

**EVIDENCE**

OTTAWA, Wednesday, October 29, 2025

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

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

[*Translation*]

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

I would like to welcome the people watching us today on the sencanada.ca website.

Before we begin, I remind you to consult the cards on the tables in the committee room for guidelines to prevent audio feedback incidents.

I would now kindly ask my fellow committee members to introduce themselves.

[*English*]

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

[*Translation*]

**Senator Dalphond:** Good afternoon. Pierre Dalphond from the De Lorimier division, in Quebec.

**Senator Henkel:** Good afternoon. Danièle Henkel, representing the Alma region, in Quebec.

**Senator Ringuette:** Pierrette Ringuette from New Brunswick.

[*English*]

**Senator Yussuff:** Senator Yussuff, Ontario.

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

**Senator C. Deacon:** Colin Deacon, Nova Scotia.

**Senator Wallin:** Pamela Wallin, Saskatchewan.

**TÉMOIGNAGES**

OTTAWA, le mercredi 29 octobre 2025

Le Comité sénatorial permanent des banques, du commerce et de l'économie se réunit aujourd'hui, à 16 h 15 (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 :** Bonjour, honorables sénatrices et sénateurs. Je m'appelle Clément Gignac, sénateur du Québec et président du Comité sénatorial permanent des banques, du commerce et de l'économie.

Je tiens à souhaiter la bienvenue aux gens qui nous écoutent aujourd'hui à partir du site Web sencanada.ca.

Avant de commencer, je vous rappelle de prendre connaissance des cartes qui sont devant vous sur les tables de la salle du comité pour connaître les lignes directrices visant à prévenir les incidents liés au retour de son.

À ce stade, je demanderais à mes collègues du comité de bien vouloir se présenter.

[*Traduction*]

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

[*Français*]

**Le sénateur Dalphond :** Bonjour. Pierre Dalphond, de la division De Lorimier, au Québec.

**La sénatrice Henkel :** Bonjour. Danièle Henkel, représentante de la région d'Alma, au Québec.

**La sénatrice Ringuette :** Pierrette Ringuette, du Nouveau-Brunswick.

[*Traduction*]

**Le sénateur Yussuff :** Je suis le sénateur Yussuff, de l'Ontario.

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

**Le sénateur C. Deacon :** Colin Deacon, de la Nouvelle-Écosse.

**La sénatrice Wallin :** Pamela Wallin, de la Saskatchewan.

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

**Senator Martin:** Yonah Martin, British Columbia.

**The Chair:** Thank you, colleagues.

[Translation]

Honourable senators, today we are continuing our special study on Canada's housing crisis and the challenges currently facing Canadian home buyers, with a particular focus on government taxes, fees and levies.

I now wish to welcome the witness joining us this afternoon, Armine Yalnizyan. This is not your first appearance before a committee. You also appeared before the Standing Senate Committee on National Finance. We are really looking forward to hearing from you here, as well. I understand that you have an opening statement, which will be followed by a question and answer period. The floor is yours.

**Armine Yalnizyan, Economist and Atkinson Fellow on the Future of Workers, as an individual:** Thank you, Mr. Chair.

Honourable senators, thank you for inviting me to appear before you today. I hope to provide you with a different perspective on your study of the impact of government measures on the housing crisis in Canada and home ownership.

[English]

I will draw your attention strictly to two uniquely federal interventions that will shape not only today's but tomorrow's housing crisis. The first is Employment Insurance, or EI, which is not recession-ready. Prolonged trade wars and economic uncertainty guarantee more job losses. At last count, 1.6 million Canadians are unemployed, but only 550,000 of them receive regular jobless benefits. EI benefits provide 55% of insurable earnings. Unemployed workers recently earning six-figure incomes — which is not unusual for unionized workers with overtime in auto, steel, aluminum, mining and lumber — will see an income replacement rate closer to a third of their previous earnings, because the maximum insurable earnings limit under EI is less than of \$66,000.

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

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

**Le président :** Merci, chers collègues.

[Français]

Honorables sénateurs, nous continuons aujourd'hui notre étude spéciale portant 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.

Je souhaite maintenant la bienvenue à la témoin qui se joint à nous aujourd'hui, Mme Armine Yalnizyan. Ce n'est pas la première fois que vous venez devant un comité. On vous a entendue également au Comité sénatorial permanent des finances nationales. On a bien hâte de vous entendre ici aussi. Je crois comprendre que vous avez des remarques d'ouverture. Elles seront suivies par une période de questions. À vous la parole.

**Armine Yalnizyan, économiste et titulaire de la bourse de recherche Atkinson sur l'avenir des travailleurs, à titre personnel :** Merci, monsieur le président.

Honorables sénatrices et sénateurs, je vous remercie de m'avoir invitée à comparaître devant vous aujourd'hui. J'espère vous apporter un éclairage différent sur votre étude de l'impact des mesures gouvernementales sur la crise du logement au Canada et l'accession à la propriété.

[Traduction]

Je vais attirer votre attention sur deux interventions fédérales précises qui auront une incidence non seulement sur la crise du logement qui sévit actuellement, mais aussi sur celle qui nous attend à l'avenir. La première concerne l'assurance-emploi, ou AE, qui n'est pas prête à faire face à une récession. La prolongation des guerres commerciales et l'incertitude économique entraîneront inéluctablement davantage de pertes d'emplois. Selon les dernières statistiques, 1,6 million de Canadiens sont au chômage, mais seulement 550 000 d'entre eux reçoivent des prestations de chômage régulières. Les prestations d'AE représentent 55 % des gains assurables. Les travailleurs au chômage qui gagnaient récemment un salaire de plus de 100 000 \$ — ce qui n'est pas rare chez les travailleurs syndiqués effectuant des heures supplémentaires dans les secteurs de l'automobile, de l'acier, de l'aluminium, des mines et du bois — verront leur taux de remplacement du revenu se rapprocher d'un tiers de leur salaire antérieur, car le plafond des gains assurables au titre de l'AE est de moins de 66 000 \$.

When only one third of the jobless receive any kind of jobless benefits help, and when well-paid workers' incomes drop by two thirds when they lose their jobs, the economy's automatic stabilizer, EI, is not fit for purpose.

Recent federal measures have been helping steelworkers. Those measures foresee up to half of current employees laid off. Auto may suffer the same fate. Thousands of households won't be able to cover monthly mortgage payments or refinance mortgages. They will move into an already undersupplied rental market, and that will push up rents.

As people cut back on shopping and going out, more workers in retail and hospitality will also lose their jobs. Many of those workers earn around the minimum wage. It is impossible to survive on 55% of the minimum wage.

More people won't make rent, but there's nowhere cheaper to move to.

Without action on EI, we could witness a cascade of economic dislocation, in large cities but also in smaller communities, where shutting just one production facility unleashes a contagion of economic decline.

Essential EI reforms include raising maximum insurable earnings limits, increasing minimum benefits and lowering the hours of work that trigger eligibility. I detailed these in my pre-budget submission to the Department of Finance, which your clerk has circulated to you.

The second concern relates to the lack of guardrails on the well-intentioned goal of significantly increasing private sector investment. Without more and better checks and balances in chronically undersupplied markets like child care, health care, long-term care or housing, we expose ourselves to completely avoidable risks. A stock of aging purpose-built rental buildings in need of repair and renovation, particularly in Canada's biggest cities, is about to come onto the market. Older owner-operators will sell to investors when their own children do not want to take over the family business, and the investors are ready. The rapid rise of private equity includes \$2.5 trillion in dry powder, available to purchase real estate and make cosmetic or substantial changes. Whether those assets are resold or held, rents will rise.

Lorsque seulement un tiers des chômeurs reçoivent une aide sous forme de prestations d'AE et que les revenus des travailleurs bien rémunérés chutent de deux tiers lorsqu'ils perdent leur emploi, on peut affirmer que le stabilisateur automatique de l'économie, l'AE, n'est pas adapté aux besoins.

Les récentes mesures fédérales aident les métallurgistes. Ces mesures prévoient le licenciement de près de la moitié des employés actuels. L'industrie automobile pourrait subir le même sort. Des milliers de ménages ne seront pas en mesure de payer leurs mensualités hypothécaires ou de refinancer leur prêt hypothécaire. Ils se tourneront vers un marché locatif connaissant déjà une pénurie, ce qui fera grimper le prix des loyers.

Au fur et à mesure que les consommateurs réduiront leurs achats et leurs sorties, de plus en plus de travailleurs du commerce de détail et de l'hôtellerie perdront également leur emploi. Bon nombre de ces travailleurs gagnent environ le salaire minimum. Il est impossible de vivre avec 55 % du salaire minimum.

De plus en plus de personnes ne pourront plus payer leur loyer, mais il n'y a nulle part moins cher où aller.

Si des mesures concrètes sur l'AE ne sont pas prises, nous pourrions assister à une cascade de bouleversements économiques, dans les grandes villes, mais aussi dans les petites collectivités, où la fermeture d'une seule usine de production déclenche une vague de déclin économique.

Les réformes essentielles de l'AE comprennent l'augmentation des plafonds de rémunération assurable, l'augmentation des prestations minimales et la réduction du nombre d'heures travaillées pour être admissible. J'ai détaillé ces mesures dans mon mémoire prébudgétaire au ministère des Finances, que votre greffier vous a distribué.

La deuxième préoccupation concerne l'absence de garde-fous pour atteindre l'objectif louable d'augmenter considérablement les investissements du secteur privé. Sans freins et contrepoids supplémentaires et améliorés dans des marchés où les ressources sont toujours insuffisantes comme la garde d'enfants, les soins de santé, les soins de longue durée ou le logement, nous nous exposons à des risques tout à fait évitables. Un parc immobilier vieillissant d'immeubles à vocation locative nécessitant des réparations et des rénovations, en particulier dans les plus grandes villes du Canada, est sur le point d'arriver sur le marché. Les propriétaires-exploitants âgés les vendront aux investisseurs lorsque leurs propres enfants ne voudront pas reprendre l'entreprise familiale, et les investisseurs sont prêts. L'essor rapide du capital-investissement comprend 2,5 billions de dollars de fonds de réserve pour acheter des biens immobiliers et y apporter des modifications mineures ou substantielles. Que ces actifs soient revendus ou conservés, les prix des loyers augmenteront.

The U.S. just opened up \$9.3 trillion in individual workers' retirement savings to marketers who will promise lucrative returns if they invest through private equity.

According to the Library of Parliament, the foreign buyer ban, which is in effect until January 1, 2027, does not apply to larger, multi-unit residential buildings or to commercial properties. The rental market is, simply put, unprotected against deep-pocketed investors, whether they are Canadian or foreign. Without guardrails on investments in housing, we may lose more affordable rental housing stock, and we will certainly lose it faster than we can build it. If more American investors buy our rental properties, more of our hard-earned dollars won't stay in our own economy. In January, Blackstone in the U.S. bought out Canada's Tricon Residential for \$2.5 billion, and rents for 5,500 units will soon be flowing to the United States.

So I propose that you put in some investment guardrails, including extending the foreign buyer ban to rental stock, lowering the Competition Bureau's market share thresholds in housing markets, applying limits to debt-to-equity ratios in leveraged buyouts and requiring Financial Transactions and Reports Analysis Centre of Canada, or FINTRAC, disclosure on the ultimate beneficial owners in asset managements. Investments should be solving, not creating, problems in the housing market.

In closing, I recently suggested to the Senate National Finance Committee that they consider launching a study on the growth of private equity in Canada. Given the rich contribution that Senate studies have historically made to critical public policy issues, and given how little information Canadians have about this fast-evolving form of financialization and its potentially destabilizing impact on markets that are already stressed — like housing and the care economy — I hope you, too, will seriously consider this possibility.

Thank you.

**The Chair:** Thank you for your opening remarks.

Since we have a full house of members around the table, we will target four minutes rather than five, if you don't mind, for each intervention.

**Senator Martin:** I'm earlier than usual. I was hoping to hear all the good questions my colleagues had.

Les États-Unis viennent de débloquer 9,3 billions de dollars d'épargne-retraite des travailleurs pour les spécialistes du marketing qui promettent des rendements lucratifs s'ils investissent dans le capital-investissement.

Selon la Bibliothèque du Parlement, l'interdiction d'achat par des étrangers, qui est en vigueur jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2027, ne s'applique ni aux grands immeubles résidentiels à logements multiples ni aux immeubles commerciaux. En termes simples, le marché locatif n'est pas protégé contre les investisseurs fortunés, qu'ils soient canadiens ou étrangers. Sans garde-fous encadrant les investissements dans le logement, nous risquons de perdre davantage de logements locatifs abordables, et nous les perdrons certainement plus vite que nous ne pouvons en construire. Si davantage d'investisseurs américains achètent nos immeubles locatifs, une plus grande proportion de notre argent durement gagné quittera notre économie. En janvier, la société américaine Blackstone a racheté la société canadienne Tricon Residential pour 2,5 milliards de dollars; les loyers de 5 500 logements seront donc bientôt versés aux États-Unis.

Dans ce contexte, je propose que vous mettiez en place certains garde-fous pour encadrer les investissements, notamment l'extension de l'interdiction d'achat aux étrangers aux logements locatifs; la réduction des seuils de part de marché fixés par le Bureau de la concurrence sur les marchés immobiliers; l'application de limites aux ratios d'endettement dans les rachats par endettement; et l'obligation de divulgation par le Centre d'analyse des opérations et déclarations financières du Canada, ou CANAFE, des bénéficiaires effectifs dans la gestion d'actifs. Les investissements devraient résoudre des problèmes dans le marché immobilier, et non en créer.

En conclusion, j'ai récemment suggéré au Comité sénatorial des finances nationales d'envisager de lancer une étude sur la croissance du capital d'investissement privé au Canada. Compte tenu de la riche contribution que les études du Sénat ont apportée au fil du temps aux enjeux cruciaux de politique publique, et étant donné le peu d'informations dont disposent les Canadiens sur cette forme de financiarisation en rapide évolution et sur son effet potentiellement déstabilisateur dans des marchés subissant déjà des pressions — comme le logement et l'économie des soins —, j'espère que vous envisagerez vous aussi sérieusement cette possibilité.

Merci.

**Le président :** Je vous remercie de votre déclaration liminaire.

Étant donné que tous les membres du comité participent à la réunion, nous limiterons chaque intervention à quatre minutes plutôt qu'à cinq, si cela vous convient.

**La sénatrice Martin :** Mon tour arrive plus tôt que d'habitude. J'espérais pouvoir d'abord entendre les questions pertinentes de mes collègues.

Thank you for your testimony today. I feel as if you need to unpack everything you said with a lot more details in terms of the EI not being recession-ready. You outlined what we need to look at, what the dangers are and the lack of investment guardrails.

We have been hearing about these high municipal and development charges, and that is a huge issue. Given your focus on the future of workers and building a fair economy, what impacts are those high municipal and development charges having on labour market mobility and affordability for workers in urban and rural housing markets?

**Ms. Yalnizyan:** Thank you for your question, senator.

I deliberately chose to focus on EI and on guardrails on investments because, while your focus on development charges and buying homes for the people who don't already have them is very reasonable, I think the housing crisis is coming to the rental market. I gave you the reasons why I think that is the case. If you do not expand your perspective on what needs to be done to protect the housing crisis from getting worse, you're going to miss the big story, which is not, in my view, as much about home ownership as it is about people getting knocked out of the home ownership market and moved into the rental market. That market is currently extremely exposed to further increases in rents, loss of control over living standards and people jockeying for a place in a shrinking supply of affordable housing, by policy design.

If we don't do something around both of the things I've said — fixing EI so that people don't lose their homes in the first place and putting guardrails on who will buy distressing assets or assets that are being transferred intergenerationally, which are older assets that will need renovation — we are making the housing crisis worse.

I recognize that I'm throwing a curveball at you, but when some of those pitchers throw curveballs at batters, if they connect, it can be a home run. I'm hoping somebody connects with my comments.

**Senator Martin:** That is a very good metaphor, given what is going to happen tonight during the game.

You have introduced two very important issues for us to look at as a committee.

Merci pour votre témoignage d'aujourd'hui. J'ai l'impression que vous devez développer davantage tout ce que vous avez dit au sujet de l'AE qui n'est pas adaptée à un contexte de récession. Vous avez énuméré les éléments que nous devons examiner, les dangers et le manque de garde-fous entourant l'investissement.

Nous entendons parler des droits municipaux et d'aménagement immobilier élevés; c'est un problème majeur. Comme vous vous intéressez à l'avenir des travailleurs et à la création d'une économie équitable, quelle est, selon vous, l'incidence de ces droits municipaux et d'aménagement immobilier élevés sur la mobilité de la main-d'œuvre et sur l'accès aux logements abordables pour les travailleurs dans les marchés immobiliers urbains et ruraux?

**Mme Yalnizyan :** Je vous remercie de la question, sénatrice.

J'ai délibérément choisi de me concentrer sur l'AE et les garde-fous en matière d'investissement, car, même s'il est tout à fait raisonnable que vous vous intéressiez aux droits d'aménagement et à l'achat de logements pour les personnes qui n'en possèdent pas encore, je pense que la crise du logement touche désormais le marché locatif. Je vous ai donné les raisons sous-tendant ma position. Si vous ne portez pas votre attention sur ce qui doit être fait pour empêcher la crise du logement de s'aggraver, vous allez passer à côté de l'essentiel, qui, à mon avis, ne concerne pas tant l'accession à la propriété que le fait que des personnes ne peuvent accéder à la propriété et doivent se tourner vers le marché locatif. En ce moment, ce marché est extrêmement marqué par de nouvelles augmentations des loyers; par la perte de contrôle sur le niveau de vie; et par la concurrence pour obtenir un logement dans un marché où l'offre de logements abordables diminue, en raison de la conception des politiques.

Si nous n'agissons pas pour remédier aux deux enjeux que j'ai mentionnés — réformer l'AE afin que les résidents ne perdent pas leurs logements, et mettre en place des garde-fous pour contrôler qui achète des immeubles en piteux état ou des immeubles transférés d'une génération à l'autre, qui sont des actifs d'un certain âge nécessitant des rénovations —, nous aggraverons la crise du logement.

Je suis consciente que je vous lance une balle à effet, mais lorsque des lanceurs lancent des balles à effet aux frappeurs, et que ces derniers parviennent à les frapper, on peut assister à un coup de circuit. J'espère que quelqu'un fera un coup de circuit avec mes commentaires.

**La sénatrice Martin :** C'est une excellente métaphore, étant donné ce qui se passera pendant la partie de ce soir.

Vous avez présenté deux enjeux très importants que notre comité doit examiner.

You mentioned Blackstone. Can you talk a bit more about that danger scenario where this is happening? What are the risks, and what can we expect as a result of that?

**Ms. Yalnizyan:** As I mentioned, we have made it very clear that Canada is open for business, and we are trying to attract investment, but there are no guardrails on any sector in terms of home ownership. I have been told many times by people from Finance that we have the foreign buyer ban. And it has been extended to 2027, but that is only for single detached homes for homes that have up to three units. Anything to do with long-term care residences or rental apartments is not covered by that legislation. That is why my first recommendation to you is that you suggest to your colleagues in the other place that they may want to extend what the foreign buyer ban includes.

But it won't be just foreign buyers; we have private equity growing domestically. We have large investment companies like Brookfield that have made their name in real estate. If they choose to buy more and more of the market share of rental apartments, they will be able to set the prices more effectively or even introduce algorithmic pricing for rents. Therefore, we need to be very mindful of who will own our housing, particularly the housing that we can't own — the housing that we must rent.

**Senator Martin:** So we're lacking the investment guardrails. Do they have guardrails in the United States or in other jurisdictions that are far more protective than ours?

**Ms. Yalnizyan:** I'm not an expert on investment guardrails in the United States, but in reading the news, since January 2025, it has been all about reducing rules and guidelines, and easing the enforcement of rules. The Trump administration just opened up \$9.3 trillion in individual people's retirement savings that had been previously protected. Private equity used to be something that only accredited investors could participate in before.

What is an accredited investor? It is a company, an individual or a pension fund that has over \$100 million in savings; they have deep pockets. First, they are less likely to make bad investments. Because they have so much money, they get great advice. Second, if they lose their money, it is not as big a blow to their asset base. That is unlike 401Ks in the United States, which are like our RRSPs here, and opening that up to the marketing of the private equity market that will promise you above-market returns — that is their game. Their game is to say, "I'm going to

Vous avez mentionné la société Blackstone. Pouvez-vous nous en dire un peu plus sur ce scénario dangereux pour la communauté touchée? Quels sont les risques et à quelles conséquences pouvons-nous nous attendre?

**Mme Yalnizyan :** Comme je l'ai mentionné, le Canada a clairement indiqué être ouvert aux affaires et essaie d'attirer les investissements. Or, aucune restriction en matière d'accession à la propriété n'est imposée, tous secteurs confondus. Des représentants du ministère des Finances m'ont répété à maintes reprises que l'interdiction visant les acheteurs étrangers est en place. Elle a été prolongée jusqu'en 2027, mais elle ne s'applique qu'aux maisons individuelles comptant jusqu'à trois logements. Toute résidence de soins de longue durée ou tout immeuble d'appartements locatifs n'est pas visé par ce texte de loi. Voilà pourquoi ma première recommandation est que vous suggériez à vos collègues de l'autre Chambre d'étendre la portée de l'interdiction visant les acheteurs étrangers.

Mais il ne faut pas uniquement agir du côté des acheteurs étrangers; des fonds d'investissement privés gagnent aussi en importance au pays. De grandes sociétés d'investissement comme Brookfield ont percé dans le secteur immobilier. Si ces sociétés décident d'acheter de plus en plus de parts de marché dans le secteur des appartements locatifs, elles seront en mesure de fixer les prix plus efficacement, voire d'introduire une tarification algorithmique pour les loyers. Nous devons donc porter une attention très particulière à l'identité des propriétaires de nos logements, en particulier les logements que nous ne pouvons pas posséder — c'est-à-dire ceux que nous devons louer.

**La sénatrice Martin :** Les garde-fous entourant les investissements font donc défaut. Existe-t-il aux États-Unis ou dans d'autres administrations des garde-fous offrant une bien meilleure protection qu'ici?

**Mme Yalnizyan :** Je ne suis pas une experte des garde-fous entourant les investissements aux États-Unis, mais à la lecture des actualités, depuis janvier 2025, je constate que tout tourne autour de la réduction des règles et des directives, et de l'assouplissement de l'application des règles. L'administration Trump vient de débloquer 9,3 billions de dollars d'épargne-retraite individuelle qui étaient auparavant protégés. Par le passé, le capital d'investissement privé était réservé aux investisseurs accrédités.

Qu'est-ce qu'un investisseur accrédité? Il s'agit d'une entreprise, d'un particulier ou d'un fonds de pension qui dispose de plus de 100 millions de dollars d'économies; les investisseurs accrédités disposent de gros moyens. Premièrement, ils sont moins susceptibles de faire de mauvais investissements. Comme ils ont tant d'argent, ils reçoivent des conseils avisés. Deuxièmement, s'ils perdent leur argent, le coup n'est pas trop dur à encaisser pour leur assiette d'actifs. Ce n'est pas le cas des régimes 401K aux États-Unis, qui s'apparentent à nos REER ici.

give you higher returns than you can get anywhere else.” And there are no guardrails on how that marketing will get done.

So whether there are better guardrails elsewhere is not the issue; the issue is that we know what’s coming to our own shores and are doing nothing about it. This was a discussion about what government impacts are.

**Senator Loffreda:** Thank you for being here, and it is nice to see you again. I love your solid recommendations regarding the guardrails. Of course, guardrails depend on how much capital the country has, and the U.S. has much more capital than Canada does. We need the guardrails much more.

You described the previous government’s housing plan as the most comprehensive set of policies we have seen since the Second World War, and you welcomed its focus on the rapidly expanding population of renters. In Budget 2024, a commitment was made for an additional \$19.5 billion over five years for housing, and the new Liberal government has made housing a top priority, as they should, through Build Canada Homes, a new federal agency that is dedicated to building affordable housing at scale.

My question is straightforward but perhaps not that simple, and it will give you a chance to expand upon your recommendations: In your view, how successful has the government been so far in addressing the housing affordability crisis? Additionally, looking ahead, what lessons or best practices should inform the work of the new Build Canada Homes agency?

**Ms. Yalnizyan:** Thank you once again, Senator Loffreda, for doing your homework. It is always an interesting process to have your own words thrown back at you, and I really appreciate the fact that you have read what I have said.

Although the previous government said they were doing the first national housing strategy in Canada, that is not true. The first housing strategy in Canada happened in 1948, after the return of the veterans from World War II, because we knew we were going to have an affordability crisis. People weren’t going back to their farms; they were headed to the big cities, and there simply weren’t enough places for them to live. We had a housing strategy that wasn’t vaunted as a housing strategy, but that is precisely what it was.

En rendant ces régimes accessibles aux acteurs du marché du capital d’investissement privé qui promettent des rendements supérieurs à ceux du marché... c’est leur stratégie. Leur stratégie consiste à dire : « Je vais vous offrir des rendements plus élevés que ceux que vous pouvez obtenir ailleurs. » Et il n’y a aucun garde-fou quant à la manière d’investir cet argent.

La question n’est donc pas de savoir s’il existe de meilleurs garde-fous ailleurs; l’enjeu est que nous savons ce qui nous attend au Canada et que nous ne faisons rien pour y remédier. C’était une discussion sur l’incidence des mesures gouvernementales.

**Le sénateur Loffreda :** Merci d’être parmi nous; je suis ravi de vous revoir. J’aime vos recommandations concrètes concernant les garde-fous. Bien entendu, les garde-fous dépendent des capitaux dont dispose un pays, et les États-Unis ont beaucoup plus de capitaux que le Canada. Nous avons donc d’autant plus besoin de garde-fous.

Vous avez qualifié le plan de logement du gouvernement précédent d’ensemble de mesures le plus complet que nous avons vu depuis la Deuxième Guerre mondiale, et vous avez salué l’attention qu’il accordait à la population de locataires qui croît rapidement. Dans le budget de 2024, un engagement a été pris pour un financement supplémentaire de 19,5 milliards de dollars sur cinq ans pour le logement. De plus, le nouveau gouvernement libéral a fait du logement une priorité absolue, comme il se doit, grâce à Maisons Canada, une nouvelle agence fédérale qui se consacre à la construction de logements abordables à grande échelle.

Ma question est simple, mais peut-être moins qu’elle n’y paraît, et elle vous donnera l’occasion d’expliquer vos recommandations plus en détail. Selon vous, dans quelle mesure le gouvernement a-t-il réussi jusqu’à présent à résoudre la crise du logement abordable? Par ailleurs, à l’avenir, quelles leçons ou pratiques exemplaires devraient guider le travail de la nouvelle agence Maisons Canada?

**Mme Yalnizyan :** Merci encore, sénateur Loffreda, d’avoir fait vos devoirs. C’est toujours intéressant de se voir renvoyer ses propres propos, et je vous suis vraiment reconnaissante d’avoir lu mes réflexions.

Bien que le gouvernement précédent ait déclaré mettre en œuvre la première stratégie nationale en matière de logement au Canada, ce n’était pas le cas. La première stratégie en matière de logement au Canada remonte à 1948, après le retour des anciens combattants de la Deuxième Guerre mondiale, car nous savions qu’une crise du logement abordable allait éclater. Les citoyens ne voulaient pas retourner dans leurs fermes; ils se tournaient vers les grandes villes, et il n’y avait tout simplement pas assez de logements pour eux. Il y a eu une stratégie en matière de logement qui n’était pas présentée comme telle, mais c’était précisément ce dont il s’agissait.

When you ask the question regarding how well we have done, we have done a lot since 2019; I think that is when the money first started flowing. But then the pandemic happened. That was a natural break on whatever building was going to happen. Then prices spiked, so interest rates spiked. That was a second break in the process.

We have been building, but my point is that we cannot build fast enough if we do not protect the stock of affordable housing we currently have. We will continue to build, and I'm very happy to see that so much focus has been put on affordability, but the definition of affordability by the Canada Mortgage and Housing Corporation, or CMHC, is 30% of income. There are many different incomes in most neighbourhoods. The definition of affordability by many programs is 80% of median market rent, which isn't very affordable for lower-income people.

So maintaining the stock of affordable housing that we have is absolutely critical, which is why I raised what I did. Those units will be coming onto the market if the children of older owner-operators don't want to take over the family business. Investors are ready to snap them up. We're seeing it already, left, right and centre. We're also seeing it with long-term care homes that have been around since the 1960s and 1970s. They are in bad need of renovation, and the owners don't want to spend the money on it because it doesn't provide enough of a return.

Therefore, we are losing more stock than we have the ability to build right now. That's the message I want to give you. It is not whether the government did a good job or a bad one, because who could have predicted what has happened since 2019? Nobody could have predicted or controlled for it, but we can predict and control what is about to happen. That is my goal in raising those issues here.

**Senator Loffreda:** Thank you. As always, you have been very insightful.

**Senator Fridhandler:** I just want to correct something. I think your reference to \$100 million in terms of that being the threshold for an accredited investor — unless you were misreading your notes — is a little bit inflammatory. In Canada, an accredited investor is someone that has net liquid assets of \$1 million and earns \$200,000 a year, before taxes, or \$300,000 with their spouse, before taxes. Those are numbers that have been in place for 30 years and are debated as perhaps being too low. Anyway, it is a lot different than \$100 million.

Vous demandez si le gouvernement a réussi de bons coups, et je répondrais que beaucoup de mesures ont été prises depuis 2019, année où — je crois — les fonds ont commencé à affluer. Or, la pandémie a ensuite frappé. Elle a naturellement interrompu tous les projets de construction. Puis, les prix ont grimpé en flèche, entraînant une hausse marquée des taux d'intérêt. Cette conjoncture a arrêté une deuxième fois la construction de logements.

Des logements se font construire, mais ce que je fais valoir, c'est que la construction de logements ne sera jamais assez rapide si nous ne protégeons pas le parc de logements abordables existants. Nous continuerons à en construire, et je suis très heureuse de voir que l'on accorde autant d'importance aux logements abordables. Rappelons toutefois qu'un logement abordable, selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ou SCHL, doit correspondre à 30 % du revenu. Les ménages gagnent des revenus très variés dans la plupart des quartiers. Au titre de nombreux programmes, un logement abordable se situe à 80 % du loyer médian du marché, ce qui n'est pas très abordable pour les personnes à faible revenu.

Il est donc absolument essentiel de préserver le parc de logements abordables existants, et c'est pourquoi j'ai soulevé ces enjeux. Des logements seront mis sur le marché si les enfants des propriétaires-exploitants âgés ne souhaitent pas reprendre l'entreprise familiale. Les investisseurs sont prêts à sauter dessus dès qu'ils seront mis en vente. Nous le constatons déjà absolument partout. Le phénomène se répercute aussi sur les établissements de soins de longue durée qui existent depuis les années 1960 et 1970. Ils ont grand besoin d'être rénovés, mais les propriétaires ne veulent pas dépenser d'argent pour ces travaux, car le rendement est insuffisant.

Par conséquent, nous perdons plus de logements que nous ne sommes capables d'en construire actuellement. C'est le message que je souhaite vous transmettre. Il ne s'agit pas de savoir si le gouvernement a fait du bon ou du mauvais travail, car qui aurait pu prédire tous les événements depuis 2019? Personne n'aurait pu les prédire ni les contrôler, mais nous pouvons prédire et contrôler ce qui nous attend. C'est la raison pour laquelle je soulève ces questions ici.

**Le sénateur Loffreda :** Merci. Comme toujours, vous êtes très perspicace.

**Le sénateur Fridhandler :** J'aimerais corriger quelque chose. Je pense que le montant de 100 millions de dollars que vous avez mentionné comme seuil des actifs requis pour pouvoir être considéré comme un investisseur accrédité — à moins que vous n'ayez mal lu vos notes — est un peu exagéré. Au Canada, un investisseur accrédité est une personne qui a un actif liquide net de 1 million de dollars et qui gagne 200 000 \$ par an avant impôts, ou 300 000 \$ avec son conjoint, avant impôts. Ces seuils sont en vigueur depuis 30 ans et suscitent un débat quant à savoir



**Ms. Yalnizyan:** You're correct. Thank you, senator.

**Senator Fridhandler:** You're very focused on rental housing. I don't know if I'm reading into this, because we have all grown up, at least those of us on this committee, in a culture of home ownership. That is how you partially save for retirement: You have an asset that is tax-free if you sell it at the end of your use of that asset, and you have money for retirement or, as we see today, reverse mortgages.

Are you suggesting that we recalibrate our cultural approach to home ownership? I think there is balance in there, but what are your thoughts on that?

**Ms. Yalnizyan:** The reason I gave the presentation I did, senator, is because rental housing was completely absent from the gamut of the study. Home ownership is a cultural and economic reality and something people strive for in this country, but more people are being left behind in the rental market, and more people will be shunted to the rental market if we don't pay attention to what is happening. That is why I wanted to raise the issue.

If there is a housing crisis, it isn't just in how we own homes but in the very question of whether someone will ever own a home. No one can own a home if the cost of renting for young people and people who can't afford to own doesn't drop. They will never get into the housing market if more and more of their income gets sucked up by rent instead of going to savings. That's why I raised it.

Do I think it's wrong to focus on home ownership? Absolutely not. However, my job is to do what I was asked to: weigh in on the housing crisis more generally and bring you a different perspective on what it is you're studying. I'm certainly not suggesting you substitute what I'm saying for it but, instead, maybe add to it.

**Senator Fridhandler:** Thank you.

**Senator Marshall:** Thank you for being here today.

You seem to be focusing on rental housing. I think you said earlier that you didn't want to judge the government on their housing programs, but there are billions of dollars being put into different types of housing, including affordable apartments and rental housing. Do you have an appreciation or a feel for how successful these programs are at this time? There's very little information available with regard to what these programs are achieving. We get all the announcements that this is going to be

s'ils sont trop bas. Quoi qu'il en soit, c'est très différent de 100 millions de dollars.

**Mme Yalnizyan :** Vous avez raison. Merci, sénateur.

**Le sénateur Fridhandler :** Vous portez une attention particulière aux logements locatifs. Je pourrais me tromper, car nous avons tous grandi, du moins les membres du comité, dans une culture axée sur l'accession à la propriété. Cela contribue en partie à l'épargne en vue de la retraite : on a un actif qui est libre d'impôt s'il est vendu après la fin de son utilisation, et on a de l'argent pour la retraite ou, comme on le voit aujourd'hui, pour obtenir un prêt hypothécaire inversé.

Proposez-vous de revoir notre approche culturelle axée sur l'accession à la propriété? Je pense qu'il y a un équilibre à trouver, mais qu'en pensez-vous?

**Mme Yalnizyan :** Sénateur, j'ai fait cette présentation parce que la question du logement locatif était complètement exclue de l'étude. L'accession à la propriété est une réalité culturelle et économique, et une chose à laquelle la population aspire dans ce pays. Cependant, de plus en plus de gens sont laissés pour compte dans le marché locatif, et plus de personnes seront reléguées au marché locatif si nous ne portons pas attention à ce qui se passe. Voilà pourquoi je tenais à soulever la question.

S'il y a une crise du logement, la question n'est pas seulement de savoir comment les gens accèdent à la propriété, mais de savoir s'ils pourront même devenir propriétaires un jour. Personne ne pourra devenir propriétaire si les loyers ne baissent pas, que ce soit pour les jeunes ou ceux qui n'ont pas les moyens d'acheter. Ils ne parviendront jamais à accéder à la propriété si une part croissante de leurs revenus est consacrée au loyer plutôt qu'à l'épargne. Voilà pourquoi j'ai soulevé cette question.

Quant à savoir si j'estime que c'est une erreur de mettre l'accent sur l'accession à la propriété : absolument pas. Cependant, je dois faire ce qui m'a été demandé, qui est de donner mon avis sur la crise du logement en général et présenter une perspective différente sur le sujet de votre étude. Je ne prétends aucunement que cela remplace le sujet de votre étude; il s'agit plutôt d'un complément.

**Le sénateur Fridhandler :** Merci.

**La sénatrice Marshall :** Je vous remercie de votre présence aujourd'hui.

Vous semblez vous concentrer sur le logement locatif. Plus tôt, vous avez dit ne pas vouloir juger le gouvernement d'après ses programmes de logement, mais des milliards de dollars sont consacrés à divers types de logements, dont les appartements abordables et les logements locatifs. Selon vous, ces programmes connaissent-ils du succès actuellement? Avez-vous une idée? Il y a très peu de renseignements sur les résultats de ces programmes. On entend toutes sortes d'annonces sur divers

built in the future, but we don't hear much about what was actually built and what has actually been occupied.

Listening to you speak, it seems like the rental housing is getting a back seat to other types of housing. You're involved in this at a really detailed level. What's your perception? Do you think the government is on the right track with regard to rental housing and housing for lower-income people, or do you think this is something that is lost to the side somewhere? I haven't seen any data that would show whether it's actually happening. What can you tell us about that?

**Ms. Yalnizyan:** I can tell you that, up until this government, the previous administration spent most of its money regarding rental housing in the form of repairing existing rental housing. That was long overdue — badly needed and long overdue — especially in the biggest markets, where there was bona fide affordable housing, which was, in many cases, social housing. It had been in disrepair for decades, and no one had the money for it.

Most of that money went there. You didn't see an increase in the stock; what you saw was an improvement in the living conditions of the people who live in such housing. They have those numbers, and I don't know why they are not publicizing them. I don't understand why governments don't publicize their successes. I understand why they don't publicize their failures.

To my mind, what was happening was a successful mission to make those units more livable so you don't have to build. It's a cheaper way of getting better-quality housing for more people, because some of those places were condemned.

In terms of building new things — first, let me be clear that I am not an expert on housing, and I do not know what has happened to the amounts of money that have been allocated for building affordable housing.

I only know that affordable housing is deemed to be 80% of market rate because of what I learned about the other things, so I don't actually know how affordable it is. There are things that could be done that are pretty "low rent," that wouldn't cost the federal purse that much but would, again, maintain the stock we already have.

My fear is that it doesn't matter how much we're building. If we're just saying that we're open for business and investment, we're going to lose affordable housing stock faster than we can build it. That's the one thing I want to put into your minds: You must contemplate that it isn't how much we're spending; it's how much we're going to have to spend if we let the market run away with this stuff.

projets de construction à venir, mais peu de choses sur les résultats concrets et le nombre de logements réellement occupés.

À vous écouter, il semble que le logement locatif est relégué au second plan par rapport aux autres types de logements. Vous suivez ce dossier de très près. Quelle est votre perception? Selon vous, le gouvernement est-il sur la bonne voie pour ce qui est du logement locatif et du logement pour les personnes à faible revenu, ou pensez-vous que c'est un aspect qui est négligé? Je n'ai vu aucune donnée indiquant que ces choses se concrétisent. Que pouvez-vous nous dire à ce sujet?

**Mme Yalnizyan :** Je peux vous dire qu'avant l'élection du gouvernement actuel, la majeure partie du budget de l'administration précédente pour le logement locatif était destinée à la rénovation de logements locatifs existants. Cela s'imposait depuis longtemps — c'était urgent et attendu depuis longtemps —, surtout dans les plus grands marchés, où il y avait des logements véritablement abordables. Il s'agissait souvent de logements sociaux. Ces logements se détérioraient depuis des décennies, et personne n'avait d'argent pour cela.

C'est là que la majeure partie du financement est allée. Cela ne s'est pas traduit par une augmentation du nombre de logements, mais par une amélioration des conditions de vie des gens qui vivent dans ces logements. Le gouvernement a ces chiffres, et j'ignore pourquoi il ne les publie pas. Je ne comprends pas pourquoi les gouvernements ne vantent pas leurs succès, mais je comprends qu'ils taisent leurs échecs.

Je pense qu'il s'agit d'une tentative — réussie — de rendre ces logements plus habitables pour éviter d'avoir à en construire de nouveaux. C'est une façon plus économique d'avoir de meilleurs logements pour un plus grand nombre de personnes. Certains de ces logements étaient condamnés.

Concernant la construction de nouveaux logements... Je tiens d'abord à préciser que je ne suis pas une spécialiste du logement et que j'ignore ce qu'il est advenu des fonds destinés à la construction de logements abordables.

Je sais seulement, d'après ce que j'ai appris sur d'autres sujets, que le critère d'un logement abordable est un loyer à 80 % du taux du marché. Donc, je ne sais pas vraiment dans quelle mesure ils sont abordables. Il y a des choses qui pourraient être faites à coût plutôt « modique », qui n'exigeraient pas énormément de fonds fédéraux, mais qui permettraient, encore une fois, de maintenir le parc immobilier existant.

Ma crainte, c'est que le nombre de logements construits ne change rien. Si nous disons simplement que nous sommes ouverts au commerce et aux investissements, notre parc de logements abordables disparaîtra plus vite que nous ne pouvons construire. C'est la seule chose que j'aimerais que vous reteniez : ce qu'il faut garder à l'esprit, ce n'est pas le montant dépensé, mais le montant qu'il faudra dépenser si nous laissons le marché s'emballer.

**Senator Marshall:** The issue for me is that a lot of the money has been spent and we don't really know where it went. Did it go into housing for higher-income people or did it go into rentals? Are these units completed and are they being occupied?

It just seems as if there's a lot of information about what is going to be done in the future, but I can't seem to find any information about what has already been accomplished so far with the billions of dollars that have been spent. I thought you might have some inside information that would enlighten us.

**Ms. Yalnizyan:** I don't have inside information. The same problem exists in Ontario, when you try to find out such things. They made a big deal out of investing in long-term care facilities, but we're shutting down more units than we're building. It's the same phenomenon.

Governments don't want to show their dirty laundry, regardless of who is in power. Yet I think the power of a committee like this is to be able to ask ministers or senior public servants to come forward, knowing ahead of time that you have a specific list of questions that you want them to provide answers to. They do have the data, so the question is whether you can get them to reveal it.

**Senator Marshall:** It would be great to see the data. Thank you.

**Senator C. Deacon:** Thank you for being with us today.

I live in a rural community where a lot of folks are really struggling and where there is not an awful lot of building of what they can afford in terms of rental properties and so on. Also, we have the phenomenon of an aging community, because the jobs have not been there. That's much of rural Nova Scotia. You're seeing folks needing to move out of single-family dwellings into care or communities where they don't necessarily need a car and have a more affordable way of life.

But they're struggling with homes that quite often aren't worth a lot of money. They're in communities to which people aren't tending to move. That transition is a really tough one for a lot of young families as well as older folks; it's not focused on just one age group.

We've seen an example called Tapestry Community Capital. There is money in Nova Scotia, but most of it is sent to Toronto via these big banks and invested out of Toronto. It's not invested in our communities by people in our communities.

**La sénatrice Marshall :** Pour moi, le problème est qu'une bonne partie de l'argent a été dépensée et que nous ne savons pas vraiment où il est allé. A-t-il été consacré à des logements pour des personnes à revenus plus élevés ou dans des logements locatifs? Ces logements sont-ils terminés? Sont-ils occupés?

On semble avoir beaucoup d'informations sur les choses à venir, mais je ne trouve aucune information sur ce qui a été accompli jusqu'à maintenant avec les milliards de dollars qui ont été dépensés. Je pensais que vous auriez peut-être de l'information privilégiée qui pourrait nous éclairer.

**Mme Yalnizyan :** Je n'ai pas d'information privilégiée. On a le même problème en Ontario lorsque l'on tente d'obtenir des informations de ce genre. Le gouvernement annonce avec fracas ses investissements dans les établissements de soins de longue durée, mais on ferme plus d'unités que l'on en construit. C'est le même phénomène.

Les gouvernements, peu importe le parti au pouvoir, n'étaient jamais leur « linge sale » en public. Pourtant, je pense qu'un comité comme le vôtre a le pouvoir d'obliger les ministres ou les hauts fonctionnaires à comparaître, en sachant que vous avez une liste de questions précises auxquelles vous souhaitez qu'ils répondent. Ils ont les données. Donc, la question est de savoir si vous pouvez les amener à les divulguer.

**La sénatrice Marshall :** Ce serait formidable de voir ces données. Merci.

**Le sénateur C. Deacon :** Je vous remercie de votre présence aujourd'hui.

Je vis dans une collectivité rurale où beaucoup de gens peinent à joindre les deux bouts et où le nombre de logements locatifs abordables est limité. À cela s'ajoute le phénomène du vieillissement de la population, car on manque d'emplois. Cela touche une bonne partie des régions rurales de la Nouvelle-Écosse. Des gens quittent leur maison unifamiliale pour aller dans des établissements de soins, ou dans des collectivités où ils n'ont pas nécessairement besoin d'une voiture et où le coût de la vie est plus abordable.

Cependant, ils ont de la difficulté à vendre leur maison qui, dans bien des cas, a peu de valeur. Ils vivent dans des collectivités qui n'attirent pas les gens. Il s'agit d'une transition très difficile pour bon nombre de jeunes familles et pour les personnes âgées. Cela ne touche pas un seul groupe d'âge.

Nous avons un exemple : Tapestry Community Capital. Il y a de l'argent en Nouvelle-Écosse, mais une bonne partie de cet argent fuit vers Toronto par l'intermédiaire des grandes banques et les investissements se font à partir de Toronto. L'argent n'est pas investi dans nos collectivités par les gens de la communauté.

Are you aware of structures and models that could be used to start to direct more of our savings — as individual taxpayers — into our own communities, for investing in rental properties, businesses or whatever else? To me, that's crucial. We need to have our money invested in our communities to grow them. It should not be sent to Toronto, and then we must hope and beg to have some of it come back.

**Ms. Yalnizyan:** Those are excellent questions. I don't have a lot of solutions for you, but I will raise three things.

First, pension funds now mostly invest abroad. As workers, that is our money being invested for us for when we retire. Historically, there was a cap of only 10% of that money being allowed to leave the country to make returns. Now there's no cap, and most of the money is offshore.

So I think there is an argument to be made, and former finance minister Chrystia Freeland made it, to encourage — maybe just through moral suasion — the “Maple 8” to repatriate some money. They are the biggest single pool of capital in this country so far, though that might change. We're seeing some indication that repatriation might happen. It's possible that workers, through their unions, could embarrass their pension funds into investing more where those people live and work.

The second point is that we do a lot of P3 investments, where governments and private sector partners deliver certain outcomes and the private sector partner gets a return on investment for their capital. There is no similar measure for philanthropies, charities and foundations to do the same thing to preserve or create housing. It used to be nuns and priests who would create these multi-residential homes for the aged, as well as hospices. The nuns are dying out, but the money is still there. They're looking for partners with the government to be able to create and maintain affordable housing units.

When I talk about rental, I should actually be making it just more general to multi-residential, because the foreign buyers ban does not extend to either of those things or commercial property, but that includes long-term care facilities and residential facilities, like retirement homes, which is partly what you're talking about, I think.

À votre connaissance, y a-t-il des structures ou modèles qui pourraient servir à diriger une plus grande part de nos économies — individuellement, en tant que contribuables — vers nos propres collectivités pour investir dans des immeubles locatifs, des entreprises, ou autre chose? Pour moi, c'est fondamental. Nous devons investir notre argent dans nos collectivités pour favoriser leur croissance. L'argent ne devrait pas être envoyé à Toronto, ce qui nous oblige ensuite à espérer et à supplier qu'une partie de cet argent nous revienne.

**Mme Yalnizyan :** Ce sont d'excellentes questions. Je n'ai pas beaucoup de solutions pour vous, mais je vais soulever trois points.

Premièrement, de nos jours, les caisses de retraite investissent principalement à l'étranger. En tant que travailleurs, c'est notre argent qui est investi pour nous en vue de notre retraite. Auparavant, le pourcentage de fonds pouvant être investi à l'étranger pour obtenir un rendement était plafonné à 10 %. Aujourd'hui, il n'y a plus de plafond et la majeure partie de l'argent est investie à l'étranger.

Donc, je pense qu'il y a lieu de faire valoir, à l'instar de l'ancienne ministre des Finances, Chrystia Freeland, qu'il faudrait encourager le « Maple 8 » — peut-être par simple persuasion morale — à rapatrier une partie de l'argent. Il s'agit actuellement de la plus importante mise en commun de capitaux au pays, même si cela pourrait changer. Il y a certaines indications que ce rapatriement pourrait se concrétiser. Il est possible que les travailleurs, par l'intermédiaire de leurs syndicats, parviennent à inciter leurs caisses de retraite à investir davantage ici, où ces gens vivent et travaillent.

Deuxièmement, il y a de nombreux investissements dans les PPP, dans lesquels les gouvernements et les partenaires du secteur privé fournissent des résultats, et les partenaires du secteur privé obtiennent un rendement pour le capital investi. Il n'y a pas de mesure semblable permettant aux organisations philanthropiques, aux organismes de bienfaisance et aux fondations de faire de même pour maintenir ou bâtir des logements. Autrefois, c'était les congrégations de religieuses et de prêtres qui construisaient des immeubles résidentiels à logements multiples et des résidences pour personnes âgées. Il y a de moins en moins de religieuses, mais l'argent est toujours là. Elles cherchent à établir des partenariats avec le gouvernement pour bâtir et maintenir des logements abordables.

Quand je parle de logements locatifs, je devrais plutôt généraliser et parler d'immeubles à logements multiples, car l'interdiction qui vise les acheteurs étrangers ne s'applique pas aux immeubles à logements multiples ni aux propriétés commerciales, mais cela inclut les établissements de soins de longue durée et les établissements résidentiels, comme les résidences pour retraités, ce qui est en partie ce dont vous parlez, je pense.

So there are vehicles like P3s to improve the ways we keep our money in our own communities, but they need a public sector partner to do that.

**Senator Ringuette:** Thank you very much for bringing up the issue of older homeowners moving out of their units right now. That's very important, because the federal government is giving a tax credit or rebate on HST only if you buy a new home — not if you buy an older home. There's an entire segment of young families who, because of their income, might only be able to afford to purchase an older home and slowly renovate it.

What kind of incentives should we recommend to ensure that these older homes stay in the home ownership market — instead of becoming rentals — and stay in the hands of more moderate-income, often young, families?

**Ms. Yalnizyan:** Again, I'm not an expert in the housing market. My understanding is that the story regarding single detached homes — the existing ones, not the newly built homes — is that this has not become an issue in Canada, unlike the United States, where investors have come in. That doesn't seem to be the issue here. The issue of investors eyeing the housing market regards multi-residential housing, which is either retirement homes, long-term care facilities or apartment buildings.

If your goal is it to improve home ownership among the next generation, and most of the housing market is not in new homes — it's in resales — I suppose you could suggest a GST credit attached to the new homeowners, like the first-time buyers' benefits — but they have other tax benefits, too, like the First Home Savings Account.

Yes, you could add another tax credit for first-time home buyers who are not buying a new home.

**Senator Ringuette:** A newly built home?

**Ms. Yalnizyan:** Yes. My understanding, too, was that the GST credit was going to the builders.

**Senator Ringuette:** Either way, as long as it's passed on in regard to the price of the home. Hopefully, that's what is happening.

**Ms. Yalnizyan:** As you know, as we discovered during the pandemic when prices started to spike up, we don't know what the pass-through is; when input costs go up or down, we don't know what the pass-through is. It depends upon the degree to

Il y a donc des mécanismes, comme les PPP, qui permettent de mieux conserver les capitaux chez nous, dans nos collectivités, mais pour y arriver, il faut un partenaire du secteur public.

**La sénatrice Ringuette :** Je vous remercie beaucoup d'avoir parlé des propriétaires âgés qui quittent leur logement en ce moment. C'est très important, car le crédit d'impôt ou le remboursement de la TVH offert par le gouvernement fédéral ne s'applique qu'à l'achat d'une maison neuve, et non à l'achat d'une maison plus vieille. Il y a un segment de jeunes familles qui, en raison de leurs revenus, ont peut-être seulement les moyens d'acheter une maison plus vieille et la rénover petit à petit.

Quelles mesures incitatives devrions-nous recommander afin que ces plus vieilles maisons restent sur le marché immobilier — au lieu de devenir des propriétés locatives — et restent entre les mains de familles à revenu modeste, souvent de jeunes familles?

**Mme Yalnizyan :** Encore une fois, je ne suis pas une experte du marché immobilier. Concernant les maisons unifamiliales — les maisons existantes et non les maisons neuves —, je crois comprendre que ce problème ne se pose pas au Canada, contrairement aux États-Unis, où les investisseurs sont présents sur le marché. Cela ne semble pas être le problème ici. L'intérêt des investisseurs dans le marché immobilier est axé sur les immeubles à logements multiples comme les résidences pour retraités, les établissements de soins de longue durée ou d'immeubles d'habitation.

Si votre objectif est d'améliorer l'accès à la propriété pour la prochaine génération, et que le marché de la revente et non les maisons neuves occupe la plus grande part du marché du logement, je suppose que vous pourriez recommander un crédit de TPS pour les nouveaux propriétaires, comme les avantages pour les acheteurs d'une première maison. Cependant, ils ont également d'autres avantages fiscaux, comme le Compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété.

Oui, vous pourriez ajouter un autre crédit d'impôt pour les acheteurs d'une première maison qui n'achètent pas une maison neuve.

**La sénatrice Ringuette :** Une construction neuve?

**Mme Yalnizyan :** Oui. Je croyais aussi comprendre que le crédit de TPS était destiné aux constructeurs.

**La sénatrice Ringuette :** Quoi qu'il en soit, tant que cela se répercute sur le prix de la maison... espérons que ce soit le cas.

**Mme Yalnizyan :** Comme vous le savez, et comme nous l'avons constaté durant la pandémie, lorsque les prix ont commencé à grimper, nous ne savions pas dans quelle mesure la hausse était transférée. Nous ignorons dans quelle mesure la

which the owner of the good or service controls market share and can set prices.

**Senator Ringuette:** In regard to the definition of “affordability,” you said CMHC is at 30%. That has been the benchmark since probably before the Second World War. The economy and environment have changed, but they have not changed that benchmark. What would you suggest?

**Ms. Yalnizyan:** They’re not talking about affordability in the same way we’re now talking about it. They’re saying, basically, if you’re doing your own budget and can keep your housing costs to a third of your income, that’s pretty good. That’s really what you want to do. But we’re finding that young people, in particular, are less and less able to do that because wages have not kept up with inflation in both home ownership prices and apartment prices.

I wouldn’t recommend something different. That’s the right metric, having a third of your income going to housing costs, but that’s just not the reality. We should all be aiming for that. It’s not a wrong metric; it’s just not realistic.

**Senator Ringuette:** Thank you.

**Senator Wallin:** I have two questions that are unrelated. In terms of your victory bond suggestion, I read with interest an announcement that I missed totally at first from the Prime Minister, announcing a Veridian Matrix AI investment platform, promising a minimum amount of \$355 to be invested by an individual, and then they would be guaranteed a passive income of \$4 to \$10, monthly. I don’t know how that works.

Is your victory bond idea more to raise capital for governments than to supplement the passive income of citizens and potential homeowners?

**Ms. Yalnizyan:** When I first raised the victory bond idea, I wrote two *Toronto Star* columns about it. I have tried to pitch it to the Finance Department. It wasn’t to supplant other forms of raising bonds. They have a fixed financial requirement. Their budgets tell them how much money they need to raise because of the size of the deficit.

Rather, it was to say that we are at war. We are involved in an economic war. In fact, we have been told that is the situation we are in, so why not turn to the people of Canada who want to do more than just buy Canadian? They want to save Canada. Maybe we could save Canada through our savings, because there’s no retail bond. The Canada Savings Bond Program was axed in 2017 because their rate of return was so bad that no one would put their money in there. There are so many other ways of saving money.

hausse ou la baisse du prix des intrants se répercute. Cela varie selon la part de marché qu’occupe le propriétaire du bien ou du fournisseur de service, et sa capacité d’établir les prix.

**La sénatrice Ringuette :** Concernant la définition de l’« abordabilité », vous avez dit que le seuil établi par la SCHL est de 30 %. C’est le critère utilisé depuis avant la Seconde Guerre mondiale, probablement. L’économie et le contexte ont changé, mais ce critère reste inchangé. Que suggérez-vous?

**Mme Yalnizyan :** Ils ne parlent pas de l’abordabilité de la même manière qu’on le fait aujourd’hui. Essentiellement, ils disent que si une personne parvient à gérer son budget et limiter les frais de logement à un tiers de son revenu, c’est très bien. C’est vraiment ce qu’il faut faire. Toutefois, nous constatons que les jeunes, en particulier, sont de moins en moins capables d’y arriver, car les salaires n’ont pas suivi l’inflation, que ce soit pour l’achat d’une maison ou la location d’un appartement.

Je ne recommanderais pas d’agir autrement. Consacrer le tiers de son revenu aux frais de logement est la chose à faire, mais cela ne cadre tout simplement pas avec la réalité. C’est ce que tout le monde devrait viser. Le critère n’est pas mauvais en soi; il n’est tout simplement pas réaliste.

**La sénatrice Ringuette :** Merci.

**La sénatrice Wallin :** J’ai deux questions sur un autre sujet. Concernant les obligations de la Victoire que vous proposez, j’ai lu avec intérêt une annonce du premier ministre qui m’avait complètement échappé. Il s’agissait de l’annonce concernant la plateforme d’investissement Veridian Matrix AI, assorti de la promesse d’un investissement minimal de 355 \$ par personne, garantissant par la suite un revenu passif de 4 à 10 \$ par mois. Je ne sais pas comment cela fonctionne.

Votre idée de bons de la Victoire vise-t-elle davantage à générer des capitaux pour les gouvernements qu’à bonifier le revenu passif des particuliers et des propriétaires potentiels?

**Mme Yalnizyan :** La première fois que j’ai avancé l’idée des obligations de la Victoire, j’ai écrit deux chroniques à ce sujet dans le *Toronto Star*. J’ai essayé de présenter l’idée au ministère des Finances. L’objectif n’était pas de supplanter d’autres types d’obligations. Le ministère a des exigences financières fixes. Ses budgets lui indiquent combien de fonds il doit recueillir selon l’ampleur du déficit.

L’objectif était plutôt de signifier que nous sommes en guerre. Nous sommes engagés dans une guerre économique. Comme c’est ce qu’on nous dit, pourquoi ne pas faire appel aux membres de la population canadienne qui veulent en faire plus qu’acheter des produits canadiens? Ces gens veulent sauver le Canada. Nos épargnes pourraient peut-être sauver le Canada puisqu’il n’y a pas d’autres programmes d’obligations. Le programme des Obligations d’épargne du Canada a été aboli en 2017 parce que le taux de rendement de ces obligations était si faible que

Frankly, the whole Finance Department could design it any way they want. It's the way they market it, to bring people along who can say, "I've got a little extra money. I'm going to get some kind of return. I'm not going to lose my money. I want to participate in saving Canada."

**Senator Wallin:** So this doesn't accomplish your goal. The program they're talking about is just to subsidize just the small investor. Anyway, that's separate.

I wanted to ask a separate and quick question on EI, because, as you said, only half a million people collect it, but 1.5 million are unemployed.

This has to do with the changing nature of work. What is your plan for trying to capture gig workers and people who work part-time? That's the new nature of work, so employers can avoid paying benefits and all of those things.

Is that really a modern mechanism to do this, given that the nature of work is changing so radically?

**Ms. Yalnizyan:** What an excellent question. The EI numbers we're seeing, the 1.5 million unemployed people, are not because of the changing nature of work. It's because businesses are shutting down. That's a version of the changing nature of work, but usually that phrase is a side eye at technology.

Technology may or may not change the future of our work; that's hard to tell. We've been talking about the future of work being changed by technology. This is my third rodeo with this conversation. Every time we have this existential discussion, saying, "Oh, my God, the robots will eat all of the jobs," on the other side of that debate are more and better-paying jobs.

Maybe this time it's different; I don't know. Will EI save us? No, it will not, if the robots eat all the jobs. I don't know if they will. I don't think so, but I could be wrong. This time could be different.

As for extending EI to the gig worker, we know how difficult it is to extend something like a mandatory tax to someone who is self-employed. At what point can they say, "I'm unemployed"? Who will determine that their hours of work were sufficiently cut to deem that they are unemployed? It's very difficult to trigger the eligibility.

personne n'en achetait. Il existe tant d'autres moyens de mettre de l'argent de côté.

Franchement, le ministère des Finances pourrait leur donner la forme qu'il voudrait. Ce qui compte, c'est la manière dont il en fait la promotion auprès des gens qui pourraient se dire : « J'ai un peu d'argent supplémentaire. J'obtiendrai un rendement quelconque. Je ne perdrai pas d'argent. Je veux contribuer à sauver le Canada. »

**La sénatrice Wallin :** Ainsi, le programme proposé ne va pas dans le sens de votre objectif puisqu'il ne servira qu'à subventionner les petits investisseurs. Quoi qu'il en soit, c'est autre chose.

Je voulais vous poser une autre petite question au sujet de l'assurance-emploi. Comme vous l'avez dit, 1,5 million de personnes sont au chômage, mais seulement 500 000 reçoivent des prestations d'assurance-emploi.

Cette situation est liée à la nature changeante du travail. Par quels moyens proposez-vous d'intégrer les travailleurs à la demande et les travailleurs à temps partiel? C'est la nouvelle nature du travail; elle évite aux employeurs d'avoir à payer des avantages sociaux et tout le reste.

Ce mécanisme est-il adapté à la réalité actuelle, étant donné le changement radical de la nature du travail?

**Mme Yalnizyan :** C'est une excellente question. Les statistiques de l'assurance-emploi ne sont pas liées à la nature changeante du travail. Si 1,5 million de personnes sont au chômage, c'est parce que les entreprises ferment leurs portes. Il s'agit d'une version de la nature changeante du travail, mais normalement, cette expression renvoie à la technologie.

La technologie transformera ou non l'avenir du travail; c'est dur à dire. Il y a longtemps qu'on parle des effets de la technologie sur l'avenir du travail. C'est la troisième fois que je participe à cette discussion. Chaque fois qu'on se pose cette question existentielle, d'un côté, on affirme que les robots détruiront les emplois, mais de l'autre, on parle de la création de nouveaux emplois mieux rémunérés.

Je ne sais pas, c'est peut-être différent cette fois-ci. Est-ce que l'assurance-emploi nous sauvera? Non, pas si les robots détruisent les emplois. Je ne sais pas s'ils le feront. Je ne pense pas, mais je pourrais me tromper. C'est peut-être différent cette fois-ci.

Pour ce qui est de rendre les travailleurs à la demande admissibles à l'assurance-emploi, nous savons à quel point il est difficile d'obliger un travailleur autonome à payer une cotisation, par exemple. À quel moment peut-il affirmer qu'il est au chômage? Qui déterminera que ses heures de travail ont été suffisamment réduites pour qu'il soit considéré comme sans emploi? Le critère d'admissibilité est très difficile à appliquer.

**Senator Wallin:** That's why I'm asking whether we should be talking about EI in that system. Because it's out of date, the whole mechanism. It works through employers and more traditionally employed people than, as you say, a gig worker or even a part-timer in the hospitality sector.

**Ms. Yalnizyan:** When I worked at Employment and Social Development Canada, or ESDC, in the Deputy Minister's Office, we were trying to assess the size of the gig worker economy. It's very small, and it continues to shrink every time the job market expands. The so-called gig economy is what people do when they can't find other work, when there are no other forms of work. Yes, some people will only ever want to do gig work, but they're a very small part of the population. We have 21 million people in the job market. Most of them do not want to be self-employed.

**Senator Wallin:** Thank you.

[Translation]

**Senator Dalphond:** Good afternoon and welcome to the Senate. It's a pleasure to see you in person.

[English]

In your brief, you suggested something I would like to explore a bit further — that we should consider the surplus of the pension funds as being an asset. You referred to the surplus of Employment Insurance. That was the magic trick that former prime minister Stephen Harper used to have \$50 billion or \$60 billion of the deficit disappear. Do you propose we do the same thing with the surplus for the Employment Insurance? Would you mind explaining further?

**Ms. Yalnizyan:** It was not the surplus in Employment Insurance. I was suggesting that we look at the surplus in the Canada Pension Plan, or CPP, if you bring it on-book. Now it's off-book. It's not part of the story at all.

**Senator Dalphond:** Would that be a consolidation from an accounting perspective?

**Ms. Yalnizyan:** Yes, that's all it is. If you did that, you would remove a lot of the pressure because it has to, due to its fiduciary responsibilities, generate a surplus. It has to be in surplus. You're not taking anything from it, unlike what Harper did. It's just because it's in your consolidated funds, so it is registering as an offset against some of your other deficits.

I don't know whether that's a good idea. I'm just so fed up with us only talking about how we're going to cut taxes and cut spending. Is there another revenue mechanism? That's why I

**La sénatrice Wallin :** C'est la raison pour laquelle je me demande s'il convient de parler de l'assurance-emploi dans ce contexte. Le mécanisme est dépassé. Il fonctionne par le truchement des employeurs et pour les personnes qui occupent un emploi traditionnel, mais pas pour les travailleurs à la demande, comme vous le dites, ou encore pour les travailleurs à temps partiel du secteur de l'accueil, par exemple.

**Mme Yalnizyan :** Quand je travaillais dans le bureau du sous-ministre chez Emploi et Développement social Canada, ou EDSC, nous essayions d'évaluer l'ampleur de l'économie à la demande. Les travailleurs à la demande sont peu nombreux, et leur nombre diminue chaque fois que le marché de l'emploi prend de l'expansion. Les gens deviennent des travailleurs à la demande quand ils n'ont pas accès à d'autres types d'emplois. Oui, certains ne veulent que travailler à la demande, mais ils ne représentent qu'une petite partie de la population. Le marché de l'emploi compte 21 millions de travailleurs. La majorité d'entre eux ne veulent pas être travailleurs autonomes.

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

[Français]

**Le sénateur Dalphond :** Bonjour et bienvenue au Sénat. C'est un plaisir de vous voir en personne.

[Traduction]

Votre mémoire comprend une recommandation que j'aimerais explorer plus à fond : vous dites que l'excédent du régime de pensions devrait être considéré comme un actif. Vous mentionnez l'excédent de l'assurance-emploi. C'est le tour de magie dont l'ancien premier ministre Stephen Harper s'est servi pour faire disparaître 50 milliards ou 60 milliards de dollars du déficit. Proposez-vous de faire la même chose avec l'excédent de l'assurance-emploi? Pouvez-vous nous fournir plus de détails là-dessus?

**Mme Yalnizyan :** Il n'était pas question de l'excédent de l'assurance-emploi. Je proposais de considérer la possibilité de comptabiliser l'excédent du Régime de pensions du Canada, ou le RPC. En ce moment, il n'est pas comptabilisé. On n'en tient pas du tout compte.

**Le sénateur Dalphond :** D'un point de vue comptable, s'agit-il d'une consolidation?

**Mme Yalnizyan :** Oui, c'est tout ce que c'est. Cette mesure réduirait considérablement la pression parce que le régime a la responsabilité fiduciaire de dégager un excédent. Il doit afficher un excédent. On n'en retirerait rien, contrairement à ce qu'a fait Stephen Harper. L'excédent se trouverait simplement dans le fonds consolidé; ainsi, il compenserait certains déficits.

Je ne sais pas si c'est une bonne idée. Je n'en peux tout simplement plus d'entendre strictement parler de réduire les impôts et les dépenses. Y a-t-il d'autres mécanismes qui peuvent



raised the victory bond. That's why I'm raising this idea. It's very creative to look at redoing operating and capital expenditures. We already do some version of amortizing capital expenditures because of accrual accounting. We've been doing that for decades.

Alberta introduced capital and operating separation, I think in 1992, under Ralph Klein. Within a couple of years, they had eliminated their deficit, right? It's a lovely trick. I don't know why we haven't adopted it earlier, but there are other ways of doing the same thing.

This is a bean-counting exercise, but the real costs of austerity are not bean-counting. They will affect human beings. To be able to liberate our space to operate, in the context of an unprovoked economic war, is extremely important.

This idea that I put into that pre-budget submission might be completely cuckoo, but are we thinking about all of the cuckoo ideas? Are we thinking about all of the ideas, including revenue ideas, that might give us a bit more breathing room? Because we are going to need it. The worst is yet to come.

**Senator Dalphond:** Interesting. So far, there has been no response from the Finance Department, then?

**Ms. Yalnizyan:** Crickets.

**Senator Dalphond:** In July 2024, you wrote in the *Toronto Star* that renters, not mortgage holders, are taking the biggest beating in the inflation fight. You also refer to the mortgage holders who will be renewing, and you said that in 2025, about half of the mortgage market will go to renewal — \$675 billion. You were very worried in your piece and said this is becoming too tight. Some people are moving back to becoming renters because they can't afford the mortgage renewal.

But since July of last year, the Bank of Canada has reduced the interest rate from %4.5 to %2.25; that's half. Have you seen an impact on the market from that? And what you described as people leaving their mortgage to become renters again, is that something which is slowing down now? Because in the Toronto area, for example, the average price is going down.

**Ms. Yalnizyan:** Again, I'm not a housing expert. I do not watch this all the time. When you write a column for the *Toronto Star*, you're an instant expert because you spent about three days learning how to write about the topic that everybody's talking

servir à générer des revenus? C'est la raison pour laquelle j'ai proposé les obligations de la Victoire et j'ai avancé cette idée-ci. Il est très créatif de repenser les dépenses de fonctionnement et les dépenses en capital. On amortit déjà en quelque sorte les dépenses en capital au moyen de la comptabilité d'exercice. On le fait depuis des décennies.

L'Alberta a commencé à séparer les dépenses de fonctionnement et les dépenses en capital en 1992, je crois, sous Ralph Klein. En deux ou trois ans, elle avait épongé son déficit, n'est-ce pas? C'est astucieux. Je ne sais pas pourquoi nous n'avons pas suivi son exemple avant, mais il y a d'autres façons d'arriver à la même fin.

C'est un exercice comptable, mais les coûts réels de l'austérité vont au-delà des chiffres. Ils affecteront des êtres humains. Dans le contexte d'une guerre économique non provoquée, il est extrêmement important de disposer d'une marge de manœuvre.

L'idée que j'ai proposée dans le mémoire prébudgétaire est peut-être complètement folle, mais est-ce que nous pensons à toutes les idées folles? Est-ce que nous réfléchissons à toutes les idées qui pourraient nous laisser une plus grande marge de manœuvre, y compris celles touchant les revenus? Nous en aurons besoin. Le pire est à venir.

**Le sénateur Dalphond :** C'est intéressant. Jusqu'à maintenant, vous n'avez pas reçu de réponse de la part du ministère des Finances?

**Mme Yalnizyan :** C'est le silence radio.

**Le sénateur Dalphond :** En juillet 2024, vous avez écrit dans le *Toronto Star* que ce sont les locataires, et non les détenteurs de prêts hypothécaires, qui sont les plus durement touchés par la crise de l'inflation. Au sujet du renouvellement des prêts hypothécaires, vous avez écrit qu'en 2025, environ la moitié des prêts seraient à renouveler — l'équivalent de 675 milliards de dollars. Vous avez exprimé une vive inquiétude par rapport à l'érosion de la marge de manœuvre. Vous avez souligné que certains redevenaient locataires parce qu'ils n'avaient pas les moyens de renouveler leurs prêts hypothécaires.

Toutefois, depuis juillet 2024, la Banque du Canada a réduit son taux d'intérêt de moitié : il est passé de 4,5 % à 2,25 %. Cette diminution a-t-elle eu un effet sur le marché? Aujourd'hui, le phénomène que vous avez décrit se résorbe-t-il — les personnes qui ne renouvellent pas leurs prêts hypothécaires et qui redeviennent locataires? À Toronto, par exemple, le prix moyen diminue.

**Mme Yalnizyan :** Je le répète, je ne suis pas spécialiste en matière de logement. Je ne suis pas toujours ce dossier. Quand on écrit une chronique pour le *Toronto Star*, on devient instantanément spécialiste parce qu'on a passé trois jours à

about. I'm a five-minute expert. I'm not going to say that I know to what degree —

**Senator Dalphond:** In the U.S., they would say it's fake news.

**Ms. Yalnizyan:** Close. Well, it's not fake news. It's not fake data — let's put it that way. I don't want to give you fake data now.

I don't know to what degree the shift from home ownership to rental has occurred, for all the reasons that you have mentioned. I'm just concerned that more people are going to lose their jobs, particularly in smaller communities. If it's a saw mill, if it's a mine, or even in some places like Brampton or Oshawa — where are you going to move to if you lose your job? And if you can't renew your home, I don't know what is going to happen.

So my goal is not to say that I was right then but I'm wrong now because interest rates are down and because housing prices are down — because unemployment is up.

**Senator Yussuff:** Thank you for being here. I would love to debate the three things that you wanted to talk about; unfortunately, that's not what we're studying, even though I appreciate a debate about whether the Canada Pension Plan net income should be accounted for differently than it is right now.

I live in the city of Toronto, and there is a real challenge for people on many fronts in Toronto. There are home ownership challenges that young people are dealing with. The social housing stock hasn't been growing at the level the population has, obviously, in the city.

And of course, co-op in rental is equally a challenge. There are more rentals on the market because of private stock, but in terms of co-op housing in the city — which at one time was significant around the waterfront and the downtown area — it is still there and, to a large extent, it is important for the people living in it because it provides security. They can actually pay their rent and have at least a reasonable attempt at a decent life.

In the context of the crisis, I know there are many things we need to look at, but we can't look at them separately because they're all part and parcel of how we help people pay a reasonable amount of rent for their housing.

I hear your point about how the stock that is becoming available that will likely end up with foreign buyers, but can you comment more on the broader issue of social housing, co-op housing and how we can deal with that? Because these are significant challenges that have been solved previously in the

s'informer en vue d'écrire sur la question de l'heure. J'ai été spécialiste pendant cinq minutes. Je ne vais pas prétendre savoir quelle proportion...

**Le sénateur Dalphond :** Aux États-Unis, on dirait que c'est une fausse nouvelle.

**Mme Yalnizyan :** C'est proche, mais en fait, ce n'est pas une fausse nouvelle. Les données ne sont pas fausses — disons-le ainsi. Je ne veux pas vous fournir de fausses données aujourd'hui.

Je ne sais pas quelle proportion de propriétaires sont devenus locataires, pour toutes les raisons que vous avez mentionnées. Ce qui m'inquiète, c'est qu'un plus grand nombre de personnes perdent leur emploi, surtout dans les petites collectivités. Si c'est une scierie ou une mine, ou même à des endroits comme Brampton ou Oshawa... Où les gens iront-ils s'ils perdent leur emploi? S'ils n'ont pas les moyens de renouveler leurs prêts hypothécaires, je ne sais pas ce qui va se passer.

Je ne cherche pas à dire que j'avais raison à ce moment-là, mais que j'ai tort maintenant parce que les taux d'intérêt et le prix des logements ont baissé. Le taux de chômage, quant à lui, a augmenté.

**Le sénateur Yussuff :** Je vous remercie de votre présence. Je serais ravi de discuter des trois enjeux que vous avez soulevés, mais malheureusement, ce n'est pas l'objet de notre étude. Pourtant, j'aimerais bien débattre la proposition de comptabiliser différemment le revenu net du Régime de pensions du Canada.

J'habite Toronto. Les défis sont nombreux pour la population de cette ville. Par exemple, les jeunes font face à des problèmes d'accès à la propriété, et le parc de logements sociaux ne croît pas au même rythme que la population.

Bien entendu, la location dans les coopératives d'habitation est également un défi. Le parc de logements privés augmente l'offre de logements locatifs. À une certaine époque, les coopératives d'habitation étaient nombreuses dans le secteur riverain et au centre-ville; il y en a toujours, et elles sont importantes pour leurs habitants parce qu'elles leur apportent une certaine sécurité. Ils ont les moyens de payer leur loyer et ils ont une chance raisonnable de vivre décemment.

Dans le contexte de la crise, je sais que les facteurs à prendre en considération sont nombreux, mais nous ne pouvons pas les isoler parce qu'ils font tous partie intégrante des mesures à prendre pour aider les gens à payer un loyer raisonnable.

Vous avez mentionné qu'il est probable que les logements mis sur le marché finissent entre les mains d'acheteurs étrangers, mais pouvez-vous parler davantage de l'enjeu global des logements sociaux et coopératifs? Quelles mesures pouvons-nous prendre à cet égard? Il s'agit de problèmes de

history of the country, to get people into places where they can afford to live and have decent housing without having to spend a fortune.

Have you looked at that in the context of your work, recognizing that maybe we need to grow the stock we already have in our inner cities? And more importantly, have you looked at some of the investment that the federal government is doing and how you partner with municipalities to make sure that happens? In some cases it would be the unions that would invest, because they want their members to have at least a decent place to live.

**Ms. Yalnizyan:** I agree with everything you said. I will repeat, for the third time, I'm not a housing expert. I have not been promoting myself as a housing expert.

I think we do need more social housing, and increasing the stock is not an easy task. But there are unions, foundations, charitable groups, religious organizations and partners that would very much want to partner with some public financier for that, but that hasn't been the focus.

To Senator Fridhandler's point, the focus of the conversation about the housing crisis has been housing ownership. And since that is electorally and politically what everybody has been losing their minds over, that is where most of the national housing strategy money has gone.

Now, if we were able, through a committee like this or through other processes, we would need to raise the importance of rental housing and talk about the need for more social housing. You have to kind of raise that part of the story before you can start talking about expanding social housing, because most of the oxygen has been sucked up by the question of how we are going to get people to own their own homes.

To my mind, Senator Fridhandler, I think that story — as I look around this room — is the story we all grew up with. I don't think my children are going to be growing up with that story.

To the extent you want to modernize the narrative, the political system is still responding to a very old narrative for a different generation.

So what you are raising, Senator Yussuff, is very important to bring into the conversation as you discuss the housing crisis in this august committee.

**Senator Yussuff:** I don't know if you have any data, but it would be helpful if you could provide it to us.

taille auxquels le Canada a trouvé des solutions dans le passé. Les gens doivent avoir accès à des logements qu'ils ont les moyens de payer, des logements décentes qui ne coûtent pas une fortune.

Vous êtes-vous penchée sur cette question? Reconnaissez-vous qu'il faut augmenter le nombre de logements dans les centres urbains? Plus important encore, avez-vous examiné les investissements faits par le gouvernement fédéral et les partenariats conclus avec les municipalités pour parvenir à cette fin? Dans certains cas, ce sont les syndicats qui investissent parce qu'ils veulent que leurs membres aient accès à des logements décentes.

**Mme Yalnizyan :** J'appuie tout ce que vous avez dit. Je le répète une troisième fois : je ne suis pas spécialiste en matière de logement. Je ne me suis jamais présentée comme spécialiste en la matière.

Je pense qu'il faut augmenter le nombre de logements sociaux, ce qui n'est pas simple. Toutefois, il y a des syndicats, des fondations, des groupes de bienfaisance, des organismes religieux et des partenaires qui seraient tout à fait disposés à s'associer à un bailleur de fonds public pour ce faire. Or, ce n'est pas le centre de la discussion.

Pour revenir au point soulevé par le sénateur Fridhandler, l'élément qui a été placé au centre de la discussion sur la crise du logement, c'est la propriété foncière. Puisque c'est ce qui accapare l'attention sur la scène électorale et sur la scène politique, c'est là que le gros des fonds octroyés dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement a été versé.

Il faudrait essayer de faire valoir l'importance du logement locatif et parler du besoin d'augmenter le nombre de logements sociaux, que ce soit par l'intermédiaire d'un comité comme celui-ci ou par d'autres moyens. Il faut amplifier cette partie de l'histoire avant de commencer à parler d'élargir le parc de logements sociaux, car à l'heure actuelle, la question de l'accès à la propriété retient toute l'attention.

Sénateur Fridhandler, je pense que c'est l'histoire que tout le monde ici a entendue en grandissant, mais je ne pense pas que c'est l'histoire que mes enfants connaîtront.

On parle de moderniser le discours, mais le système politique continue de répondre à un discours dépassé destiné à une autre génération.

Il est donc très important d'intégrer le point que vous venez de soulever, sénateur Yussuff, dans la discussion de votre auguste comité sur la crise du logement.

**Le sénateur Yussuff :** Si vous avez des données, nous vous saurions gré de nous les envoyer.

Given the point that you made earlier about how much of the private stock is owned right now is likely to come on the market in the near future, or currently, what is the data on that? Because it puts us in the context to understand that most of that stock — if you don't have a Canadian purchaser for that stock, it will end up in foreign hands.

The government should be thinking about this because it will create an existential challenge for us to handle if we don't control where that stock is going to land. Is there any data that you can provide the committee that would be of help?

**Ms. Yalnizyan:** I wish I could provide it to you. This is why I'm asking you to set up a study committee on private equity, and in particular in housing.

I had asked the feds for this information; they're not monitoring it. Somebody has to start doing so.

[Translation]

**Senator Henkel:** Thank you for being here and for everything you have shared with us. It's interesting to step outside the realm of taxes.

You analyzed the fact that an annual pre-tax income of \$84,000 is necessary for a worker to have a decent wage, for example in Toronto. The committee has heard that taxes, fees and government levies can account for 25% to 30% of the total cost of new housing in major urban centres. If these charges were eliminated, would that really be enough to make housing affordable? If not, what are the real levers?

[English]

**Ms. Yalnizyan:** I'm not sure. Again, I'm not a housing expert. My understanding is these charges, levies and taxes are placed on the builders of the new homes. The degree to which these cost savings — should you magically wave a wand and get rid of them — get passed through to the new buyer is an unknowable. It depends on who it is doing the building and what the market conditions are at that time.

So even if you waved your magic wand and got rid of all of them, would they see a 25% cut in the price? It is very doubtful.

But I will ask this question: If you cut all those development charges and levies, how are you going to produce the infrastructure that is required for the new housing developments? Somebody has to pay for that. Somebody has to pay for the electricity, the water service, the waste service and the road building.

Vous avez dit tout à l'heure qu'il était probable qu'une grande partie du parc de logements privés soit mis sur le marché bientôt ou maintenant. Avez-vous des données là-dessus? Des données nous permettraient de comprendre... En l'absence d'acheteurs canadiens, ces logements finiront entre des mains étrangères.

Le gouvernement doit se pencher sur la question, car nous aurons un défi existentiel à relever si aucune mesure n'est prise pour contrôler qui peut acheter ces logements. Avez-vous des données pertinentes à fournir au comité?

**Mme Yalnizyan :** J'aimerais avoir des données à vous fournir. C'est la raison pour laquelle je vous demande d'entreprendre une étude en comité sur le capital-investissement, particulièrement dans le secteur du logement.

J'ai demandé des données à ce sujet au gouvernement fédéral, mais personne n'en recueille. Quelqu'un doit commencer à le faire.

[Français]

**La sénatrice Henkel :** Merci d'être là et pour tout ce que vous avez partagé avec nous. C'est intéressant de sortir du domaine des taxes.

Vous avez analysé le fait qu'un revenu annuel avant impôt de 84 000 \$ est nécessaire pour qu'un travailleur dispose d'un salaire convenable, par exemple à Toronto. Le comité a entendu que les taxes, frais et prélèvements gouvernementaux peuvent représenter de 25 à 30 % du coût total d'un nouveau logement dans les grands centres urbains. Si ces charges étaient supprimées, cela suffirait-il vraiment à rendre le logement abordable? Sinon, quels sont les véritables leviers?

[Traduction]

**Mme Yalnizyan :** Je n'en suis pas certaine. Encore une fois, je ne suis pas spécialiste en matière de logement. Je crois comprendre que ces taxes, frais et prélèvements sont imposés aux constructeurs de nouvelles habitations. Si vous faisiez disparaître ces charges comme par magie, on ne sait pas dans quelle mesure les nouveaux acheteurs profiteraient des économies de coûts. Tout dépend du constructeur et des conditions du marché.

Si, d'un coup de baguette magique, vous faisiez disparaître tous les frais, le prix diminuerait-il de 25 %? Probablement pas.

Or, j'ai une question pour vous : si vous supprimez les frais d'aménagement et les prélèvements, comment allez-vous créer les infrastructures nécessaires pour les nouveaux logements? Quelqu'un doit les payer. Quelqu'un doit assumer les frais associés à l'électricité, aux services d'eau, à la collecte des déchets et à la construction des routes.

I understand why you want to cut taxes. That is the flavour of the month. That has been the flavour of the month since 1980, when Ronald Reagan said that government isn't the solution; government is the problem. We have been talking about tax cuts since 1980.

It is 2025, and we still don't have a solution for how we address public infrastructure when we grow our communities.

[Translation]

**Senator Henkel:** Keeping the existing rental stock in good condition is considered just as crucial as building new housing so as not to increase pressure on supply. However, part of the financialization process involves the acquisition and renovation of existing rental properties, which often leads to a rent increase, of course.

How do you think the federal government could intervene to strongly encourage renovation rather than demolition of existing stock, including social and community housing, to specifically promote the transfer of aging rental assets from the speculative private sector to non-profit organizations, such as cooperatives?

[English]

**Ms. Yalnizyan:** I gave you my four recommendations about the guardrails on investments. I would point you back to that. I would be happy to discuss that with you more.

I would also reiterate that there are community foundations, religious organizations and philanthropic foundations that would be happy to partner with the government, whether it's municipal, provincial or federal, to maintain the stock of housing and make it livable, but there are no mechanisms for that right now.

**Senator Varone:** I applaud the discourse on Employment Insurance. It is timely, and the discussion with respect to income replacement is incredibly important in this day and age, especially for all the sectors that face the layoffs you're talking about.

However, I'm confused by your statement that the Blackstones and Brookfields of the world are going to be buying up all the affordable housing stock. The reason I say that is because they are not coming into this marketplace across Canada, because the provinces have all instituted rent-control regimes. Since 1974, rents in Ontario, Quebec and B.C. have all been controlled. That was for everything built.

Je comprends pourquoi vous voulez réduire les impôts : c'est à la mode. C'est à la mode depuis 1980, depuis que Ronald Reagan a dit que le gouvernement n'était pas la solution, mais plutôt le problème. On parle de réduire les impôts depuis 1980.

Nous sommes en 2025 et nous ne savons toujours pas comment gérer les infrastructures publiques dans les collectivités grandissantes.

[Français]

**La sénatrice Henkel :** Le maintien du parc locatif existant dans de bonnes conditions est jugé tout aussi crucial que la construction de nouveaux logements afin de ne pas accentuer la pression sur l'offre. Pourtant, une partie de la financiarisation se produit par l'acquisition et la rénovation d'immeubles locatifs existants, ce qui entraîne souvent une augmentation des loyers, bien entendu.

Comment croyez-vous que le gouvernement fédéral pourrait intervenir pour encourager de manière énergique la rénovation plutôt que la démolition des stocks existants, y compris les logements sociaux et communautaires, pour favoriser particulièrement le transfert des actifs locatifs vieillissants du secteur privé spéculatif vers des organismes à but non lucratif, comme les coopératives?

[Traduction]

**Mme Yalnizyan :** Je vous inviterais à consulter mes quatre recommandations sur les garde-fous à mettre en place pour encadrer les investissements. Je serais heureuse d'en discuter plus en détail avec vous.

Je rappellerais également que les fondations communautaires, les organismes religieux et les fondations philanthropiques seraient heureux de collaborer avec le gouvernement au niveau fédéral, provincial et municipal pour maintenir le parc immobilier et le rendre habitable, mais il n'existe aucun mécanisme pour l'instant.

**Le sénateur Varone :** Je suis d'accord avec le discours sur l'assurance-emploi. Il est tout à fait d'actualité, et la discussion sur le remplacement du revenu est incroyablement importante dans le contexte actuel, notamment pour les secteurs frappés par les mises à pied dont vous parlez.

Toutefois, je ne suis pas certain de vous suivre lorsque vous parlez des Blackstone et des Brookfield de ce monde qui iraient acheter tout le parc immobilier abordable. Je le mentionne parce que le parc immobilier ne fait pas partie du marché au Canada et que les provinces ont toutes instauré des régimes de contrôle des loyers. Depuis 1974, les loyers de tout ce qui se construit en Ontario, au Québec et en Colombie-Britannique sont contrôlés.

The point is that the federal government's intervention in that is that every year in December, they set the rate increase that all builders, landowners, Toronto community housing — whoever it is, including all the community non-profits I could talk about — can increase the rent to. With those controls in place, I have yet to see the Armageddon scenario you're talking about such that these companies are coming in to buy everything. If the rent is controlled, there is no incentive for them to come in and buy.

So unless you have other evidence, can you just elaborate on that point?

**Ms. Yalnizyan:** Absolutely.

Have you heard the term “renoviction”?

**Senator Varone:** Absolutely, but those are —

**Ms. Yalnizyan:** It is when you buy a dilapidated apartment building and gradually move people out, which I have seen in my own family. My children have been exposed to it. You watch people getting shoved out because the apartment is unlivable. The people leave. Some kind of renovation gets done; sometimes, it's cosmetic and sometimes it is profound. Sometimes, the whole building gets redone. Sometimes, the building gets bought, and because it is in such poor shape, it gets knocked down and rebuilt.

That's so long as somebody isn't living in the unit. If it is an empty unit that is being rented, it will go for a higher rent.

When you say you have not seen the Armageddon yet, the purpose of my presentation to you is to say this: Let's not shoot ourselves in the foot. Let's not welcome the Armageddon; let's stop it before it happens.

**Senator Varone:** But it hasn't happened. Renovictions, for all intents and purposes, are controlled. They have to go through a process. In the Province of Ontario, you have to set the reasons why, set your costs and then set your rent, which some other government body has to approve. If the ultimate goal were the improvement of the unit, it has to be commensurate with the rate increase they're asking for. There is a process.

I would understand the comment that the landlords are fighting that process, because it's tough as nails. It's not simple.

So I understand the terms you're talking about, but it is just not happening.

**The Chair:** Time is running out, and we have two minutes left. The second round is simple. Senators, could you ask your questions in one minute? I will give two minutes for the answers.

Au sujet de l'intervention du gouvernement fédéral, chaque année en décembre, les autorités fixent une limite que les constructeurs, les propriétaires fonciers et les logements communautaires à Toronto — tous les joueurs, y compris les logements communautaires sans but lucratif — doivent respecter lorsqu'ils augmentent leurs loyers. Étant donné tous ces mécanismes de contrôle, je n'ai pas encore vu le scénario apocalyptique dont vous parlez où de grandes sociétés privées viendraient tout acheter. Le contrôle des loyers ne les incite pas à venir faire une razzia.

Si vous n'avez pas d'autres observations, pourriez-vous en dire plus sur ce point?

**Mme Yalnizyan :** Volontiers.

Avez-vous déjà entendu le terme « renoviction »?

**Le sénateur Varone :** Je sais très bien ce que c'est, mais...

**Mme Yalnizyan :** Cette tactique consiste à acheter un immeuble à logements délabré et d'évincer les locataires un à un sur une certaine période. Des membres de ma famille en ont fait les frais. Mes enfants y ont été exposés. Des personnes sont forcées de partir parce que leur appartement est inhabitable. Après leur départ, des rénovations superficielles ou élaborées se font. Dans certains cas, l'immeuble au complet est reconstruit, et dans d'autres, il est acheté par quelqu'un qui décide de tout démolir et de reconstruire étant donné le piètre état des lieux.

Pendant ce temps, personne n'occupe l'unité, et lorsque ce logement vide est loué, le loyer augmente.

Lorsque vous affirmez que vous n'avez pas encore vu d'apocalypse, sachez que le but de ma présentation est de vous dire qu'il ne faut pas se tirer dans le pied. Ne laissons pas ce scénario se dérouler. Mieux vaut prévenir que guérir.

**Le sénateur Varone :** Ce scénario ne s'est pas produit. Les renovictions, quels que soient leurs motifs, sont contrôlées. Les propriétaires doivent suivre un processus. En Ontario et au Québec, il faut fournir des raisons, établir les coûts et fixer le prix du loyer, puis soumettre le tout pour approbation à des organismes gouvernementaux. Si le principal objectif est d'améliorer l'appartement, les améliorations doivent être proportionnelles à l'augmentation demandée. Il y a tout un processus à suivre.

Je serais d'accord pour dire que les propriétaires contestent ce processus passablement fastidieux. Ce n'est pas simple.

Je comprends ce dont vous parlez, mais cela n'est tout simplement pas en train d'arriver.

**Le président :** Le temps file. Il nous reste deux minutes. La deuxième série de questions est simple. Chers collègues, pourriez-vous poser vos questions en une minute? Je vais accorder deux minutes pour les réponses.

**Senator Loffreda:** I will take 30 seconds.

You have spoken before on an ownership society, noting that adulthood and success don't necessarily depend on owning a home, but do you think that an ownership society has long-term sustainability in Canada? You also co-authored a piece that says we have a lot of ideas but no vision for social, educational and health needs, but if there is a brain drain and if we have problems attracting new talent because of housing affordability, will that not affect our social, educational and health resources?

**The Chair:** The next senator will ask their question, and then you can answer.

**Senator C. Deacon:** I'm just looking at strategies to get apprenticeships to smaller builders in rural communities. They all tend to head to the big cities and big opportunities, and our smaller builders are disappearing if we want to deal with housing-building needs in our smaller communities. Smaller builders need those apprenticeships.

**Ms. Yalnizyan:** Very quickly, there are two ways that you build your own economic security: You get a better education, and you buy a house so you don't get kicked out. Those are the two things that are the best things you can do for yourself. Of course, people want to own their own home. It reduces the capriciousness of a landlord who can get away with rent increases or destroying your home because they will not repair it.

I understand why we want an ownership society, but we are making it very difficult for people to attain their own economic security. If all they have is to rely upon themselves, we're making it really difficult for them to rely upon themselves.

When it comes to bringing apprenticeships into small communities, then the way we have been dealing with it over the past few years is bringing in temporary foreign workers. That might be the best way of doing it. Here, we have an incredible dearth of young people in these communities. It is an infusion of younger, working-age people in populations that are aging out. They are fully ticketed, and they're cheap. The only problem with it is that we don't have a pathway to permanence. If we could figure out how to do that, you could kill two birds with one stone.

It is too bad that he left, because I wanted to say something about that, but I will say it to him afterward.

**The Chair:** Thank you. It has been very informative — and provocative, to some extent, but that is the purpose.

**Le sénateur Loffreda :** Je vais prendre 30 secondes.

Vous avez parlé tout à l'heure de la glorification de la propriété par la société. Vous nous faisiez remarquer que le succès dans la vie ne repose pas nécessairement sur la possession d'une maison, mais pensez-vous que ce type de société est viable à long terme au Canada? Dans un article que vous avez rédigé en collaboration, vous soulignez que beaucoup d'idées circulent, mais qu'aucune vision n'émerge concernant les besoins sociaux, en éducation et en santé. Ne pensez-vous pas que nos ressources sociales, en éducation et en santé en souffriront si un exode des cerveaux se produit et que nous avons du mal à attirer de nouveaux talents en raison de l'abordabilité du logement?

**Le président :** Le prochain sénateur va poser sa question, et vous répondrez ensuite.

**Le sénateur C. Deacon :** Je voudrais savoir quelles seraient les stratégies pour créer des postes d'apprentis chez les petits constructeurs dans les localités rurales. Les apprentis vont naturellement dans les grandes villes et les grandes entreprises, tandis que disparaissent les petits constructeurs qui répondent aux besoins en construction de logements des petites localités. Les petits constructeurs ont besoin de ces apprentis.

**Mme Yalnizyan :** Très rapidement, il y a deux moyens de bâtir sa propre sécurité économique : faire des études et acheter une maison pour ne pas se faire évincer. Voilà les deux choses qui assurent le mieux la réussite. Évidemment, les gens veulent être propriétaires de leur maison. Ils ne veulent pas être à la merci d'un propriétaire qui peut augmenter le loyer impunément ou démolir leur logement au lieu de le rénover.

Je comprends l'attrait qu'exerce sur nous une société fondée sur la propriété, mais cela rend les choses très difficiles pour les personnes qui veulent assurer leur propre sécurité économique. C'est extrêmement compliqué d'y arriver en n'ayant que soi sur qui compter.

À propos des postes d'apprentis dans les petites localités, nous avons réglé le problème au cours des dernières années en recourant aux travailleurs temporaires étrangers. C'est peut-être la meilleure cure de jouvence à donner à ces endroits qui manquent cruellement de jeunes. Nous infusions dans ces populations vieillissantes une dose de personnes plus jeunes en âge de travailler. Ces travailleurs sont pleinement qualifiés et ils ne coûtent pas cher. Le seul hic est l'absence d'un parcours vers la résidence permanente. Si nous trouvions un moyen de leur offrir ce pont, nous ferions d'une pierre deux coups.

C'est dommage que le sénateur soit parti parce que je voulais dire quelque chose à ce sujet, mais je lui en ferai part après la réunion.

**Le président :** Merci. Les témoignages ont été très instructifs, voire provocateurs dans certains cas, mais c'est le but de l'exercice.

**Ms. Yalnizyan:** I love your attitude.

**The Chair:** I know you have a busy schedule, so we appreciate your time.

[Translation]

Honourable senators, we will now continue our special study on the housing crisis.

For the second group of witnesses, we welcome David McKay, Partner and Vice President, MHBC Planning Urban Design and Landscape Architecture. I understand that you have prepared five minutes of opening remarks. Those remarks will be followed by questions and answers.

[English]

You have five minutes for your opening remarks. The floor is yours. Welcome.

**David McKay, Partner and Vice President, MHBC Planning Urban Design & Landscape Architecture:** Thank you very much for having me here this evening. I am a Registered Professional Planner with MHBC. I have been in the development business for 28 years, working for the public, private and non-profit sectors on a variety of applications. Currently, I have approximately 50,000 residential homes in application processes in the Greater Toronto Area.

My focus today is to speak about the approvals process, as a lot of economics have been spoken about. I'm not an economist, but, essentially, delays in the approvals process equates to housing cost increases. That is both for ownership and rental.

I'll speak broadly, because I only have five minutes. I can elaborate during the question-and-answer period.

Over the course of my career, the approvals process has increased substantially. A modest approval project when I started my career was a year to a year and a half in the GTA. Looking at recent projects, we're looking at three to four years for the approvals, not including construction or building permits. If it's a more complex project, you're looking at longer: four to seven or more years.

Those things add to the costs of housing, as confirmed by CMHC. In recent studies, in 2018 and 2022, they confirmed that where regulations were complex and lengthy, that added to housing unaffordability, specifically in the GTA and the Greater Vancouver Area, or GVA. Where those processes were less complex and less time-consuming, prices were lower, such as in the Prairies, Atlantic Canada and Quebec.

**Mme Yalnizyan :** J'aime votre attitude.

**Le président :** Nous savons que vous avez un horaire chargé. Nous vous remercions de votre temps.

[Français]

Honorables sénatrices et sénateurs, nous allons donc poursuivre notre étude spéciale sur la crise du logement.

Pour le second groupe de témoins, nous souhaitons la bienvenue à M. David McKay, associé et vice-président, MHBC Urbanisme Architecture de paysage. Je crois comprendre que vous avez préparé des remarques d'ouverture de cinq minutes. Ces remarques seront suivies d'une période de questions.

[Traduction]

Vous avez cinq minutes pour votre déclaration liminaire. La parole est à vous. Bienvenue au comité.

**David McKay, associé et vice-président, MHBC Urbanisme Architecture de paysage :** Merci beaucoup de m'avoir invité à témoigner. Je suis urbaniste agréé chez MHBC. Je travaille dans le domaine de la construction depuis 28 ans dans les sphères publique, privée et sans but lucratif sur divers types de demandes. À l'heure actuelle, j'ai des demandes pour environ 50 000 unités résidentielles en cours de traitement dans la région du Grand Toronto.

Je vais vous entretenir aujourd'hui du processus d'approbation, dont beaucoup d'économistes ont parlé. Je ne suis pas économiste, mais essentiellement, les retards dans le processus d'approbation entraînent une augmentation des coûts autant pour les propriétés que pour les logements locatifs.

Je vais m'en tenir à une vue d'ensemble parce que j'ai seulement cinq minutes, mais je pourrai donner plus de détails à la période de questions.

Au cours de ma carrière, le processus d'approbation s'est considérablement allongé. À mes débuts dans la profession, l'approbation d'un projet modeste prenait un an ou un an et demi dans la RGT, alors qu'aujourd'hui, le délai d'approbation pour les projets s'élève à trois ou quatre ans, même en excluant le temps nécessaire pour la délivrance des permis de construire. Les délais sont encore plus longs pour les projets plus complexes, soit quatre à sept ans ou plus.

Ces éléments s'ajoutent aux coûts du logement, comme l'a confirmé la SCHL. Des études récentes réalisées en 2018 et en 2022 ont prouvé que les règlements longs et complexes réduisent l'abordabilité des logements, particulièrement dans la RGT et dans la région du Grand Vancouver. Là où les processus sont moins complexes et moins chronophages, les prix seraient plus bas, comme dans les Prairies, au Canada atlantique et au Québec.



Further, in 2024, Altus Group undertook a study looking at the Ontario site plan approval system, and they determined that there was a significant cost to the economy — \$3.5 billion annually. As an example, they looked at a 100-unit apartment building, and they averaged that the delays in approvals cost approximately \$58,000 per unit for those units. So it is a real thing.

In terms of why this has occurred, I look at three main reasons. First, our regulatory regimes are antiquated, to say the least. They are not nimble or agile to meet the market demand that has occurred. That means that every application and anything of significance requires planning approval and, therefore, an approvals process.

Second, that approvals process has become much more complex and bureaucratic. There are a few different aspects to that. One is that we have multiple approvals processes: You have the rezoning, site plans, subdivisions, condominium applications — all those things lead to each other, are often not concurrent and some of the issues continue to be raised and raised again, causing delay.

Part of that process, when you're in it, is that application requirements have increased substantially. When I started my career, you could do a rezoning with maybe 10 items submitted to the municipality and get through the process. My research is that it is now 30 to 100 items for an application, involving multiple disciplines, again leading to delays in submissions and review and costs to housing, obviously.

Third, in terms of that process issue, there are multiple reviews that occur, often with competing interests from different departments or agencies that, then, conflict and create further delays for further submissions. I recently had an application in Toronto. I'm on my eighth submission dealing with trees on the sidewalk.

Third, we're seeing significant shortages in adequate and appropriate staff to review applications, both in the public and private sectors. There is an education problem that we have in this country relative to the land development system.

How do we fix that? It is a complex system; there are no easy solutions, as we have heard. The provinces are trying. Ontario, for example, is revising its system, policies and legislation, trying to get housing built. Municipalities are trying to do the same thing, but they are tinkering with the antiquated system. We need a full-scale review, nationally, on how to fix things.

Plus tard, en 2024, une étude réalisée par le groupe Altus sur le système d'approbation du plan d'aménagement de l'Ontario a révélé que ce système entraînait un coût majeur pour l'économie — 3,5 milliards de dollars annuellement. Pour un immeuble de 100 logements, les délais d'approbation coûteraient environ en moyenne 58 000 \$ par unité. Ces coûts sont très réels.

Nous en sommes là principalement pour trois raisons. Premièrement, les régimes réglementaires sont archaïques, pour employer un euphémisme. Ils ne sont pas assez souples ou agiles pour répondre aux conditions du marché. Autrement dit, chaque demande concernant un projet important exige une approbation des plans et doit passer par un processus d'approbation.

Deuxièmement, le processus d'approbation est devenu beaucoup plus complexe et bureaucratique. Il y a différents aspects à cela, notamment la multiplicité des processus d'approbation pour des choses comme le zonage, les plans d'aménagement, les lotissements et les copropriétés. La plupart du temps, ces étapes convergentes ne sont pas simultanées, et certaines difficultés sont soulevées à répétition, ce qui allonge les délais.

Dans le processus en tant que tel, les exigences rattachées aux demandes ont considérablement augmenté. Au début de ma carrière, le zonage nécessitait la soumission d'une dizaine d'éléments à la municipalité. Mes recherches révèlent que chaque demande doit comporter aujourd'hui entre 30 et 100 éléments dans plusieurs disciplines, ce qui entraîne là aussi des délais au stade de présentation des soumissions et des examens, ainsi que des coûts pour le logement.

Troisièmement, à propos du processus, toute une série d'examen doivent être menés, où interviennent les intérêts souvent concurrents de différents ministères et organismes, qui finissent par entrer en conflit et qui entraînent d'autres retards pour les soumissions suivantes. Je me suis occupé récemment d'une demande à Toronto. J'en suis à ma huitième soumission concernant des arbres le long du trottoir.

Nous observons aussi d'importantes pénuries de personnel adéquat chargé d'examiner les demandes dans le secteur public et privé. La formation sur le système d'aménagement du territoire est problématique au Canada.

Comment remédier à ces problèmes? Il n'existe pas de solutions simples étant donné la complexité du système, comme d'autres l'ont dit aujourd'hui. Les provinces font ce qu'elles peuvent. L'Ontario, par exemple, révisé son système, ses politiques et ses lois pour accélérer la construction de logements. Les municipalités s'efforcent de faire la même chose, mais elles sont prises avec un système antédiluvien. Il faut faire une révision entière à l'échelle nationale pour arranger les choses.

The federal government can take the leadership role on that. We can get all governments on a clear mandate that housing comes first. It sounds simple, but when you have competing interests, it sometimes gets lost in the language.

It is about bringing industry leaders together, conducting studies and coming up with best practices. We don't have to look outside of our borders; there are many examples of good approval practices happening in Calgary or Atlantic Canada that can be brought forward.

Then, if we can, we need to create a uniform national system — a baseline system — that works for everybody as much as possible. Within that, I think some of the tenets of that would be trying to remove the approvals system as much as possible, pre-zoning sites and removing rigid zoning standards to facilitate that.

Obviously, the federal government can help in that regard through financial incentives to municipalities that actually act upon those elements to get housing built, eliminate multiple processes and reduce the study requirements.

One item I would like the committee to think about is the reliance on experts. We tend to peer review everybody. The architects and civil engineers are reviewed again and again. We don't need that; it can be done once. Rely upon their certifications.

Finally, regarding the staffing shortages, I would say the federal government can emphasize, through funding as well as universities and colleges, the land development disciplines as well as making this sector a priority sector for immigration. I think we just heard about foreign workers coming in. Give them a pathway to get permanent residency if they are skilled and have those disciplines.

Thank you.

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

Colleagues, I propose four minutes each for this first round. We will start with our deputy chair.

**Senator Varone:** My question, very simply, is this: Are we ready? The previous witness questioned whether, if we wave a magic wand and reduce the cost for market-entry housing by reducing the taxation that is on that housing, the prices will reflect those efforts. Will the prices reduce?

Le gouvernement fédéral peut exercer un rôle de leadership. Un mandat clair d'accorder la priorité au logement pourrait être confié à chaque gouvernement. Cette stratégie est simple en apparence, mais lorsque des intérêts concurrents coexistent, il arrive que les priorités se diluent dans les politiques.

Il faut réunir les dirigeants du secteur, mener des études et en retirer des pratiques exemplaires. Nous n'avons pas à regarder ce qui se fait à l'étranger; de nombreux exemples de bonnes pratiques d'approbation existent à Calgary ou dans le Canada atlantique.

Ensuite, si nous le pouvons, il faut créer un système national uniforme — un système de référence — qui fonctionne le plus possible pour tout le monde. Cette ligne d'approche consisterait entre autres à essayer de se défaire le plus possible du système d'approbation, à désigner des sites de zonage préliminaire et à supprimer les normes de zonage trop rigides.

Le gouvernement fédéral peut apporter une contribution en mettant en place des mesures incitatives à l'intention des municipalités — qui ont le pouvoir de modifier ces éléments — pour concrétiser la construction de logements, éliminer les processus multiples et réduire les exigences relatives aux études.

Un élément sur lequel j'aimerais que le comité se penche est la consultation d'experts. Nous avons tendance à tout faire réviser par les pairs. Le travail des architectes et des ingénieurs est révisé à outrance. Une seule révision suffirait. Fions-nous à leur titre professionnel.

Finalement, au sujet de la pénurie de personnel, le gouvernement fédéral pourrait faire la promotion, au moyen de financement et de concert avec les collèges et les universités, des disciplines liées à l'aménagement du territoire. Il pourrait également faire de ce secteur une priorité dans les politiques d'immigration. Il a été question tout à l'heure des travailleurs étrangers temporaires qui viennent au Canada. Donnons-leur accès à un parcours vers la résidence permanente s'ils possèdent les qualifications et la formation dans ces disciplines.

Merci.

**Le président :** Merci, monsieur McKay.

Chers collègues, je proposerais quatre minutes par sénateur pour la première série de questions. Nous commençons avec le vice-président.

**Le sénateur Varone :** Ma question est très simple : sommes-nous prêts? La personne qui a témoigné avant vous ne pouvait pas affirmer avec certitude que les prix baisseraient même si nous avions une baguette magique et que nous réduisions les taxes sur les logements qui entrent dans le marché. Les prix seraient-ils réduits?

The question I have relates to supply and demand. Do we have enough supply in the pipeline to warrant that there is enough competition such that if and when the government were ready to reduce the costs or the barriers of entry, would supply and demand work its magic in the marketplace to keep the prices down?

**Mr. McKay:** That is a complex question in terms of there being a lot of different variables.

On the supply and demand perspective, we don't have enough supply, period. What is under construction today was approved five to seven years ago, and those buildings were planned five to seven years before that. So we're dealing with a multi-year- or multi-decade-long process to get housing to occupancy.

So we will never catch up on the supply side to meet demand if we continue how we are, and that includes the taxation portion, the development charges. I think that will assist in moving projects to fruition, especially in difficult climates like we have now.

Also, there is removing the approval system, reducing it as much as possible to get things to the building permit stage faster. If you take two or three years out of the process, you're delivering those houses two or three years earlier, and that will help to meet that supply, which we don't have today.

There are a number of professionals who say we have a lot of approved supply; the reality is that's already accounted for in the numbers. We still need 1.5 million more homes to make things more affordable and more attainable.

**Senator Varone:** The Province of Ontario, through legislation, mandated that the municipalities accelerate the approval process. The municipalities created a preapproval process that just shifted all the burden before you can actually apply. Can you explain how that works?

**Mr. McKay:** The province basically put a financial disincentive to municipalities: If you don't process the applications in a timely manner, you have to refund the application fees. For a tower project in Toronto, you're talking \$1 million in terms of an application fee. It's not cheap.

So that created this incentive for them to say they know they have to deal with the process and do it all up front: do a preconsultation, give their comments and get the project perfect before they formally submit the application. If you don't, we're just going to deem the application incomplete and you're stalled.

Ma question porte sur l'offre et la demande. L'offre à venir sera-t-elle assez grande au pays pour assurer une véritable concurrence si jamais le gouvernement était prêt à réduire les coûts ou à enlever les barrières à l'entrée? La magie de l'offre et de la demande opérerait-elle pour maintenir les prix à la baisse?

**M. McKay :** C'est une question complexe en raison des nombreuses variables que cela comporte.

À propos de l'offre et de la demande, l'offre est tout simplement trop restreinte. Les logements en construction aujourd'hui ont été approuvés il y a cinq ou sept ans, et leur construction avait été planifiée cinq ou sept ans auparavant. Il faut passer par un processus qui dure des années et des décennies avant que les logements ne soient occupés.

L'offre ne satisfera jamais à la demande si nous gardons le statu quo, notamment dans la portion des taxes et des droits d'aménagement. Ces modifications aideraient les projets à se concrétiser, surtout dans le climat difficile actuel.

Il faudrait aussi éliminer le système d'approbation ou le réduire le plus possible pour arriver plus rapidement au stade du permis de construire. En écourtant le processus de deux ou trois ans, les logements seront construits deux ou trois ans plus tôt et cela contribuera à arriver au niveau d'offre qui n'existe pas aujourd'hui.

Certains professionnels disent qu'un nombre considérable de logements sont approuvés, mais ces logements ont déjà été pris en compte dans les chiffres. Il faudrait construire 1,5 million de logements pour rendre les choses plus abordables et atteignables.

**Le sénateur Varone :** La province de l'Ontario a sommé par voie législative les municipalités d'accélérer le processus d'approbation. Les municipalités ont créé un processus de préapprobation qui a tout simplement déplacé tout le fardeau avant le stade de présentation de la demande. Pourriez-vous expliquer comment cela fonctionne?

**M. McKay :** La province a imposé en quelque sorte des pénalités financières aux municipalités. Ainsi, les municipalités qui ne traitent pas les demandes dans des délais raisonnables doivent rembourser les frais de soumission de la demande. Ces frais s'élèvent à 1 million de dollars pour un projet de tour d'habitation à Toronto. C'est énorme.

Cette mesure les a incités à se dire que dans la mesure où le processus devait être suivi, il valait mieux, dès le départ, mener les préconsultations, transmettre les commentaires et s'assurer que le projet est parfait, avant la soumission officielle de la demande. Si cela n'est pas fait, la demande est considérée comme incomplète et le projet est bloqué.

So where people were willing to work with the municipalities and do that — if they saw eye-to-eye, it worked — it didn't slow down the system. You're taking eight months or a year of negotiation in a formal process and putting it up front without any guarantees that's going to lead to an outcome.

So a lot of the stats that come from the municipalities — which Mr. Norman talked about — in reduction in time frames were because of that shift, because they were only looking at the formal application process.

[Translation]

**Senator Henkel:** Thank you for being here, Mr. McKay.

The environmental cost of demolition is often overlooked. What planning and design policies could encourage municipalities and builders to prioritize renovation and the reuse of the existing envelope and structures over systematic demolition, in order to preserve the existing stock and reduce the carbon footprint?

[English]

**Mr. McKay:** Thank you for that. It's difficult, obviously, if you've renovated your house. It's a lot cheaper to tear down completely than to renovate, so there's that component of the cost that's involved with it.

From an environmental perspective, sometimes that's better. Sometimes these buildings have so many issues structurally, as well as asbestos and other issues, lead and whatnot, that it creates an impossible situation to make the financials work to renovate.

It comes down to incentives to help renovate those buildings, if they can. Density bonusing would be one option, without having to go through an approval process, per se. You could look at financial incentives, obviously.

It really comes down to this: If you can do the renovation and there's an upside of the approval process, people will jump at that.

We see a number of big development applications where heritage resources are involved, and they take the plunge to keep those heritage resources, renovate them — if they can — or incorporate them into the new development. And there is bonusing and incentives involved with regard to that in many municipalities.

**Senator Marshall:** Thank you for being here. I found your opening remarks very helpful.

Lorsque les gens étaient prêts à travailler avec les municipalités et à suivre ces étapes — si les deux parties étaient sur la même longueur d'onde, tout allait bien —, cela ne ralentissait pas le système. La phase de négociations de huit mois ou d'un an faisant partie du processus formel s'effectue maintenant en amont sans garantie de résultat.

Un grand nombre de statistiques produites par les municipalités — dont M. Norman a parlé — indiquent une réduction des délais, mais cela est dû au changement en question, car les municipalités ont seulement tenu compte dans leurs calculs du processus d'approbation officiel.

[Français]

**La sénatrice Henkel :** Merci d'être là, monsieur McKay.

Le coût environnemental de la démolition est souvent négligé. Quelles politiques d'aménagement et de design pourraient encourager les municipalités et les constructeurs à privilégier la rénovation et la réutilisation de l'enveloppe et des structures existantes plutôt que la démolition systématique, afin de préserver le parc existant et réduire l'empreinte carbone?

[Traduction]

**M. McKay :** Merci de cette question. Ceux qui ont rénové leur maison savent que c'est difficile. Il coûte beaucoup moins cher de démolir complètement que de rénover, il y a donc un élément financier à prendre en compte.

D'un point de vue environnemental, c'est parfois préférable. Certains bâtiments présentent tellement de problèmes structurels, ainsi que des problèmes liés à l'amiante, au plomb et autres, qu'il est impossible de rentabiliser leur rénovation.

Tout dépend des incitatifs pour aider à rénover ces bâtiments, quand cela est possible. Les primes de densité, sans avoir à passer par un processus d'approbation en soi, seraient une option. On pourrait évidemment envisager des incitatifs financiers.

En fin de compte, si la rénovation est possible et que le processus d'approbation présente des avantages, les gens sauteront sur l'occasion.

Il y a un certain nombre de grandes demandes de constructions de logements qui concernent des ressources patrimoniales, et les promoteurs font le choix de conserver ces ressources patrimoniales, de les rénover, si possible, ou de les intégrer dans le nouvel aménagement. De nombreuses municipalités offrent des primes et des incitatifs à cet égard.

**La sénatrice Marshall :** Merci d'être ici. J'ai trouvé votre allocution d'ouverture très utile.

You said that the approval process could take anywhere from one year up to four years, and that's just the approval.

How long would it take to construct something? What would be the average time frame? If it takes four years for approval, how long do we wait before we can move into our new apartment?

**Mr. McKay:** Thank you. It depends on the type of product you're looking at and the scale of it. If you're looking at a mid-rise building, up to about 10 storeys typically, with, perhaps, two levels of underground parking, the process for construction is about three to four years. If it's a larger building, like some of those in downtown Toronto, very large, multi-storey buildings, it could be up to five to six years. It depends on the complexity of the structure and how much underground construction they have to do.

Usually once you're out of the ground and above the podium component of it, the base building, the actual tower component is pretty much a template — it's standardized. That then speeds up the process a bit, but you're still talking years of construction.

**Senator Marshall:** The government is putting billions of dollars into all types of housing projects. If you're talking about one to four years for approval, then you're talking about three to four years for construction, some of these housing programs that are being announced now, we're not going to see those housing units until five or six years down the road. Would that be an average, or do you think that's too long of a runway or that I'm overly pessimistic?

**Mr. McKay:** I don't think you're overly pessimistic at all, and that's what my discussion is around. That approval process, that portion which we control, that government controls, can be shortened.

There's no reason why a mid-rise building in Calgary can get an approval in eight months and in Toronto it takes four years. There's no reason for the same building and the same type of land; it doesn't matter. It shouldn't take that long.

And part of the problem is that we've made things so complex. We've brought various issues in to deal with trees, servicing, architectural design, et cetera, and then the industry resolves it, goes through and reiterates and tries to fix things, saying, "Oh, it didn't work on this project, so let's try to fix it on this one." It adds to the complexity. We don't need it.

What we should be focusing on is that we want housing built. Is it appropriately sited on a site? Can it be serviced? And that is servicing and traffic. What guarantee do you have to build it?

Vous avez dit que le processus d'approbation pouvait prendre entre un et quatre ans, et cela juste pour l'approbation.

Combien de temps faut-il pour la construction? Quel est le délai moyen? Si l'approbation prend quatre ans, combien de temps faut-il attendre avant de pouvoir emménager dans un nouvel appartement?

**M. McKay :** Merci. Cela dépend du type de produit envisagé et de son ampleur. Pour un immeuble de hauteur moyenne, généralement jusqu'à environ 10 étages, avec peut-être deux niveaux de stationnement souterrain, le processus de construction dure environ trois à quatre ans. S'il s'agit d'un immeuble plus grand, comme certains de ceux du centre-ville de Toronto, des immeubles très grands et à plusieurs étages, cela peut prendre jusqu'à cinq ou six ans. Cela dépend de la complexité de la structure et de l'ampleur des travaux souterrains à réaliser.

En général, une fois que vous avez dépassé le niveau du sol et le podium, c'est-à-dire la base du bâtiment, la tour proprement dite est pratiquement un modèle standardisé. Cela accélère un peu le processus, mais il faut tout de même compter plusieurs années de construction.

**La sénatrice Marshall :** Le gouvernement investit des milliards de dollars dans toutes sortes de projets immobiliers. Si l'on parle d'un délai d'un à quatre ans pour l'obtention des autorisations, puis de trois à quatre ans pour la construction, certains des programmes immobiliers annoncés aujourd'hui ne verront pas le jour avant cinq ou six ans. S'agit-il là d'une moyenne, pensez-vous que c'est moins long ou que je suis trop pessimiste?

**M. McKay :** Je ne pense pas que vous soyez trop pessimiste, et c'est là tout l'objet de ma discussion. Le processus d'approbation, cette partie que nous contrôlons, que le gouvernement contrôle, peut être raccourci.

Il n'y a aucune raison pour qu'un immeuble de moyenne hauteur à Calgary puisse obtenir une autorisation en huit mois et qu'à Toronto, cela prenne quatre ans. Il n'y a aucune raison pour que ce soit ainsi pour le même type de bâtiment et de terrain; il ne devrait pas y avoir une telle différence. Cela ne devrait pas prendre autant de temps.

Et une partie du problème vient du fait que l'on a rendu les choses trop complexes. On ajoute diverses questions relatives aux arbres, aux services, à la conception architecturale, etc., puis le promoteur y répond, les examine, recommence et tente de les régler en disant: « Oh, cela n'a pas fonctionné pour l'autre projet, essayons donc de le régler celui-ci. » Cela ajoute à la complexité. C'est inutile.

On doit se concentrer sur la volonté de construire des logements. Le site est-il approprié? Peut-il être desservi? On parle ici des services et de la circulation. Quelle garantie

How quickly can you, as the builder, begin? If I'm going to give you an approval, I want you to apply for a building permit and get shovels in the ground rather than pontificating on where the trees should go in relation to the face of the building and the curb, over and over again.

**Senator Marshall:** I just find it incredible that we're seeing announcements by the federal government for high-rise buildings and construction of 1,000 housing units and — after hearing you speak — most likely nobody will be moving into those new housing units for maybe six years.

The government is establishing all these new programs, plus Build Canada Homes and new agencies, they're laying all this groundwork, and we're not going to see a lot of the fruits of the labour until six or seven years down the road. Is that what you're telling us?

**Mr. McKay:** Yes. If we keep the approval systems the same — and B.C. and Ontario have the worst ones — you're correct. We won't see those occupancies for years.

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

**Senator Fridhandler:** Thank you. Towards the end of your presentation, you started to talk about solutions. You triggered for me — when you talked about relying on certifications of the experts — the analogy that I draw to you and the airline industry, including, perhaps, Boeing and the manufacturing side, but I won't go there.

In terms of most airlines, their maintenance shop is certified to self-police what they're doing. They get inspected once in a while, but they are certified to run their operations. I'm just thinking, in the building industry, at least with the mature level of builders — your one-offs are not going to do it — but could you conceptually see large builders being certified to largely self-police the development of a project? So taking three years out of city hall and maybe having inspectors come and look at these larger builders who self-police their compliance with their development rules?

**Mr. McKay:** That does happen to a large extent in the building permit process. The building permit reviewer reviews it versus the code, and if they meet the code, then that architect or civil engineer or structural engineer is stamping it and it goes out the door. So your building review or permit process, depending on where you are and the size of the project, is a day to maybe three months.

You could do the same thing in the approvals process. There's no reason why my certification as a professional planner should be questioned all the time if I meet all the various policies and regulations set out for me. It is similar to an architect. They

avez-vous pour le construire? Quand le constructeur pourra-t-il commencer? Si on lui donne l'autorisation, on veut qu'il demande un permis de construire et qu'il mette les travaux en chantier plutôt que de pontifier sans cesse sur l'emplacement des arbres par rapport à la façade du bâtiment et au trottoir.

**La sénatrice Marshall :** Je trouve incroyable que le gouvernement fédéral annonce la construction d'immeubles de grande hauteur et de 1 000 logements, alors qu'après vous avoir entendu parler, il est fort probable que personne n'emménagera dans ces nouveaux logements avant peut-être six ans.

Le gouvernement met en place tous ces nouveaux programmes, en plus de Maisons Canada et de nouvelles agences, il jette toutes ces bases, et on ne verra pas vraiment les fruits de ce travail avant six ou sept ans. Est-ce bien ce que vous nous dites?

**M. McKay :** Oui. Si nous conservons les mêmes systèmes d'approbation — et la Colombie-Britannique et l'Ontario ont les pires —, vous avez raison. L'emménagement ne se fera pas avant des années.

**La sénatrice Marshall :** Merci beaucoup.

**Le sénateur Fridhandler :** Merci. Vers la fin de votre allocution, vous avez commencé à parler de solutions. Lorsque vous avez évoqué le fait de se fier aux certifications des experts, cela m'a fait penser à une analogie avec l'industrie aéronautique, y compris, peut-être, Boeing et la fabrication des avions, mais je ne m'étendrai pas sur ce sujet.

Pour la plupart des compagnies aériennes, leur atelier d'entretien est accrédité et contrôle lui-même ses activités. Il est inspecté de temps à autre, mais il est accrédité pour mener à bien ses opérations. Je me dis simplement que dans le secteur du bâtiment, du moins pour les constructeurs expérimentés, les grands constructeurs, pas les petits, serait-il envisageable qu'ils soient accrédités pour contrôler eux-mêmes en grande partie le développement d'un projet? Cela permettrait d'économiser trois ans de travail à la mairie et peut-être de faire venir des inspecteurs pour contrôler les grands constructeurs qui vérifient eux-mêmes leur conformité aux règles d'aménagement?

**M. McKay :** C'est effectivement le cas dans une large mesure dans le processus d'octroi des permis de construction. Le responsable de l'examen des permis vérifie la conformité au code, et si tout est en règle, l'architecte, l'ingénieur civil ou l'ingénieur en structure appose son cachet et le permis est délivré. Ainsi, selon l'endroit où l'on se trouve et l'ampleur du projet, le processus d'examen ou d'octroi du permis de construction peut prendre entre un jour et trois mois.

On pourrait faire la même chose pour le processus d'approbation. Il n'y a aucune raison pour qu'une accréditation en tant que planificateur professionnel soit remise en question en permanence si on respecte toutes les politiques et

know their architecture. We shouldn't have other disciplines, non-architects, saying to the architect, "I think you should do it differently." And then you get into a spin cycle of comment and review, comment and review issues. It is similar with civil engineers. They stamp their drawing, they know what they're doing and they're trained for it. You could certify them, rely upon the certifications and do spot checks, as you said. Like anything, there will be people who have a reputation. If I don't know if I trust someone, I'm going to give them the gears on this, because their projects keep failing in little ways and we need to fix that. But there are other people you can rely upon. I think that's a possibility.

**Senator Fridhandler:** Get the planning departments out of the process a little bit.

**Mr. McKay:** I hate to say that about my colleagues, but I think we've put ourselves in a position where we're now gatekeepers rather than facilitators, and we need to be facilitators to solve this nationwide problem.

**Senator Fridhandler:** In the same vein, you've identified a bunch of issues, and at the end you presented a few solutions. Is there anything else left on the table you haven't told us about because you're going to insult your colleagues regarding what solutions might exist here?

**Mr. McKay:** I'm not going to insult my colleagues in any way, but we need to focus on what matters. It's a change in how the industry looks at itself. Get away from the gatekeeper mentality, facilitate developments, facilitate housing, and you're not going to always get it right, but again, I go to Calgary and work with that planning department. They facilitate the development approvals process. I go to other municipalities, and I don't get the same thing. It can be done.

Anecdotally, I did all the work for Target in Ontario when they came into Canada. At one point, we had a 1.8-million-square-foot distribution facility approved and permit-ready in two months in Milton, Ontario, because the municipality facilitated it and wanted it done. We can do the same thing with housing.

**Senator Wallin:** It is sort of a good news/bad news thing here, Mr. McKay. Lucky thing you're not in the mining industry, where, in Western Canada, it takes 19 years to get mine approval, to get some critical minerals out of the ground, so —

réglementations imposées. C'est comme pour un architecte. Ils connaissent l'architecture. Il ne devrait pas y avoir d'autres professionnels, des non-architectes, qui disent à l'architecte qu'il devrait faire autrement. Cela crée un cycle infernal de commentaires et de révisions. C'est la même chose pour les ingénieurs civils. Ils apposent leur cachet sur les plans, ils savent ce qu'ils font et ils ont été formés pour cela. On pourrait les accréditer, se fier à ces accréditations et effectuer des contrôles ponctuels, comme vous l'avez dit. Comme dans tout domaine, il y aura des personnes qui ont une certaine réputation. Si on ne sait pas si on peut faire confiance à quelqu'un, car ses projets connaissent sans cesse des problèmes à cause de petits détails et qu'il faut y remédier, on va le surveiller de près. Mais il y a d'autres personnes sur lesquelles on peut compter. Je pense que c'est une possibilité.

**Le sénateur Fridhandler :** Écarter un peu les services de planification du processus.

**M. McKay :** Je déteste dire cela à propos de mes collègues, mais je pense que nous nous sommes placés dans une position où nous sommes désormais des gardiens plutôt que des facilitateurs, alors qu'il faut des facilitateurs pour résoudre ce problème national.

**Le sénateur Fridhandler :** Dans le même ordre d'idées, vous avez cerné toute une série de problèmes et, à la fin, vous avez présenté quelques solutions. Y a-t-il autre chose dont vous ne nous avez pas parlé parce que vous risqueriez d'offenser vos collègues en évoquant certaines solutions?

**M. McKay :** Je ne veux pas offenser mes collègues, mais on doit se concentrer sur ce qui compte vraiment. Il faut changer la façon dont le secteur voit son rôle. Il faut abandonner la mentalité de gardien, faciliter les projets, faciliter le logement, et l'on ne va pas toujours réussir, mais encore une fois, je vais à Calgary et je travaille avec ce service d'urbanisme. Ils facilitent le processus d'approbation des projets. Je vais dans d'autres municipalités, et ce n'est pas la même chose. Changer est possible.

Pour l'anecdote, j'ai fait tout le travail pour Target en Ontario lorsqu'ils sont arrivés au Canada. À un moment donné, nous avons obtenu l'approbation et le permis pour un centre de distribution de 1,8 million de pieds carrés en deux mois à Milton, en Ontario, parce que la municipalité a facilité le processus et voulait que cela se fasse. Nous pouvons faire la même chose avec le logement.

**La sénatrice Wallin :** C'est un peu une bonne nouvelle et une mauvaise nouvelle, monsieur McKay. Heureusement que vous n'êtes pas dans l'industrie minière, où, dans l'Ouest canadien, il faut 19 ans pour obtenir l'autorisation d'exploiter une mine et extraire certains minéraux essentiels du sol, donc...

**Mr. McKay:** My colleagues do pits and quarries, and, yes, it takes them decades to get things done.

**Senator Wallin:** Exactly. And the other issue is we all want and keep asking about a national scheme, but we're having trouble doing the minimum bit on internal trade. I've got a couple of simple, quick questions.

Which is the easiest to get approved — high-end condo or low-income housing?

**Mr. McKay:** I would say it depends on where you are because you'll have different issues. If you propose an affordable housing project in the middle of Forest Hill, you're going to have a problem. If you're in a low-income area and propose affordable housing, you may have a problem because there is a viewpoint, there is negativity towards it. It's a balancing act. At the end of the day, most affordable housing projects are government sponsored in some manner as the economics don't work. So it's mixed-income housing, where it's partnerships between the developer and government, that really works. The redevelopment of Regent Park in Toronto was an incredible success with a lot of affordable housing and a lot of mixed-income projects. So it's mixing it that makes the most sense to me.

**Senator Wallin:** Good answer; that's helpful.

This is a little arbitrary, but where is the biggest block: health and safety, the environment, bike lanes, trees? You've said trees a couple of times, but that's a design issue.

**Mr. McKay:** That's a pet peeve of mine right now. Don't get me wrong — there are important issues dealing with trees and sidewalks and things like that. The problem I see is that we are talking about those in the wrong process. Those are details that can be worked out on-site versus in an approval process. We need to streamline that approval process. Generally, you've got the trees and things in the right place. Let's work it out on the construction site. That's what happens. It happens now, when you come up with something and it doesn't work. We have to change it. We quickly change it and get it done. "Inspector, is this good? Yes? Let's go." That's what should happen. The problem is we're so focused on the nitty-gritty minutiae of details that it's bogging down the prime result, which is an approval for housing and, frankly, any asset class.

**Senator Wallin:** Yes, before the shovels are in the ground.

**M. McKay :** Mes collègues s'occupent des mines et des carrières, et oui, cela leur prend des décennies pour mener à bien leurs projets.

**La sénatrice Wallin :** Exactement. Et l'autre problème, c'est que nous voulons tous un programme national et que nous ne cessons de le réclamer, mais nous avons du mal à faire le minimum en matière de commerce intérieur. J'ai quelques questions simples et rapides à poser.

Qu'est-ce qui est le plus facile à faire approuver : un condo haut de gamme ou un logement social?

**M. McKay :** Je dirais que cela dépend de l'endroit où vous vous trouvez, car les enjeux varient. Si vous proposez un projet de logements abordables au cœur de Forest Hill, vous allez rencontrer des difficultés. Si vous vous trouvez dans une zone à faibles revenus et que vous proposez des logements abordables, vous risquez également d'avoir des problèmes, car il existe un certain préjugé négatif à l'égard de ce type de projet. Il faut trouver un bon équilibre. En fin de compte, la plupart des projets de logements abordables sont subventionnés d'une manière ou d'une autre par le gouvernement, car ils ne sont pas rentables. Ce sont donc les logements à revenus mixtes, qui reposent sur des partenariats entre les promoteurs immobiliers et le gouvernement, qui fonctionnent vraiment. Le réaménagement de Regent Park à Toronto a été un succès incroyable, avec de nombreux logements abordables et de nombreux projets à revenus mixtes. C'est donc le mélange qui me semble le plus judicieux.

**La sénatrice Wallin :** Bonne réponse, cela m'aide beaucoup.

La question est un peu arbitraire, mais qu'est-ce qui représente le plus gros obstacle : la santé et la sécurité, l'environnement, les pistes cyclables, les arbres? Vous avez mentionné les arbres à plusieurs reprises, mais c'est une question de design.

**M. McKay :** C'est l'une de mes bêtes noires en ce moment. Ne vous méprenez pas, il y a des questions importantes à traiter concernant les arbres, les trottoirs et d'autres choses de ce genre. Le problème, selon moi, c'est que l'on en discute au mauvais moment. Ce sont des détails qui peuvent être réglés sur place plutôt que dans le cadre d'un processus d'approbation. Il faut simplifier ce processus. En général, les arbres et autres éléments sont placés au bon endroit. Réglons cela sur le chantier. C'est ce qu'il faut faire. C'est ce que l'on fait actuellement, lorsque l'on propose quelque chose qui ne fonctionne pas. Il faut le changer. On le change rapidement, on le fait. « Inspecteur, est-ce que cela vous convient? Oui? Allons-y. » C'est ce qui devrait se passer. Le problème, c'est que l'on est tellement concentrés sur les menus détails que cela entrave le résultat principal, qui est l'approbation des logements ou, franchement, de toute autre construction.

**La sénatrice Wallin :** Oui, avant que les pelles ne touchent le sol.



**Mr. McKay:** Before shovels are in the ground.

**Senator Wallin:** And before deciding on the decorative aspects of the front entrance. That's good. Thank you.

**Senator Yussuff:** Thank you for being here. I live in the city of Toronto, so I deal with gridlock and could have a whole other conversation about that reality.

Obviously, the experience in Calgary is worth studying, as to why that experience is so dramatically different than that of Toronto and places like Vancouver. I also know that in Toronto, we don't have as much land available for the building going on in the city, so it's pretty precious land where you can build on. There is always a multitude of debates around how we do this in a way that makes the city more balanced in terms of income stream but also provides enough option for people to live in.

Given most of the challenges we face at the municipal and provincial levels, other than the federal government calling a meeting to tell people that we need to do better, how do we get to this in a way that will change the country's attention and make a significant difference in the time frame and how we build things in this country? The example you've given is a great one about Calgary; it's just beyond the pale. How do we change that attitude, given the municipalities do not like to be told things by the federal government and the provincial government figures it's their domain? This is a practical question, but I'm asking, from your experience, what would you suggest?

**Mr. McKay:** First, I think people are getting it. I've seen a change in the last two years in terms of the approvals process from various municipalities. They recognize we're at a crisis point. I think that is a helpful thing.

In terms of the federal government, when I was watching the various debates on this, someone said it comes down to money. It comes down to incentives or disincentives.

Again, I know municipalities don't like Big Brother — or Bigger Brother — telling them what to do, but sometimes they have to because it's for the good of the country. You have to take some good advice and try to change things. The status quo isn't going to work.

Frankly, my son has decided he's not living in Toronto. He's staying in Halifax because it's much more livable and affordable. People are going to make significant changes to their lifestyles because of this crisis we're facing.

**M. McKay :** Avant que les pelles ne touchent le sol.

**La sénatrice Wallin :** Et avant de choisir la décoration de l'entrée principale. C'est bien. Merci.

**Le sénateur Yussuff :** Merci d'être ici. Je vis à Toronto, donc je suis confronté aux embouteillages et je pourrais avoir une toute autre conversation à ce sujet.

Il est évident que l'expérience de Calgary mérite d'être étudiée, afin de comprendre pourquoi elle est si différente de celle de Toronto et d'autres villes comme Vancouver. Je sais également qu'à Toronto, on ne dispose pas d'autant de terrains pour construire dans la ville, ce qui rend les terrains constructibles très précieux. Il y a toujours de nombreux débats sur la manière de procéder pour trouver un meilleur équilibre en matière de revenus municipaux, tout en offrant suffisamment d'options de logement aux habitants.

Compte tenu de la plupart des défis auxquels nous sommes confrontés aux niveaux municipal et provincial, à part une convocation du gouvernement fédéral à une réunion pour dire aux gens que nous devons faire mieux, comment pouvons-nous changer les perceptions, apporter un changement significatif et rapide, et transformer la façon dont on construit des logements dans ce pays? L'exemple de Calgary est excellent; c'est tout simplement inacceptable. Comment changer l'attitude, étant donné que les municipalités n'aiment pas recevoir d'ordres du gouvernement fédéral et que les autorités provinciales considèrent que cela relève de leur domaine? C'est une question pratique, et je vous demande, d'après votre expérience, que faut-il faire?

**M. McKay :** Tout d'abord, je pense que les gens commencent à comprendre. J'ai constaté un changement au cours des deux dernières années dans le processus d'approbation des différentes municipalités. Elles reconnaissent que nous sommes dans une situation de crise. Je pense que c'est une bonne chose.

En ce qui concerne le gouvernement fédéral, lorsque je regardais les différents débats sur ce sujet, quelqu'un a dit que tout était une question d'argent. Tout est une question de mesures incitatives ou dissuasives.

Encore une fois, je sais que les municipalités n'aiment pas que le gouvernement fédéral ou provincial leur dise quoi faire, mais parfois ils doivent le faire parce que c'est pour le bien du pays. Il faut écouter les bons conseils et essayer de changer les choses. Le statu quo ne fonctionnera pas.

Franchement, mon fils a décidé de ne pas vivre à Toronto. Il reste à Halifax, car c'est une ville beaucoup plus abordable et agréable à vivre. Les gens vont devoir modifier considérablement leur mode de vie en raison de la crise à laquelle nous sommes confrontés.

As I had mentioned about the immigration system, that's something the federal government controls, making those disciplines a priority and then working with the various professional accreditation associations, making those streamlined for newcomers. There's no point in bringing a civil engineer in from elsewhere and then saying they can't be a civil engineer for five years because we don't recognize their accreditation from another country. It is the same thing with doctors.

There are ways where, unfortunately, our system is such that the provinces have a lot of control, and I think that's where that leadership role can help, especially across different jurisdictions.

**Senator Yussuff:** My colleague asked you a question in regard to what Ontario is doing to try to, in a way, get the municipalities to move a bit faster.

**Mr. McKay:** Yes.

**Senator Yussuff:** Regarding the incentives and disincentives, is there evidence to suggest that they are changing the habits of municipalities in how they are dealing with issues?

**Mr. McKay:** Certainly on the disincentives side, I'd say it was a significant bad outcome because municipalities basically determined they were not going to lose the income from application fees because they were too slow, so they changed the rules. They will force the developers to go through a process before making that application so they can then make a decision in that time frame.

The other side of the coin is if they didn't do that, they accepted the application. Even if they liked a project, they would turn it down because they had to make a decision. They also turned it down because there's still a lot of issues they had to sort out — I'm not going to say trees again. There are a lot of issues to sort out so, therefore, they turned it down because they needed to make a decision and didn't want to lose that revenue stream. I don't think any developer, that I'm aware of, actually forced the municipality to refund those fees in that system.

The other part of it is that the province said to municipalities that if they approve building permits in a timely manner based on how many they're approving in a given year, the province was going to give them money to finance certain aspects of the municipalities. The municipalities reacted positively.

**Senator C. Deacon:** Thanks very much for your directness, even if it focuses on vegetation. Incentives are so important.

Comme je l'ai mentionné à propos du système d'immigration, c'est quelque chose que le gouvernement fédéral contrôle, en faisant de certaines professions une priorité, puis en travaillant avec les différentes associations d'accréditation professionnelle, afin de simplifier les processus pour les nouveaux arrivants. Il ne sert à rien de faire venir un ingénieur civil d'ailleurs et de lui dire ensuite qu'il ne pourra pas exercer son métier pendant cinq ans parce que l'on ne reconnaît pas son accréditation d'un autre pays. Il en va de même pour les médecins.

Malheureusement, notre système est tel que les provinces ont beaucoup de pouvoir, et je pense que c'est là où un rôle de leadership peut aider, en particulier entre les différentes administrations.

**Le sénateur Yussuff :** Mon collègue vous a posé une question concernant les mesures prises par l'Ontario pour inciter, en quelque sorte, les municipalités à agir plus rapidement.

**M. McKay :** Oui.

**Le sénateur Yussuff :** En ce qui concerne les mesures incitatives et dissuasives, existe-t-il des données suggérant qu'elles modifient les habitudes des municipalités dans leur manière d'aborder les problèmes?

**M. McKay :** Chose certaine, pour ce qui est des moyens de dissuasion, je dirais que le résultat a été très mauvais, car les municipalités ont essentiellement décidé qu'elles n'allaient pas perdre le revenu des frais de demande parce qu'elles étaient trop lentes, et elles ont donc changé les règles. Elles vont forcer les promoteurs à suivre un processus avant de présenter ces demandes pour qu'elles puissent prendre une décision pendant le même laps de temps.

D'un autre côté, lorsqu'elles ne procédaient pas de cette façon, elles acceptaient la demande. Cependant, même si elles aimaient un projet, elles le refusaient parce qu'elles avaient une décision à prendre. Elles refusaient également des projets parce qu'il y avait encore beaucoup de problèmes à régler — je ne vais pas reparler des arbres. Il y avait beaucoup de choses à régler, et pour ne pas perdre cette source de revenus, elles rejetaient donc des projets parce qu'elles devaient prendre une décision. À ma connaissance, aucun promoteur n'a forcé la municipalité à rembourser ces frais dans ce système.

L'autre chose à considérer, c'est que la province disait aux municipalités que si elles approuvaient rapidement les permis de construction, selon le nombre d'approbations accordées au cours d'une année donnée, elle allait leur donner de l'argent pour financer certaines choses. Les municipalités ont réagi favorablement.

**Le sénateur C. Deacon :** Merci beaucoup de votre franchise, même si vous mettez l'accent sur la végétation. Les incitatifs sont importants.

Listening to you, I'm struck by the thought that regardless of the target market that a developer may be aiming at — subsidized housing versus high-end housing — the process we have right now increases the base cost per square foot to the point where the luxuriousness of it is a rounding error at one end. We've really pushed up the entire market cost, regardless of what we're building. If we don't address that issue, we're not going to make headway. Is that a fair summary?

**Mr. McKay:** Yes, that's a very fair summary. My firm has done very well getting out the approvals for people, and we're a successful business because of that. If you take those costs, 4% to 5% of the costs out of the system in terms of the approvals process in a pro forma, that's going to make a difference.

**Senator C. Deacon:** Because it's upfront and people need to get a return over 14 years on that.

**Mr. McKay:** Yes. And the problem is, as I said, it's not just the private sector; non-profits are facing the same issue.

**Senator C. Deacon:** That's what I've very much been struck by here. Regardless of what end of the market you're at, the whole cost is up, to the point where the luxury level is a rounding error at the top. You're not choosing a house at \$500 per square foot and one at \$1,500; they're all at \$1,500 and up. I think federal incentives are really important.

What examples do you have of municipalities focused on doing approvals in parallel rather than in series? Does that help, just driving something rather than that sequential —

**Mr. McKay:** As I said, one of the issues with the municipalities, when Ontario tried to change their system, a lot of municipalities said they were only accepting one application at a time. That was, again, an unintended consequence of that action.

Up until that point, we always ran applications concurrently. Part of the problem is we'd have an official plan amendment, a zoning bylaw amendment, a site plan approval and a plan of subdivision just in that first part of it. You've got multiple processes, and if you run them consecutively, it's going to take forever. If you run them concurrently but ask for every detail and revisit the minutia over and over, that's going to cause delay. Simplify the system as much as possible — one approval and then a building permit.

**Senator C. Deacon:** You don't need to answer this here, but if you have data that starts to show how the whole system cost has gone up, if there's a report you can point us to, that would be

Quand je vous écoute, je suis étonné de voir que, peu importe le marché cible d'un promoteur — les logements subventionnés ou les logements haut de gamme —, le processus que nous avons actuellement fait augmenter le coût de base par pied carré au point où la différence de coût des logements de luxe finit par être une erreur d'arrondissement d'un côté. Nous avons vraiment fait augmenter le coût du marché dans son ensemble, peu importe ce que nous construisons. Si nous ne réglons pas ce problème, nous n'allons pas faire de progrès. Est-ce un bon résumé de la situation?

**M. McKay :** Oui, c'est un très bon résumé de la situation. Mon entreprise a très bien réussi à obtenir les approbations pour les gens, et c'est la raison pour laquelle elle prospère. Si vous réduisez de 4 à 5 % dans le système ces coûts liés au processus d'approbation, vous allez changer les choses.

**Le sénateur C. Deacon :** Car ils sont payés en amont, et les gens doivent les rentabiliser sur une période de 14 ans.

**M. McKay :** Oui. Et le problème est, comme je l'ai dit, que ce n'est pas seulement dans le secteur privé; les organismes sans but lucratif se heurtent au même problème.

**Le sénateur C. Deacon :** C'est ce qui m'a vraiment frappé ici. Peu importe l'extrémité du marché où on se trouve, le coût d'ensemble est plus élevé, au point où la différence de coût des logements de luxe devient une erreur d'arrondissement à la fin du calcul. On ne choisit pas entre une maison à 500 \$ le pied carré et une autre à 1 500 \$; elles sont toutes à 1 500 \$ et plus. Je pense que les incitatifs fédéraux sont très importants.

Quels exemples avez-vous de municipalités qui s'efforcent de faire les approbations en parallèle plutôt qu'en série? Est-ce utile de pousser pour faire quelque chose plutôt que d'avoir cette séquence...

**M. McKay :** Comme je l'ai dit, l'un des problèmes avec les municipalités, lorsque l'Ontario a essayé de changer son système, c'est qu'elles ont été nombreuses à dire qu'elles n'allaient accepter qu'une demande à la fois. Encore une fois, c'était une conséquence imprévue de cette mesure.

Auparavant, nous avons toujours traité les demandes en même temps. Une partie du problème, c'est que nous avons une modification du plan officiel, une modification du règlement de zonage, une approbation du plan du site et un plan de subdivision seulement pour la première partie de la demande. Il y a de multiples processus, et pour les suivre tous en même temps, il faut une éternité. Si on les suit tous simultanément, mais qu'on demande chaque détail et qu'on revoit sans cesse les détails, il y aura des retards. Il faut simplifier le système autant que possible, en ayant une approbation puis un permis de construction.

**Le sénateur C. Deacon :** Vous n'avez pas besoin de répondre ici, mais si vous avez des données qui commencent à montrer comment tout le système coûte plus cher, un rapport à nous

very helpful. I think of subsidized housing as being low cost and luxury at very high cost, but what we're seeing is those two numbers are a lot closer together because of this process. If you've got any data to back that up, that would be really great. Thank you.

**Mr. McKay:** Thank you.

**Senator Dalphond:** Welcome to the committee. You're in Toronto. Two weeks ago, Build Canada Homes announced a major project in Toronto, in the Black Creek area. The federal government is going to pump money into doing the sewer systems to ensure that the development can be done. That's fine because it belongs to the Crown — it's Crown land. If you develop and you are a private enterprise, you would have to pay for the development costs, so they gave subsidies in Toronto to develop the sewer system and the water system. That's fair. It's a good thing. That's going to unlock the ability, apparently, to build up to 350,000 doors in that area, which is significant. But they say that, right away, they're going to build 440 new homes in Arbo Downsview in Toronto. In listening to you, do I understand that they will build 440 new homes five years from now?

**Mr. McKay:** Thank you, senator. The planning approvals for the Arbo project were done in 2019. The approvals have existed for a long time; it just hasn't been built.

I would say that those 400 or 500 homes are probably likely. When I think of those lands, as far as I am aware, it's a mid-rise building and a tall building scenario, so you're looking at three to five years for the construction to occur. The approvals were done long ago.

**Senator Dalphond:** I see. That part was done.

**Mr. McKay:** Yes.

**Senator Dalphond:** Last week, I think they sent a request for qualifications, or RFQ, to build these 400 to 500 houses. The selection will be to identify design build teams with proven expertise in factory-built homes and other methods of construction, including prefabricated and modular buildings. Would that make the process go faster than three to four years? Could it be completed by next year?

**Mr. McKay:** It won't be next year, but it would save time, depending on the product they choose.

What is involved with a number of those components is that they're built off-site and then brought onto the site and attached to the building or brought into the building.

présenter, ce serait très utile. Je pensais que les logements subventionnés étaient peu coûteux et que les logements de luxe coûtaient très cher, mais ce que nous voyons, c'est que ces chiffres se ressemblent beaucoup plus à cause de ce processus. Si vous avez des données à l'appui, ce serait vraiment formidable. Merci.

**M. McKay :** Merci.

**Le sénateur Dalphond :** Bienvenue au comité. Vous êtes à Toronto. Il y a deux semaines, l'agence Maisons Canada a annoncé un grand projet à Toronto, dans la région de Black Creek. Le gouvernement fédéral injectera de l'argent pour faire construire les systèmes d'égouts et assurer ainsi la réalisation du projet de logements. C'est correct, car ce sont des terres publiques. Une entreprise privée ayant un projet d'aménagement doit payer les coûts d'aménagement, et on a donc donné des subventions à Toronto pour construire un système d'égouts et le système d'aqueduc. C'est légitime. C'est une bonne chose. Cela fera en sorte, apparemment, qu'on pourra construire jusqu'à 350 000 logements dans cette région, ce qui est considérable. On dit toutefois qu'on va construire dès maintenant 440 nouveaux logements dans le quartier Arbo Downsview, à Toronto. Si j'ai bien compris en vous écoutant, est-ce que cela signifie qu'on va construire 440 nouveaux logements d'ici cinq ans?

**M. McKay :** Merci, sénateur. Les plans pour le projet du quartier Arbo ont été approuvés en 2019. C'est donc approuvé depuis longtemps, mais rien n'a été construit.

Je dirais qu'il est probable que ces 400 ou 500 logements soient construits. Je pense aux terrains, et à ma connaissance, c'est un immeuble de hauteur moyenne et un autre de grande hauteur. Il faut donc de trois à cinq ans pour les construire. Ils ont été approuvés il y a longtemps.

**Le sénateur Dalphond :** Je vois. Cette partie des démarches est réglée.

**M. McKay :** Oui.

**Le sénateur Dalphond :** La semaine dernière, je pense qu'on a envoyé une demande de qualification pour faire construire ces 400 à 500 logements. Le processus de sélection permettra d'identifier les équipes de conception-construction ayant une expertise reconnue dans le domaine des maisons préfabriquées et pour d'autres méthodes de construction, y compris les constructions préfabriquées et modulaires. Cela permettra-t-il d'accélérer le processus qui nécessite de trois à quatre ans? Pourrait-on terminer les travaux l'année suivante?

**M. McKay :** Ce ne sera pas l'année suivante, mais on gagnerait du temps, selon le produit choisi.

Ces éléments sont en partie construits hors chantier puis acheminés sur place pour les attacher à l'immeuble ou les mettre dans l'immeuble.

Mass timber, for example, is built in a factory and then shipped cross the country and installed on-site. That does save time because you're not doing it on-site; you're bringing it in and installing it.

**Senator Dalphond:** So I understand the project was approved already. They're going to use innovative techniques and prefabricated components so could we see the project realized or completed to at least be livable — maybe not with the lawn and trees, but the buildings as homes could be ready by a year from now, two years from now maximum?

**Mr. McKay:** I'm not a construction expert, but I still stick by around three years for a mid-rise project. You might save six months, based on those different techniques.

A lot of that component is whether there is underground parking or surface parking. That saves a lot of time and effort as well.

**Senator Dalphond:** And how many projects are already approved and waiting for developers to put them in the ground, in total?

**Mr. McKay:** I've heard the number as being 100,000 homes that are preapproved.

**Senator Dalphond:** Is that homes or doors?

**Mr. McKay:** Those would be units. I believe those numbers include areas that are rezoned, where there's no actual developer that has come forward with an application.

And certainly those numbers are increasing as the economy gets worse. A lot of developers have pulled back from construction. They're all looking at it and saying they need their approvals; they will get them done and then be ready when the market turns.

**Senator Dalphond:** And if a developer were showing interest, how much time would it take to get the project approved?

**Mr. McKay:** It depends on where it sits in the process.

**Senator Dalphond:** If it's already preapproved. Could you send the answer by writing?

**Mr. McKay:** Yes, or we could talk afterward.

**Senator Loffreda:** David, welcome and thank you for joining us. It's great to have the perspective of both an urban planner and a residential developer.

Les éléments en bois massif, par exemple, sont construits dans une usine puis expédiés d'un bout à l'autre du pays pour être installés sur place. Cela permet de gagner du temps en ne faisant pas le travail sur le chantier; on fait venir ces éléments pour les installer.

**Le sénateur Dalphond :** Je comprends donc que le projet a déjà été approuvé. On se servira de techniques novatrices et d'éléments préfabriqués. Peut-on alors s'attendre à ce que le projet soit réalisé ou achevé, pour qu'on puisse au moins vivre dans les logements — peut-être sans la pelouse et les arbres —, d'ici un an ou deux ans maximum?

**M. McKay :** Je ne suis pas expert en construction, mais je m'en tiens encore à environ trois ans pour un projet d'immeuble de hauteur moyenne. On a peut-être gagné six mois, selon les différentes techniques utilisées.

Une grande partie de cela dépend du stationnement, qui peut être souterrain ou en surface. On peut également économiser ainsi beaucoup de temps et d'efforts.

**Le sénateur Dalphond :** Et au total, combien y a-t-il de projets déjà approuvés pour lesquels il ne faut plus que les promoteurs passent à l'action?

**M. McKay :** J'ai entendu dire que 100 000 maisons ont été préapprouvées.

**Le sénateur Dalphond :** S'agit-il de maisons ou d'unités?

**M. McKay :** Ce serait des unités. Je crois que ces chiffres englobent des régions au zonage préapprouvé, pour lesquelles aucun promoteur n'a présenté de demande.

Et chose certaine, ces chiffres augmentent à mesure que la situation économique empire. Beaucoup de promoteurs se retirent de projets de construction. Ils examinent tous la situation et disent qu'ils ont besoin de leurs approbations; ils seront prêts à entamer les projets lorsque le marché ira mieux.

**Le sénateur Dalphond :** Et si un promoteur se montrait intéressé, combien de temps faudrait-il pour que le projet soit approuvé?

**M. McKay :** Cela dépend de l'étape du processus où on est rendu.

**Le sénateur Dalphond :** Prenons par exemple les cas où le projet est déjà approuvé. Pouvez-vous me transmettre la réponse par écrit?

**M. McKay :** Oui, ou nous pourrions en parler après la réunion.

**Le sénateur Loffreda :** Monsieur McKay, bienvenue et merci d'être parmi nous. Il est formidable d'avoir le point de vue d'un urbaniste et d'un promoteur résidentiel.

You've left us with four bullet-point recommendations: The first is the federal government taking a leadership role — housing first. I think they have done that. We all know that it's pretty clear to all.

The second is bringing industry leaders together. I think it's our second crack at doing this here in our Banking, Commerce and the Economy Committee, where we have a lot of experts around the table, and we've brought in a lot of experts.

I will focus on the last two. You said the baseline system works for everybody. If you can and have time to, could you elaborate on that?

But what I'm concerned with and what I have heard so far is that taxes are a big issue. We've dealt with taxes and know that's a huge issue: The tax on the developers and whether they pass it on to the consumer. I think they will, a portion of it at least.

But what bothers me the most is the zoning standards, multiple processes, studying, analysis, one to four years for approval and three to four years for construction.

Given that planning and zoning are municipal responsibilities, what role do you believe the federal government can play in promoting high-quality, human-centred design in housing developments?

Are there incentive models or funding criteria that could better align with good design and sustainable outcomes? What do you recommend on that?

Multiple processes — like in a corporation, with multiple levels of management — are like layers of clothing; you never know what temperature it is. You get further and further from the client, further and further from reality, and this is what's happening the housing market.

**Mr. McKay:** You're right, it's difficult for the federal government to really do direct —

**Senator Loffreda:** Like Senator Wallin said, we can't even do interprovincial barriers. If you knock them off, it will increase our GDP by 3%, and we can't do it.

**Mr. McKay:** That's the big, big struggle. I think that this study, in talking about it, and further studies to try to educate — the provinces and municipalities are getting it. It's a matter of

Vous nous avez laissé une liste de quatre recommandations. Premièrement, le gouvernement fédéral doit jouer un rôle de premier plan, en accordant la priorité au logement. Je pense que c'est ce qu'il a fait. Nous savons tous que c'est très clair pour tout le monde.

Deuxièmement, il faut rassembler les dirigeants de l'industrie. Je pense que c'est la deuxième fois que nous essayons de le faire ici, au Comité des banques, du commerce et de l'économie, où nous avons de nombreux experts présents, et nous en avons fait comparaître beaucoup.

Je vais me concentrer sur les deux dernières recommandations. Vous avez dit que le système de base fonctionne pour tout le monde. Si c'est possible et si vous avez le temps, pouvez-vous en dire plus à ce sujet?

Cela dit, ce qui me préoccupe et ce que j'ai entendu jusqu'à maintenant, c'est que les taxes sont un gros problème. Nous nous sommes penchés là-dessus et nous savons que c'est énormément problématique. Les taxes sont payées par les promoteurs, qui peuvent ensuite récupérer cet argent en faisant payer plus le consommateur. Je pense que ce sera le cas, du moins en partie.

Cependant, ce qui me préoccupe le plus, ce sont les normes de zonage, les multiples processus, l'étude, l'analyse et l'approbation des projets de construction qui peut prendre de deux à quatre ans.

Puisque la planification et le zonage sont des responsabilités municipales, selon vous, quel rôle le gouvernement fédéral peut-il jouer pour promouvoir des projets de logement de grande qualité et dont la conception est axée sur l'humain?

Existe-t-il des modèles d'incitation ou des critères de financement qui pourraient mieux cadrer avec une bonne conception et des résultats durables? Que recommandez-vous à ce sujet?

Les multiples processus — comme dans une société par actions, avec de multiples niveaux de gestion — sont comme des couches de vêtements; on ne sait jamais quelle est la température extérieure. On s'éloigne de plus en plus du client et de la réalité, et c'est ce qui se produit dans le marché du logement.

**M. McKay :** Vous avez raison de dire qu'il est difficile pour le gouvernement fédéral de vraiment orienter...

**Le sénateur Loffreda :** Comme l'a dit la sénatrice Wallin, nous ne pouvons même pas toucher aux barrières interprovinciales. Si nous les éliminons, notre PIB augmentera de 3 %, et nous ne pouvons pas le faire.

**M. McKay :** C'est le principal obstacle à surmonter. Je pense que cette étude ainsi que d'autres études pour tenter de sensibiliser les gens font en sorte que les provinces et les

how we quicken that pace of them getting to a system where we have less process.

The incentive part is really a big component of it. I know that basically goes back to money, but I'm not sure how else the federal government could influence the other levels of government to come to the table and get things done, especially when it's ultimately in their power to hold back and control everything. That's really a quandary that I don't have a good answer to.

**Senator Loffreda:** That's the question. If we look at Quebec, the minute even great incentives are put forward, the provincial government says, "Hey, this is our region." And the same across Canada. We're so distinct.

I don't know if there is a solution, if it's going to be pragmatic. The recommendation is great — the zoning standards — if we find a solution, but you don't seem to have one, and I haven't heard many, to be honest with you.

**Mr. McKay:** I think it comes down to continuing to recognize we're in a crisis and changing that mindset by continuing to repeat that we have to solve the problem. People will eventually get it.

It's like watching the news cycle. As soon as the news cycle moves away from whatever disaster has happened, everyone forgets about it. So it's keeping that focus on it if we can.

**Senator Loffreda:** If we make it conditional to what the federal government does control — for example, we could fund transport if they do this in housing — that could be a recommendation.

**Mr. McKay:** That would be a conditional approval. There's a lot of emphasis on transit-oriented development, funding the subways, buses, and whatnot — the federal government saying they will do it if you build housing around those stations immediately.

**Senator Loffreda:** At least we have a solution.

**Senator Ringuette:** I have a quick question. When we started this study, we were told by the powers that be in federal housing that for many years they have been investing millions to reduce "municipal red tape." Have you witnessed a reduction in municipal red tape?

**Mr. McKay:** In certain jurisdictions, yes. In the ones that have the most acute housing crisis, no. Outside of the Lower Mainland of Vancouver and the GTA, you do see a reasonable process has occurred. I don't know if it's a reduction, but it is

municipalités comprennent. Il s'agit de savoir comment nous pouvons accélérer le rythme pour qu'ils parviennent à un système moins lourd.

La question des incitatifs est un élément important à cette fin. Je sais que c'est essentiellement une question d'argent, mais je ne vois pas trop comment le gouvernement fédéral pourrait inciter d'autres ordres de gouvernement à négocier et à faire avancer les choses, surtout lorsque, au bout du compte, ils ont le pouvoir de mettre un frein aux démarches et de tout contrôler. C'est vraiment un dilemme auquel je n'ai pas de bonne solution.

**Le sénateur Loffreda :** C'est la question. Prenons le Québec. Dès que d'excellentes mesures incitatives sont mises de l'avant, le gouvernement provincial intervient en disant que c'est sa région. C'est la même chose partout au Canada. Nous fonctionnons tous de manière très distincte.

Je ne sais pas s'il y a une solution, si ce sera pragmatique. C'est une excellente recommandation — les normes de zonage — si nous trouvons une solution, mais vous ne semblez pas en avoir une, et je n'en ai pas entendu beaucoup, pour être honnête avec vous.

**M. McKay :** Je pense que, au bout du compte, il faut continuer de reconnaître que nous traversons une crise et changer cette mentalité en continuant de répéter que nous devons résoudre le problème. Les gens finiront par comprendre.

C'est un peu comme regarder le cycle de nouvelles. Dès qu'on ne parle plus d'une catastrophe qui a eu lieu, tout le monde cesse d'y penser. Il ne faut donc pas lâcher prise si nous le pouvons.

**Le sénateur Loffreda :** Si nous en faisons une condition par rapport à ce que le gouvernement fédéral contrôle — par exemple, nous pourrions financer le transport s'ils font le nécessaire en matière de logement —, cela pourrait être une recommandation.

**M. McKay :** Ce serait une approbation conditionnelle. On accorde beaucoup d'importance à l'aménagement axé sur les transports en commun, le financement des métros, des autobus et ainsi de suite — le gouvernement fédéral dirait qu'il le fera si on construit sans tarder des logements autour de ces stations.

**Le sénateur Loffreda :** Au moins, nous avons une solution.

**La sénatrice Ringuette :** J'ai une petite question. Lorsque nous avons commencé cette étude, les autorités fédérales responsables du logement nous ont dit que depuis de nombreuses années, elles investissent des millions pour réduire les « formalités administratives municipales ». Avez-vous observé une réduction de ces formalités?

**M. McKay :** Dans certaines administrations, oui. Dans celles qui souffrent le plus de la crise du logement, non. À l'extérieur de la vallée du Bas-Fraser et de la région du Grand Toronto, on voit qu'on a recours à un processus raisonnable. Je ne sais pas si

certainly not a long process; in those other areas, you haven't. And that's where the provinces are trying to tackle it in different ways to speed things up.

**Senator Ringuette:** Thank you.

**Senator Martin:** I am the last questioner, but I've heard a lot and some of my questions were answered. You said we don't need to go beyond our borders, that we have good examples in Canada, and you've outlined what is wrong and what we need to fix.

What makes Calgary or Milton so effective compared to those other jurisdictions?

**Mr. McKay:** Again, I think it's a mindset in the municipality, in the planning departments, to be facilitators and to try to get things built and advanced.

In the case of Calgary, they've simplified their systems so that you don't go through multiple processes. Calgary has always been pretty efficient, and Edmonton as well.

I don't have time for an anecdotal story, but it has been that you could get things built very quickly in Alberta without the red tape.

Where we have red tape, we have to change the mindset. Instead of layering a process and making it complex, keep the eye on the goal of delivering housing as quickly as possible and removing the layers. Peel back the onion and get things done.

That's a mindset issue. In the case of Milton, it was a mindset of them wanting that there, recognizing it's a huge economic driver and asking what they could do to get out of the way.

**Senator Martin:** It would be good to have all the cities — to have somewhere where we could compare and incentivize the cities to do better, because we have these good examples.

This is an interesting question. Your firm represents both developers and municipalities, is that correct?

**Mr. McKay:** That's correct.

**Senator Martin:** So how do you balance the interests of housing affordability with municipality revenue stability when it comes to development charges? What work do you do with municipalities?

c'est une réduction des formalités, mais ce n'est certainement pas un long processus; dans ces autres régions, ce n'est pas le cas. Et c'est là que les provinces tentent de s'attaquer au problème de différentes façons pour accélérer les choses.

**La sénatrice Ringuette :** Merci.

**La sénatrice Martin :** Je suis la dernière intervenante, mais j'ai entendu beaucoup de choses, et on a répondu à certaines de mes questions. Vous dites que nous n'avons pas besoin de regarder au-delà de nos frontières, que nous avons de bons exemples au Canada, et vous avez décrit ce qui ne va pas et ce que nous devons régler.

Pour quelle raison la ville de Calgary ou la ville de Milton sont-elles aussi efficaces comparativement à ces autres administrations?

**M. McKay :** Encore une fois, je pense que c'est une mentalité au sein de la municipalité, dans les services de planification, où on s'efforce de faciliter les choses, d'exécuter les travaux de construction, de les faire progresser.

Dans le cas de Calgary, on a simplifié les systèmes pour ne plus avoir à suivre de multiples processus. Calgary a toujours été très efficace, tout comme Edmonton.

Je n'ai pas le temps de raconter une anecdote, mais c'est parce qu'on peut construire des logements très rapidement en Alberta, sans les formalités administratives.

Dans les endroits où il y a des formalités administratives, nous devons changer la mentalité. Plutôt que d'ajouter des couches au processus et de le rendre complexe, il ne faut pas perdre de vue l'objectif d'offrir des logements le plus rapidement possible et d'enlever des couches. Il faut enlever des couches et obtenir des résultats concrets.

C'est une question de mentalité. Dans le cas de Milton, on a voulu que cela se fasse sur place, en reconnaissant que c'est un important moteur économique et en demandant ce qui pouvait être fait pour laisser le champ libre.

**La sénatrice Martin :** Il serait bon d'avoir un endroit où on compare toutes les villes afin de les inciter à faire mieux, car nous avons ces bons exemples.

C'est une question intéressante. Votre entreprise représente les promoteurs et les municipalités, n'est-ce pas?

**M. McKay :** En effet.

**La sénatrice Martin :** Comment faites-vous alors pour trouver un équilibre entre l'abordabilité du logement et la stabilité des recettes des municipalités lorsqu'il est question des droits d'aménagement? Quel travail faites-vous avec les municipalités?



**Mr. McKay:** Our work is not around the development charges finance part of it. We focus on policy development and, in many cases, come in and act as the planning department in smaller and mid-size municipalities and facilitate those processes.

**Senator Martin:** So would those municipalities you work with have a more streamlined process based on your counsel?

**Mr. McKay:** We try. Sometimes, it depends upon the issues we're facing. As Senator Wallin said, with pits and quarries, there are a lot of issues and environmental things; it's complicated. But for a housing solution, yes, we try to facilitate that as quickly as possible.

**The Chair:** Thank you. We have time for one extra question, from our deputy chair.

**Senator Varone:** David, we had a previous witness who talked a great deal about as-of-right zoning and the official plan that granted that as-of-right zoning. Is there room for the federal government to incentivize official plans with as-of-right zoning to create a speedier system?

**Mr. McKay:** I think what the senator to my right said is to tie things back to other funding mechanisms — things that you control. Transit is a great example where, instead of going the bare minimum of what exists today in terms of densities or only a bit higher — to, say, three-storey buildings — take those away and say that we can create a lot of housing near transit and that the federal government is going to invest in that.

Part of that could be if we're trying to create transit-oriented communities, that transit investment is not just the transit part of it but the civil engineering and servicing components — like they have done at Downsview to try to incentivize the housing.

Take away those rules. Ultimately, you'll still see a great community at the end of the day without all of these rules impeding those places. Calgary is a great place. Other municipalities that don't have these crazy controls on their approvals processes are still livable communities, so we don't need them to create great places.

**M. McKay :** Notre travail ne porte pas sur l'aspect financier des droits d'aménagement. Nous nous concentrons sur l'élaboration des politiques et, dans bien des cas, nous nous rendons sur place et nous agissons en tant que service de la planification dans les petites municipalités ou les municipalités de taille moyenne pour faciliter ces processus.

**La sénatrice Martin :** Les municipalités avec qui vous travaillez ont-elles alors un processus plus simple grâce à vos conseils?

**M. McKay :** C'est ce que nous tentons de faire. Parfois, cela dépend des problèmes auxquels nous faisons face. Comme l'a dit la sénatrice Wallin, pour ce qui est des carrières et des sablières, il y a beaucoup d'enjeux et d'aspects environnementaux; c'est compliqué. Cependant, pour trouver une solution au manque de logements, oui, nous essayons de faciliter le processus pour qu'il soit le plus rapide possible.

**Le président :** Merci. Nous avons le temps pour une dernière question de notre vice-président.

**Le sénateur Varone :** Monsieur McKay, un de nos témoins précédents a beaucoup parlé du zonage de plein droit et du plan officiel qui a permis d'accorder ce type de zonage. Est-il possible pour le gouvernement fédéral d'encourager l'adoption de plans officiels qui prévoient un zonage de plein droit dans le but de créer un système plus rapide?

**M. McKay :** Je pense que votre collègue à ma droite a dit qu'il faut établir un lien avec d'autres mécanismes de financement — des choses que vous contrôlez. Le transport en commun est un excellent exemple. Plutôt que de se contenter du strict minimum de ce qui existe aujourd'hui en ce qui concerne la densité démographique ou d'en faire seulement un peu plus — disons, des immeubles de trois étages —, nous pourrions renoncer à cette approche et dire que nous pouvons construire beaucoup de logements près des transports en commun et que le gouvernement fédéral investira là-dedans.

Nous pourrions notamment essayer de créer des collectivités axées sur le transport en commun, faire en sorte que les investissements dans le transport en commun englobent également les aspects liés aux services d'ingénierie et au raccordement aux services publics — comme on l'a fait au quartier Downsview pour essayer d'encourager la construction de logements.

On pourrait éliminer ces règles. Au bout du compte, on finira quand même par avoir une excellente collectivité sans toutes ces entraves. Calgary est un endroit formidable. D'autres municipalités qui n'ont pas tous ces contrôles insensés dans leurs processus d'approbation sont encore des collectivités où il fait bon vivre. Ce n'est donc pas nécessaire pour créer des endroits formidables.

**The Chair:** Mr. McKay, thank you for your flexibility in being a witness at this time of the day. I know you have a busy schedule; it is very appreciated.

Colleagues, before concluding this meeting, let me thank our interpreters, our analysts and all the technical staff for making this meeting possible. The next meeting is tomorrow, Thursday, October 30, at 10:30.

(The committee adjourned.)

**Le président :** Monsieur McKay, merci de la souplesse dont vous avez fait preuve en tant que témoin à ce moment-ci de la journée. Je sais que vous avez un horaire chargé. Je vous en suis très reconnaissant.

Chers collègues, avant de conclure cette réunion, je veux remercier nos interprètes, nos analystes et tous les techniciens qui ont rendu cette réunion possible. La prochaine réunion aura lieu demain, le jeudi 30 octobre, à 10 h 30.

(La séance est levée.)

---