étant donné que cette taxe est refilée aux acheteurs ou aux locataires, elle est devenue une taxe imposée aux utilisateurs finaux. Le calcul précis des taxes, des frais et des redevances est très complexe et unique à chaque projet. En chiffres ronds, à l'heure actuelle, à Toronto, pour un nouvel immeuble à appartements ou immeuble d'habitation en copropriété, la TVH est d'environ 10 %, les redevances d'aménagement sont sensiblement les mêmes, et les autres frais et taxes sont d'environ 5 %, ce qui porte le total à 25 %. Pour ce qui est de l'utilisateur final, il faut ajouter 3 à 5 % en raison des droits de cession immobilière imposés à l'achat, et la charge fiscale totale est donc proche de 30 %.

Pour mettre les choses en perspective, nous travaillons présentement sur un projet résidentiel de 340 millions de dollars dont les RA, les taxes et les frais s'élèvent à 88 millions de dollars, ce qui représente 25 % du coût total et quatre fois le coût du terrain. En fin de compte, le problème, c'est que tout dépend d'un modèle de financement municipal.

There was once a motto that said to have growth pay for growth. This has morphed into having new homeowners subsidize existing homeowners. It's not a sustainable model.

The excess level of taxation has now stopped new development in its tracks. We have several sites ready to go for rental housing, but with the elevated tax costs, it requires rents far above today's market rents, so the projects are simply not viable. The industry slowdown is showing its impact.

In 2023, the City of Toronto collected development charges of \$723 million — a record number. In 2025, their budget was \$500 million. But year to date, it is only \$59 million because it turns out a high tax rate on no activity is nothing.

There's real opportunity costs for the city. The project I referenced above currently pays property taxes of \$500,000 per year on the raw land site. If we could afford to develop those apartment buildings, the taxes to the city upon completion become \$3 million per year, which is an additional \$2.5 million of tax revenue to the city forever.

There is a simple solution. We need to change the municipal funding model. Our proposal is to remove all taxes, fees and levies from the creation of new housing, which would reduce new housing costs by 25% to 30% and kick-start the industry. To fill the municipal revenue gap, there are a number of options, and here are three:

Number one: tax increment financing, where the city finances a future increase in property tax, which is quite common in other countries.

Number two: expenditure constraint. In Toronto development charges, the budget runs some \$500 million but within a \$20-billion operating and capital budget, so it is only 2.5% of total revenue.

Number three: property taxes. As of today's development charges, roughly two thirds are allocated for general operating costs and not related to the new home.

La devise selon laquelle la croissance paie pour la croissance a déjà existé. Maintenant, ce sont les nouveaux propriétaires de maison qui financent les propriétaires actuels. Ce n'est pas un modèle viable.

Le taux d'imposition excessif freine maintenant la construction de nouveaux lotissements. Nous avons plusieurs sites qui sont prêts pour la construction de logements locatifs, mais en raison des coûts fiscaux élevés, le coût des loyers doit largement dépasser les prix des loyers du marché actuel; les projets ne sont donc tout simplement pas viables. Le ralentissement de l'industrie témoigne des répercussions du taux d'imposition.

En 2023, la Ville de Toronto a perçu des redevances d'aménagement de 723 millions de dollars, ce qui est un chiffre record. En 2025, le budget était de 500 millions de dollars. Mais selon le cumul annuel à ce jour, il ne s'agit que de 59 millions de dollars parce qu'il s'avère qu'un taux d'imposition élevé sur l'absence d'activités ne rapporte pas grand-chose.

La Ville doit payer de réels coûts de renonciation. En ce qui concerne le projet que j'ai mentionné précédemment, on paie des impôts fonciers de 500 000 \$ par année seulement pour le terrain. Si nous avons les moyens de construire ces immeubles à appartements, les taxes imposées par la Ville, une fois la construction terminée, seraient de 3 millions de dollars par année, ce qui constitue, pour la Ville, des recettes fiscales supplémentaires permanentes de 2,5 millions de dollars.

La solution est simple. Nous devons changer le modèle de financement municipal. Nous proposons de supprimer l'ensemble des taxes, des frais et autres prélèvements qui découlent de la construction de nouveaux logements, ce qui réduirait le coût des nouveaux logements de 25 à 30 % et relancerait l'industrie. Pour remédier au déficit des recettes municipales, il existe un certain nombre de solutions, et en voici trois :

Premièrement : le financement par de nouvelles taxes foncières; la ville finance une future augmentation des impôts fonciers, ce qui se fait couramment dans d'autres pays.

Deuxièmement : une compression des dépenses. Pour ce qui est des redevances d'aménagement perçues par la Ville de Toronto, le budget se situe à environ 500 millions de dollars, mais en fonction d'un budget de dépense et d'immobilisations de 20 milliards de dollars, cela ne représente que de 2,5 % des recettes totales.

Troisièmement : les impôts fonciers. Environ deux tiers des redevances d'aménagement actuelles sont alloués pour couvrir les coûts généraux d'exploitation et ne sont pas liés aux nouvelles maisons.

To allow for a transition period, the federal government could play a key role by funding half of the forgone development charges on a 10-year declining basis as an investment in housing and then let cities manage the balance.

By eliminating these taxes, end-user costs would drop by around 25%, which would encourage housing providers — such as our business — to get going and reduce the cost of housing for Canadians. Critically, as lower-cost housing supply increases, home prices moderate and property tax revenues build. It is a win-win.

In closing, I have three recommendations:

Number one: It is time for bold action, no half measures or new, complicated programs.

Number two: Remove all taxation, levies and fees from all new housing and resist the creation of a policy to complicate a simple idea.

Number three: The federal government must match 50% of the development fees otherwise payable declining over a transition period.

Let's get building for Canada's future.

Thank you for your time today. I would be happy to take any questions.

The Chair: Thank you, Mr. Love. I allowed you to have more time for your opening remarks since you have some precise proposals. It was informative. Thank you.

We will start with our deputy chair, Senator Varone.

Senator Varone: Welcome, Mr. Love. I agree with 99.9% of what you said. There is one comment from two years ago that I feel obligated to raise and disagree with. The comment attributed to you was Canada must prioritize attracting immigrants to this country with skilled trades to develop a long-term strategy encouraging Canadians to take up skills.

I have been a home builder/developer for about 40 years; previous to that, my dad was a home builder/developer for 30 years. My father immigrated to this country with no skills — zero. He was accompanied by all of his uncles, cousins, relatives and friends.

Pour qu'une période de transition soit possible, le gouvernement fédéral pourrait jouer un rôle clé en finançant la moitié des redevances d'aménagement perdues de manière décroissante sur une période de 10 ans, comme s'il s'agissait d'un investissement dans le logement, puis laisser les villes s'occuper du reste.

Si on élimine ces taxes, les coûts assumés par les utilisateurs finaux baisseraient d'environ 25 %, ce qui encouragerait les fournisseurs de logements, comme notre entreprise, à se lancer et à réduire le coût des logements offerts aux Canadiens. Essentiellement, à mesure que l'offre de logements locatifs à faible coût augmente, le prix des maisons fléchit, et les recettes fiscales foncières augmentent. Tout le monde y gagne.

En conclusion, j'ai trois recommandations :

Premièrement : il est temps de prendre des mesures audacieuses, et non pas de mettre en place des demi-mesures ou de nouveaux programmes complexes.

Deuxièmement : supprimer l'ensemble des taxes, des redevances et des frais applicables à tous les nouveaux logements, et résister à la tentation de créer une politique visant à compliquer une idée simple.

Troisièmement : le gouvernement fédéral doit égaliser 50 % des frais d'aménagement qui seraient autrement dus, ces contributions diminuant au cours d'une période de transition.

Construisons pour l'avenir du Canada.

Je vous remercie de votre temps aujourd'hui. Je serai heureux de répondre à vos questions.

Le président : Merci, monsieur Love. Je vous ai accordé plus de temps pour présenter votre déclaration liminaire, puisque vous aviez des propositions précises. C'était instructif. Merci.

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

Le sénateur Varone : Bienvenue, monsieur Love. Je me range à vos propos à 99,9 %. Vous avez fait il y a deux ans un commentaire que je me sens obligé de soulever et auquel je m'oppose. Le commentaire qui vous a été attribué était que le Canada doit s'attacher en priorité à attirer des immigrants possédant des compétences dans les métiers spécialisés, dans le cadre d'une stratégie à long terme visant à encourager les Canadiens à se tourner vers ces métiers.

Je suis constructeur de maisons et promoteur depuis environ 40 ans; avant moi, mon père a été constructeur de maisons et promoteur pendant 30 ans. Quand il a immigré au Canada, mon père ne possédait absolument aucune compétence. Il était accompagné de tous ses oncles, cousins, parents et amis.

After the Italian wave came the Portuguese. Again, no skills. What they learned, they learned here. They came with a work ethic.

Today, we have Syrians and Iraqis who work their tails off learning skills that contribute to the fabric of this society, and all their skills were learned in this country.

I needed to say that and put it on the record, because I feel strongly about how we choose our immigrants.

With respect to your comments, I have one question. I hate to use the U.S. as a starting point, but in cities like Houston, everything is as-of-right zoning. What it means is that as of right, you can build a 100-suite condo or a 15-unit townhouse block.

It seems that the as-of-right model does not apply in our urban centres. Everything is a fight. Everything is complicated.

When you look at land use planning, do you see — as a very starting point — encouraging municipalities to review their official plans and create as-of-right zoning?

Mr. Love: I wish to address the first comment on immigration first. I am very pro-immigrant. I totally share the view you espoused that they are hard-working and the backbone of our trades.

The issue I was trying to address in my 2023 submission was our industry has never been able to build more than 250,000 units a year. In fact, the peak deliveries were in 1976.

If we want to get to the aspirational 500,000, we are going to have a significant labour shortage. We have to target new Canadians or encourage our domestic Canadians to take up a tool because we are going to run out of labour. That was the narrow issue there.

With regard to zoning, I started my comments by saying the whole regulation issue is one of the two challenges for the housing industry. I'll take it for another day, because it is massively complicated and it is politically fraught with intransigence.

On the taxation, though, the federal government could, with the stroke of a pen, make this happen. You would see immediately a decline in new housing prices by 25%, which

Après la vague d'immigration italienne est venu le tour des Portugais. Encore une fois, ils n'avaient aucune compétence. Ce qu'ils ont appris, ils l'ont appris ici. Ils sont arrivés avec une éthique de travail.

Aujourd'hui, nous avons des Syriens et des Irakiens qui travaillent d'arrache-pied pour acquérir des compétences qui contribuent au tissu de la société, et tout ce qu'ils ont appris, ils l'ont appris ici.

Je devais le souligner aux fins du compte rendu, parce que la façon dont nous choisissons nos immigrants me tient vraiment à cœur.

Pour ce qui est de vos commentaires, je déplore de devoir prendre les États-Unis comme point de référence, mais dans des villes comme Houston, tout relève d'un zonage automatique, c'est-à-dire que vous pouvez construire un immeuble de condominiums de 100 unités ou un pâté de 15 maisons en rangée sans autorisation supplémentaire.

Il me semble que ce modèle ne s'applique pas dans nos centres urbains. Tout est une lutte. Tout est compliqué.

Lorsque vous regardez l'aménagement du territoire, entrevoyez-vous — comme tout premier point de départ — que l'on puisse encourager les municipalités à examiner leurs plans officiels et à créer un zonage automatique?

M. Love : Je veux d'abord répondre au premier commentaire sur l'immigration. Je suis très pro-immigrant. Je partage tout à fait votre point de vue selon lequel ils sont travaillants et constituent l'épine dorsale de nos métiers.

Le problème auquel j'essayais de m'attaquer dans mon exposé de 2023 était que notre industrie n'a jamais été en mesure de construire plus de 250 000 unités par année. En fait, les pics de livraison remontent à 1976.

Si nous voulons atteindre les 500 000 unités, nous nous heurterons à une importante pénurie de main-d'œuvre. Nous devons cibler les nouveaux Canadiens ou encourager nos Canadiens à se tourner vers ces métiers, car nous allons faire face à une pénurie de main-d'œuvre. C'était le problème précis dont il était question.

Pour ce qui est du zonage, j'ai commencé mon intervention en disant que toute la question de la réglementation est l'un des deux défis que doit relever l'industrie du logement. Je laisserai ce sujet pour une autre occasion, car il est extrêmement complexe et que les positions politiques sont souvent difficiles à concilier.

En ce qui concerne la fiscalité, toutefois, le gouvernement fédéral pourrait, d'un simple trait de plume, rendre cela possible. Vous constateriez immédiatement une diminution de 25 % des

would be amazing. We would see affordable housing projects get built, such as rental and others.

If we don't make a change, everyone is talking about nibbling at the edges — another program for this, another program for that. We have three full-time people to interpret the various government programs. They sometimes overlap and conflict. For our affordable housing project, by the time we got it going, we had 50 different documents to get it going. The process is dysfunctional.

It would be so simple to simply say, “No taxes on new housing because we want new housing.” Of course, then it is how do you fill the municipal funding gap, which is what I also tried to address.

Senator Fridhandler: Mr. Love, thank you for your interesting proposal. We are going to have to spend some time thinking about it.

Let me go back to your opening comments when you referred to the crisis in Toronto and Vancouver as basically the two places it might exist in the country. I am thinking to myself, “What about Montreal?” It has been years since I have lived there. I recall it being a big rental market.

I live in Calgary now. Things are balancing out on affordability of rental. I will come back to the mindset and culture of rental versus ownership and how that impacts our taxing structure, generally speaking, in your mind.

Mr. Love: The reason I pick Toronto and Vancouver as the point of the spear is it is where you have the highest tax load and the highest municipal tax load. It is causing the greatest dislocation. Taxes have the same impact, whether it is for-sale housing or rental housing.

In the case of rental housing, you build the apartment building, but 25% or 30% of your costs are taxes. You have to raise your rents by that amount to cover the capital.

What is worse, the HST on rental housing — which at the moment is waived — has not been on the cost of the apartment building but on its market value on completion. In other words, you pay the HST on the land you already own. You pay the HST on whatever created value there might be. It was such a disincentive.

prix des nouveaux logements, ce qui serait formidable. Nous pourrions assister à la construction de projets de logements abordables, comme des logements locatifs et d'autres.

Si nous ne changeons pas les choses — tout le monde parle d'effleurer le problème; un autre programme pour ceci, un autre programme pour cela. Notre équipe compte trois personnes à temps plein uniquement pour interpréter les divers programmes gouvernementaux. Ils se chevauchent et se contredisent parfois. Pour notre projet de logements abordables, nous avons dû fournir près de 50 documents avant de pouvoir démarrer. Le processus est complètement dysfonctionnel.

Il serait si simple de dire : « Il n'y aura pas de taxe sur les nouveaux logements, parce que nous voulons de nouveaux logements. » Bien sûr, vient ensuite la question de savoir comment combler le manque à gagner municipal, qui est aussi un enjeu auquel j'ai tenté de répondre.

Le sénateur Fridhandler : Monsieur Love, je vous remercie de votre proposition intéressante. Nous allons devoir y réfléchir un peu.

J'aimerais revenir à votre intervention du début, quand vous avez mentionné la crise qui sévit à Toronto et à Vancouver, disant qu'il s'agit essentiellement des deux endroits où elle pourrait exister au pays. Je me dis : « Qu'en est-il de Montréal? » Cela fait des années que j'y ai habité. Je me souviens que c'était un marché locatif important.

Je vis maintenant à Calgary. La situation commence à se stabiliser en ce qui concerne l'abordabilité des logements locatifs. Je reviendrai sur la question de la mentalité et de la culture du logement locatif par rapport à la propriété et à la manière dont cela influence, de façon générale, notre structure fiscale.

M. Love : La raison pour laquelle j'ai choisi Toronto et Vancouver comme point de départ, c'est parce que c'est là que le fardeau fiscal et les taxes municipales sont les plus élevés, ce qui est la cause des plus grands bouleversements. Les taxes ont le même effet, qu'il s'agisse de logements à vendre ou de logements locatifs.

Dans le cas de logements locatifs, vous construisez l'immeuble à appartements, mais 25 ou 30 % de vos coûts sont en fait des taxes. Vous devez augmenter vos loyers de ce même montant pour couvrir le capital.

Pire encore, la TVH sur le logement locatif — qui est levée à l'heure actuelle — a été appliquée non pas au coût de l'immeuble à appartements, mais bien à sa valeur marchande lorsqu'il a été terminé. Autrement dit, vous payez la TVH pour les terres que vous possédez déjà. Vous payez la TVH sur toute valeur créée, quelle qu'elle soit. Voilà une manière de décourager toute construction immobilière potentielle.

The tax issue flows through to homeowners and to renters in exactly the same model. You can simply think that 25% of their rent or 25% of the purchase of their home is because of municipal and federal taxes, levies and fees.

Senator Fridhandler: I have another question on the rental market. The benefits and the drive to push people to ownership versus rental, if they actually understood the ultimate economics, is the following: At the end of the day, an owner — however they might invest over the years — gets their primary residence sale tax-free, while the renter, who has paid rent over the years, never gets a tax benefit and is left with no inherent savings over their lifetime for living someplace.

Is there a way in our tax system to address that perceived inequity?

Mr. Love: My interpretation of the social contract with Canadians has been that you should be able to afford a house. You buy a house. Over time, it will be your retirement, and that is part of the significant wealth for Canadians.

I don't think we should deduct interest payments or mortgage payments. I don't think we should have capital gains. I quite encourage the government policy of we don't tax — the CRA doesn't come to your primary residence. That has been a great wealth stabilizer for Canadians generally.

There has been some talk about trying to level the playing field by making some rent tax deductible and so on and so forth. To be candid, I just don't see that as a significant driver. The fact is that it's more about how to make housing more affordable and more available. Canada has one of the highest home ownership rates in the G7, certainly much higher than our American friends. I think that is a policy I would encourage.

Senator Fridhandler: On affordability, Canadians don't seem to be so willing to move across the country and leave their place of birth — their nests. They have to stay in Toronto if they are from Toronto, unlike some of our global citizens in other countries who are very mobile. For example, anecdotally, I hear about many people who move from lovely Vancouver to Calgary because they are willing to take a little hit on what they can earn because they can afford to have a backyard when buying a house around Calgary.

La question fiscale se répercute tant sur les propriétaires que sur les locataires, selon exactement le même modèle. C'est bien simple : 25 % de leur loyer ou 25 % du prix d'achat de leur maison sont attribuables aux taxes municipales et fédérales, aux redevances et aux frais.

Le sénateur Fridhandler : J'ai une autre question concernant le marché locatif. Les avantages et l'incitatif à l'accession à la propriété plutôt qu'à la location, si les gens comprenaient réellement l'économie ultime, sont les suivants : au bout du compte, un propriétaire — peu importe ses investissements au fil des ans — bénéficie d'une exonération d'impôt sur la vente de sa résidence principale, alors qu'un locataire, qui a payé un loyer pendant toutes ces années, ne reçoit aucun avantage fiscal et se retrouve avec aucune économie liée au fait d'avoir simplement eu un toit sur la tête.

Y a-t-il un moyen, dans notre régime fiscal, de réagir à cette iniquité perçue?

M. Love : Mon interprétation du contrat social avec les Canadiens est que vous devriez avoir les moyens d'acheter une maison. Vous achetez une maison. Au fil du temps, elle constituera votre fonds de retraite, et cela fait partie de l'important patrimoine des Canadiens.

Je ne pense pas que nous devrions permettre la déduction des paiements d'intérêt ou des paiements hypothécaires. Je ne pense pas non plus que nous devrions avoir de gains en capital. Je soutiens pleinement la politique gouvernementale selon laquelle l'ARC ne taxe pas la résidence principale. C'est une mesure qui a joué un rôle majeur dans la stabilisation du patrimoine pour les Canadiens.

Il a été question de tenter de rétablir l'équité en permettant, par exemple, de rendre une partie du loyer déductible d'impôts, et ainsi de suite. Pour être franc, cela ne me semble pas être un moteur important. Ce qui importe, c'est de savoir comment rendre le logement plus abordable et plus accessible. Le Canada est le pays du G7 qui a le taux d'accession à la propriété le plus élevé, certainement beaucoup plus que celui de nos amis américains. Je pense que c'est une politique que j'encouragerais.

Le sénateur Fridhandler : En ce qui concerne l'abordabilité, les Canadiens ne semblent pas très disposés à déménager à l'autre bout du pays et à quitter leur lieu de naissance, leur nid. Ils doivent rester à Toronto s'ils viennent de Toronto, contrairement à certains de nos citoyens d'autres pays qui sont très mobiles. Par exemple, soit dit en passant, j'entends dire que de nombreuses personnes déménagent de la magnifique ville de Vancouver pour aller à Calgary parce qu'elles sont prêtes à accepter une baisse de revenu, car elles peuvent s'offrir une maison avec un jardin dans la région de Calgary.

Similarly, I hear about people who have come from the Maritimes originally and worked in the oil patch, and now they see it as a good opportunity to sell and move back to Atlantic Canada where it's cheaper.

Some of this movement should address the dynamic of affordability as well. You go where you can afford a house, but we seem reluctant and want to allow people to stay exactly where they grew up. Can you comment on that?

Mr. Love: I grew up in Edmonton. I have lived in Toronto for 45 years. Of course, my Edmonton friends still wonder when I'm coming back.

The lack of labour mobility here is reflected by the lack of business mobility. In the U.S., all the time, you see businesses moving from jurisdiction to jurisdiction for tax reasons, for competitive reasons and for a number of reasons. There is zero business mobility in Canada. It's very uncommon to see major shifts. We have seen them. Over my 50 years, we saw the migration of financial firms from Montreal to Toronto in the late 1970s and early 1980s. We saw energy move from Toronto to Calgary also in the 1980s. We did see some of that. But because there is a lack of business mobility, there is not the same degree of labour mobility. Where there is a peak need, you see Maritimers working in the oil sands. You see all of that, but it's not a general trend.

Senator Martin: Thank you for your testimony today. I wish it were as straightforward as the stroke of a pen to take bold action. You have given us some good recommendations.

Going back to one of your recommendations, which is to remove taxes, levies and fees at the municipal level — to reset the municipal funding model — what are the practical steps that the federal government should or could take to compel municipalities to lower their development charges and expedite permitting? Would you talk about what the federal government can practically do? How can we make this happen at the municipal level?

Mr. Love: To break it into two pieces, I would leave the whole permitting issue and regulatory issue in another bucket because it's super complicated. At the end of the day, as dysfunctional as it is, to me, it's not the source code.

De même, j'entends parler de gens qui sont venus des Maritimes et qui ont travaillé dans le champ de pétrole, et qui voient maintenant là une bonne occasion de vendre et de retourner vivre dans le Canada atlantique, où c'est moins cher.

Certains de ces déplacements devraient également tenir compte de la dynamique de l'abordabilité. Vous allez là où vous avez les moyens d'acheter une maison, mais nous semblons résister à cette idée et voulons que les gens restent exactement à l'endroit où ils ont grandi. Pouvez-vous vous prononcer à ce sujet?

M. Love : J'ai grandi à Edmonton et j'ai vécu à Toronto pendant 45 ans; bien sûr, mes amis d'Edmonton se demandent encore à quel moment je reviendrai.

Le manque de mobilité de la main-d'œuvre ici témoigne du manque de mobilité des entreprises. Aux États-Unis, constamment, vous voyez des entreprises déménager d'une administration à l'autre pour des raisons fiscales, à cause de la concurrence et pour un certain nombre d'autres raisons. La mobilité des entreprises n'existe pas au Canada. Il est très rare de voir des changements majeurs. Mais nous en avons vu. Au cours de mes 50 années d'expérience, nous avons observé la migration de sociétés financières de Montréal à Toronto à la fin des années 1970 et au début des années 1980. Des sociétés énergétiques ont aussi déménagé de Toronto à Calgary dans les années 1980. Ce sont des migrations que nous avons observées. Mais à cause du manque de mobilité des entreprises, la main-d'œuvre n'a pas le même degré de mobilité. Là où la demande est la plus forte, nous voyons des habitants des Maritimes aller travailler dans les sables bitumineux. Vous voyez tout cela, mais ce n'est pas une tendance générale.

La sénatrice Martin : Merci de votre témoignage aujourd'hui. J'aurais aimé qu'il suffise d'un trait de plume pour qu'on puisse prendre des mesures audacieuses. Vous nous avez fourni de bonnes recommandations.

Pour revenir à l'une de vos recommandations, soit celle d'éliminer les taxes, les redevances et les frais à l'échelon municipal — pour remettre à zéro le modèle de financement municipal —, quelles sont les étapes pratiques que le gouvernement fédéral devrait ou pourrait suivre pour convaincre les municipalités de réduire leurs redevances d'aménagement et accélérer la délivrance de permis? Pouvez-vous nous dire ce que le gouvernement fédéral pourrait faire, de façon pratique? Comment pouvons-nous rendre cela possible à l'échelle municipale?

M. Love : Pour diviser la question en deux éléments, je laisserais de côté toute la question de la délivrance des permis et la question réglementaire, parce que c'est très complexe. Au bout du compte, si dysfonctionnel que ce soit, selon moi, ce n'est pas le problème de fond.

To focus on taxation, if we look at the degree that the federal government transfers monies to both the provinces and the cities — the cities are just a creation of the provinces — it seems to me and it's easy for me to say that there are significant levers around which to have an elevated negotiation and discussion.

It's clear that politicians at every level agree that housing is a crisis. Politicians at every level understand they are vulnerable if they don't take action on the housing file. The Prime Minister's strategy with Build Canada Homes and so on, I think, is an interesting initiative, but it alone is not going to deliver what he needs. He needs to unleash what is arguably amongst the world's most sophisticated residential development communities to deliver more affordable housing, and it all lies in the tax burden.

When I talk to my American friends and ask them about tax on capital, they look at me like I am from Mars because it doesn't exist in other places. In fact, tax increment financing in the U.S. is used to give the money to the developer to incent them to build, because the municipality understands they want the long-tail enhanced tax revenue after the building is built.

We need to have an adult discussion. It starts with the senior level of government who, at the end of the day, has the biggest chequebook and writes the most cheques. It seems to me it's that level of government that has to take the leadership here and make something happen. Everybody is putting in new programs that require more people to decipher what they mean. Sometimes they overlap, or sometimes they conflict. None of it really moves the needle.

In the absence of doing something bold, I think Canadians are looking to this government to be bold. The Prime Minister was clear in his election campaign and afterwards that he wanted to build at a pace that Canadians haven't seen in generations. I think that inspired many of us. Let's get at it.

This legacy tax system of taxing new development is broken. If you think of just buying a million-dollar house, to buy the land to build the building, you give the developer a profit, which is \$750,000, and \$250,000 goes into taxes. It makes your head explode. At \$750,000, many people would say, "Actually, I can afford that house, but I can't afford a million." So let's figure that out.

Senator Martin: Maybe this is something you could submit to us because you didn't talk about this specifically, but you have criticized recent capital gains tax increases, as it could drive

En ce qui a trait à la fiscalité précisément, à voir la mesure dans laquelle le gouvernement fédéral transfère des sommes d'argent aux provinces et aux villes — les villes ne sont qu'une création des provinces —, il me semble, et il est facile pour moi de le dire, que nous disposons d'importants leviers de négociation et de discussion approfondies.

Il est clair que les politiciens de tous les échelons conviennent qu'il y a une crise du logement. Les politiciens de tous les échelons comprennent qu'ils sont vulnérables s'ils n'agissent pas dans le dossier du logement. Selon moi, la stratégie du premier ministre, notamment avec Maisons Canada et ainsi de suite, est une initiative intéressante, mais à elle seule, elle ne lui donnera pas ce dont il a besoin. Il doit libérer ce qui est sans doute l'une des communautés d'aménagement résidentiel les plus avancées au monde pour accroître l'offre de logements durables, et tout repose sur la question du fardeau fiscal.

Quand je parle à mes amis américains et que je leur demande ce qu'ils pensent d'un impôt sur le capital, ils me regardent comme si je venais de Mars, parce que cela n'existe pas ailleurs. En fait, le financement par de nouvelles taxes foncières aux États-Unis est utilisé pour donner de l'argent au promoteur afin de l'inciter à construire, parce que la municipalité comprend qu'elle bénéficiera, à long terme, d'une augmentation des recettes fiscales une fois le bâtiment construit.

Nous devons avoir une discussion sérieuse. Elle doit commencer à l'échelon supérieur du gouvernement qui, au bout du compte, a le plus gros carnet de chèques et signe la plupart des chèques. Il me semble que c'est à cet échelon de gouvernement de faire preuve de leadership et de faire bouger les choses. Tout le monde met sur pied de nouveaux programmes, ce qui nécessite un plus grand nombre de gens pour les comprendre. Parfois, ces programmes se chevauchent, et parfois, ils se contredisent. Rien de tout cela ne fait vraiment avancer les choses.

En l'absence de mesures audacieuses, je crois que les Canadiens demandent au gouvernement d'être audacieux. Le premier ministre a été clair lors de sa campagne électorale et après, car il a dit qu'il voulait construire à un rythme que les Canadiens n'ont pas vu depuis des générations. Je pense que cela a inspiré un grand nombre d'entre nous. Faisons-le maintenant.

Ce régime fiscal en place, qui taxe les nouveaux projets immobiliers, est brisé. Si vous pensez simplement à acheter une maison de 1 million de dollars, pour acheter le terrain et construire le bâtiment, vous donnez un profit de 750 000 \$ au promoteur, et 250 000 \$ partent en impôts. C'est assez pour vous rendre fou. À 750 000 \$, bien des gens diraient : « En fait, je peux me permettre cette maison, mais pas une à 1 million de dollars ». Alors, essayons de comprendre cela.

La sénatrice Martin : C'est peut-être quelque chose que vous pourriez nous envoyer, car vous n'en avez pas parlé précisément, mais vous avez critiqué les récentes augmentations

capital away from Canadian markets and deter real estate development.

I wanted you to elaborate on that economic evidence for this concern. Since I'm out of time, maybe that's something you can forward to the committee.

Mr. Love: Raising the inclusion rate to increase the capital gains rate just gives further incentive for capital to invest somewhere else. As you know, capital is very mobile, and had we seen that proposal of two years ago come to fruition, I think a lot of people would have just put their capital in other markets where they don't have that.

Senator Loffreda: Mr. Love, thank you for joining us today. We appreciate your time. Thank you for responding so quickly when I reached out. It speaks volumes on your will to help us solve this crisis for Canadians.

Your testimony before this committee a couple of years ago played a key role in shaping our housing affordability report released in December 2023. As our committee now shifts focus toward some of the other challenges facing Canadian homebuyers, particularly government-imposed taxes, fees and other charges, I want to revisit a point you made during your last appearance and also this morning. You emphasized the need to waive or reduce municipal development charges to support the construction of higher-density rental buildings. Given the current fiscal pressures, governments may find it difficult to simply waive or lower these fees outright, even though you mentioned that a high tax rate on no activity is no revenue, obviously.

In that context, what would you recommend in terms of restructuring how municipalities apply development charges to better encourage affordable housing development? Can you elaborate on that?

Also, I want to mention that I remember in the 1980s, we had a similar housing crisis. Inflation was an issue. There weren't incentives only for the buyers; there were also incentives for the investors. At the time, I remember the MURBs had to be concrete multi-unit residential buildings where you could deduct appreciation and create a loss because the rentals did not follow the costs of development.

How would you balance all of that: incentives for buyers, yes, by cutting taxes, but also incentives for the investors? I like what you mentioned: Tax what you do not want. A tax on capital was

fiscales sur les gains en capital, car cela éloignerait les capitaux des marchés canadiens et dissuaderait les promoteurs immobiliers.

Je voulais vous demander de nous en dire plus sur ces données économiques en ce qui concerne cette préoccupation. Étant donné que mon temps est écoulé, c'est peut-être quelque chose que vous pourrez envoyer au comité.

M. Love : L'augmentation du taux d'inclusion pour accroître le taux d'imposition des gains en capital donne seulement une raison de plus pour investir les capitaux ailleurs. Comme vous le savez, les capitaux sont très mobiles, et si nous avions vu cette proposition d'il y a deux ans se concrétiser, je pense que beaucoup de gens auraient simplement investi leurs capitaux dans d'autres marchés où cette taxe n'est pas imposée.

Le sénateur Loffreda : Monsieur Love, merci de vous être joint à nous aujourd'hui. Nous vous remercions du temps que vous nous accordez, et je vous remercie d'avoir répondu si rapidement à mon appel. Cela en dit long sur votre volonté de nous aider à régler cette crise pour les Canadiens.

Votre témoignage devant le comité il y a quelques années a joué un rôle clé dans la rédaction de notre rapport sur l'abordabilité du logement, publié en décembre 2023. Alors que notre comité porte maintenant son attention sur certains des autres défis auxquels les acheteurs de maison canadiens sont confrontés, en particulier les taxes, frais et autres charges imposés par le gouvernement, j'aimerais revenir sur un point que vous avez mentionné lors de votre dernière comparution, et aussi ce matin. Vous avez insisté sur la nécessité de supprimer ou de réduire les redevances d'aménagement municipales pour soutenir la construction d'immeubles locatifs à plus grande densité. Compte tenu des pressions budgétaires actuelles, il pourrait être difficile pour le gouvernement de simplement renoncer à ces redevances ou de les réduire, même si vous avez souligné qu'un taux d'imposition élevé sur aucune activité ne génère évidemment aucun revenu.

Dans ce contexte, que recommanderiez-vous pour restructurer la manière dont les municipalités appliquent les redevances d'aménagement afin de mieux encourager l'essor du logement abordable? Pouvez-vous nous en dire plus à ce sujet?

Aussi, je tiens à mentionner que je me rappelle que, dans les années 1980, nous avons connu une crise du logement semblable. L'inflation était un problème. Les incitatifs n'étaient pas destinés uniquement aux acheteurs; il y en avait aussi pour les investisseurs. À l'époque, je me rappelle que les immeubles résidentiels à logements multiples devaient être en béton, et vous pouviez déduire l'amortissement et créer une perte, car les revenus locatifs ne suivaient pas les coûts d'aménagement.

Comment équilibrer tout cela : des incitatifs pour les acheteurs, oui, en réduisant les impôts, mais aussi des incitatifs pour les investisseurs? J'ai aimé ce que vous avez dit : taxer ce

a good example that you answered to, as well as the imperfect public policy on regulation and taxation and your three recommendations which we will study in detail.

Mr. Love: Thank you. Let me break it down into two pieces.

First of all, the MURB legislation in the early 1980s was required because there was an absence of capital formation to invest in rental housing. Today, some 45 years later, with a well-capitalized pension fund industry in Canada, which didn't exist in 1980, there is an untold amount of capital that would build rental housing. I can raise as much money as you can imagine to build rental housing.

The MURB program would be addressing a problem that, in my view, doesn't exist. It's not about capital formation; it's about whether you can invest in an apartment building and make money. The problem today is that the taxes are so high that you're required to build it and charge your tenants rent that's too high. You just don't have that clarity on getting that income, so the risk is too high.

The other piece is that, clearly, every government is looking for revenue and always does. In Toronto, the development charges, which are the bulk of what Toronto charges, amount to only 2.5% of their overall budget. Again, if the federal government came in and said they would replace 50% of that lost funding on some declining basis over 10 years so that there would be a transition period for a municipality to adjust, then it has several choices: tax increment financing, expenditure constraint or raising city property taxes. A bit of a dirty secret is that Toronto has the lowest property taxes per dollar of value in North America.

As unpopular politically as that might be, there's lots of tax room on housing because it's been subsidized by development charges, which have now strangled new development. More than that, they've created an excess price model that has made housing unaffordable.

Senator Loffreda: Thank you, Mr. Love.

[Translation]

Senator Henkel: Thank you for being with us, Mr. Love, and thank you for those recommendations. The need for new housing is so great that we must fully mobilize all public and private

que nous ne voulons pas. L'exemple de la taxe sur le capital que vous avez évoqué était pertinent, tout comme votre analyse des politiques publiques imparfaites en matière de réglementation et d'imposition ainsi que vos trois recommandations, que nous étudierons en détail.

M. Love : Merci. Permettez-moi de fournir deux éléments de réponse.

Tout d'abord, la loi sur les immeubles résidentiels à logements multiples, au début des années 1980, est née de l'absence de formation de capital pour investir dans les logements locatifs. Aujourd'hui, environ 45 ans plus tard, avec un secteur des fonds de pension bien capitalisé au Canada, qui n'existait pas en 1980, il y a une quantité incroyable de capitaux disponibles pour construire des logements locatifs. Je peux recueillir autant d'argent que vous pouvez imaginer pour construire des logements locatifs.

Le programme des immeubles résidentiels à logements locatifs serait une solution à un problème qui, selon moi, n'existe pas. Il ne s'agit pas de formation de capital; il s'agit de savoir si vous pouvez investir dans un immeuble à appartements et faire de l'argent. Le problème aujourd'hui, c'est que les taxes sont si élevées que vous devez le construire et percevoir un loyer trop élevé auprès de vos locataires. Vous n'avez tout simplement pas la certitude que vous tirerez ce revenu, alors le risque est trop élevé.

L'autre élément est que, de toute évidence, chaque gouvernement cherche des revenus, et c'est toujours le cas. À Toronto, les redevances d'aménagement, qui constituent l'essentiel des charges là-bas, ne représentent que 2,5 % du budget global de la municipalité. Encore une fois, si le gouvernement fédéral venait dire qu'il remplace 50 % de ces fonds perdus selon un taux de base dégressif sur 10 ans de manière à donner à une municipalité une période de transition pour s'adapter, elle aurait plusieurs choix : le financement par de nouvelles taxes foncières, la compression des dépenses ou l'imposition de taxes foncières municipales. Juste entre nous, Toronto a les taxes foncières les plus basses par dollar de valeur en Amérique du Nord.

Même si cela peut être impopulaire sur le plan politique, il existe une grande marge de manœuvre fiscale pour ce qui est du logement, parce qu'il a été subventionné par les redevances d'aménagement, qui ont désormais étouffé les nouveaux projets immobiliers. Plus encore, elles ont engendré un modèle de prix excessifs qui a rendu le logement inabordable.

Le sénateur Loffreda : Merci, monsieur Love.

[Français]

La sénatrice Henkel : Merci d'être parmi nous, monsieur Love, et merci pour toutes vos recommandations. Il est évident que le besoin en nouveaux logements est tel que tous les acteurs

actors. Your organization is an influential player in the Canadian housing market, particularly in large cities. Now, your economic model is based on high returns, while our study focuses on housing affordability. How do you balance the requirement for returns with the need for affordable and stable rents?

[English]

Mr. Love: Thank you. It's a great question.

In order to mobilize capital at any scale, there has to be some economic return. Our Affordable Housing Fund, which is a large fund, actually targets a rate of return that is below what our standard rates of return are. Investors in that fund look at the return through two lenses: First, if it's a reasonable economic return, and second, they have a view that there's a social return, which we support.

Generally, you'll find in residential development, developers build effectively to cost. In other words, there's no development profit margin, and you develop the building because you want a long-term income stream. There's not a large margin. If you look at the margin on condominium developers, they look to a 10% to 12% margin on cost, which is not a big margin, given all the risks they're taking.

It's sort of an urban myth that people are making large sums of money on the development, because that's not the case. The market adjusts. It's just not how that works. Again, you need some competitive return to scale capital, but there's no excess return.

[Translation]

Senator Henkel: I have one more question, if I may. What is your evaluation process when purchasing an existing rental property, and how do you set the purchase price? Once you have acquired the property, what practices do you follow to increase rent for existing tenants?

[English]

Mr. Love: Most of the rental that we bought and own are subject to rent controls. If you look at the income in place and the cost of debt, you're looking for a margin between the income in place and your cost of debt. Over time, you assume that rent will increase at the rent control rate, and then you have to make an estimate on the increase in utilities and property taxes, which typically rise faster than your rents rise. Over time, rent controls never caught up with expenses. It's a relatively low-risk

des secteurs public et privé doivent être pleinement mobilisés. Votre entreprise est un acteur influent sur le marché immobilier canadien, notamment dans les grandes villes. Votre modèle économique vise une rentabilité élevée. Notre étude porte en particulier sur l'abordabilité du logement. Je voudrais savoir comment vous conciliez cette exigence de rendement avec la nécessité de maintenir des loyers accessibles et stables pour les ménages.

[Traduction]

M. Love : Merci. C'est une excellente question.

À toute échelle donnée, la mobilisation de capitaux doit s'assortir de retombées économiques. Notre Fonds pour le logement abordable, qui est un fonds important, cible en fait un taux de rendement inférieur à nos taux de rendement standard. Les investisseurs de ce fonds examinent le rendement à travers deux prismes : d'abord, s'il s'agit d'un rendement économique raisonnable, et ensuite, si on estime qu'il produit un rendement social, ce que nous soutenons.

En général, dans les projets immobiliers résidentiels, les promoteurs construisent en fonction des coûts. En d'autres termes, il n'y a pas de marge de profit sur l'aménagement, et vous construisez le bâtiment parce que vous souhaitez un revenu à long terme. La marge n'est pas très grande. Si vous examinez la marge des promoteurs de condominiums, elle avoisine les 10 à 12 %, ce qui n'est pas énorme, compte tenu de tous les risques qu'ils assument.

C'est un peu une légende urbaine de dire que les gens gagnent beaucoup d'argent avec l'immobilier, car ce n'est pas le cas. Le marché s'adapte. Ce n'est tout simplement pas ainsi que cela fonctionne. Encore une fois, il vous faut un rendement concurrentiel adapté au capital, mais il n'y a pas de rendement excédentaire.

[Français]

La sénatrice Henkel : Si vous me permettez de poser une dernière question, quel est votre processus d'évaluation lors de l'acquisition d'immeubles locatifs existants, et comment déterminez-vous le prix d'achat? Après l'acquisition, quelles sont vos pratiques concernant les augmentations de loyer pour les locataires en place?

[Traduction]

M. Love : La plupart des logements locatifs que nous avons achetés et que nous possédons font l'objet d'un contrôle des loyers. Si vous examinez le revenu en place et le coût d'endettement, vous remarquerez qu'il y a une marge entre les deux. Au fil du temps, vous présumez que ce loyer va augmenter au même rythme que le contrôle des loyers, puis vous devrez estimer l'augmentation des services publics et des taxes foncières, qui est généralement plus rapide que celle du loyer.

business, which is why they're relatively low returns, but those are the metrics you look at.

Senator McBean: Mr. Love, thank you so much for your time. We always appreciate that everyone is busy. I feel a bit like an airline: We appreciate you choosing to be with us today.

I also like when witnesses come before us with clear recommendations in their testimony. I really appreciate that. Your second recommendation was to remove all taxes from new housing. If we look forward, Bill C-4 proposes to introduce a new GST rebate for first-time homebuyers. This bill will provide a rebate of 100% of the GST on new homes valued up to \$1 million, with the maximum benefit linearly phased out between \$1 million and \$1.5 million. I'm sure you know this.

Can you please put on the record for us why this is or probably isn't enough to be helpful?

Mr. Love: It's the old story: It's a step in the right direction. If you're in Brandon, Manitoba, you'd be in great shape. But if you're in downtown Toronto, you're dealing with part of the market. The reality is if you're in the missing middle category — where you have a family and you need a two-bedroom or three-bedroom semi-detached home or even a condominium — you probably don't fall into those numbers.

Again, in Canada, I struggle with a fixed number because I don't think you can find a house for over \$1 million in Brandon or under \$1 million in Toronto. I struggle to understand how that policy makes sense, which goes back to my position of let's waive all these taxes and let's not complicate it with a complicated policy. Let's just make it simple.

Senator McBean: Thank you. I think you've addressed this, but I'll drill into it again.

The federal government recently expanded financing programs for multi-unit housing. Are these tools effectively reaching developers and investors like KingSett, or are there regulatory or risk barriers that still limit their impact for you and investors like you?

Avec le temps, l'augmentation visée par le contrôle des loyers n'a jamais rattrapé les dépenses. C'est une activité à risque relativement faible, et c'est pourquoi les rendements sont relativement bas, mais ce sont les indicateurs que vous examinez.

La sénatrice McBean : Monsieur Love, merci beaucoup de votre temps. Nous savons toujours que tout le monde est occupé. Je me sens un peu comme une compagnie aérienne : nous vous remercions d'avoir choisi d'être avec nous aujourd'hui.

J'aime également lorsque les témoins nous présentent un témoignage assorti de recommandations claires. C'est vraiment quelque chose que j'aime. Votre deuxième recommandation était d'éliminer toutes les taxes pour les nouveaux logements. Si nous regardons dans l'avenir, le projet de loi C-4 propose d'instaurer un nouveau remboursement de la TPS pour les premiers acheteurs. Ce projet de loi offrira un remboursement de 100 % de la TPS sur les maisons neuves d'une valeur maximale de 1 million de dollars. Ce remboursement sera réduit de façon linéaire pour les propriétés dont la valeur se situe entre 1 et 1,5 million de dollars. Je suis sûre que vous le savez.

Pourriez-vous s'il vous plaît nous dire aux fins du compte rendu pourquoi cette mesure est ou n'est probablement pas suffisante pour être utile?

M. Love : C'est la vieille rengaine : c'est un pas dans la bonne direction. Si vous demeurez à Brandon, au Manitoba, vous vous en tireriez plutôt bien. Mais si vous vous trouvez dans le centre-ville de Toronto, vous ne touchez qu'à une partie du marché. La réalité est que, si vous vous retrouvez dans la catégorie intermédiaire manquante — c'est-à-dire que vous avez une famille et avez besoin d'une maison jumelée de deux ou trois chambres à coucher ou même d'un condominium — il est probable que vous ne soyez pas admissible selon ces critères.

Encore une fois, au Canada, j'ai du mal à fournir un chiffre fixe, parce que je ne pense pas que vous puissiez trouver une maison de plus de 1 million de dollars à Brandon ou de moins de 1 million de dollars à Toronto. J'ai du mal à comprendre la logique qui sous-tend cette politique, ce qui revient à ma position, qui est de supprimer toutes ces taxes et de ne pas compliquer les choses par une politique complexe. Faisons les choses simplement.

La sénatrice McBean : Merci. Je pense que vous avez déjà abordé ce point, mais je vais y revenir plus en détail.

Le gouvernement fédéral a récemment élargi les programmes de financement pour les complexes d'habitation. Ces outils réussissent-ils à atteindre des promoteurs et des investisseurs comme KingSett, ou y a-t-il des obstacles réglementaires ou des risques qui limitent toujours leur impact pour vous et des investisseurs comme vous?

Mr. Love: For the most sophisticated organizations — and I would, with respect, put us in that category — there is the ability to access some of the Canada Mortgage and Housing Corporation and other programs. It is expensive. It's uncertain. It's actually as difficult as the zoning process, and it's time-consuming. They are there.

If I were offering just a voice on that, the Canada Mortgage and Housing Corporation should not be a for-profit organization. The Canada Mortgage and Housing Corporation should be facilitating housing for Canadians. When they raised their credit spread and raised their rates in the middle of the summer, I thought that was odd. It's a total disconnect from what the stated policy of the government is, which is seeking affordable housing. Even on our affordable housing file, the rates went up, and, of course, interest rates are your major cost in real estate.

Left to my own, I think they're good people doing hard work under difficult circumstances, so there's no criticism there. I think their mandate has to be revisited. What is the mandate of the Canada Mortgage and Housing Corporation? Is it to help Canadians to afford a home? If it is, there's a whole list of things they could do differently.

Senator McBean: Thank you very much.

Senator Mohamed: Mr. Love, thank you very much for your testimony. I want to maybe pivot a little to a population that we should be talking a lot more about but we don't seem to be, and that's young people.

I live in Toronto. I've worked with young people across this country. Today, we see a lot of young people saying, "They told me to go to school, get an education and I would be able to afford a house," and that's simply not the case.

Given your extensive experience in real estate investment, what do you see as the key structural barriers, aside from reducing taxes, that are preventing young Canadians from accessing affordable housing? The first thing that comes to my mind, for example, is most young people don't have money for the down payment. Forget about the taxes that come with buying the house. Are there things that you can reflect on with a young person's lens to what you are saying? Thank you.

Mr. Love: I couldn't agree with you more that this is a broken social construct with our youth. The Canadian promise or the Canadian dream or whatever phrase one wants to use is that you get a job, you have a family and you have a home — all of that. The greatest risk that we have as a society is that our young

M. Love : Pour la plupart des organisations de renom — et, en tout respect, je nous mettrais dans cette catégorie — il est possible d'accéder à certains des programmes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et à d'autres. C'est coûteux. C'est incertain. En fait, c'est aussi difficile que le processus de zonage, et cela exige du temps. Ce sont des mesures qui existent.

Si je devais me prononcer à ce sujet... la Société canadienne d'hypothèques et de logement ne devrait pas être un organisme à but lucratif. Elle devrait faciliter le logement pour les Canadiens. Quand elle a augmenté le rapport prêt-valeur et ses taux au milieu de l'été, j'ai trouvé cela étrange. Il s'agissait d'un décalage total par rapport à la politique déclarée du gouvernement, qui est la recherche de logements abordables. Même dans notre dossier sur le logement abordable, les taux ont augmenté, et, bien sûr, les taux d'intérêt sont votre principal coût dans l'immobilier.

Pour ma part, je pense que ce sont de bonnes personnes qui accomplissent un travail difficile dans des circonstances exigeantes, alors il n'y a pas lieu de les critiquer. Je pense que leur mandat doit être réévalué. Quel est le mandat de la Société canadienne d'hypothèques et de logement? Est-ce d'aider les Canadiens à acheter une maison? Si oui, il y a toute une liste de choses qu'elle pourrait faire autrement.

La sénatrice McBean : Merci beaucoup.

La sénatrice Mohamed : Monsieur Love, merci beaucoup de votre témoignage. J'aimerais peut-être faire maintenant un petit détour pour aborder une population dont nous devrions parler beaucoup plus, mais dont nous ne parlons malheureusement pas assez, et ce sont les jeunes.

Je vis à Toronto. J'ai travaillé avec des jeunes partout au pays. Aujourd'hui, nous voyons beaucoup de jeunes qui disent : « Ils m'ont dit d'aller à l'école, d'étudier, et que je pourrais me payer une maison », et ce n'est tout simplement pas le cas.

Compte tenu de votre vaste expérience dans les investissements immobiliers, quels sont selon vous les principaux obstacles structurels, mis à part les taxes, que vous proposez de réduire, qui empêchent les jeunes Canadiens d'accéder à un logement abordable? La première chose qui me vient à l'esprit, par exemple, c'est que la plupart des jeunes n'ont pas d'argent pour la mise de fonds. Mettons de côté, pour un instant, les taxes associées à l'achat d'une maison. Y a-t-il des choses auxquelles vous pouvez penser du point de vue d'un jeune, à la lumière de ce que vous venez de dire? Merci.

M. Love : Je suis tout à fait d'accord avec vous, il s'agit d'un construit social non respecté qui touche notre jeunesse. La promesse canadienne ou le rêve canadien ou quelle que soit l'expression que l'on veut utiliser promet un emploi, une famille et une maison — toutes ces choses-là. Le plus grand risque que

people lose hope, and I think housing is at the centre of this narrative.

There are a number of things that could be done. One is to reduce the cost of housing with taxation. If you take 25% of the cost of that house away, that's a meaningful difference.

Second, the B-52 requirement on banks for who they can and cannot lend to is pretty restrictive. If you fit into the B-52 box, you'll have the advantage of bank mortgage financing, which is the most competitive in the world. But if you don't because you work for yourself, you're a new Canadian or you've just started a new job — there's a whole list of things — then you lie outside of that mortgage regime. Then for your mortgage rate, instead of it being 3.5% to 4%, it is 6% or 7%, so it shuts those people out.

With regard to the down payment issue, it again is a banking regulation issue that requires the banks to require individuals to put up a certain down payment. That certainly could be, I think, reviewed. But the B-52, which is ostensibly to protect the banks, has shut out a lot of people from the mortgage market into the alternative mortgage market, which is a very expensive place to be.

I'll tell you a quick story. A hockey player comes to Toronto. His salary is \$800,000 a year, but he doesn't start until the hockey season. He wants to buy a condo. He's unfinanceable because he hasn't started the hockey season yet, even though he's got a signed contract. So we took this individual to a super senior level at the bank, and they couldn't be approved because it was a regulation. You couldn't change it. It's breathtaking, not that we care about hockey players. It's baseball season, but I'll just throw that out there.

[Translation]

The Chair: At the end of the month, we will be meeting with the Superintendent of Financial Institutions. We could ask him about the B52 rule, which some who are following our proceedings may be less familiar with.

[English]

Senator Yussuff: Mr. Love, thank you again for taking the time to be with us. I like when you come to the committee. You're a rare voice because you come with such clarity with

nous courons en tant que société est que notre jeunesse perde espoir, et je suis d'avis que la crise du logement est au centre de ce problème.

De nombreuses mesures pourraient être prises. L'une d'elles serait de réduire le coût du logement avec le régime fiscal. Si l'on retire 25 % du coût d'une maison, cela fait une grande différence.

En second lieu, la règle du B-52 dictant aux banques à qui elles peuvent et à qui elles ne peuvent pas prêter de l'argent est assez restrictive. Si vous respectez la règle du B-52, vous pouvez bénéficier d'un financement hypothécaire bancaire, qui est le plus compétitif au monde. Et si vous ne respectez pas ce critère, parce que vous êtes travailleur autonome, parce que vous venez d'obtenir votre citoyenneté ou que commencez un nouvel emploi — il y a toute une liste de caractéristiques qui vous disqualifient — alors vous ne pouvez vous prévaloir ce régime hypothécaire. Donc, au lieu que votre taux hypothécaire soit de 3,5 % à 4 %, il sera de 6 % à 7 %, alors cette règle met ces gens-là à l'écart.

Quant à la question de la mise de fonds, il s'agit encore une fois d'une question de réglementation bancaire qui oblige les banques à demander aux particuliers de faire une certaine mise de fonds. À mon avis, cela certainement pourrait être réexaminé. Cependant, la règle du B-52, qui sert soi-disant à protéger les banques, empêche beaucoup de personnes à accéder au marché hypothécaire, et ces personnes-là n'ont d'autre choix que de se retrouver dans le marché hypothécaire alternatif, qui est fort onéreux.

Je vais vous raconter une petite histoire. Un joueur de hockey arrive à Toronto. Son salaire est de 800 000 \$ par année, mais il ne commence pas à travailler avant le début de la saison de hockey. Il souhaite acheter un condo. Toutefois, il lui est impossible de trouver du financement, car il n'a pas encore commencé la saison de hockey, même s'il a signé un contrat. Nous avons donc fait en sorte que cette personne rencontre un membre de la très haute direction de la banque, et le joueur n'a pas pu être approuvé en raison de la règle du B-52. La banque ne pouvait rien faire pour l'aider. C'est ahurissant, même si on se fiche un peu des joueurs de hockey. C'est la saison du baseball, soit dit en passant.

[Français]

Le président : Nous allons recevoir le surintendant des institutions financières à la fin du mois. Nous pourrions le questionner sur cette règle du B52, qui est peut-être moins connue de nos auditeurs.

[Traduction]

Le sénateur Yussuff : Monsieur Love, je tiens à vous remercier encore une fois d'avoir pris le temps de vous joindre à nous. J'aime bien lorsque vous venez devant le comité. Vous

regard to what you're thinking. We're not confused after you leave about what you had to say.

I think if Canadians are watching today, I'm hoping they will learn a great deal about the practicality in which you're proposing we could tackle the housing question.

I have a practical question. I raise it because if we were to do the things you're suggesting with regard to knowing about the fees that impact the cost of owning a condo or a house, what certainty do we have that would reach the consumers — the people who are struggling to buy an affordable property? The government can say we can do all of that, and I hear you, but how do we know for certain that this is going to result in bringing down the cost for people who are struggling with cost in the first place?

Mr. Love: Great question. What happens in the marketplace, though, is that the market always settles to the same profit margin. Remember, we're all competitors: us and the rest of the industry. No one gets an excess return. If we can build something and make our margin for a \$750,000 house, for example, we're going to build that house. We know the guy across the street can't sell the same house for \$775,000. There's no price collusion and no ability to prop up prices. Everybody will drop to the marginal cost of production plus the same 10% to 12% margin. It will be a direct drive to changing the cost of housing.

Remember, it's a big, diverse industry with literally tens of thousands of participants. There's no monopolistic player, no player that has 1% of the market or anything like that. Everybody competes, and you reduce the cost of construction, which is going on right now. There's no construction going on, so the cost of construction is falling. Everybody's prices are falling. We just need taxes. If taxes came off, people would move ahead. Trust me, you'd price everything based on that revised cost basis. If you didn't, your competitors across the street would.

Senator Yussuff: Coming back to what my colleague just asked you about young people in the marketplace, this is one of the biggest challenges in terms of affordability.

Besides the three recommendations you made that we should consider, what would you say more specifically would be of value in order to give young people some hope that what we're trying to achieve is how we can get them into the marketplace? More importantly, how do we give them the belief — which was the thing we were all taught when we were young — that owning a home is something to be proud of?

êtes une perle rare, car vous exprimez vos pensées avec une grande clarté. Après votre départ, nous ne sommes pas confus quant aux déclarations que vous avez faites.

Je crois que, si les Canadiens et les Canadiennes nous regardent aujourd'hui, j'espère qu'ils en apprendront beaucoup sur l'aspect pratique des choses que vous proposez pour régler le problème du logement.

J'ai une question d'ordre pratique. Je la pose, car si nous venions à appliquer vos suggestions quant aux frais ayant un impact sur le coût d'un condo ou d'une maison, quelle certitude avons-nous que cela se rendrait jusqu'aux oreilles des consommateurs — celles et ceux qui ont de la difficulté à acheter une propriété abordable? Le gouvernement peut bien dire qu'il peut faire tout cela, et qu'il nous comprend, mais comment pouvons-nous savoir avec certitude que tout cela va se solder en une baisse du coût pour les personnes qui ont déjà de la difficulté à assumer les coûts au départ?

M. Love : Bonne question. En revanche, ce qui se passe au sein du marché, c'est que celui-ci s'aligne toujours sur la même marge de profit. N'oubliez pas, nous sommes tous des compétiteurs : nous et le reste du secteur. Personne n'obtient un rendement excessif. Si nous pouvons construire quelque chose et maintenir une certaine marge de profit pour une maison valant 750 000 \$, par exemple, nous allons construire cette maison. Nous savons que le gars d'en face ne pourra pas vendre la même maison pour 775 000 \$. Il n'y a pas de collusion en matière de fixation des prix et nous ne pouvons pas majorer les prix. Tout le monde va s'en tenir au coût marginal de production plus la même marge bénéficiaire de 10 à 12 %. Cela va contribuer directement à changer le coût du logement.

Rappelez-vous que l'on parle d'un grand secteur diversifié comptant littéralement des dizaines de milliers de participants. Il n'y a aucun joueur monopolistique, aucun joueur qui détient 1 % du marché ou quoi que ce soit. Tout le monde se fait concurrence, et l'on réduit actuellement le coût de construction. Il n'y a pas de construction à l'heure actuelle, alors le coût de construction chute. Partout, les prix tombent. Nous avons juste besoin des taxes. Si l'on retirait les taxes, les gens auraient de l'argent. Faites-moi confiance, on fixerait des prix surtout en fonction de cette base des coûts révisée. Si vous ne le faites pas, vos compétiteurs en face vont le faire.

Le sénateur Yussuff : Pour revenir à ce que mon collègue vous a demandé quant à la place des jeunes dans le marché, il s'agit d'un des plus grands défis sur le plan de l'abordabilité.

À part les trois recommandations que vous avez faites et sur lesquelles nous devrions nous pencher, que diriez-vous plus spécifiquement qui pourrait aider les jeunes à reprendre espoir, et à se dire que nous tentons de trouver une façon de les intégrer au sein du marché? Mais, ce qui m'importe le plus est : comment pouvons-nous leur donner cet espoir — la chose qu'on nous a tous inculquée lorsque nous étions jeunes — soit que d'être

More consistently, we're seeing that young people are feeling a sense of hopelessness. They can't get into the market because of the sheer increase in prices. I live in Toronto. In the 1990s, I bought my home, and when I look at the prices of what they're selling for now, I'm literally shared shitless about where my daughter will live if her mom or dad doesn't help her get into the marketplace. It's truly astounding because I couldn't even discuss the cost of buying one condo with her, given that nothing is less than \$1 million.

Mr. Love: There are two broad issues there. One is the success of a great city is that its intensification in economic value rises. What happens is that, by definition, your daughter's starting point for a house won't be as much house as you bought, but that doesn't mean she can't participate in the market. If we take off this 25% surcharge on housing costs, there would be lots of product available in Toronto for under \$1 million. That will make a big difference to young people.

I should add that it's not just young people. We have many people of every age who feel shut out of the housing market, which is why it's such a political imperative for the government to fix this. Supply is important, but the cost is also fundamental. This fundamental issue is we tax housing at a level that makes it unaffordable. It's as simple as that. If we took off the taxes, levies and fees, and if you said to your daughter to just assume she can take 25% off of any new condo or whatever she looked at, she'd say, "Well, that's totally different, Dad. I actually probably can do that."

Senator Yussuff: Thank you.

Senator C. Deacon: Mr. Love, it's such a pleasure to see you again, and the clarity of your insights is exactly as it was two years ago. I'm so grateful for your testimony to our committee. My apologies for being late. I had a previous commitment that couldn't be avoided.

Mr. Love, I want to focus on the political burden that exists when you decide to move the cost of running our cities fully onto the boomers and Generation X owners of homes and off of the millennials and others who are buying homes and supporting our cities through all of these fees that are hugely problematic in the issue we're talking about. Given who votes and whatever else, I just see the big political problem always being a barrier in the municipality and potentially at the federal level.

propriétaire d'une maison est quelque chose dont on peut être fier?

De plus en plus, nous voyons des jeunes qui ressentent un grand désespoir. Ils ne peuvent pas mettre le pied dans le marché en raison de la montée astronomique des prix. Je vis à Toronto. Dans les années 1990, j'ai acheté ma maison, et lorsque je regarde les prix des maisons aujourd'hui, je suis littéralement terrifié : où vivra ma fille, si sa mère ou son père ne l'aide pas à pénétrer dans le marché? C'est véritablement ahurissant, car je ne pouvais même pas discuter du coût de l'achat d'un condo avec elle, puisque tout coûte au-dessus d'un million de dollars.

M. Love : Il y a ici deux enjeux dont il est question. Le premier est que le succès d'une grande ville mène nécessairement à l'intensification de l'augmentation de sa valeur économique. Ce qui se passe, c'est que, par définition, le point de départ de votre fille pour l'achat d'une maison ne serait pas le même que le vôtre, lorsque vous avez acheté votre maison, toutefois, cela ne veut pas dire qu'elle ne peut pas participer au marché. Si nous retirons ces 25 % de frais supplémentaires sur les coûts liés au logement, il y aurait une panoplie de propriétés disponibles à Toronto pour moins d'un million de dollars. Cela ferait une grande différence pour les jeunes.

Je devrais également souligner qu'il n'est pas juste question des jeunes. Il y a des personnes de tous âges qui se sentent exclues du marché du logement, et c'est la raison pour laquelle il est impératif, sur le plan politique, que le gouvernement règle ce problème. L'offre est importante, mais le coût est également fondamental. Le problème fondamental, c'est que nous taxons des logements au point de les rendre inabordables. C'est aussi simple que ça. Si nous enlevions les impôts, les prélèvements et les frais, et si vous disiez à votre fille qu'elle peut tout simplement présumer qu'elle peut enlever 25 % du prix de n'importe quel nouveau condo ou n'importe quelle propriété qu'elle regardait, elle dirait : « Eh bien, c'est totalement différent, papa. En fait, je peux probablement payer ce prix-là. »

Le sénateur Yussuff : Merci.

Le sénateur C. Deacon : Monsieur Love, c'est un réel plaisir de vous revoir, et la clarté de vos interventions est telle qu'elle l'était il y a deux ans. Je suis vraiment reconnaissant de votre témoignage auprès de notre comité. Veuillez excuser mon retard. J'avais un engagement qui ne pouvait être évité.

Monsieur Love, je voudrais me pencher sur le fardeau politique qui existe lorsque vous décidez de déplacer le coût de la gestion de nos villes pour le placer entièrement sur les épaules des propriétaires baby-boomers et de la génération X, en délestant les millénariaux et les autres personnes qui achètent des maisons et qui financent nos villes grâce à tous ces frais qui sont grandement problématiques dans la question qui est à l'étude. Compte tenu de qui vote, je ne peux pas ne pas voir le grand problème politique qui constitue toujours un obstacle au palier municipal et potentiellement au palier fédéral.

What's your advice there? Why these development charges keep going up is because of what you describe. Toronto has got the cheapest tax rate per dollar of value in North America. To change the development fees, that's going to go up quite a bit.

Mr. Love: I think we should put it in a bit of context. Remember that when the development industry is working, development charges amount to \$500 million or 2.5% of Toronto's total operating and capital budget. It's \$500 million out of a \$20-billion budget. If the federal government were to participate in half of that on a transitional period, you'd raise your taxes by 1.25%. That's not making the earth move for anyone.

The fact is that existing homeowners are taking advantage of prospective homeowners. It's 1.25%. I'm not talking about 10%. It's not a big number.

Now, in politics, a dime is a big number, but the reality is this problem is going to put a target on the back of every incumbent if they don't make some progress. I think that's where some bold action is needed. You can't make an omelette unless you break some eggs.

Senator C. Deacon: Mr. Love, that's what I love. You have the facts and the clarity. I really appreciate that.

As I close, I just want to thank you for the clarity around the Canada Mortgage and Housing Corporation's mandate and the need to streamline and focus it on accelerating the ability for Canadians to become homeowners because that's why it existed for so many years, and it seems to have really migrated. Again, thank you for being with us. You're always so insightful and helpful.

Mr. Love: To speak to a previous questioner about what we could do for young people, the Canada Mortgage and Housing Corporation could have a role. They could give a guarantee on single-family home ownership, which they don't do now. They only do that for multiples, which reduces the cost of your mortgage by one percentage point. It would take 20% or 25% off the cost of your mortgage. It would make a meaningful difference. You'd have to have that managed by the banks because you need the banks' large distribution system.

The Canada Mortgage and Housing Corporation could also have a meaningful role in what I'll call deeply affordable housing, and that's a space where we would have a fund that's

Quels seraient vos conseils à cet égard? Vous avez décrit les raisons pour lesquelles les redevances d'aménagement ne cessent d'augmenter. Toronto a le taux d'imposition par dollar de valeur le moins élevé de toute l'Amérique du Nord. Si l'on change les redevances d'aménagement, ce taux-là va devoir augmenter de beaucoup.

M. Love : Je suis d'avis qu'une mise en contexte s'impose. Gardez en tête que lorsque l'industrie de l'aménagement roule, les redevances d'aménagement peuvent aller jusqu'à 500 millions de dollars ou 2,5 % du budget de fonctionnement et d'immobilisations de Toronto. On parle ici de 500 millions de dollars sur un budget de 20 milliards de dollars. Si le gouvernement fédéral s'engageait à fournir la moitié de ce montant sur une période transitoire, il y aurait une augmentation d'impôt de 1,25 %. Cela ne va pas changer la vie de qui que ce soit.

Les faits sont les suivants : les propriétaires actuels profitent des propriétaires potentiels. Il s'agit de 1,25 %. Je ne parle pas d'une hausse de 10 %. Ce n'est pas immense.

Je reconnais que, en politique, dix sous est une grosse somme, mais, en réalité, ce problème ne va que mettre une cible dans le dos de chaque titulaire d'une charge publique si ceux-ci ne font pas quelques progrès. Je suis d'avis que des mesures draconiennes doivent être prises. On ne peut pas faire d'omelette sans casser quelques œufs.

Le sénateur C. Deacon : Monsieur Love, voilà ce que j'aime. Vous avez les faits et vous les exprimez avec clarté. J'apprécie réellement cela.

Pour conclure, je souhaiterais simplement vous remercier de votre clarté par rapport au mandat de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et quant au besoin de rationaliser cette société et de l'axer sur l'accélération de la capacité des Canadiens à acheter une propriété, car il s'agit de sa raison d'être depuis ses débuts, et il semble que celle-ci ait été écartée. Encore une fois, merci de vous être joint à nous. Vous êtes toujours si judicieux et obligeant.

M. Love : Pour revenir à une question précédente quant à ce que nous pouvons faire pour les jeunes, la Société canadienne d'hypothèques et de logement pourrait jouer un rôle. Elle pourrait donner une garantie pour permettre l'accès à la propriété d'une maison unifamiliale, ce qu'elle ne fait pas à l'heure actuelle. Elle ne fait cela que pour les édifices à logements multiples, ce qui réduit le coût de votre hypothèque de 1 point de pourcentage. Cette mesure pourrait enlever de 20 à 25 % du coût de votre hypothèque. Cela pourrait faire une différence considérable. Il faudrait que cela soit géré par les banques, car vous auriez besoin du grand système de distribution des banques.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement pourrait également jouer un rôle significatif dans ce que j'appellerai le logement très abordable, et il s'agirait d'un espace où nous

focused on building just deeply affordable housing. That is another discussion. The opportunity for the Canada Mortgage and Housing Corporation to use the government's balance sheet to make a meaningful difference is very real.

Senator C. Deacon: If you have a suggested answer on the deeply affordable housing that you could forward, Mr. Love, that would be gratefully received. You can forward it to our clerk.

The Chair: Thank you, Mr. Love. I wish to echo the remarks made by our colleagues, Senator Deacon and Senator Yussuff, regarding the fact that your testimony is very clear.

As the executive chair of a company that has over \$20 billion in your portfolio, we appreciate your insight. It is pretty unusual that executive people accept to testify before us. It is useful. It is important that Canadians understand exactly what is going on. We appreciate that, Mr. Love. We thank you for that.

[*Translation*]

Before we wrap up this meeting, I would like to take a moment to thank and acknowledge our many staff members who support us in our work. I would especially like to mention our interpreters and professionals who keep rising to the challenge. On behalf of the committee members, I would like to thank them.

The next meeting will be on Wednesday, at 4:15 p.m.

(The committee adjourned.)

aurions un fonds consacré uniquement à la construction de logements très abordables. Il s'agit de matière à discussion pour une autre fois. La Société canadienne d'hypothèques et de logement a l'occasion d'utiliser le bilan du gouvernement pour faire une réelle différence.

Le sénateur C. Deacon : Si vous avez une réponse ou une suggestion concernant la question du logement très abordable et que vous vouliez bien nous la transmettre, monsieur Love, nous l'accueillerions avec toute notre reconnaissance. Vous pouvez l'envoyer à notre greffier.

Le président : Merci, monsieur Love. Je souhaite me faire l'écho des remarques faites par mes collègues, les sénateurs Deacon et Yussuff, quant à la grande clarté de votre témoignage.

En votre qualité de président exécutif d'une société valant plus de 20 milliards de dollars, nous apprécions votre point de vue. Il est assez inhabituel que des personnes occupant des postes de cadres supérieurs acceptent de témoigner devant nous. C'est utile. Il est important que les Canadiens comprennent exactement ce qui est en jeu. Nous apprécions cela, monsieur Love. Nous vous remercions de votre témoignage.

[*Français*]

Pour clore cette réunion, j'aimerais prendre quelques moments pour remercier et saluer les nombreux membres de notre personnel qui soutiennent nos délibérations. Je tiens à souligner particulièrement le travail de nos interprètes et de nos professionnels qui relèvent sans cesse le défi. En votre nom, chers collègues, je tiens également à les remercier.

La prochaine réunion aura lieu mercredi prochain, à 16 h 15.

(La séance est levée.)