

**EVIDENCE**

OTTAWA, Thursday, October 30, 2025

The Standing Senate Committee on Banking, Commerce and the Economy met this day with videoconference at 10:30 a.m. [ET] to examine and report on matters relating to banking, commerce and the economy generally, and to examine and report on Canada's housing crisis and the challenges currently facing Canadian home buyers, with a particular focus on government taxes, fees and levies.

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

[*Translation*]

**The Chair:** Honourable senators, my name is Clément Gignac, and I am a senator from Quebec and chair of the Standing Senate Committee on Banking, Commerce and the Economy. I would like to begin by acknowledging that the land on which we gather is on the traditional, ancestral and unceded territory of the Anishinaabe Algonquin Nation.

I wish to everyone a warm welcome, for those in presence as well as those listening to us online on [sencanada.ca](http://sencanada.ca). Before proceeding any further, I would kindly ask my fellow committee members to introduce themselves.

[*English*]

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

[*Translation*]

**Senator Dalphond:** Pierre J. Dalphond from the De Lorimier division of Quebec.

[*English*]

**Senator Fridhandler:** Daryl Fridhandler, Alberta.

[*Translation*]

**Senator Henkel:** Danièle Henkel from the Alma region of Quebec.

[*English*]

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

[*Translation*]

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

**TÉMOIGNAGES**

OTTAWA, le jeudi 30 octobre 2025

Le Comité sénatorial permanent des banques, du commerce et de l'économie se réunit aujourd'hui, à 10 h 30 (HE), avec vidéoconférence, pour examiner, afin d'en faire rapport, toute question concernant les banques, le commerce et l'économie en général; et pour étudier, afin d'en faire rapport, la crise du logement au Canada et les défis auxquels sont actuellement confrontés les acheteurs d'habitations canadiens, en mettant particulièrement l'accent sur les taxes, les frais et les prélèvements gouvernementaux.

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

[*Français*]

**Le président :** Honorables sénateurs et sénatrices, je m'appelle Clément Gignac, je suis un sénateur du Québec et je suis président du Comité sénatorial permanent des banques, du commerce et de l'économie. Avant de commencer la réunion, je tiens à reconnaître que la terre sur laquelle nous nous réunissons est le territoire traditionnel, ancestral et non cédé de la nation algonquine anishinabe.

J'aimerais souhaiter la bienvenue à tous ceux et celles qui se joignent à nous ou qui nous écoutent à partir du Web sur [sencanada.ca](http://sencanada.ca). Avant de continuer, 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 :** Pierre J. Dalphond, division De Lorimier, au Québec.

[*Traduction*]

**Le sénateur Fridhandler :** Daryl Fridhandler, de l'Alberta.

[*Français*]

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

[*Traduction*]

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

[*Français*]

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

[English]

**Senator Papatello:** Senator Papatello, Ontario.

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

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

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

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

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

[Translation]

**The Chair:** Thank you, colleagues. We begin our meeting today in accordance with our general order of reference on matters relating to banking, commerce and the economy generally. I wish to welcome Peter Routledge, Superintendent at the Office of the Superintendent of Financial Institutions. Mr. Routledge, I understand that you have prepared opening remarks. Please go ahead.

[English]

**Peter Routledge, Superintendent, Office of the Superintendent of Financial Institutions:** Chair and honourable senators, thank you for the opportunity to appear before you today.

As Canada navigates through a period of pronounced uncertainty, I would like to assure this committee that Canada's federally regulated financial institutions have built enduring resilience into the financial system.

We see this resilience as a strategic advantage for Canada, one that can be leveraged to contribute to economic growth. For example, currently, Canada's six largest banks, which we call "systemically important banks," have core capital ratios that average 13.7%. This compares to a well-capitalized minimum of 11.5%. It is quite a buffer. This outcome leaves Canada's banking system with substantial buffers to absorb unexpected losses and substantial opportunities to contribute to the country's growth.

We estimate that banks could make nearly \$1 trillion in loans or other extensions of credit and remain above our current capital minimums. This is a material figure to Canada's \$3-trillion economy. I do not imply that Canada's banks should go on an aggressive lending spree, but I do mean to suggest that our

[Traduction]

**La sénatrice Papatello :** Je suis la sénatrice Papatello, 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.

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

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

[Français]

**Le président :** Merci, chers collègues. Nous entamons notre rencontre aujourd'hui conformément à notre ordre de référence général portant sur toute question concernant les banques, le commerce et l'économie en général. Je souhaite la bienvenue à Peter Routledge, surintendant au Bureau du surintendant des institutions financières. Monsieur Routledge, je crois comprendre que vous avez préparé des notes d'introduction. La parole est à vous.

[Traduction]

**Peter Routledge, surintendant, Bureau du surintendant des institutions financières :** Monsieur le président et honorables sénateurs, je vous remercie de me donner l'occasion de comparaître devant vous aujourd'hui.

Alors que le Canada traverse une période d'incertitude marquée, je tiens à assurer le Comité que les institutions financières sous réglementation fédérale du Canada ont intégré une résilience durable dans le système financier.

Nous voyons cette résilience comme un avantage stratégique pour le Canada, un avantage qui peut être mis à profit pour contribuer à la croissance économique. Par exemple, à l'heure actuelle, les six plus grandes banques du Canada, que nous appelons les « banques d'importance systémique », ont des ratios de capital de base qui se situent en moyenne à 13,7 %. Cela se compare à un minimum bien capitalisé de 11,5 %. C'est une bonne marge de manœuvre. Ce résultat laisse au système bancaire canadien des réserves importantes pour absorber les pertes imprévues et des possibilités importantes de contribuer à la croissance du pays.

Nous estimons que les banques pourraient faire près de 1 billion de dollars en prêts ou autres prolongations de crédit et rester au-dessus de nos minimums de capital actuels. Il s'agit d'un chiffre important pour l'économie canadienne de 3 billions de dollars. Je ne dis pas que les banques canadiennes devraient

financial system has the resilience to contribute more to our country's adjustment to a very different geopolitical environment.

The Office of the Superintendent of Financial Institutions, or OSFI, stands ready to consider whether further regulatory adjustments can be made without compromising financial system resilience.

[Translation]

Furthermore, at the OSFI, we have adopted the smart oversight approach, which is a series of deliberate and proactive measures aimed at increasing transparency, ensuring predictability and reducing any unnecessary burden on entities regulated by the Office of the Superintendent of Financial Institutions.

This approach is part of a principles-based approach, and it also allows us to ensure that regulatory oversight and the scope of oversight activities are adequate and appropriate for the current risk environment.

[English]

Over the past 18 months, we launched the most comprehensive review of regulatory content in OSFI's history, and this will result in rescinding or eliminating more than 300 pages of documents in English, or 600 pages in both languages. More importantly, we have embedded the habit of asking what regulations we can ease or remove just as frequently and with just as much vigour as asking what regulations we can add.

I want to stress, however, that smart oversight does not mean less supervision or action to address key risks. We have continued to take early action on risks with prudential consequences, focusing on issues like foreign interference, money laundering, cybersecurity, governance and third-party dependencies.

As we look for opportunities to ease regulatory burden, we are resolute in maintaining appropriate supervisory intensity. Our new supervisory framework includes risk ratings or grades for a wider, more comprehensive array of resilience factors, which include business risk, risk governance, financial resilience and operational resilience. These ratings provide boards of directors with clearer insights into their institutions' risk disciplines.

We are committed to ensuring that Canada's financial system remains a source of strength in an intensifying risk environment.

se lancer dans une frénésie de prêts, mais je veux dire que notre système financier a la résilience nécessaire pour contribuer davantage à l'adaptation de notre pays à un environnement géopolitique très différent.

Le Bureau du surintendant des institutions financières, ou BSIF, est prêt à déterminer si d'autres changements réglementaires peuvent être apportés sans compromettre la résilience du système financier.

[Français]

Par ailleurs, au BSIF, nous avons adopté l'approche de surveillance intelligente, qui est une série de mesures délibérées et proactives visant à accroître la transparence, à assurer la prévisibilité et à réduire tout fardeau inutile pour les entités réglementées par le Bureau du surintendant des institutions financières.

Cette approche s'inscrit dans une démarche fondée sur des principes et elle nous permet aussi de veiller à ce que la surveillance réglementaire et l'étendue des activités de surveillance soient adéquates et adaptées à l'environnement de risque actuel.

[Traduction]

Au cours des 18 derniers mois, nous avons lancé l'examen du contenu réglementaire le plus exhaustif de l'histoire du BSIF, qui donnera lieu à l'abrogation ou à l'élimination de plus de 300 pages de documents en anglais ou 600 pages dans les deux langues officielles. De façon plus importante, nous avons pris l'habitude de nous demander quels règlements nous pourrions alléger ou retirer aussi souvent et avec autant de vigueur que nous nous demandons quels règlements nous pouvons ajouter.

Je tiens toutefois à souligner qu'un contrôle intelligent ne signifie pas qu'il y aura moins de supervision ou de mesures prises pour aborder les risques clés. Nous avons continué de prendre des mesures rapidement et prudemment en ce qui a trait aux enjeux relatifs à l'ingérence étrangère, au blanchiment d'argent, à la cybersécurité, à la gouvernance et aux liens de dépendance avec les tiers.

Alors que nous cherchons des occasions d'alléger le fardeau réglementaire, nous sommes aussi déterminés à maintenir l'intensité de supervision appropriée. Notre nouveau cadre de surveillance comprend une cotation des risques associés à un large éventail de facteurs de résilience, notamment le risque opérationnel, la gouvernance en matière de risque, la résilience financière et la résilience opérationnelle. Ces notes permettent aux conseils d'administration d'avoir une meilleure idée des disciplines de risque de leurs institutions.

Nous nous engageons à veiller à ce que le système financier du Canada demeure une source de force dans un environnement de risque qui s'intensifie.

I thank you and look forward to your questions.

[Translation]

**The Chair:** Thank you, Mr. Routledge. Colleagues, this morning, I propose that you each have a maximum of four minutes to give everyone a chance. I'm counting on your usual cooperation. I'll begin with our deputy chair, Senator Varone.

[English]

**Senator Varone:** Thank you, Mr. Routledge, for coming. I always enjoy when you are here and the clarity of your answers to our questions.

My question relates to the mortgage stress test. It was introduced prudently a few years ago to counter the effects of an overheated market economy in new-home housing. It worked. It cooled the market down. It did its job, but the market now is on life support, and I'm intrigued by the comment regarding creating regulations and then removing them. Are you considering the removal of the mortgage stress test, given the market climate today?

**Mr. Routledge:** I will take a step back in answering that, and I'll talk about where we were a couple of years ago. We had very, very low interest rates and a very significant increase in home-buying activity, which drove up prices to a great degree across the country. That was fuelled by very low interest rates and, I would argue, very aggressive mortgage products.

We asked ourselves, "Why didn't the stress test prevent that buildup?" The answer was that although it is a useful tool for lowering the incidence of default, it is not as useful in lowering a buildup of risk concentration driven by cheap leverage and rising home prices. We looked across the pond to our friends in the United Kingdom, who, in 2014, issued a stress test and also put in place an alternate or backup control called a "loan-to-income flow limit." That ratio was targeted at individual banks, not Canadians.

It turns out that they dropped their stress test because that loan-to-income portfolio test did a better job of removing risk concentrations. We have now implemented this loan-to-income test, and it is in place, working today. We think it'll prevent that buildup of highly leveraged borrowers to the degree we saw in 2021 and 2022. So we have protected it.

Je vous remercie de m'avoir écouté et je serai heureux de répondre à vos questions.

[Français]

**Le président :** Merci, monsieur Routledge. Chers collègues, ce matin, je propose que vous disposiez d'un maximum de quatre minutes chacun pour donner la chance à tous. Je compte sur votre habituelle collaboration. Je vais commencer par notre vice-président, le sénateur Varone.

[Traduction]

**Le sénateur Varone :** Nous vous remercions d'être avec nous, monsieur Routledge. Je suis toujours heureux de vous voir. Vous répondez toujours avec précision aux questions que nous vous posons.

Ma question a trait à la simulation de crise relative au prêt hypothécaire. J'ai observé les mesures prises il y a quelques années pour contrer les effets d'une économie de marché surchauffée pour les nouvelles constructions. Elles ont fonctionné. Elles ont permis de refroidir le marché, mais aujourd'hui, celui-ci est sous respirateur artificiel et je suis intrigué par le commentaire au sujet de l'élimination de certains règlements. Est-ce que vous songez à éliminer la simulation de crise, étant donné la situation actuelle du marché?

**M. Routledge :** Je vais prendre un peu de recul pour répondre à cette question, et je vais parler de la situation d'il y a quelques années. Nous avons eu des taux d'intérêt très, très bas et une augmentation très importante de l'achat de maisons, ce qui a fait grimper les prix dans une grande mesure dans tout le pays. La situation a été alimentée par des taux d'intérêt très bas et, je dirais, des produits hypothécaires très agressifs.

Nous nous sommes demandé pourquoi la simulation de crise n'avait pas empêché cette accumulation. La réponse est que, même s'il s'agit d'un outil utile pour réduire l'incidence des défauts de paiement, il n'est pas aussi utile pour réduire une accumulation de la concentration du risque émanant de l'endettement et de la hausse des prix des maisons. Nous avons regardé de l'autre côté de l'océan ce qu'ont fait nos amis du Royaume-Uni. Ils ont mis en place une simulation de crise de même qu'une mesure de contrôle de rechange ou de secours appelée la limite associée au ratio prêt-revenu. Ce ratio visait les banques individuelles, et non les Canadiens.

Il se trouve que le Royaume-Uni a abandonné la simulation de crise, parce que le ratio prêt-revenu a mieux réussi à éliminer les concentrations de risques. Nous avons maintenant mis en œuvre ce test associé au ratio prêt-revenu. Il est en place et fonctionne aujourd'hui. Nous pensons qu'il permettra d'éviter l'accumulation d'emprunteurs fortement endettés comme nous l'avons vu en 2021 et en 2022. C'est donc une protection.

That gives us the option to think about whether that flow limit is enough and would therefore serve as a replacement for the mortgage stress test, or whether it should be a complement. The reasons for making it a replacement would be that it does what the stress test does in terms of protecting the system and Canadians would rather not have to be subject to the stress test.

Here is the reason to keep the mortgage stress test: It lowers defaults. Fewer people default on their homes because they are subject to a stress test. Even if we were to remove prescribing it, banks would likely still continue to apply a stress test to their customers when they underwrite them. We are going to consult on this early in 2026, and we are going to ask the industry whether they think that the Superintendent should continue to prescribe a stress test or whether they should do it on their own.

**Senator Varone:** I have a follow-up about the underwriting of banks. If I bought my home three years ago for \$1 million, put my \$250,000 down, I have a \$750,000 mortgage, I got approved. Three years later, I'm at \$700,000 in terms of my loan, but my house has decreased in value; I'm offside. The banks give us their published rates to renew. There is no issue. I don't have to recalibrate or go through the stress test again, but those rates aren't competitive to the rates that they are offering — how would I say — the competition. I'm stuck to their published rates and no discounts.

**The Chair:** Thank you, senator. We have to move along.

**Senator Marshall:** Thank you for being here today. Just to continue with that line of questioning, for the banks — I'm really thinking about the six big banks now — I noticed this last summer that a lot of the banks were decreasing their allowance for doubtful accounts. Now they are starting to increase them again. But I found it very surprising, given the climate, with the tariffs, and, of course, Canadian residents are highly indebted. So when you oversee and supervise the banks, do you actually look at the allowance for doubtful accounts? Do you look at that in detail, or do you just look at your ratios? How much detail? Do you talk to the auditors? I'm just trying to get a handle on what type of work you do on the allowance.

**Mr. Routledge:** Yes, we do look at it. Let me explain how we go about it.

We have supervisory teams assigned to each financial institution. We have a variety of central teams that look at different issues, one of which would be provisioning or allowances for loan losses at the banks. We gather data and we compare. The first thing we do is make sure that the allowances look good in relation to accounting rules. We have an accounting

Nous avons ainsi l'occasion de réfléchir à cette limite afin de déterminer si elle serait suffisante et pourrait remplacer la simulation de crise, ou si elle devrait être complémentaire. Cette limite permet de protéger le système et les Canadiens préféreraient ne pas avoir à être soumis à la simulation.

La raison pour laquelle il faut conserver la simulation de crise, c'est qu'elle réduit les défauts de paiement. Il y a moins de gens qui ne remboursent pas leur prêt hypothécaire parce qu'ils sont soumis à cette simulation. Même si elle n'était plus obligatoire, les banques continueraient probablement d'y avoir recours avec leurs clients qui souhaitent obtenir un prêt. Nous allons mener des consultations à ce sujet au début de 2026, et nous allons demander à l'industrie si elle pense que le surintendant devrait continuer à prescrire la simulation ou s'il devrait lui laisser le choix.

**Le sénateur Varone :** J'aimerais poser une autre question au sujet de la souscription des banques. J'ai acheté ma maison il y a trois ans. Elle coûtait 1 million de dollars. J'ai fait une mise de fonds de 250 000 \$ et j'avais un prêt hypothécaire de 750 000 \$. Ma demande a été approuvée. Trois ans plus tard, il me reste 700 000 \$ à rembourser, mais ma maison a perdu de la valeur. Les banques nous présentent leurs taux publiés pour le renouvellement. Il n'y a pas de problème. Je n'ai pas à faire de rajustement ou à refaire la simulation de crise, mais les taux ne sont pas concurrentiels comparativement à ce qu'offre... comment dirai-je... la concurrence. Je suis pris avec un taux et je n'ai droit à aucune réduction.

**Le président :** Merci, sénateur. Nous devons passer au prochain intervenant.

**La sénatrice Marshall :** Je vous remercie d'être avec nous aujourd'hui. Pour poursuivre sur cette lancée, j'ai remarqué l'été dernier que plusieurs banques réduisaient leurs provisions pour créances douteuses. Je pense ici aux six grandes banques. Aujourd'hui, elles commencent à les augmenter à nouveau. Je trouve cela très surprenant, toutefois, étant donné le climat actuel, les droits de douane et le fort taux d'endettement des Canadiens. Lorsque vous supervisez les banques, tenez-vous compte des provisions pour les créances douteuses? Est-ce que vous les examinez en détail ou est-ce que vous tenez uniquement compte des ratios? Dans quelle mesure? Est-ce que vous parlez aux vérificateurs? J'essaie de comprendre le type de travail que vous faites en ce qui a trait à ces provisions.

**M. Routledge :** Oui, nous les examinons. Permettez-moi de vous expliquer comment nous procédons.

Nous avons des équipes de supervision affectées à chaque institution financière. Nous avons diverses équipes centrales qui se penchent sur différentes questions, dont les provisions relatives aux pertes sur prêts des banques. Nous recueillons des données et nous les comparons. Nous nous assurons en premier lieu que les allocations respectent les règles comptables. Nous

team that sometimes helps with that. Then we compare it across institutions and see if there are any weak institutions that aren't putting up, in our view, enough allowance against their loan loss risk. And then if we think that's the case, we start a conversation. Usually, we don't have problems. There is a multi-month effort for us to understand the models that are driving the allowances and for the bank to understand where our concerns are, and in the vast majority of situations, we get to some appropriate conclusion.

If we had a recalcitrant institution, we have other supervisory mechanisms, including intervention, to solve that problem.

**Senator Marshall:** So when you are looking at the allowance for doubtful accounts, is there some sort of discussion between the three parties, like yourself, the bank and the auditors? Are there ever times when there is a disagreement, and who would prevail?

**Mr. Routledge:** There are two ways we engage with auditors. The first, directly on a specific institution, is we may go see the external auditors and express our concerns and then try and understand where their views are. Secondly, we will engage with the audit industry as a group, and if we have concerns, we can express concerns about auditing practices across the sector.

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

**Senator Fridhandler:** Thank you, Mr. Routledge. As Superintendent of Financial Institutions — I would like to add “federal financial institutions” in there because my question is about your understanding of the per cent of the mortgage, whether it's residential or commercial, that is under your watch versus the balance, and particularly players like credit unions. I think I have recently learned that it is far more significant than I thought that isn't with the banks. Can you tell us anything about the numbers? And then how do you coordinate and work with those other institutions in this marketplace?

**Mr. Routledge:** I can get the exact numbers, and my team can respond with precision, but federal financial institutions have about 75% to 80%, I believe, of installed, underwritten mortgages outstanding right now. Credit unions would make up the bulk of the rest, and some credit unions are regulated by us. There are three of them. Most of them are regulated by provincial authorities.

We engage with our provincial colleagues and peers just to ensure we are largely following the same fundamental standards and principles, and we do.

avons une équipe comptable qui nous aide parfois à cet égard. Nous comparons ensuite les institutions et voyons si certaines ont des faiblesses et ne fournissent pas, à notre avis, une provision suffisante pour leur risque de perte sur prêt. Si c'est le cas, nous entamons une conversation. Habituellement, nous n'avons pas de problème. Nous disposons de plusieurs mois pour comprendre les modèles qui déterminent les allocations et pour faire comprendre nos préoccupations à la banque, et dans la grande majorité des situations, nous arrivons à une conclusion appropriée.

Dans le cas des institutions récalcitrantes, nous avons recours à d'autres mécanismes de supervision, y compris l'intervention, pour résoudre le problème.

**La sénatrice Marshall :** Donc, lorsque vous examinez les provisions pour créances douteuses, est-ce qu'il y a une discussion entre les trois parties, entre vous, la banque et les vérificateurs? Est-ce qu'il arrive que vous ne vous entendiez pas? Qui a préséance?

**M. Routledge :** Nous échangeons avec les vérificateurs de deux façons. Dans le cas d'une institution en particulier, nous communiquons avec les vérificateurs externes pour leur faire part de nos préoccupations et pour entendre leur point de vue. Nous communiquons aussi avec l'industrie de la vérification en tant que groupe et nous pouvons lui faire part de nos préoccupations relatives aux pratiques du secteur.

**La sénatrice Marshall :** Merci beaucoup.

**Le sénateur Fridhandler :** Merci, monsieur Routledge. En tant que surintendant des institutions financières... J'aimerais ajouter « institutions financières fédérales » parce que ma question porte sur votre compréhension du pourcentage des prêts hypothécaires, qu'ils soient résidentiels ou commerciaux, qui sont sous votre gouverne par rapport au reste et à certains joueurs comme les coopératives de crédit. J'ai appris récemment qu'une part beaucoup plus importante que ce que je croyais ne relève pas des banques. Pouvez-vous nous en dire plus à ce sujet? Comment travaillez-vous avec les autres institutions du marché?

**M. Routledge :** Je peux obtenir les chiffres exacts et mon équipe peut répondre à cette question avec précision, mais les institutions financières fédérales détiennent environ 75 à 80 % des prêts hypothécaires souscrits non remboursés. Les coopératives de crédit détiennent la majeure partie du reste, et certaines d'entre elles — trois — sont réglementées par nous. Les autres sont réglementées par les autorités provinciales.

Nous échangeons avec nos collègues et nos pairs dans les provinces afin de veiller à suivre les mêmes normes et pratiques fondamentales.

**Senator Fridhandler:** On another point, in the mortgage system, when the tests are being done by the various institutions, I've also more recently learned that there is a significant concern about applicants' fraud in terms of fake payroll data and other fake materials supporting eligibility for mortgages. Can you tell us how you drill into that?

**Mr. Routledge:** We set up standards and principles through a regulatory document we call Guideline B-20, which sets out residential mortgage underwriting principles and standards. We expect federal institutions to adhere to that. Our provincial peers often or usually adopt the same principles. That would include making sure you are addressing and minimizing the risk that you are approving a mortgage on the basis of fraudulent documentation.

Maybe behind your question might be the suggestion by some in the industry that there would be a clearer path for underwriting financial institutions to validate income through tax statements. That's for the CRA to sort through. That's their jurisdiction, not OSFI's. But to the extent you had clearer, more reliable verification of income, the lower the prevalence of fraud would be.

**Senator Fridhandler:** Is it pervasive or minor?

**Mr. Routledge:** Depending on the institution, the red flag goes up when detected fraud rises above 1% in an underwriting or origination portfolio in a given period. When it's 3%, alarms are sounding and you have to do something. Now, most institutions are well below those figures as they measure them. It gives you a sense of where the institutions' risk response turns on. The issue is that it's detected. Fraud by its very nature tries to conceal itself. There are cases at institutions where we have seen higher incidences of potential fraud, and in that case, at least with a federal institution, they receive fairly invasive supervision.

**Senator C. Deacon:** It's really nice to see you again, Superintendent Routledge. Thank you.

There is increased reporting in the media of financial consumer fraud. So this is where bank customers are finding themselves defrauded of significant sums of money, some just in the context of their life, but some in the context of all of our lives. The banks continually respond by saying they have got robust fraud-prevention systems, strong fraud protection, leading-edge technology and analytical tools, yet we are not seeing this decline.

**Le sénateur Fridhandler :** Sur un autre point, dans le système hypothécaire, lorsque les tests sont effectués par les diverses institutions, j'ai appris récemment qu'un sujet de préoccupation important concerne la fraude commise par des demandeurs, qui présentent notamment de faux relevés de paie et d'autres documents falsifiés pour appuyer leur admissibilité aux prêts hypothécaires. Pouvez-vous nous dire comment vous remédiez à ce problème?

**M. Routledge :** Nous avons établi des normes et des principes au moyen d'un document de réglementation que nous appelons la ligne directrice B-20, qui énonce les principes et les normes pour la souscription de prêts hypothécaires résidentiels. Nous nous attendons à ce que les institutions fédérales s'y conforment. Nos homologues provinciaux adoptent souvent ou habituellement les mêmes principes. Il s'agit notamment de contrer et de réduire le plus possible le risque d'approuver un prêt hypothécaire fondé sur des documents frauduleux.

Votre question laisse peut-être entendre, à l'instar de certains intervenants de l'industrie, que les institutions financières pourraient valider plus clairement les revenus en s'appuyant sur les relevés d'impôt. C'est à l'Agence du revenu du Canada de démêler tout cela. Cette question relève de sa compétence, et non de celle du BSIF. En tout cas, la prévalence de la fraude serait certes plus faible s'il y avait moyen de vérifier les revenus de façon plus claire et plus fiable.

**Le sénateur Fridhandler :** Est-ce un problème généralisé ou limité?

**M. Routledge :** Cela dépend de l'institution. Le signal d'alarme se déclenche lorsque la fraude détectée dépasse une valeur de 1 % dans un portefeuille de souscription ou d'octroi de prêts hypothécaires au cours d'une période donnée. À 3 %, c'est la sirène qui retentit : il faut alors agir. Cela dit, la plupart des institutions sont bien en deçà de ces chiffres lorsqu'ils les mesurent. Cela vous donne une idée de la façon dont les institutions réagissent aux risques. Ce qui compte, c'est la détection. La fraude, de par sa nature, cherche à se dissimuler. Dans certaines institutions, nous avons constaté des taux plus élevés de risque de fraude et, en l'occurrence, du moins dans le cas d'une institution fédérale, cela fait l'objet d'une surveillance assez rigoureuse.

**Le sénateur C. Deacon :** Je suis très heureux de vous revoir, monsieur Routledge. Merci.

Les médias rapportent de plus en plus de fraudes qui touchent les consommateurs de produits et services financiers. Les clients des banques se font escroquer d'importantes sommes d'argent : pour certains, cela touche uniquement leur vie personnelle, mais pour d'autres, cela a des répercussions qui concernent l'ensemble de la société. Les banques affirment sans cesse qu'elles disposent de robustes systèmes de prévention de la fraude, de solides mesures de protection contre la fraude, d'outils technologiques et analytiques de pointe, mais nous ne voyons aucune baisse.

In the context of the Integrity and Security Guideline, which I think this is foundational to, has there been any change since we last spoke to you about this where the banks need to start reporting more robustly on this issue to you? I know the Integrity and Security Guideline is really you dealing with senior executives; that's your role in that regard. This is a growing concern to Canadians, and most are not having their — there is no proven complicity or negligence — situation settled.

**Mr. Routledge:** I would answer that clearly the Integrity and Security Guideline give us a broad ability to get at that issue through reputation risk management. The Integrity and Security Guideline includes expectations that boards of directors and senior managers will manage their reputation, and fraud will damage an institution's reputation. However, it is not like Guideline B-20, which is a set of principles around mortgage underwriting.

One thing we'll need to consider is whether anti-fraud regulatory guidelines guidance is required. In theory, one could argue — and I'm not agreeing with the argument, just explaining the argument — that it's a consumer issue, and that belongs with the Financial Consumer Agency of Canada, or FCAC, which is the consumer protection agency for financial services. There is truth to that, and they do work on that. But to the extent it becomes, as you mention, an institutional risk, OSFI wouldn't be able to ignore it.

Now, judging from media reports, there may be some developments. There have been media reports about a financial crimes agency being established here in Canada, and that would be good news. We would want to work with that new agency to figure out how we would plug in with them. But at the end of the day, as your question posits, if it is an institutional risk that could undermine confidence in the institution, then we may need more regulatory principles.

**Senator C. Deacon:** It is a malicious external threat that is growing and is becoming more and more sophisticated. It is something our banks have to respond to from a systemic standpoint, I suspect. I'm glad to hear you say it looks as if it might be moving in that direction, because I think people rely on OSFI to provide systemic protections.

**Mr. Routledge:** Yes. I am agreeing with the sentiment to the extent that bad actors are attacking our institutions, who are

Dans le contexte de la ligne directrice sur l'intégrité et la sécurité, qui me paraît fondamentale, y a-t-il eu des changements depuis notre dernière discussion concernant la nécessité pour les banques de vous faire rapport de ce problème de façon plus rigoureuse? Je sais que la ligne directrice sur l'intégrité et la sécurité porte davantage sur vos relations avec les cadres supérieurs, mais c'est un rôle qui vous incombe. Les Canadiens se préoccupent de plus en plus de cet enjeu, et la plupart d'entre eux ne voient pas leur situation réglée, même en l'absence de preuve de complicité ou de négligence.

**M. Routledge :** Je vous répondrais que la ligne directrice sur l'intégrité et la sécurité nous permet clairement de remédier à ce problème par la gestion du risque d'atteinte à la réputation. Aux termes de cette ligne directrice, il est attendu que les conseils d'administration et les cadres supérieurs gèrent leur réputation et que la fraude peut nuire à la réputation d'une institution. Cependant, ce n'est pas comme la ligne directrice B-20, qui se veut un ensemble de principes relatifs à la souscription de prêts hypothécaires.

Nous devons notamment nous demander s'il y a lieu d'adopter des lignes directrices réglementaires pour la lutte contre la fraude. En théorie, on pourrait faire valoir — et je n'adhère pas à cet argument, je ne fais que l'expliquer — que c'est une question qui touche les consommateurs et qui relève donc de l'Agence de la consommation en matière financière du Canada, ou ACFC, c'est-à-dire l'organisme de protection des consommateurs pour les services financiers. Il y a du vrai là-dedans, et l'ACFC travaille sur ce dossier. Cependant, dans la mesure où cet enjeu devient, comme vous le mentionnez, un risque institutionnel, le BSIF ne pourrait pas en faire fi.

À en juger par les reportages médiatiques, certains progrès semblent avoir été réalisés dans ce dossier. Les médias ont évoqué la création d'une agence de lutte contre les crimes financiers ici au Canada, et ce serait une bonne nouvelle. Nous voudrions collaborer avec cette nouvelle agence pour déterminer comment nous pouvons contribuer à son travail. Toutefois, au bout du compte, comme le suppose votre question, s'il s'agit d'un risque institutionnel susceptible de miner la confiance dans l'institution, alors il se peut que nous ayons besoin de principes réglementaires supplémentaires.

**Le sénateur C. Deacon :** Il s'agit d'une menace externe malveillante qui prend de l'ampleur et qui devient de plus en plus sophistiquée. Je suppose que nos banques doivent y réagir d'un point de vue systémique. Je suis heureux de vous entendre dire que les choses semblent évoluer dans cette direction, car je pense que les gens comptent sur le BSIF pour des protections systémiques.

**M. Routledge :** Oui. Je suis d'accord là-dessus, dans la mesure où des acteurs malveillants s'attaquent à nos institutions,



otherwise innocent bystanders in this. But just because you are an innocent bystander doesn't mean you can't put up your defences to it.

Whether you need OSFI to articulate that through regulatory guidelines, or the FCAC to articulate it through guidelines, or the financial crimes agency, we'd have to sort through that, but I would agree with your premise that something needs to be done.

**Senator C. Deacon:** It is like modern-day bank robbery.

**Mr. Routledge:** It is.

**Senator C. Deacon:** Thank you, Superintendent.

**Senator Loffreda:** Welcome. It is always nice to see you. My question is on mortgage renewals and payment shock.

Many homeowners are now facing significant payment shocks at renewal despite decreasing interest rates as of late. What is OSFI seeing in terms of delinquency trends or early warning indicators? Has there been an increase in households' extending amortizations beyond 30 years to remain solvent, and how sustainable is this practice from a prudential perspective?

I have been reading, and given that your own reports indicate that roughly one third of outstanding mortgages at federally regulated institutions now have effective amortization exceeding 30 years, do you see that as a temporary risk management response or as a long-term structural vulnerability within our financial system? Are you concerned?

**Mr. Routledge:** Yes. That's the easy part. The harder part of that question is to unpack it. That 30% figure, what is driving those extensions of amortizations? That's not it entirely, but the vast majority of that is driven by contractual mortgage terms. It is not a customer going back to a branch and saying, "Extend my mortgage and lower my payments so I can stay in my house."

There is a product that was very popular in 2021 and 2022 called a variable-rate mortgage with a fixed payment. Customers set their five-year fixed payment at the very low rates then, sometimes below 2%. Think about that. That's lower than inflation. That's kind of a negative real interest rate. That payment was fixed for the full five years, but it was a variable rate. When the rates started to move back up, those mortgages negatively amortized. That's what drove extension and contractual amortization.

qui n'y sont pour rien. Toutefois, ce n'est pas parce qu'on est un spectateur innocent qu'on ne peut pas se défendre.

Il faudra déterminer quel organisme — le BSIF, l'ACFC ou encore l'agence contre les crimes financiers — devra élaborer une ligne directrice réglementaire à cet égard, mais je souscris à votre prémisse selon laquelle il faut faire quelque chose.

**Le sénateur C. Deacon :** C'est comme un braquage de banque des temps modernes.

**M. Routledge :** En effet.

**Le sénateur C. Deacon :** Je vous remercie, monsieur le surintendant.

**Le sénateur Loffreda :** Je vous souhaite la bienvenue. C'est toujours un plaisir de vous voir. Ma question porte sur le renouvellement des hypothèques et le choc des paiements.

De nombreux propriétaires subissent un grand choc au moment du renouvellement de leurs prêts hypothécaires, malgré la baisse récente des taux d'intérêt. Qu'observe le BSIF en ce qui concerne les tendances ou les signes précurseurs en matière de défaut de paiement? Y a-t-il eu une augmentation du nombre de ménages qui prolongent l'amortissement au-delà de 30 ans pour rester solvables, et dans quelle mesure cette pratique est-elle durable d'un point de vue prudentiel?

D'après mes lectures sur le sujet, et à la lumière de vos propres rapports, environ le tiers des prêts hypothécaires en cours auprès des institutions sous réglementation fédérale ont aujourd'hui un amortissement de plus de 30 ans. Considérez-vous cela comme une réponse temporaire de gestion des risques ou comme une vulnérabilité structurelle à long terme dans notre système financier? Avez-vous des inquiétudes à cet égard?

**M. Routledge :** Oui. C'est la partie facile. Ce qui est plus difficile, c'est de décortiquer le reste de la question. Concernant le taux de 30 %, qu'est-ce qui motive la prolongation des périodes d'amortissement? Ce n'est pas la seule explication, mais c'est attribuable en grande partie aux modalités contractuelles des hypothèques. Cette situation ne résulte pas d'une démarche volontaire du client pour prolonger son prêt hypothécaire et réduire ses mensualités afin de pouvoir rester dans sa maison.

En réalité, ce phénomène découle d'un produit très populaire en 2021 et en 2022: l'hypothèque à taux variable avec paiement fixe. Les clients ont fixé leurs paiements pour cinq ans à des taux très bas, parfois inférieurs à 2 %. Pensez-y. C'est moins élevé que l'inflation. Le taux d'intérêt réel était donc pratiquement négatif. Ces versements sont restés fixes pour toute la durée des cinq ans, mais le taux était variable. Lorsque les taux ont commencé à remonter, ces prêts hypothécaires ont généré un amortissement négatif, ce qui a entraîné la prolongation de la

The risk there is when customers go back to renew and the contractual amortization period, say it's 40 years — they have to return to their original schedule, and that means it'll be at a higher interest rate, and it'll be for a much shorter amortization. So there is a real risk that there is a payment shock for individual Canadians.

Now, two years ago, that problem we estimated was around 250,000 households. Today, because banks and customers have worried about this, and they have gone to their banks to try and solve this problem early, that problem is probably at about 150,000. So it is manageable for the system. It is difficult for the 150,000 households, and that does worry us.

**Senator Loffreda:** So you are concerned, but we are properly mitigating that risk.

**Mr. Routledge:** From a bank capital perspective, it is not a threat. It could be a stress to earnings. It is very unlikely to be a stress to capital. From our perspective, the system will be resilient to that problem. It is not going to make any of those folks in those 150,000 households feel better.

**Senator Loffreda:** Thank you.

**Senator Wallin:** I will carry on with that. I realize you are saying that it may not be a threat to the stability of the banks, but this great renewal wave in the midst of a housing crisis is garnering a lot of attention. Sixty per cent, I think, is the number of the renewals that are coming up in 2025, and 81% say they can't afford a hike.

Would you foresee — if these numbers are anywhere near true, like 150,000 households — that you would have to suggest or impose guidelines or rules to say something like, "Let's try and keep the defaults to a minimum in the midst of this housing crisis"?

**Mr. Routledge:** That's a tough question to answer, honestly, but I still will. No, we wouldn't. Our job is to make sure banks' accounting statements are accurate, that they fully reflect economic loss, and that would mean adjudicating problem loans in a way that would lead to higher delinquencies. While banks will do a lot to forbear and to prevent that awful outcome, which is a default and a foreclosure — they do take significant actions to avoid that — at the end of the day, if the borrower can't service the mortgage, then you need to foreclose and move forward for the health of the bank's financial state.

durée et la modification de la période d'amortissement contractuelle.

Le risque, c'est que lorsque les clients renouvellent leur hypothèque et que la période d'amortissement contractuelle est, disons, de 40 ans — ils doivent reprendre la durée d'amortissement initiale, ce qui implique un taux d'intérêt plus élevé et une période d'amortissement beaucoup plus courte. Cela crée donc un risque réel de choc de paiements pour les Canadiens.

Il y a deux ans, nous estimions que ce problème touchait environ 250 000 ménages. Aujourd'hui, à la suite des inquiétudes exprimées par les banques et les clients, qui se sont adressés à leur succursale pour essayer de résoudre ce problème rapidement, ce chiffre est probablement passé à environ 150 000. C'est donc gérable pour le système. Il reste que ces 150 000 ménages se trouvent dans une situation difficile, et cela nous inquiète.

**Le sénateur Loffreda :** Vous êtes donc inquiets, mais nous atténuons ce risque en bonne et due forme.

**M. Routledge :** Du point de vue du capital bancaire, ce n'est pas une menace. Cela pourrait exercer une pression sur les bénéficiaires, mais il est très peu probable que cela touche les capitaux. Selon nous, le système restera résilient face à ce problème. Cela n'apportera toutefois aucun soulagement aux 150 000 ménages concernés.

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

**La sénatrice Wallin :** Je vais poursuivre sur le même sujet. Je comprends ce que vous dites : ce n'est peut-être pas une menace à la stabilité des banques, mais cette grande vague de renouvellement en pleine crise du logement retient beaucoup l'attention. Je crois que 60 % des prêts hypothécaires seront renouvelés en 2025, et 81 % des ménages disent qu'ils ne peuvent pas se permettre une hausse.

Si ces chiffres sont proches de la réalité — comme dans le cas des 150 000 ménages —, pensez-vous que vous auriez à recommander ou à imposer des lignes directrices ou des règles pour, disons, limiter les défauts de paiement en pleine crise du logement?

**M. Routledge :** C'est une question à laquelle il est difficile de répondre, en toute honnêteté, mais je vais quand même le faire. Non, nous ne procéderions pas ainsi. Notre travail consiste à nous assurer que les états comptables des banques sont exacts et qu'ils reflètent pleinement les pertes économiques, d'où la nécessité de faire ce qui s'impose pour les prêts douteux, quitte à entraîner une hausse des défauts de paiement. Bien que les banques fassent beaucoup pour accorder des délais et prévenir ce résultat terrible — c'est-à-dire le défaut de paiement et la saisie —, elles prennent des mesures importantes pour l'éviter.

**Senator Wallin:** A similar question in terms of what we're seeing more broadly in terms of capital fleeing this country at a time when it is needed: If we don't radically change policies and priorities, then would you consider forcing pension funds or other financial institutions to take more risk to put capital into the Canadian system?

**Mr. Routledge:** First, on pension funds, our regulatory oversight of 20% of the pension fund market we oversee is not the same as banks. We just ensure that they are managing their solvency well. We don't direct on investments or risk taking.

For the banks, a traditional regulator might say, "Don't take risks. Minimize your risk." That's immature. The appropriate thing to do is to take risk within the context of return. I have talked about what adjustments we might make to our capital regime. Our capital regime is based on the last 30 years of historical data. I would dare to say that the last 30 years may not be perfectly attuned to what the next 30 years are going to be like. We ought to start having a forward-looking view on capital. To the extent that we can adjust our capital to make it easier for banks to price and take risks for good potential returns, we are open to doing that.

I will give you an example because it is esoteric. We went out and asked, "How can we help?" The life insurance industry came back to us and said, "If you lowered the capital you charge for domestic infrastructure, we would invest more in domestic infrastructure." So we looked at the problem, and it turned out that if we gave them lower capital requirements for domestic infrastructure, their overall capital ratios wouldn't move at all. Because we have lowered those risk weightings, they are much more interested in that asset class. I think there is a whole host of opportunities, and we need the help of industry to do that.

**Senator Wallin:** That's very interesting. Thank you.

**Senator Ringuette:** First, let me congratulate you on the success of your smart review process. Maybe you could share it with all the different government entities. It would be welcome, at least from my perspective.

Au bout du compte, si l'emprunteur ne peut pas rembourser l'hypothèque, il faudra procéder à la saisie et aller de l'avant pour la santé financière de la banque.

**La sénatrice Wallin :** J'ai une question similaire à poser concernant un problème que nous observons de façon plus générale, à savoir la fuite des capitaux hors du pays, à un moment où nous en avons besoin : si nous ne changeons pas radicalement les politiques et les priorités, envisageriez-vous de contraindre les fonds de pension ou d'autres institutions financières à prendre plus de risques pour injecter des capitaux dans le système canadien?

**M. Routledge :** Tout d'abord, en ce qui a trait aux fonds de pension, notre surveillance réglementaire — qui couvre 20 % de ce marché — n'est pas la même que celle pour les banques. Nous veillons simplement à ce que les fonds de pension gèrent bien leur solvabilité. Nous ne leur donnons pas de directives sur les investissements ou la prise de risques.

Dans le cas des banques, un organisme de réglementation traditionnel pourrait certes leur demander de ne pas prendre de risques ou de les réduire au minimum. C'est toutefois une approche immature. La chose à faire, c'est de prendre des risques en tenant compte du rendement. J'ai parlé des ajustements que nous pourrions apporter à notre régime de capital. Ce régime repose sur les données historiques des 30 dernières années. J'ose dire toutefois que ces 30 dernières années ne correspondent peut-être pas parfaitement à ce que seront les 30 prochaines années. Nous devons commencer à adopter une vision prospective du capital. Dans la mesure où nous pouvons ajuster notre capital pour que les banques puissent établir plus facilement les prix et prendre des risques pour obtenir de bons rendements potentiels, nous sommes ouverts à cette idée.

Je vais vous donner un exemple, car c'est assez nébuleux. Nous avons demandé : « Comment pouvons-nous vous aider ? » L'industrie de l'assurance-vie est venue nous voir et nous a dit : « Si vous réduisiez le capital exigé au titre de l'infrastructure nationale, nous investirions davantage là-dedans. » Nous avons donc examiné le problème, et il s'est avéré que si nous exigeons d'eux un capital moins élevé pour l'infrastructure nationale, leurs ratios de capital global ne bougeraient pas du tout. Comme nous avons abaissé ces pondérations du risque, ils s'intéressent beaucoup plus à cette catégorie d'actifs. Je pense qu'il y a une foule de possibilités, et nous avons besoin de l'aide de l'industrie pour y arriver.

**La sénatrice Wallin :** C'est très intéressant. Merci.

**La sénatrice Ringuette :** Tout d'abord, permettez-moi de vous féliciter pour le succès de votre processus d'examen intelligent. Vous pourriez peut-être communiquer les résultats à toutes les entités gouvernementales. Ce serait une bonne chose, du moins à mon avis.

I have two questions in our current, and probably for the foreseeable future, geopolitical economic context: Tying in to the data situation, Canadian data on our finances has value. It needs to be secured, and it also needs to be sovereign.

**Mr. Routledge:** Sovereign?

**Senator Ringuette:** Yes, because much of our financial data resides in the U.S. right now. We cannot control, oversee, supervise — you name it — that data.

Has there been any discussion between OSFI and the Canadian banks to find a means to repatriate that financial data?

**Mr. Routledge:** The honest answer to that question is no. In our regulatory responsibilities, we just want to make sure the banks have access to their data and that if there is an attack on those data infrastructure sites, banks can recover quickly and continue to provide services to customers. We in our regulatory framework do not introduce the issue of data sovereignty.

Now, to the extent, working with the government and the industry, that folks would like us to do that, we're open to adjusting it. But the honest answer to your question is no; we have not put data sovereignty considerations into our regulatory framework — rightly or wrongly. The world changed on us over the last 12 months, I fully acknowledge, but the straight answer is no, we don't.

**Senator Ringuette:** How should we move that agenda forward?

**Mr. Routledge:** Believe it or not, it should not be driven by OSFI. It should be driven by the government. To the extent government policy-makers determine that we may need to incorporate that within our financial system regulatory framework, they should then come to OSFI for our best advice on how to do that, and whether it's prudentially safe and how to do that in a prudentially safe way. That's the conversation we should have. It should not start with OSFI. We're not at all a national security regulator. We're not at all a foreign-policy-making entity. We should be taking leadership from those entities and then responding.

J'ai deux questions à vous poser au regard du contexte économique et géopolitique actuel, qui durera probablement dans un avenir prévisible. La première question concerne la situation des données : les données financières canadiennes sont précieuses. Elles doivent être protégées, mais elles doivent aussi être souveraines.

**M. Routledge :** Souveraines?

**La sénatrice Ringuette :** Oui, parce que la plupart de nos données financières se trouvent aux États-Unis à l'heure actuelle. Nous ne pouvons pas contrôler, surveiller, superviser — peu importe le terme — ces données.

Y a-t-il eu des discussions entre le BSIF et les banques canadiennes pour trouver un moyen de rapatrier ces données financières?

**M. Routledge :** La réponse honnête à cette question est non. Dans le cadre de nos responsabilités réglementaires, nous voulons simplement nous assurer que les banques ont accès à leurs données et que, si ces infrastructures de données sont attaquées, les banques pourront se rétablir rapidement et continuer à fournir des services aux clients. Dans notre cadre réglementaire, nous n'abordons pas la notion de souveraineté des données.

Toutefois, si les gens veulent que nous le fassions, en collaboration avec le gouvernement et l'industrie, nous serons disposés à apporter les ajustements nécessaires. Mais pour répondre honnêtement à votre question, je dirais que non, nous n'avons pas intégré la question de la souveraineté des données dans notre cadre réglementaire, à tort ou à raison. Le monde a changé au cours des 12 derniers mois, je le reconnais pleinement, mais la réponse directe est non, nous ne tenons pas compte de cet aspect.

**La sénatrice Ringuette :** Comment devrions-nous faire avancer ce dossier?

**M. Routledge :** Croyez-le ou non, cet effort ne devrait pas être dicté par le BSIF. Il devrait plutôt être dirigé par le gouvernement. Si les décideurs gouvernementaux en venaient à la conclusion que nous devrions peut-être intégrer cette notion dans notre cadre de réglementation du système financier, ils devraient alors s'adresser au BSIF pour obtenir les meilleurs conseils sur la façon de procéder, et pour savoir s'il y a lieu de s'y prendre de manière prudente et sécuritaire. C'est la conversation que nous devrions avoir. Ce n'est pas au BSIF de donner le coup d'envoi. Nous ne sommes absolument pas un organisme de réglementation de la sécurité nationale ni une entité chargée de la politique étrangère. Nous devrions suivre les orientations de ces entités, puis prendre les mesures nécessaires.

**Senator Ringuette:** At the outset, you said that our banks have access to \$1 trillion to potentially invest. Does that include their current investment in operations in foreign countries?

**Mr. Routledge:** That figure is an overall figure for the total capitalization of a bank on a consolidated basis, which would include both domestic and foreign. They could increase their lending in the United States to meet that gap, or they could increase it in Canada to meet that gap. Our point is just that there is abundant surplus capital in the system that could be employed. They could also use that capital to buy back their common shareholders' shares. They could use it to make a foreign or domestic acquisition, or they could use it to lend more in the United States or to lend more in Canada. That is an aggregate figure.

[Translation]

**Senator Dalphond:** Welcome, Mr. Routledge. Continuing on the subject of the electronic aspect of banking, what guidelines do you issue, for example, to protect the Interac system or the ATM access system? We've seen that airports are vulnerable and that airline reservation systems are vulnerable. Have you imposed guidelines in this regard? Do you conduct follow-ups and tests to see whether they are able to withstand organized attacks from outside?

**Mr. Routledge:** Thank you. I will answer in English because the answer is very technical.

[English]

We have two primary regulatory guidelines that apply to the risk of being attacked by an outsider in an electronic way. The first is what we call our Technology and Cyber Risk Management Guideline. It establishes a fairly detailed array of expectations and principles for cyber risk management defences.

Secondly, we have a guideline related to third-party risk, which is meant to provide, again, guidelines, expectations and principles for how banks plug in to third parties. The notion is we expect fairly rigorous management of those operational risks.

The metaphor I like to use with our federally regulated financial institutions is this: Your institution isn't operating in a benign environment anymore. It's operating in a hostile environment, in a theatre of conflict in cyberspace. You could be a target. In fact, you are a target. So you'd better build up your defences, and here are our expectations for building those defences.

**La sénatrice Ringuette :** Au début de votre témoignage, vous avez dit que nos banques avaient accès à 1 billion de dollars qui pourraient être investis. Cela comprend-il leurs investissements actuels dans des exploitations à l'étranger?

**M. Routledge :** Il s'agit d'un chiffre global pour la capitalisation totale d'une banque, sur une base consolidée, ce qui comprend les capitaux nationaux et étrangers. Les banques pourraient accroître leurs prêts aux États-Unis ou au Canada pour combler cet écart. Là où nous voulons en venir, c'est que le système compte beaucoup de capitaux excédentaires qui pourraient être utilisés. Les banques pourraient aussi s'en servir pour racheter les parts de leurs actionnaires communs, pour faire des acquisitions au pays ou à l'étranger, ou encore pour consentir davantage de prêts aux États-Unis ou au Canada. Bref, c'est un montant global.

[Français]

**Le sénateur Dalphond :** Bienvenue, monsieur Routledge. Pour continuer un peu sur l'aspect électronique des banques, quelles sont les directives que vous donnez, par exemple, pour protéger le système Interac ou le système d'accès au guichet automatique? On a vu que les aéroports sont vulnérables et que les systèmes de réservation des compagnies aériennes sont vulnérables. Avez-vous imposé des directives à cet effet? Faites-vous des suivis et des tests pour voir s'ils sont capables de résister à des attaques organisées de l'extérieur?

**M. Routledge :** Merci. Je vais répondre en anglais, car la réponse est très technique.

[Traduction]

Nous avons deux directives réglementaires principales qui s'appliquent au risque de subir une attaque électronique organisée de l'extérieur. La première est ce que nous appelons la Ligne directrice sur la gestion du risque lié aux technologies et du cyberrisque. Elle établit un ensemble assez détaillé d'attentes et de principes relatifs aux mesures de défense en matière de gestion du cyberrisque.

Nous avons également une directive relative aux risques liés aux tiers, qui établit des lignes directrices, des attentes et des principes sur la manière dont les banques doivent collaborer avec les tiers. L'idée est que nous nous attendons à ce qu'elles gèrent ces risques opérationnels de manière assez rigoureuse.

J'aime utiliser une métaphore pour parler de nos institutions financières fédérales : Votre institution n'opère plus dans un environnement favorable. Elle opère dans un environnement hostile, dans un théâtre de conflit situé dans le cyberspace. Vous pourriez être une cible. En fait, vous êtes une cible. Vous feriez donc mieux de renforcer vos défenses, et voici nos attentes quant à la mise en place de ces défenses.

Thus far, the attacks that institutions have experienced — and they have experienced a lot — have largely not damaged the operations of these institutions.

**Senator Dalphond:** Do they have to report on attacks to you?

**Mr. Routledge:** Yes. We actually have a standardized report. I'm drawing a blank on the actual acronym for it. I could get it to you. But it's a standardized incident reporting form for all cyberattacks. It is standardized internationally across —

[Technical difficulties]

**Senator Dalphond:** Thank you for these answers. If I look at the reporting, is it increasing, decreasing or stable?

**Mr. Routledge:** It's increasing. The attacks are going up. The incidents go up, so the reporting is going up.

**Senator Dalphond:** Are you adjusting your guidelines to make it tougher or to increase the protections?

**Mr. Routledge:** Our industry tells us that they are pretty tough to begin with. They are. If you read Guideline B-13, we articulate, for example, expectations for patch management when software is upgraded. For a bank regulator to articulate that is fairly invasive. When we were putting it together, I asked the question, "Why are we being that specific?" The answer is that if they mess up patch management, there could be an open door for a cyber hacker to get in and install ransomware. Okay, that would be damaging to the institution's financial health, so we'll articulate that.

I think our guidelines are fairly specific and invasive. They have been in place for about two years, so in the next couple of years, we'll do a review.

[Translation]

**Senator Henkel:** Welcome to our witnesses. We have a benchmark that mirrors the U.S. and the U.K. In France, for example, there is a process called the *Livret A*, which was created in 1818 and allows citizens to save money while financing the construction of social housing. The funds collected are guaranteed and centralized by a public institution that grants long-term loans to housing organizations.

Would OSFI welcome, under the supervision or in coordination and cooperation with the Bank of Canada, the creation of a regulated savings product geared toward affordable housing?

Jusqu'à présent, les attaques dont les institutions ont été victimes — et elles en ont subi beaucoup — n'ont dans l'ensemble pas nui à leurs activités.

**Le sénateur Dalphond :** Les institutions sont-elles tenues de vous signaler les attaques?

**M. Routledge :** Oui. Nous disposons en fait d'un rapport normalisé. Je ne me souviens plus de l'acronyme exact, mais je pourrai vous le communiquer. Il s'agit d'un formulaire normalisé de signalement des incidents pour toutes les cyberattaques. Il est normalisé à l'échelle internationale...

[Difficultés techniques]

**Le sénateur Dalphond :** Merci pour ces réponses. Si je regarde les rapports, le nombre d'attaques augmente-t-il, diminue-t-il ou reste-t-il stable?

**M. Routledge :** Il augmente. Les attaques se multiplient. Le nombre d'incidents augmente, et le nombre de signalements augmente donc également.

**Le sénateur Dalphond :** Adaptez-vous vos directives afin de les rendre plus strictes ou d'accroître les protections?

**M. Routledge :** Notre industrie nous dit qu'elles sont déjà plutôt strictes. C'est le cas. Si vous lisez la Ligne directrice B-13, nous y décrivons, par exemple, les attentes liées à la gestion des correctifs lors de la mise à jour des logiciels. Il est assez intrusif qu'un organisme de réglementation des banques établisse ces exigences. Lorsque nous les élaborions, j'ai posé la question suivante : « Pourquoi établissons-nous des directives aussi précises? » La réponse est que s'ils ne gèrent pas bien les correctifs, un cyberpirate pourrait en profiter pour s'introduire dans le système et installer un rançongiciel. D'accord, la santé financière de l'institution pourrait en être affectée, nous allons donc établir ces exigences.

Je pense que nos directives sont assez précises et intrusives. Elles sont en vigueur depuis environ deux ans, nous procéderons donc à leur révision dans les deux prochaines années.

[Français]

**La sénatrice Henkel :** Bienvenue à nos témoins. On a un indice de référence qui est en miroir avec les États-Unis et le Royaume-Uni. En France, par exemple, il y a un processus qui s'appelle le livret A, qui a été créé en 1818 et qui permet aux citoyens d'épargner tout en finançant la construction de logements sociaux. Les fonds collectés sont garantis et centralisés par une institution publique qui accorde des prêts à long terme aux organismes de logement.

Le BSIF verrait-il d'un bon œil, sous la supervision ou en coordination et en coopération avec la Banque du Canada, la création d'un produit d'épargne réglementé dirigé vers le logement abordable?

[English]

**Mr. Routledge:** Just so I understand the question — because the translation isn't working — could there be a government entity to guarantee loans for housing construction? Is that the question?

**Senator Henkel:** Not really. It's a system that exists in France.

[Translation]

Taxpayers can invest, meaning that the money stays in the community, and the taxpayer contributes to the wealth of that community through a booklet savings account with a ceiling. It is guaranteed by the government and banks.

[English]

**Mr. Routledge:** In theory, that could happen today, now in Canada. There would be capital required to back those guarantees, but I don't think the capital requirements would prevent that from occurring. You would need the banks to put together that product. If the government were to become involved as they are with the Canada Mortgage and Housing Corporation, or CMHC, and assume some of the credit risk associated with that, that product could gain traction.

[Translation]

**Senator Henkel:** Developers of community and rental housing are struggling to secure long-term financing. Loans are often too short-term or too volatile, which hinders projects with social or ecological objectives. However, these investments offer moderate but stable rates of return, which is obviously different from conventional mortgage lending. Could OSFI consider a separate prudential regime for long-term loans for public interest projects, such as affordable housing, co-ops and community infrastructure?

[English]

**Mr. Routledge:** We wouldn't develop a capital regime just for that, but there is a way — if policy-makers wanted to achieve that — for it to fit nicely within our system. When you're talking about long-term investments to support construction of housing for social development reasons or for other reasons, if you make a loan, there is a risk the loan doesn't pay back, so you could put capital up against that. A reasonable person could say, "Well, if you look at those investments without regard to any social support, they are risky; therefore, I'm going to charge you a lot of capital." Therefore, banks don't put capital against those loans and they don't happen.

[Traduction]

**M. Routledge :** Je veux être sûr de bien comprendre la question, car la traduction ne fonctionne pas. Une entité gouvernementale pourrait-elle garantir des prêts pour la construction de logements? Est-ce bien votre question?

**La sénatrice Henkel :** Pas vraiment. Il s'agit d'un système qui existe en France.

[Français]

Les contribuables peuvent investir, c'est-à-dire que l'argent reste dans la société et le contribuable contribue à la richesse de cette société par un livret avec un plafond. C'est garanti par le gouvernement et les banques.

[Traduction]

**M. Routledge :** En théorie, ce serait possible aujourd'hui, ici au Canada. Il faudrait des capitaux à l'appui de ces garanties, mais je ne pense pas que les exigences liées aux capitaux nous empêcheraient de le faire. Les banques devraient créer ce produit. Si le gouvernement intervenait, comme il le fait avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement, et assumait une partie du risque de crédit associé à ce produit, ce dernier pourrait faire son chemin.

[Français]

**La sénatrice Henkel :** Les promoteurs de logements communautaires et locatifs peinent à obtenir des financements à long terme. Les prêts sont souvent trop courts ou trop volatiles, ce qui freine les projets à visée sociale ou écologique. Or, ces investissements s'inscrivent dans une logique de rendement modérée, mais stable, différente bien évidemment du crédit hypothécaire classique. Est-ce que le BSIF pourrait envisager un régime prudentiel distinct pour les prêts à long terme destinés à des projets d'intérêt public, comme les logements abordables, les coopératives et les infrastructures communautaires?

[Traduction]

**M. Routledge :** Nous ne créerions pas un système de capital uniquement à cette fin, mais il existe une façon — si les décideurs politiques le souhaitent — de l'intégrer parfaitement dans notre système. Lorsque l'on parle d'investissements à long terme visant à soutenir la construction de logements à des fins de développement social ou autres, lorsque l'on accorde un prêt, on court le risque que celui-ci ne soit pas remboursé. Il faut donc prévoir un capital pour parer à cette éventualité. Une personne raisonnable pourrait dire : « Eh bien, si vous examinez ces investissements sans tenir compte de l'aide sociale, ils sont risqués; par conséquent, je vais vous demander beaucoup de capital. » Les banques n'engagent donc pas de capital dans ces prêts, et ceux-ci ne sont pas mis en place.

We had that problem coming out of World War II when people were trying to get loans after World War II to buy homes. We created this thing called CMHC, or at least intensified or grew the mandate. The government assumed the first-loss credit risk at CMHC in order to enable first-time homebuyers to buy homes. It still exists today. If you have less than 20% down, the bank doesn't take your credit risk. The credit risk belongs to CMHC or a private mortgage insurer, which also has a federal government backstop.

You could create a similar structure for long-term housing developments in which a public entity — perhaps the federal government — could assume that first loss. That would make the investment attractive to banks. It would direct the decision making of individual institutions which would see capital flow towards that activity. But unless you had a public-private arrangement, like a CMHC, the capital requirements could mitigate against that development. It was a feasible idea that has been done in Canada in other markets.

**The Chair:** Thank you.

**Senator McBean:** What risks does OSFI see emerging from the growing use of alternative or private mortgage lenders? How is the Superintendent monitoring or mitigating those risks?

**Mr. Routledge:** We certainly monitor them. Private mortgages or mortgage investment corporations, it varies over time, but they account for roughly 8% to 10% of originations a year, so new mortgages, and 1.5% to 2% of the existing mortgage stock. It's not huge. But 8% to 10% is not small. It's a real trend.

By design of that business model, we don't regulate them. Those are private institutions that make usually high-risk loans and charge high interest rates to homeowners. We don't regulate. In fact, our regulatory framework, which is our Guideline B-20, would prevent the institutions we regulate from participating in that business.

We monitor and make sure or try to determine whether that segment of the market is growing in a way that is unsustainable. We have not seen that yet. If it ever was growing in a way that was unsustainable, we don't have the regulatory authority to address that. We would alert our peers in the federal government. If they wanted to make policy that involved us in that, we could, but right now we don't.

Nous avons connu ce problème à la fin de la Seconde Guerre mondiale, lorsque les gens cherchaient à obtenir des prêts pour acheter des logements. Nous avons créé la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ou du moins nous avons renforcé ou élargi son mandat. Le gouvernement a assumé le risque de crédit de première perte par l'intermédiaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement afin de permettre aux acheteurs d'un premier logement d'accéder à la propriété. C'est encore le cas aujourd'hui. Si votre mise de fonds est inférieure à 20 %, la banque n'assume pas votre risque de crédit. Le risque de crédit incombe à la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou à un assureur de prêts hypothécaires privé, qui bénéficie également du filet de sécurité du gouvernement fédéral.

Vous pourriez créer une structure semblable pour les projets immobiliers à long terme, en vertu de laquelle une entité publique — peut-être le gouvernement fédéral — pourrait assumer cette première perte. L'investissement deviendrait alors attractif pour les banques. Les institutions verraient les capitaux affluer vers cette activité, ce qui influencerait sur leur prise de décisions. Mais à moins d'avoir conclu un accord public-privé, comme celui conclu avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement, les exigences en matière de capital pourraient nuire à ce développement. Cette idée est réalisable et a déjà été mise en œuvre au Canada dans d'autres marchés.

**Le président :** Merci.

**La sénatrice McBean :** Selon le BSIF, quels risques pourraient découler du recours croissant à des prêteurs privés ou autres que les institutions financières? Comment le surintendant surveille-t-il ou atténue-t-il ces risques?

**M. Routledge :** Nous les surveillons assurément. La part des prêts hypothécaires privés ou des sociétés de placement hypothécaire varie au fil du temps, mais elle représente environ 8 % à 10 % des prêts accordés chaque année, c'est-à-dire des nouveaux prêts, et de 1,5 % à 2 % du portefeuille hypothécaire existant. Ce n'est pas énorme, mais une part de 8 % à 10 % n'est pas négligeable. Il s'agit d'une véritable tendance.

La conception même de ce modèle d'affaires fait que nous ne les réglementons pas. Il s'agit d'institutions privées qui accordent généralement des prêts à haut risque et appliquent des taux d'intérêt élevés aux propriétaires. Nous ne les réglementons pas. D'ailleurs, notre cadre réglementaire, qui est notre Ligne directrice B-20, empêcherait les institutions que nous réglementons de participer à ces activités.

Nous contrôlons et vérifions que ce segment du marché ne connaît pas une croissance non viable, ou nous essayons de déterminer si c'est le cas. Nous ne l'avons pas encore constaté. Même si cette situation venait à se produire, nous ne disposons pas de l'autorité réglementaire nécessaire pour y remédier. Nous alerterions nos homologues au sein du gouvernement fédéral. S'ils souhaitaient élaborer une politique et nous associer à ce



It's a small, niche segment that doesn't appear to be putting undue credit risk into the system.

**Senator McBean:** We heard from a previous witness there is an anticipation of increased job losses coming up from Canadians who have had six-figure salaries. There is going to be an increased number of delinquencies from people who were otherwise financially stable homeowners.

Consistent with Senator Wallin's question about looking at the potential mortgage defaults and delinquencies coming up, I heard you say here you wouldn't step in the way of that. Sometimes it's not nice to say, but foreclosure is an important way of protecting the health of the banks.

You also opened up by saying there is a lot of resilience in the Canadian banking system, and that it's more than 2% over the regulated backstop. At what point is it important for the banks to be also feeling the risk and the squeeze and to come down to lose that 2% cushion? I'm sure 11% is a healthy cushion. At what point should the banks be partnering with Canadians in the struggle for home ownership?

**Mr. Routledge:** There is a two-part answer. In the normal course, say you are a bank and you have a customer with a 10-year relationship. Technology knocks out the income of one of the partners in the household. The household falls behind on mortgage payments, or the bank expects the household to fall behind on mortgage payments. They will implement what we call — I've lost the word here — they won't be as rule-based in adjudicating that mortgage. They will give people grace to sort through their problems. They will extend amortization periods to lower monthly payments. They will take all sorts of actions to preserve the currency of that household in a mortgage to ensure they stay onside. Forbearance is the word I'm looking for. They will forbear on the credit weakness of that household.

Their view is, "If we get this client through the next two to three years, they will stick with us and that will be a long-term, valuable client." People do recover from job loss. That happens a lot more than people realize. It's happening today. Their buffers and earnings give them the ability to take that risk.

**Senator Yussuff:** Thank you, Mr. Routledge, for being here.

processus, nous serions disposés à collaborer avec eux, mais ce n'est actuellement pas le cas.

Il s'agit d'un petit segment spécifique qui ne semble pas exposer le système à un risque de crédit excessif.

**La sénatrice McBean :** Un témoin précédent nous a dit qu'il fallait s'attendre à une augmentation des pertes d'emploi chez les Canadiens qui gagnent plus de 100 000 \$ par an. Il y aura une augmentation du nombre de défauts de paiement chez les propriétaires qui étaient auparavant financièrement stables.

En réponse à la question de la sénatrice Wallin concernant l'examen des défauts de paiement et des retards de paiements hypothécaires potentiels à venir, je vous ai entendu dire ici que vous n'interviendriez pas à cet égard. C'est parfois désagréable à dire, mais la forclusion est un élément important de la protection de la santé des banques.

Vous avez également commencé par dire que le système bancaire canadien est très résilient et qu'il dépasse de plus de 2 % le filet de sécurité réglementaire. À quel moment serait-il important que les banques ressentent elles aussi le risque et la pression et acceptent de perdre cette marge de sécurité de 2 %? Je suis sûre qu'une marge de 11 % est une marge saine. À quel moment les banques devraient-elles devenir les partenaires des Canadiens dans leur lutte pour accéder à la propriété?

**M. Routledge :** Je vais vous donner une réponse en deux parties. Normalement, imaginons que vous soyez une banque et que vous ayez un client avec lequel vous entretenez une relation depuis 10 ans. La technologie fait perdre son revenu à l'un des partenaires du ménage. Le ménage prend alors du retard dans le remboursement de son prêt hypothécaire, ou la banque s'attend à ce que cette situation se produise. Elle appliquera alors ce que nous appelons — j'ai oublié le mot; elle ne s'appuiera pas autant sur les règles pour déterminer la marche à suivre relativement à cette hypothèque. Elle accordera un délai aux personnes concernées pour qu'ils puissent régler leurs problèmes. Elle prolongera les périodes d'amortissement afin de réduire les mensualités. Elle prendra toutes sortes de mesures pour préserver la capacité financière de ce ménage à rembourser son prêt hypothécaire et s'assurer qu'il reste en règle. Le mot que je cherche est « abstention ». Elle s'abstiendra de prendre des mesures à l'égard de la faiblesse du crédit de ce ménage.

Le point de vue de la banque est le suivant : « Si nous aidons ce client pendant les deux ou trois prochaines années, il nous restera fidèle et deviendra un client précieux à long terme. » Les gens se remettent d'une perte d'emploi. Cette situation est beaucoup plus fréquente que les gens ne le pensent. Elle se produit aujourd'hui. Leurs réserves financières et leurs revenus leur permettent de prendre ce risque.

**Le sénateur Yussuff :** Merci, de votre présence, monsieur Routledge.

The competition in the federal jurisdiction, especially in the financial sector, is one of the hallmarks of trying to ensure we have many products and many people doing it.

A credit union can, under the Bank Act, provincially incorporate in the federal system. They must follow the two processes to get there. To date, only a handful of credit unions have done so and made the switch. The sector finds the process to get there extremely slow, cumbersome and costly.

Is OSFI doing anything to try to make this more enhanced and supportive? I have been a member of a credit union for almost 50 years; they play an important role at the local level. They are provincially regulated for the most part. Why can we not enhance the system to make more credit unions who want to incorporate at the federal level do so and deal with the issue they have been raising around the frustrations and challenges to get there?

**Mr. Routledge:** The answer is we at OSFI can do better on that. The way to do better is not administrative; it's based on our risk appetite.

We don't want institution failure, so we hold new entrants — credit unions or otherwise — to very high standards. In effect, we ask them to prove to us their probability of failure over the next five years is near zero. That means it's harder to get into our system. At the root of it, that explains the slowness of a credit union entering the federal system.

We have to shift our risk appetite internally. We are going to do that in our approvals unit, which is the unit that processes those applications.

With credit unions, one credit union that joined our system took roughly six years to get in. That's a long time. For the first three, the credit union had to get its governance right. Credit unions are member-owned, as you know, and there is a process to go through that does take time. We own three years of it. I would have liked that to have been shorter.

We have to revamp, not our process, but our basic risk appetite. That will add more competition to the system through credit union entry and innovators entering our system.

I'll be blunt. We have to do better on this as a regulator.

**Senator Yussuff:** Let me ask you the tougher question: What is the time frame — because we'll have you back at this committee sometime soon — you would provide some

La concurrence dans les domaines de compétence fédérale, en particulier dans le secteur financier, est l'un des éléments clés pour garantir la diversité des produits et des acteurs.

Une coopérative de crédit peut, en vertu de la Loi sur les banques, se constituer au niveau provincial et intégrer le système fédéral. Elle doit suivre deux processus pour y parvenir. À ce jour, seules quelques coopératives de crédit ont franchi le pas et effectué la transition. Le secteur estime que ce processus est extrêmement lent, fastidieux et coûteux.

Le BSIF prend-il des mesures pour l'améliorer et offrir plus de soutien? Je suis membre d'une coopérative de crédit depuis près de 50 ans; celles-ci jouent un rôle important au niveau local. La plupart sont réglementées par les provinces. Pourquoi ne pourrions-nous pas améliorer le système afin d'inciter un plus grand nombre de coopératives de crédit qui souhaitent se constituer en société au niveau fédéral à le faire, et de régler les problèmes qu'elles soulèvent quant aux frustrations et aux difficultés qu'elles rencontrent pour y parvenir?

**M. Routledge :** La réponse est que le BSIF peut faire mieux dans ce domaine. La solution ne repose pas sur des mesures administratives, mais sur notre tolérance au risque.

Nous ne voulons pas que les institutions fassent faillite. C'est pourquoi nous imposons des normes très strictes aux nouveaux entrants, qu'il s'agisse de coopératives de crédit ou autres. Nous leur demandons en fait de nous prouver que leur probabilité de faillite au cours des cinq prochaines années est proche de zéro. Il est donc plus difficile d'intégrer notre système. C'est ce qui explique la lenteur du processus d'intégration d'une coopérative de crédit dans le système fédéral.

Nous devons modifier notre tolérance au risque à l'interne. Nous allons le faire au sein de l'unité chargée des approbations, qui est l'unité qui traite ces demandes.

Pour ce qui est des coopératives de crédit, l'une d'elles a mis environ six ans pour rejoindre notre système. C'est très long. Au cours des trois premières années, elle a dû mettre en place une gouvernance adéquate. Comme vous le savez, les coopératives de crédit appartiennent à leurs membres, et il y a un processus à suivre qui prend du temps. Trois années de ce processus nous appartiennent. J'aurais aimé que les choses aillent plus vite.

Nous devons revoir non pas notre processus, mais notre tolérance au risque de base. Cette démarche renforcera la concurrence au sein du système grâce à l'arrivée de coopératives de crédit et d'innovateurs.

Je vais être franc. En tant qu'organisme de réglementation, nous devons faire mieux dans ce domaine.

**Le sénateur Yussuff :** J'aimerais vous poser une question plus difficile : Dans combien de temps — car nous vous inviterons à nouveau à comparaître devant ce comité

guidelines and direction as to how we can get this accomplished? It really is frustrating. We could add more competition in the federal jurisdiction. I don't disagree at all with the points you're making about the risks and ensuring they are going to meet the same obligation as the federally regulated institutions, but we could do that in a way that doesn't take five years.

**Mr. Routledge:** We won't take five years to fix this problem. Why don't we come back next year, and I'll have a deliverable for this committee? I would think over 2026, we will shift our risk appetite and make it easier for institutions to choose to enter our system. I was talking to an innovator just last week, and I said, "What do I need to do to make you choose to join the federal system?" So come back in a year, and I'll tell you what we have done on it. It is a high priority for us.

**Senator Yussuff:** I will take you at your word.

**The Chair:** We have just one minute left — time for one question — and my colleague generously offered the spot to the chair. So I will use it to close with the last question. Unfortunately, there's no time for the second round.

In the U.S., their regulation intensity has declined on the material risk assessment. Do you have the intention to follow the U.S. path as a Canadian regulator to maintain competitiveness between banking systems in Canada and the U.S.?

**Mr. Routledge:** There are two questions there. No, I am not going to follow anyone's path other than what is right for the Canadian financial system.

Yes, we have always had an eye toward how our regulatory environment might compare to other systems, and we don't want to competitively disadvantage one of the most international sectors in our economy. We won't do that. There are always trade-offs and choices you have to make. We're more than happy to ensure that our capital regime is equivalent to other countries, and we have paused certain actions in order to maintain adherence to that principle. There is this thought out there that the only thing that matters for financial institutions is financial capital and liquidity risks. We reject that. Capital and liquidity are usually the last signals right before the bitter end. There are material non-financial risks, like cyber, third-party, operational risk, integrity and security risks, which require vigilance, and we will not drop that.

prochainement — pourrez-vous nous fournir des lignes directrices et des orientations sur la manière dont nous pouvons y parvenir? C'est très frustrant. Nous pourrions accroître la concurrence dans les domaines relevant de la compétence fédérale. Je ne suis pas du tout en désaccord avec vos arguments concernant les risques et la nécessité de veiller à ce qu'elles respectent les mêmes obligations que les institutions fédérales, mais nous pourrions y parvenir sans que cela prenne cinq ans.

**M. Routledge :** Nous n'allons pas prendre cinq ans pour régler ce problème. Nous pourrions revenir l'année prochaine, et je présenterai alors des résultats concrets à ce comité. Je pense qu'au cours de l'année 2026, nous modifierons notre tolérance au risque et faciliterons l'intégration des institutions à notre système. La semaine dernière, je discutais avec un innovateur et je lui ai demandé : « Que dois-je faire pour que vous choisissiez de rejoindre le système fédéral? » Revenez dans un an, et je vous dirai ce que nous avons fait dans ce domaine. C'est une priorité pour nous.

**Le sénateur Yussuff :** Je vais vous prendre au mot.

**Le président :** Il ne nous reste qu'une minute, ce qui est suffisant pour une question, et mon collègue a généreusement cédé sa place à la présidence. Je vais donc en profiter pour conclure avec une dernière question. Malheureusement, nous n'avons pas le temps pour un deuxième tour.

Aux États-Unis, l'intensité de la réglementation relative à l'évaluation des risques importants a diminué. En tant qu'organisme de réglementation canadien, avez-vous l'intention de suivre la voie tracée par les États-Unis afin de maintenir la compétitivité entre les systèmes bancaires du Canada et des États-Unis?

**M. Routledge :** Il y a deux questions ici. Non, je ne vais suivre aucune autre voie que celle qui convient au système financier canadien.

Oui, nous avons toujours été attentifs à la manière dont notre environnement réglementaire se compare à d'autres systèmes, et nous ne voulons pas désavantager sur le plan concurrentiel l'un des secteurs les plus internationaux de notre économie. Nous ne le ferons pas. Il y a toujours des compromis et des choix à faire. Nous veillons volontiers à ce que notre système de capital soit équivalent à celui d'autres pays, et nous avons suspendu certaines mesures afin de respecter ce principe. Il existe une idée selon laquelle les seuls éléments qui comptent pour les institutions financières sont le capital financier et les risques liés aux liquidités. Nous rejetons cette idée. Le capital et les liquidités sont généralement les derniers signaux avant une issue désastreuse. Il existe des risques non financiers importants, comme les risques cybernétiques, les risques liés aux tiers, les risques opérationnels, les risques pour l'intégrité et la sécurité, qui nécessitent une vigilance constante, et nous ne baisserons pas la garde.

**The Chair:** Thank you, Mr. Routledge. Your role is very important for us to have a sound financial system in Canada, and you have a busy agenda, and you accept on a regular basis to see us, so we appreciate it very much.

[Translation]

Senators, we are now ready for our second panel today focusing on our study on Canada's housing crisis and the challenges currently facing Canadian home buyers.

I wish to welcome our guests: Vince Gaetano, Principal Broker and Owner of Owl Mortgage; Mark McQueen, Founder of Wellington Growth Partners Inc.; by video conference, Julie Di Lorenzo, President and CEO of Mirabella Development Corporation; and lastly, Jordan Kupinsky, Partner with Windsor Private Capital.

Thank you all for accepting our invitation.

Ms. Di Lorenzo, as you are appearing before us by video conference, should any technical challenges arise, please signal this, and we will temporarily suspend the meeting.

I understand that some of you have opening remarks. If agreeable with all, I would like to invite Mr. Gaetano to begin, followed by Mr. McQueen and Mr. Kupinsky. Ms. Di Lorenzo will be sharing her time with Mr. Kupinsky following the opening remarks.

Mr. Gaetano, the floor is yours.

[English]

**Vince Gaetano, Principal Broker and Owner, Owl Mortgage:** Good morning, Mr. Chair and honourable senators. Thank you for the opportunity to appear before you today. My name is Vince Gaetano; I'm principal broker and owner of Owl Mortgage and was previously the founder of MonsterMortgage.ca. I've spent 35 years in the mortgage industry helping thousands of Canadian families secure mortgages for their homes. I've had the privilege of educating tens of thousands of viewers weekly on CP24's "Hot Property" program for almost 20 years and now do so on social media platforms like YouTube and Instagram.

Today, I sit before you as someone who has lived with thousands of client mortgage stories and hope to share what Canadians are facing. I see the stress of families every day, and the housing environment is not just strained; it's dire. I also see the problem of misalignment across levels of government. Programs and regulators are not working together to help

**Le président :** Merci, monsieur Routledge. Vous jouez un rôle très important dans le maintien de la solidité du système financier canadien. Malgré votre emploi du temps chargé, vous acceptez régulièrement de comparaître devant nous, et nous vous en sommes très reconnaissants.

[Français]

Honorables sénatrices et sénateurs, nous recevons notre second groupe de témoins aujourd'hui pour nous aider dans notre étude sur la crise du logement au Canada et les défis auxquels les acheteurs d'habitations canadiens sont actuellement confrontés.

Je souhaite la bienvenue à nos invités : M. Vince Gaetano, courtier principal et propriétaire, Owl Mortgage; M. Mark McQueen, fondateur, Wellington Growth Partners Inc.; par vidéoconférence, Mme Julie Di Lorenzo, présidente-directrice générale, Mirabella Development Corporation; enfin, M. Jordan Kupinsky, partenaire, Windsor Private Capital.

Je vous remercie tous d'avoir accepté notre invitation.

Madame Di Lorenzo, je rappelle que vous comparez par vidéoconférence, donc si vous avez des problèmes techniques, veuillez nous le signaler et nous allons suspendre temporairement la réunion.

Je comprends que certains d'entre vous ont des déclarations d'ouverture. Si cela vous convient, j'inviterais M. Gaetano à commencer; il sera suivi de M. McQueen et M. Kupinsky. Mme Di Lorenzo partagera son temps avec M. Kupinsky après les remarques d'ouverture.

Monsieur Gaetano, la parole est à vous.

[Traduction]

**Vince Gaetano, courtier principal et propriétaire, Owl Mortgage :** Bonjour, monsieur le président, honorables sénateurs. Je vous remercie de me donner l'occasion de comparaître devant vous aujourd'hui. Je m'appelle Vince Gaetano; je suis courtier principal et propriétaire de Owl Mortgage et j'étais auparavant le fondateur de MonsterMortgage.ca. Je travaille dans le secteur hypothécaire depuis 35 ans et j'ai aidé des milliers de familles canadiennes à obtenir un prêt hypothécaire pour acheter leur logement. J'ai eu le privilège d'éduquer des dizaines de milliers de téléspectateurs chaque semaine dans le cadre de l'émission « Hot Property » diffusée sur CP24 pendant près de 20 ans, et je continue aujourd'hui de le faire sur les réseaux sociaux comme YouTube et Instagram.

Aujourd'hui, je me présente devant vous en tant que personne ayant vécu des milliers d'histoires liées aux prêts hypothécaires de clients et j'aimerais vous faire part des difficultés auxquelles font face les Canadiens. Je constate chaque jour le stress que subissent les familles, et la situation du logement n'est pas seulement tendue, elle est désastreuse. Je constate également le

Canadians. Instead of clarity, we've created confusion, often at the expense of the very families they claim to help.

One example is the launch of the Housing Accelerator Fund in early 2023. Ottawa encouraged municipalities to add density by allowing fourplexes, to strip away red tape, to add laneway and garden suites and such. On paper, it sounds progressive. In practice, it's not working.

The fact is there are banks that won't recognize the value of these garden suites in appraisals. Homeowners building these separate units are expecting to refinance their construction loans into lower-rate mortgages. Surprisingly, bank credit departments are not eager to recognize the additional units or the rental income they generate in the underwriting process. Here, we have ordinary Canadians who did exactly what the government asked — they built new rental units — and are now forced into alternative mortgages at higher interest rates.

Any federally funded program encouraging construction of new units needs to coordinate with the bank regulator or CMHC to ensure lenders finance these units at completion. Not doing so is the equivalent of building a bridge that stops halfway across the river.

Another regulatory initiative, the mortgage stress test, has had unintended consequences. Hailed by some, including myself in 2018, as the silent hero for families on the edge, the stress test has not been kind. Canadians have been pushed out the door of prime A banks and their lower interest rate offerings. Failing the stress test is a financial jail sentence, as it forces borrowers to go to alternative and subprime lenders. Although they offer more flexible qualifying criteria, it's at the expense of higher interest rates plus lender and set-up fees.

The difference between the two lender types is expensive. It's about 1.5% in interest rate premiums plus 1% lender fee and set-up fees on shorter terms. A \$500,000 mortgage would incur over \$12,500 in additional borrowing costs the first year, and renewals terms are not necessarily favourable. For a household earning \$100,000 in gross income, this premium is painful, and when it's after-tax disposable income, it's very grim. For context, prior to the stress test, my brokerage's mortgage

problème lié au manque de coordination entre les différents niveaux de gouvernement. Les programmes et les organismes de réglementation ne collaborent pas pour aider les Canadiens. Au lieu de clarifier les choses, nous avons semé la confusion, souvent au détriment des familles mêmes qu'ils prétendent aider.

On peut citer par exemple le lancement du Fonds pour accélérer la construction de logements au début de l'année 2023. Ottawa a encouragé les municipalités à augmenter la densité en autorisant les quadruplex, en supprimant les formalités administratives, en permettant l'ajout de suites dans les allées et de pavillons-jardins, etc. Sur le papier, ces mesures semblent progressistes. Dans la pratique, elles ne fonctionnent pas.

Le fait est que certaines banques ne reconnaissent pas la valeur de ces suites avec jardin dans leurs évaluations. Les propriétaires qui construisent ces unités séparées espèrent refinancer leurs prêts à la construction en hypothèques à taux inférieurs. Étonnamment, les services de crédit des banques ne sont pas enclins à reconnaître les unités supplémentaires ou les revenus locatifs qu'elles génèrent dans le processus de souscription. Nous avons ici des Canadiens ordinaires qui ont fait exactement ce que le gouvernement leur a demandé — ils ont construit de nouveaux logements locatifs — et qui sont maintenant contraints de recourir à des prêts hypothécaires de rechange à des taux d'intérêt supérieurs.

Tout programme financé par le gouvernement fédéral qui encourage la construction de nouveaux logements doit être coordonné avec l'organisme chargé de la réglementation des banques ou avec la SCHL afin de garantir que les prêteurs financeront l'achat de ces logements une fois leur construction terminée. Ne pas le faire revient à construire un pont qui s'arrête à mi-chemin au-dessus d'une rivière.

Une autre initiative réglementaire, le test de résistance hypothécaire, a eu des conséquences imprévues. Salué par certains — dont moi-même en 2018 — comme le héros discret des familles en difficulté, ce test n'a pas été bénéfique. Les Canadiens se sont vu bloquer l'accès à des banques de premier ordre et aux taux d'intérêt inférieurs de ces dernières. L'échec au test de résistance équivaut à une peine de prison financière, car il oblige les emprunteurs à se tourner vers des prêteurs de rechange et des prêteurs à risque. Bien que ceux-ci offrent des critères d'admissibilité plus souples, cela se fait au prix d'un taux d'intérêt supérieur, de frais du prêteur et de frais de montage.

La différence entre les deux types de prêteurs est considérable. Pour ce qui est du taux proprement dit, l'écart est d'environ 1,5 %, ce à quoi peut s'ajouter 1 % de frais du prêteur et de frais de montage, à plus court terme. Ainsi, un prêt hypothécaire de 500 000 \$ entraînerait plus de 12 500 \$ de frais d'emprunt supplémentaires la première année, et disons que les conditions de renouvellement ne sont pas nécessairement meilleures. Pour un ménage dont le revenu brut est de 100 000 \$, cette prime est

fundings represented 80% of prime A residential mortgages. Today, it's less than 50%.

Any regulated test forecasting future outcomes needs to also consider that households do experience income increases annually, and mortgage balances are paid down by 12.5% in the first five-year period. All mitigating factors should be considered in any qualifying test.

Once upon a time, mortgage approvals utilized all five Cs of credit. Today, the stress test prioritizes only capacity, without much consideration for the other four: capital, collateral, credit and character of the Canadian homeowner.

The stress test needs modification for today's environment. The 2% buffer should be eliminated on all five-year fixed-rate mortgage terms and modified for shorter terms and variable-rate products. This will help rehabilitate many alternative and subprime homeowners to prime A lenders, saving them tens of thousands of dollars over a five-year term.

Every day, I sit with families who thought they were doing the right thing chasing the dream of home ownership, only to discover their financing options take up more of their disposable income. Instead of helping their efforts, we've punished them with higher interest costs and dead-end borrowing options. This isn't just policy failure; it's policy betrayal.

Senators, I urge you to raise an eyebrow, ask the hard questions and push for accountability. Why is the federal government funding housing solutions that banks refuse to recognize? Why are Canadians on the margins being punished by a stress test designed to push them to higher-cost lenders?

We are at a crossroads. Without serious reform, we're not just facing a housing crisis; we're facing a confidence crisis. When Canadians lose confidence in the system, they stop building, they stop buying, and they stop believing.

Thank you for your time. I look forward to any questions.

**The Chair:** Thank you. We are moving to Mr. McQueen from Wellington Growth Partners. Welcome.

difficile à assumer, et lorsqu'il s'agit du revenu disponible après impôt, cela devient très lourd. Pour mettre les choses en contexte, avant le test de résistance, les financements hypothécaires de ma société de courtage représentaient 80 % des prêts hypothécaires résidentiels de premier ordre. Aujourd'hui, cette proportion est inférieure à 50 %.

Tout test réglementé prévoyant des résultats futurs doit également tenir compte du fait que les ménages connaissent une augmentation annuelle de leurs revenus et que le solde des prêts hypothécaires est remboursé à hauteur de 12,5 % au cours des cinq premières années. Quel que soit le test d'admissibilité, tous les facteurs atténuants doivent être pris en compte.

Il fut un temps où les approbations hypothécaires utilisaient les cinq facteurs clés du crédit. Aujourd'hui, le test de résistance donne la priorité uniquement à la capacité, sans tenir compte des quatre autres facteurs : le capital, la caution, le crédit et les caractéristiques du propriétaire canadien.

Le test de résistance doit être modifié pour s'adapter à l'environnement actuel. La marge de sécurité de 2 % devrait être supprimée pour tous les prêts hypothécaires à taux fixe de cinq ans et modifiée pour les prêts à plus court terme et les produits à taux variable. Cela aidera de nombreux propriétaires ayant des prêts de rechange ou à risque à redevenir des emprunteurs de premier ordre, leur permettant d'économiser des dizaines de milliers de dollars sur une période de cinq ans.

Chaque jour, je rencontre des familles qui pensaient faire le bon choix pour réaliser leur rêve d'accéder à la propriété, mais qui s'aperçoivent que les conditions de leur financement absorbent une grande partie de leur revenu disponible. Au lieu de les aider dans leurs efforts, nous les avons punies en leur imposant des taux d'intérêt plus élevés et des options d'emprunt sans issue. Il ne s'agit pas seulement d'un échec politique, mais d'une trahison politique.

Sénateurs, je vous exhorte à vous interroger, à poser les questions difficiles et à demander des comptes. Pourquoi le gouvernement fédéral finance-t-il des solutions de logement que les banques refusent de reconnaître? Pourquoi les Canadiens marginalisés sont-ils punis par un test de résistance conçu pour les pousser vers des prêteurs plus coûteux?

Nous sommes à la croisée des chemins. Sans réforme sérieuse, nous ne sommes pas seulement confrontés à une crise du logement, mais aussi à une crise de confiance. Lorsque les Canadiens perdent confiance dans le système, ils cessent de construire, ils cessent d'acheter et ils cessent de croire.

Merci de votre attention. Je me tiens à votre disposition pour répondre à vos questions.

**Le président :** Merci. Nous passons maintenant à M. McQueen, de Wellington Growth Partners. Monsieur McQueen, soyez le bienvenu.

**Mark McQueen, Founder, Wellington Growth Partners Inc.:** Good morning. Thank you, senator.

I'm here today as someone who spent five years on Parliament Hill, including a tour of duty in the Prime Minister's Office, working with your late colleague senator Hugh Segal, and another 30 years on Bay Street after that.

During my eight years as chairman of the federal Toronto Port Authority, we got the P3 pedestrian tunnel built with zero tax dollars, a project that was started in 1935 and ended that same year. It finally opened in 2015. I was also the inaugural chairman of the Windsor-Detroit Bridge Authority, launching the construction of that \$6-billion project in 2014. I'm currently a director, for my sins, of Ontario's Metrolinx transit agency.

That's a good starting point. To build \$120 billion of transit infrastructure in Ontario is goofy if Ontario developers can't launch new housing projects to take advantage of this generational investment.

According to CMHC, the total annual housing starts are trending around 280,000. While that's about 30% higher than in 2010, our annual immigration intake exploded by 100% — 500,000 people — over the same period. We also need accommodation for the additional 1.7 million individuals the government has announced its intention to bring in between 2025 and 2027 as students, refugees and temporary foreign workers.

Ottawa's waiver of the HST on new home sales for first-time buyers won't begin to solve Canada's self-induced housing shortage. According to a study by the Canadian Centre for Economic Analysis, taxes and development charges represent about 30% of the total component costs of a \$1-million single family home in Ontario. That's pure government greed.

When what was GST at the time was first launched, then-finance minister Mike Wilson determined that it shouldn't apply to the necessities of life, such as groceries or drug prescriptions. Although the GST did apply on new home sales, which never made any sense at the time, it didn't kick in until the home cost more than \$450,000 in 1991. At that threshold, 95% of homes sold would be tax-free, was the thinking. The government also promised that the floor would increase by 2% every year, which never happened. Instead of growing to about \$900,000 today, it remains at 1991 levels.

**Mark McQueen, fondateur, Wellington Growth Partners Inc. :** Bonjour. Merci, sénateur.

Je suis ici aujourd'hui en tant que personne ayant passé cinq ans sur la Colline du Parlement, notamment au bureau du premier ministre, où j'ai travaillé avec votre défunt collègue, le sénateur Hugh Segal, et 30 ans à Bay Street.

Au cours de mes huit années en tant que président de l'Administration portuaire de Toronto — un organisme fédéral —, nous avons fait construire le tunnel piétonnier P3 sans aucun financement public, un projet qui avait été lancé en 1935 et achevé la même année. Il a finalement été inauguré en 2015. J'ai également été le premier président de l'Autorité du pont Windsor-Detroit au moment où fût lancée la construction de ce projet de 6 milliards de dollars, en 2014. Je suis actuellement directeur, pour mes péchés, de l'agence de transport Metrolinx de l'Ontario.

C'est un bon point de départ. Construire 120 milliards de dollars d'infrastructures de transport en Ontario est ridicule si les promoteurs immobiliers de l'Ontario ne peuvent pas mettre en œuvre de nouveaux projets de logement pour tirer parti de cet investissement générationnel.

Selon la SCHL, le nombre total de mises en chantier annuelles se situe autour de 280 000. Bien que ce chiffre soit environ 30 % plus élevé qu'en 2010, notre immigration annuelle a explosé de 100 % — c'est 500 000 personnes — au cours de la même période. Nous avons également besoin de logements pour les 1,7 million de personnes supplémentaires que le gouvernement compte accueillir entre 2025 et 2027 en tant qu'étudiants, réfugiés et travailleurs étrangers temporaires.

La suppression par Ottawa de la TVH sur les ventes de logements neufs pour les acheteurs d'une première maison ne résoudra pas la pénurie de logements que le Canada s'est lui-même infligée. Selon une étude du Canadian Centre for Economic Analysis, les taxes et les droits d'aménagement représentent environ 30 % du coût total d'une maison individuelle d'un million de dollars en Ontario. C'est de la pure cupidité de la part du gouvernement.

Lorsque la TPS a été mise en place, le ministre des Finances de l'époque, Mike Wilson, avait décidé qu'elle ne s'appliquerait pas aux produits de première nécessité, tels que les produits alimentaires ou les médicaments sur ordonnance. Bien que la TPS s'appliquait à la vente de maisons neuves, ce qui n'avait aucun sens à l'époque, elle ne s'appliquait pas aux maisons dont le prix était inférieur à 450 000 \$ en 1991. On croyait qu'à ce seuil, 95 % des maisons vendues échapperaient à la taxe. Le gouvernement avait également promis d'augmenter le seuil de 2 % chaque année, mais cela ne s'est jamais produit. Par conséquent, au lieu d'atteindre environ 900 000 \$ aujourd'hui, le seuil est resté le même qu'en 1991.

Revising the HST threshold is a necessary step in making homes more affordable. Take the retired couple who wants to downsize from their current \$2-million home to a new \$1.5-million condo in the Greater Toronto Area, or GTA, and pocket the difference to help finance their retirement. As they're not first-time homebuyers, the government will charge them \$171,000 in HST on their new place, representing 40% of the money they were hoping to take off the table to finance their retirement post-commission. That tax hit will keep them from selling, reducing inventory for young couples to move up.

My fellow witnesses will outline how to solve the second challenge: the reality that on a \$900,000 condo in Toronto, a young family is asked to pay \$100,000 of development charges on each unit up front, despite the fact that they're leveraging existing services, such as the TTC, fire hydrants and sidewalks.

Tax increment financing, as we see in many U.S. jurisdictions, could jump-start new construction. As a site is redeveloped, the increase in the assessed value of the property raises the amount of taxes payable. No new building, no new tax base. If a city could borrow against that increment, perhaps by tax-free municipal bonds — as we also see in the United States — issued under the watchful eye of the Ontario Financing Authority, buyers would save \$100,000 of that \$900,000 overnight.

Private sector players tell me the key barrier is too much red tape. From a builder's first meeting with local bureaucrats, it'll take, on average, 11 years to build a new home or a community. That's an eternity given the affordability crisis facing many young Canadians. Even if we cut that timeline in half, you are still spending five years in your parents' basement. The only benefit is 2036 becomes 2031.

There's nothing this committee can do about red tape, but I caution you not to put all of our eggs into the new agency known as Build Canada Homes. Hope as we might it will be easier to build homes quickly when federal lands are involved, the Jericho Beach site of the Department of National Defence, or DND, is a cautionary tale.

Circa 1990, I attended a meeting with my then boss, the Honourable Mary Collins, MP for Capilano—Howe Sound and Associate Minister of National Defence. She encouraged CMHC and DND to declare the site surplus, reduce the costs of our

La révision du seuil d'application de la TVH est une mesure nécessaire pour rendre les maisons plus abordables. Prenons l'exemple d'un couple de retraités qui souhaitent déménager de leur maison actuelle de 2 millions de dollars pour s'installer dans un nouvel appartement de 1,5 million de dollars dans la région du Grand Toronto, ou GTA, et qui comptent sur la différence pour financer leur retraite. Comme ils ne sont pas des acheteurs d'une première maison, le gouvernement leur facturera 171 000 \$ de TVH sur leur nouveau logement, ce qui représente 40 % de l'argent après commission qu'ils espéraient dégager pour financer leur retraite. Cette charge fiscale les empêchera donc de vendre, ce qui réduira le nombre de logements disponibles pour les jeunes couples qui souhaitent améliorer leur sort.

Mes collègues témoins expliqueront comment résoudre le deuxième problème : la réalité selon laquelle, pour un appartement de 900 000 \$ à Toronto, une jeune famille doit payer d'avance 100 000 \$ de droits d'aménagement pour chaque unité, alors qu'elle utilise des services existants, tels que ceux de la Commission de transport de Toronto, les bouches d'incendie et les trottoirs.

Le financement par de nouvelles taxes foncières, comme on le voit dans de nombreuses administrations américaines, pourrait relancer la construction neuve. Lorsqu'un site est réaménagé, l'augmentation de la valeur imposable de la propriété fait augmenter le montant des impôts à payer. Pas de nouveau bâtiment, pas de nouvelle assiette fiscale. Si une ville pouvait emprunter sur cette augmentation, peut-être au moyen d'obligations municipales exonérées d'impôt — comme on le voit également aux États-Unis — émises sous l'œil vigilant de l'Office ontarien de financement, les acheteurs pourraient économiser 100 000 \$ sur ces 900 000 \$ du jour au lendemain.

Les acteurs du secteur privé me disent que le principal obstacle est l'excès de bureaucratie. À partir de la première rencontre d'un constructeur avec les fonctionnaires locaux, il faut en moyenne 11 ans pour construire une nouvelle maison ou un nouveau quartier. C'est une éternité compte tenu de la crise du logement abordable qui touche de nombreux jeunes Canadiens. Même si nous réduisons ce délai de moitié, vous passerez encore cinq ans dans le sous-sol de vos parents. Le seul avantage est que 2036 devient 2031.

Ce comité ne peut rien faire contre la bureaucratie, mais je vous mets en garde contre le risque de tout miser sur la nouvelle entité appelée Maisons Canada. Même si nous espérons qu'il sera plus facile de construire rapidement des logements lorsque des terrains fédéraux sont visés, le site de Jericho Beach du ministère de la Défense nationale est un exemple édifiant de la façon dont les choses peuvent se passer.

Vers 1990, j'ai assisté à une réunion avec ma patronne de l'époque, l'honorable Mary Collins, députée de Capilano-Howe Sound et ministre associée de la Défense nationale. Elle a encouragé la SCHL et le ministère de la Défense à déclarer le



military infrastructure while opening up a new parcel for housing development. It took 24 years to transfer that parcel to Canada Lands in 2014. It took another 13 years for the Vancouver City Council to manage to take over. So it will be 40 years from the time that minister tried to declare the land surplus to when the person turns their key in the door.

The Windsor-Detroit bridge, declared a need in 2002 by George Bush and Jean Chrétien, isn't open yet in 2025. Federal agencies are not the Pollyanna. We need to arm entrepreneurs with the right tax policy to let them get the homes Canadians need built.

**The Chair:** Thank you. I'm sorry to interrupt. We are moving to Mr. Kupinsky. I understand you have agreed to share your five minutes with Ms. Di Lorenzo. You have the floor.

**Jordan Kupinsky, Partner, Windsor Private Capital:** Mr. Chair and senators, thank you for the opportunity to appear before you today. My name is Jordan Kupinsky, and I am a partner with Windsor Private Capital, an investment firm that is active in the residential real estate sector in the Greater Toronto Area.

Canada, and particularly its major municipalities, is facing a profound housing affordability crisis. While there is no shortage of analysis on how we arrived here, what matters now is how we move forward. All participants — governments at every level and industry alike — share some responsibility, but we also share the opportunity to help fix it.

At its core, housing affordability comes down to two variables: household disposable income and the cost of housing. Sound pro-growth fiscal policy can improve the income side of that equation, but those gains take time to materialize. On the cost side, however, there are tools available today that could meaningfully reduce the upfront cost of new housing, protecting jobs and improving affordability almost immediately.

One such tool is the use of municipal bonds to finance development charges — a model long established in U.S. municipalities and readily adaptable to Canada. This approach offers a rare win-win: Municipalities would still receive 100% of the development charge revenues they rely on, while new construction homebuyers would be relieved of an upfront cost that can exceed \$100,000 in the GTA.

site excédentaire afin de réduire les coûts de nos infrastructures militaires tout en mettant à disposition un nouveau terrain pour la construction de logements. Il a fallu 24 ans pour transférer ce terrain à la Société immobilière du Canada en 2014. Il a fallu encore 13 ans pour que le conseil municipal de Vancouver parvienne à prendre le relais. Il se sera donc écoulé 40 ans entre le moment où la ministre a tenté de déclarer le terrain excédentaire et celui où une personne tournera la clé dans la serrure.

Le pont Windsor-Detroit, dont la nécessité a été déclarée en 2002 par George Bush et Jean Chrétien, n'est toujours pas ouvert en 2025. Les organismes fédéraux ne sont pas des optimistes invétérés. Nous devons doter les entrepreneurs d'une politique fiscale appropriée pour leur permettre de construire les logements dont les Canadiens ont besoin.

**Le président :** Merci. Je suis désolé de vous interrompre. Nous allons passer à M. Kupinsky. Je crois comprendre que vous avez accepté de partager vos cinq minutes avec Mme Di Lorenzo. Vous avez la parole.

**Jordan Kupinsky, partenaire, Windsor Private Capital :** Monsieur le président, mesdames et messieurs les sénateurs, je vous remercie de me donner l'occasion de comparaître devant vous aujourd'hui. Je m'appelle Jordan Kupinsky, et je suis partenaire chez Windsor Private Capital, une société d'investissement active dans le secteur immobilier résidentiel de la région du Grand Toronto.

Le Canada, et en particulier ses grandes municipalités, est aux prises avec une grave crise du logement abordable. Si les analyses sur les causes de cette situation ne manquent pas, ce qui importe aujourd'hui, c'est de savoir ce qu'il convient de faire pour la suite des choses. Tous les acteurs concernés — tous les ordres de gouvernement et l'industrie — ont leur part de responsabilité, mais nous avons aussi la possibilité de contribuer à remédier à cette situation.

Fondamentalement, l'abordabilité du logement dépend de deux variables : le revenu disponible des ménages et le coût du logement. Une politique budgétaire favorable à la croissance peut améliorer le volet « revenus » de cette équation, mais ces gains peuvent prendre du temps à se concrétiser. Cependant, du côté des coûts, il existe aujourd'hui des outils qui pourraient réduire de manière significative le coût initial des logements neufs, protégeant ainsi les emplois et améliorant l'accessibilité presque immédiatement.

L'un de ces outils est l'utilisation d'obligations municipales pour financer les frais d'aménagement. Il s'agit d'un modèle établi de longue date dans les municipalités américaines et qui serait facilement adaptable au Canada. Cette approche comporte un rare avantage pour tous : les municipalités continueraient de percevoir 100 % des revenus provenant des frais d'aménagement dont elles dépendent, tandis que les acheteurs de maisons neuves

Under this framework, the development charge would be amortized over the life of the benefit — say, 50 years — and collected through an incremental property tax line item. Because the municipality's borrowing cost is roughly one percentage point lower than a typical homeowner's mortgage rate, the result is lower monthly payments and an estimated \$2,400 per year in after-tax savings for purchasers of newly constructed homes.

The investor base for such municipal bonds already exists, and this could represent \$1.5 billion to \$2 billion in new annual issuance in the GTA alone, creating a healthy incremental market for Canada's financial sector. While enabling legislation would fall to the provinces and municipalities, the federal government can play a catalytic role by making the interest on these bonds tax-exempt, as is the case in the United States. That single measure would further reduce financing costs, and those savings would flow directly to homeowners.

In addition, I would like to flag two complementary policy adjustments that could quickly improve the economics of housing supply, especially for multi-family developments.

First, lift the foreign-buyer restrictions on multi-family condominium projects, maintaining them only for single-family homes and townhouses, those typically purchased by end users. These restrictions currently constrain access to capital for high-density housing, limiting the supply pipeline where it is most needed.

Second, allow accelerated expensing of construction costs for purpose-built rentals — similar to the tax treatment of exploration expenses in the resource sector through flow-through shares. This could attract new retail investment and lower financing costs for rental projects.

Together, these measures would help address the affordability crisis not years from now, but in the near term — stimulating construction, supporting jobs and expanding supply.

Thank you, senators. I look forward to your questions and discussion.

**The Chair:** Thank you. Ms. Di Lorenzo, you have the floor for two or three minutes, if possible.

seraient dispensés d'un coût initial qui, dans la région du Grand Toronto, peut dépasser les 100 000 \$.

Dans ce cadre, les frais d'aménagement seraient amortis sur la durée de vie de l'avantage — disons 50 ans — et perçus à la faveur d'une ligne supplémentaire au titre de l'impôt foncier. Étant donné que le coût d'emprunt de la municipalité est inférieur d'environ un point de pourcentage au taux hypothécaire typique d'un propriétaire, il en résulte des mensualités moins élevées et une économie après impôt estimée à 2 400 \$ par an pour les acheteurs de maisons neuves.

La base d'investisseurs pour ces obligations municipales existe déjà, et cela pourrait représenter entre 1,5 et 2 milliards de dollars de nouvelles émissions annuelles dans la seule région du Grand Toronto, ce qui créerait un marché vigoureux et florissant pour le secteur financier canadien. Si la législation habilitante relève des provinces et des municipalités, le gouvernement fédéral peut jouer un rôle de catalyseur en exonérant d'impôt les intérêts sur ces obligations, comme c'est le cas aux États-Unis. Cette seule mesure permettrait de réduire encore les coûts de financement, et ces économies se répercuteraient directement sur les propriétaires.

En outre, je voudrais signaler deux ajustements politiques complémentaires qui pourraient rapidement améliorer l'aspect économique de l'offre en matière de logement, en particulier pour les lotissements résidentiels multifamiliaux.

Premièrement, il s'agirait de supprimer les restrictions imposées aux acheteurs étrangers sur les projets de copropriétés multifamiliales et de garder ces restrictions uniquement pour les maisons individuelles et les maisons en rangée, qui sont généralement achetées par les utilisateurs finaux. En effet, dans l'état actuel des choses, ces restrictions limitent l'accès au capital pour les logements à forte densité, ce qui restreint l'offre là où elle est le plus nécessaire.

Deuxièmement, il s'agirait de permettre l'amortissement accéléré des coûts de construction des logements locatifs spécialement conçus à cet effet, à l'instar du traitement fiscal qui, dans le secteur des ressources naturelles, est accordé aux frais d'exploration par l'intermédiaire des actions accréditives. Une telle disposition pourrait attirer de nouveaux investissements privés et réduire les coûts de financement des projets locatifs.

Ensemble, ces mesures pourraient contribuer à résoudre la crise du logement abordable — non pas dans plusieurs années, mais à court terme — en stimulant la construction, en soutenant l'emploi et en augmentant l'offre.

Mesdames et messieurs les sénateurs, j'attends avec impatience vos questions et vos observations. Merci.

**Le président :** Merci. Madame Di Lorenzo, vous avez la parole pour deux ou trois minutes, si possible.

**Julie Di Lorenzo, President and Chief Executive Officer, Mirabella Development Corporation:** Thank you. Good morning, esteemed committee members.

I have been a builder developer of residential commercial projects for over 40 years. As I am sure you have heard, the conditions present in the housing industry are some of the most challenging encountered over the last four decades.

While we have inventory overhang for a short period of one to two more years, we have dismal housing starts. In some cases, housing starts are down 90%. We will not achieve any of the housing goals set by any level of government. Everyone appears consistent in their understanding that we will have a shortage by 2028-29, and an escalation of prices is expected.

We are distracted, though, by altruistic “innovations” to solve the issue when, in my mind, the problem is fiscal and financial. We already were one of the most productive housing markets in the world, so to pretend otherwise is folly. We are concentrating on the wrong areas.

Feeding into and consistent with Mr. Kupinsky’s points, intensification also on public infrastructure not only is efficient fiscally but certainly provides positive tax revenue to fund infrastructure through the new property tax created. This is called tax increment financing and is a tool used all over the world. It also provides more economic quality of life with public amenities available and no need for the drain of assets, like the depreciating vehicle.

To start, development charges, or DCs, should be removed on projects on existing subway lines and public infrastructure. The new annual property tax base will provide capital to fund necessary infrastructure. We need financing tools to continue and accelerate and be fairly allocated — tools like MLI Select, MLI and ACLP, through CMHC.

The residential housing sector was known as 8% of the GDP of the country, as cited by *The Wall Street Journal*. The loss of jobs and economic output will hurt the economy at large.

To start, DCs should be removed from housing on public infrastructure. The new property tax base should fund those needs. We also need financial tools to get projects off the ground urgently. If we do not accelerate housing starts as soon as possible, there will be a long-term shortage, and affordability

**Julie Di Lorenzo, présidente-directrice générale, Mirabella Development Corporation :** Merci. Distingués membres du comité, bonjour.

Je suis constructrice et promotrice de projets résidentiels et commerciaux depuis plus de 40 ans. Comme vous le savez sans doute, le secteur du logement connaît actuellement l’une des situations les plus difficiles des quatre dernières décennies.

Alors que nous avons un excédent de stocks pour une courte période d’un à deux ans, les mises en chantier sont anémiques. Dans certains cas, elles ont chuté de 90 %. Nous n’atteindrons aucun des objectifs fixés par les différents ordres de gouvernement en matière de logement. Tout le monde semble s’accorder sur le fait que nous connaissons une pénurie d’ici 2028-2029 et que les prix augmenteront.

Nous sommes toutefois distraits par des « innovations » altruistes visant à résoudre le problème alors que, selon moi, ce problème est d’ordre fiscal et financier. Nous avons déjà été l’un des marchés immobiliers les plus productifs au monde, alors il est insensé de prétendre le contraire. Nous nous focalisons sur les mauvais aspects du problème.

Dans la lignée des arguments de M. Kupinsky, l’intensification des infrastructures publiques est non seulement efficace sur le plan financier, mais elle génère également des recettes fiscales positives qui permettent de financer les infrastructures grâce aux nouvelles taxes foncières. Ce système, appelé « financement par de nouvelles taxes foncières », est utilisé partout dans le monde. Il permet en outre d’améliorer la qualité de vie économique grâce à la mise à disposition d’équipements publics et d’éviter la perte d’actifs, comme la dépréciation des véhicules.

Premièrement, les droits d’aménagement, ou DA, devraient être supprimés pour les projets concernant les lignes de métro et les infrastructures publiques existantes. La nouvelle assiette de l’impôt foncier annuel fournira les capitaux nécessaires au financement des infrastructures indispensables. Nous avons besoin d’outils de financement pour poursuivre et accélérer nos efforts, et pour que ces fonds soient répartis équitablement — des outils tels que APH Select, les produits d’assurance prêt hypothécaire et le Programme de prêts pour la construction d’appartements qui sont offerts par l’intermédiaire de la SCHL.

Le secteur du logement résidentiel représentait 8 % du PIB du pays, selon le *Wall Street Journal*. La perte d’emplois et la réduction de la production économique auront des répercussions négatives sur l’ensemble de l’économie.

Pour commencer, les logements établis sur des infrastructures publiques devraient être exemptés des DA. La nouvelle assiette de l’impôt foncier devrait financer ces besoins. Nous avons également besoin d’outils financiers pour lancer ces projets de toute urgence. Si nous n’accélérons pas la construction de

issues will rapidly escalate into the next decade and severely limit economic prosperity. Thank you.

**The Chair:** Thank you. Colleagues, we have 35 minutes left. I propose to have three minutes each, and I invite our witnesses as well as our colleagues to be concise with the Q & A.

Senator Varone, the Deputy Chair, please.

**Senator Varone:** My question is for you, Mr. McQueen, and it goes back to your time in the Prime Minister's Office. You recounted how Mike Wilson said \$450,000 covered 95% of all homes being sold. There have been seven governments since that time and seven prime ministers taking office. Each one neglected to put that escalator in. My question, though, is why wasn't it first put in?

**Mr. McQueen:** I think I would defer to Michael Sabia, Assistant Secretary to the Cabinet in the Prime Minister's Privy Council Office at that time, to appear before you as Clerk of the Privy Council and tell you, since he had his hand on the documents that he was tabling at cabinet, why that wasn't actually in the aide-mémoire.

My recollection is just simply that the translation of what ministers' intents are into law is a very tortured process, and it is just that simple. The fact that it has been decades now and hasn't been fixed is a function of Finance, in my experience, not wanting to give away any tax points they don't have to, and it is a constant struggle to make that happen. And this would be that, right? There is revenue that disappears. It is just that simple.

**Senator Varone:** My second question is for you, Mr. Gaetano. The Superintendent of Financial Institutions appeared before us right before you, and they were contemplating the removal of the mortgage stress test but replacing it with an income-to-value-type scenario. What are your thoughts on that replacement?

**Mr. Gaetano:** It would be more restrictive. The best way to describe it is wearing a life vest in a bathtub. We really need to think this through. A loan-to-income ratio of 4.5 is going to be more restrictive than the actual stress test. I think we have to revert to the mortgage qualifying rate again at 5.25%. It worked. It was a tool that has always been very effective, and it is indicative of the fact that our delinquency rates have not moved at all. There are very subtle movements. Where you are seeing the most delinquency increases is on mortgages over \$850,000,

logements dès que possible, il y aura une pénurie de logements à long terme, et les problèmes d'abordabilité s'aggraveront rapidement au cours de la prochaine décennie, ce qui limitera considérablement la prospérité économique. Je vous remercie de votre attention.

**Le président :** Je vous remercie. Chers collègues, il nous reste 35 minutes. Je propose que chaque intervenant dispose de trois minutes, et j'invite nos témoins ainsi que nos collègues à formuler leurs questions et leurs réponses de façon concise.

Vice-président Varone, la parole est à vous.

**Le sénateur Varone :** Ma question vous est destinée, monsieur McQueen, et elle concerne l'époque où vous siégiez au sein du Cabinet du premier ministre. Vous avez raconté comment Mike Wilson avait déclaré que 450 000 \$ couvraient 95 % de toutes les maisons vendues. Depuis, sept gouvernements se sont succédé et sept premiers ministres sont entrés en fonction. Aucun d'entre eux n'a pris l'initiative de mettre en place la clause d'indexation. Ma question est la suivante : pourquoi n'a-t-elle pas été mise en place dès le début?

**M. McQueen :** Je pense que je laisserais Michael Sabia, le secrétaire adjoint du Cabinet au Bureau du Conseil privé du premier ministre de l'époque, comparaître devant vous en tant que greffier du Conseil privé et vous expliquer pourquoi cela ne figurait pas dans l'aide-mémoire, étant donné qu'il avait en main les documents qu'il présentait au Cabinet.

Je me souviens simplement que la transposition des intentions des ministres dans les lois était un processus très laborieux, et le problème est aussi simple que cela. Le fait que cette situation dure depuis des décennies et que rien n'a été fait pour y remédier est, d'après mon expérience, dû au fait que le ministère des Finances ne veut pas céder de points d'impôt inutilement et qu'il faut lutter constamment pour y parvenir. Et ce serait le résultat, n'est-ce pas? Des recettes disparaîtraient. L'explication est aussi simple que cela.

**Le sénateur Varone :** Ma deuxième question vous est destinée, monsieur Gaetano. Le surintendant des institutions financières a comparu devant nous juste avant vous, et il envisageait d'éliminer le test de résistance hypothécaire, en le remplaçant par un scénario de type ratio revenu-valeur. Que pensez-vous de ce remplacement?

**M. Gaetano :** Ce serait plus restrictif. La meilleure façon de décrire cette idée serait de la comparer au port d'un gilet de sauvetage dans une baignoire. Nous devons vraiment réfléchir à cela. Un ratio prêt-revenu de 4,5 sera plus restrictif que le test de résistance actuel. Je crois que nous devons revenir au taux d'admissibilité hypothécaire de 5,25 %. Cela a fonctionné. C'est un outil qui a toujours été très efficace, et cela explique le fait que nos taux de défaut de paiement de prêts hypothécaires ne bougent pas du tout. Il y a cependant des mouvements très

where you saw 40 to 42 basis points in the last Canadian Bankers Association report.

**Senator Varone:** Okay.

**Senator Marshall:** I certainly felt the weight of your words as you were giving your opening remarks. This is probably an unfair question, but I have to put it out there anyway: The government is spending billions and billions of dollars on new programs. They are reorganizing government to address the housing problem. Some of the programs are moving from CMHC. They went to a department, and now they are going to Build Canada Homes. We're counting on the public service, which is now under stress because they are looking at a program of restraint to deliver these programs.

When you sit back and look at it, is the government on the right track? You are on the outside looking in. I'm questioning whether they are on the right track. Are they sort of on the right track and they need to address some of the issues that you raise, or do you think that, as Mr. Gaetano said, they need to rethink the whole thing?

Mr. Gaetano, I picked on you first, so maybe you can start. I would like to know if the government is on the right track.

**Mr. Gaetano:** I think they are on the right track. I see the problem of aligning with different levels of government and regulators. For example, let's talk about the Housing Accelerator Fund — it's very progressive, and it's encouraging municipalities to increase density and build fourplexes and whatnot. So people are out there doing it.

The problem is the Housing Accelerator Fund should be working in conjunction with OSFI to direct the banks to fund these projects. There should be an MLI Select light for four units and below because MLI Select only pertains to five units and above. CMHC and OSFI should be working with the federal government to say, "Okay, how are we going to help these folks who want to invest in a garden suite or a laneway suite?" And when you see chartered banks sending emails back to me, saying, "Sorry, we can't value that garden suite that was built and is being rented in the appraisal or use that income to qualify that client," it is absurd. They are not on the same page.

subtils. C'est lorsque les prêts hypothécaires dépassent 850 000 \$ que l'on observe la plus forte augmentation des taux de défaut de paiement, soit une hausse de 40 à 42 points de base selon le dernier rapport de l'Association des banquiers canadiens.

**Le sénateur Varone :** D'accord.

**La sénatrice Marshall :** J'ai certainement ressenti le poids de vos paroles lorsque vous avez prononcé vos déclarations préliminaires. La question suivante est probablement injuste, mais je dois quand même la poser : le gouvernement dépense des milliards et des milliards de dollars pour mettre en œuvre de nouveaux programmes. Il réorganise le gouvernement pour s'attaquer au problème du logement. Certains programmes ont été transférés de la SCHL à un ministère. Et maintenant, ils vont être transférés à Maisons Canada. Nous comptons sur la fonction publique pour mettre en œuvre ces programmes, mais elle est sous pression en ce moment parce qu'un programme de compressions budgétaires est envisagé pour mettre en œuvre ces programmes.

Quand on prend du recul et qu'on examine la situation, on se demande si le gouvernement est sur la bonne voie. Comme vous êtes un observateur extérieur, je vous demande s'ils sont sur la bonne voie. Sont-ils en quelque sorte sur la bonne voie, mais doivent-ils régler certains des problèmes que vous avez soulevés, ou pensez-vous, comme l'a déclaré M. Gaetano, qu'ils doivent repenser tout le projet?

Monsieur Gaetano, comme je m'en suis prise à vous en premier, vous pouvez commencer à répondre à la question. J'aimerais savoir si le gouvernement est sur la bonne voie.

**M. Gaetano :** J'estime qu'ils sont sur la bonne voie. Je comprends cependant le problème que pose l'harmonisation entre les différents ordres de gouvernement et les organismes de réglementation. Prenons l'exemple du Fonds pour accélérer la construction de logements : il s'agit d'une initiative très progressiste qui encourage les municipalités à accroître leur densité et à construire des quadruplex, entre autres choses. Les gens s'attellent donc à cette tâche.

Le problème, c'est que le Fonds pour accélérer la construction de logements devrait travailler en collaboration avec le BSIF pour inciter les banques à financer ces projets. Il devrait y avoir un APF Select léger pour les immeubles de quatre logements et moins, car l'APF Select actuel ne concerne que les immeubles de cinq logements et plus. La SCHL et le BSIF devraient travailler avec le gouvernement fédéral pour dire ce qui suit : « D'accord, comment allons-nous aider ces gens qui veulent investir dans un pavillon-jardin ou un pavillon-allée? » Et quand les banques à charte me répondent par messagerie électronique qu'elles s'excusent de ne pas pouvoir évaluer ce pavillon-jardin qui a été construit et qui est loué, dans le cadre de l'évaluation, ni d'utiliser ce revenu pour qualifier ce client, je trouve cela absurde. Ces organisations ne sont pas sur la même longueur d'onde.

My answer is yes, they are on the right track, but they are not talking to the other parties involved. I think banks are just eliminating risk in general, and the reality is they've got to lend more. If you have zero delinquency, you're not lending. You're looking for a perfect client. In today's economy, there aren't perfect clients out there. They are not all perfect. We live in a very fluent economy. People are changing jobs all the time. There are no more salaried positions for 35 years anymore. We have to adjust to that.

I think banks are no longer underwriters, in my opinion. They are checkers. They check the box. There is no more mitigation. There is no more looking at the character of the borrower, no more looking at how much downpayment is coming in. Look at retirees on fixed incomes.

**The Chair:** I'm sorry, Mr. Gaetano.

**Senator Marshall:** Do I have time to hear from someone else?

**The Chair:** No, sorry about that.

**Senator Loffreda:** Thank you all for being here. Thank you Ms. Di Lorenzo also. Too bad I only have one question. I'll save it for Mr. Kupinsky. Windsor Private Capital has developed valuable experience in converting existing buildings into new purpose-built rental housing. Your project at 950 King Street West in Toronto is a notable example. Announced in June, this redevelopment will transform a former hotel into a 231-unit residential building, including 40 affordable homes. In your news release, you highlighted that the project reflects your firm's ongoing commitment to supporting affordable housing in Canada.

Could you share with the committee some of the key challenges and hurdles you faced in bringing this project to life? What specific barriers slowed progress or even risked derailing the project entirely? More broadly, where do you believe the committee should focus its attention in identifying practical, on-the-ground solutions that could help streamline and accelerate similar building conversions across the country?

**Mr. Kupinsky:** Thank you. We're very proud of that project and pleased to be working with our partners, Greenwin and Intentional Capital, on that as well. With respect to that specific project, what is interesting to note is that CMHC is not a part of that project. We got shovels in the ground faster because we have conventional financing. The process to get financing in place with all the rules and procedures with CMHC right now, unless you can get ACLP financing, it's our firm's opinion that

Ma réponse est oui; ils sont sur la bonne voie, mais ils ne communiquent pas avec les autres parties concernées. Je crois que les banques cherchent simplement à éliminer les risques en général, alors qu'en réalité, elles devraient accorder davantage de prêts. Si vous n'avez aucun défaut de paiement, vous ne prêtez pas d'argent. Vous recherchez le client parfait. Dans l'économie actuelle, il n'y a pas de clients parfaits. Ils ne sont pas tous parfaits, car notre économie est très fluide. Les gens changent constamment d'emploi. Il n'y a plus de postes de salariés garantis pendant 35 ans. Nous devons nous adapter à cette réalité.

Je pense que les banques ne sont plus des souscripteurs. Elles agissent comme des vérificateurs, et elles cochent des cases. Il n'y a plus de mesures d'atténuation, et on ne tient plus compte de la personnalité de l'emprunteur ni du montant de l'acompte versé. Prenez l'exemple des retraités qui ont un revenu fixe.

**Le président :** Je suis désolé, monsieur Gaetano.

**La sénatrice Marshall :** Ai-je le temps d'entendre les observations de quelqu'un d'autre?

**Le président :** Non, et j'en suis désolé.

**Le sénateur Loffreda :** Je vous remercie tous de votre présence. Je remercie également Mme Di Lorenzo. Il est dommage que je ne puisse poser qu'une seule question. Je vais la garder pour M. Kupinsky. Windsor Private Capital a acquis une expérience précieuse de la conversion de bâtiments existants en nouveaux logements locatifs. Votre projet situé au 950, rue King Ouest à Toronto en est un exemple notable. Annoncé en juin, ce réaménagement transformera un ancien hôtel en un immeuble résidentiel de 231 logements, dont 40 logements abordables. Dans votre communiqué de presse, vous avez souligné que ce projet reflète l'engagement continu de votre entreprise à soutenir le logement abordable au Canada.

Pourriez-vous communiquer au comité certains des principaux défis et obstacles auxquels vous vous êtes heurté au cours de la mise en œuvre de ce projet? Quels obstacles particuliers ont ralenti vos progrès, ou même risqué de faire échouer complètement le projet? De façon plus générale, sur quoi, selon vous, le comité devrait-il concentrer son attention pour trouver des solutions pratiques et concrètes qui pourraient contribuer à simplifier et à accélérer la conversion de bâtiments semblables partout au pays?

**M. Kupinsky :** Merci. Nous sommes très fiers de ce projet et nous sommes ravis de notre collaboration avec nos partenaires, Greenwin et Intentional Capital. Il est intéressant de souligner que la SCHL n'y participe pas. Nous avons pu démarrer les travaux plus rapidement grâce à notre financement traditionnel. Compte tenu des règles et des procédures qu'il faut suivre pour obtenir du financement de la SCHL, à moins de pouvoir bénéficier du Programme de prêts pour la construction

we can get a shovel in the ground faster working with conventional financing than with the CMHC programs.

So, again, there are things that need to be done that the federal government can do to provide greater access to capital. In answering your question earlier, the government's putting forward billions of dollars of capital, but the quick fixes are taking the costs out of the system and letting the private sector do what it does best. That is getting the shovels in the ground, getting the financing, getting the places built. If you took the HST, as Mr. McQueen said, and adjusted it, you would save \$100,000 there. If you finance the development charges over the life of the assets, that's another \$100,000; that's \$200,000 right now. That creates affordability. If the government focuses on policies that grow our per capita GDP, over time, consumers will have the wealth to buy the homes.

[Translation]

**Senator Henkel:** My question is for Mr. Gaetano. Faced with stricter requirements from large banks, an increasing number of borrowers are turning to non-traditional lenders. What is the current market share of these alternative lenders, and what do you think about their current framework?

Do you see this as a growing risk for consumers, or is it a necessary valve in the system?

[English]

**Mr. Gaetano:** The alternative lender community has embraced the stress test. The quality of their applicant has gone up, and it comes at a premium cost. When you go into the alternative space, there are additional fees. It's not a free service in my world; it's lender fees, set-up fees, higher premiums. They are traditionally one- or two-year terms, so the renewal situation is not as favourable. Once you are in the alternative and subprime space, it is very difficult to get back into that rehabilitated form to get into the A space.

I think there is a growth in the alternative and subprime space because there are more and more people being pushed into it. The reality is they are popping up all the time, and the MIEs, as the Superintendent of Financial Institutions mentioned — I think he is understating how big they are. I think it's probably more than 8% of the market. The home trust, the equitable banks, they are growing. We're seeing more of that alternative space in my office, looking for more business every day.

d'appartements, notre entreprise estime que le financement traditionnel lui permet de démarrer les travaux plus rapidement que le financement offert dans le cadre des programmes de la SCHL.

Donc, encore une fois, il y a des mesures que le gouvernement fédéral peut prendre pour accroître l'accès au capital. Pour répondre à votre question posée précédemment, le gouvernement investit des milliards de dollars, mais les solutions rapides consistent à éliminer les coûts du système et à laisser le secteur privé faire ce qu'il fait le mieux : on commence les travaux, on obtient le financement et on construit. Comme l'a dit M. McQueen, en ajustant la TVH, on économise 100 000 \$. Si l'on finance les droits d'aménagement sur la durée de vie des actifs, il s'agit de 100 000 \$ supplémentaires, soit 200 000 \$ au total. Les logements deviennent alors plus abordables. Si le gouvernement mise sur des politiques qui font augmenter notre PIB par habitant, les consommateurs auront, avec le temps, les moyens d'acheter les logements.

[Français]

**La sénatrice Henkel :** Ma question s'adresse à M. Gaetano. Face aux exigences plus strictes des grandes banques, de plus en plus d'emprunteurs se tournent vers des prêteurs non traditionnels. Quelle est aujourd'hui la part de ces prêteurs alternatifs dans le marché, et comment jugez-vous leur encadrement actuel?

Y voyez-vous un risque croissant pour les consommateurs ou, au contraire, une soupape nécessaire au système?

[Traduction]

**M. Gaetano :** Les prêteurs parallèles ont adopté la simulation de crise. La qualité de leurs demandeurs s'est améliorée, mais des coûts s'ajoutent. Lorsque vous vous tournez vers ces prêteurs de rechange, vous devez payer des frais supplémentaires. Selon ma conception des choses, ce n'est pas un service gratuit : il y a les frais du prêteur, les frais de montage, des primes plus élevées. Les contrats sont généralement d'une durée d'un an ou de deux ans, ce qui est moins avantageux pour le renouvellement. Une fois que l'on fait affaire avec des prêteurs parallèles et des prêteurs à risque, il est très difficile de revenir aux prêteurs A.

Je pense que les prêteurs parallèles et à risque connaissent une croissance, car de plus en plus de gens sont poussés vers eux. Le fait est qu'il ne cesse d'en surgir et les entités de placement hypothécaire, comme l'a mentionné le surintendant des institutions financières... Je pense qu'il sous-estime leur importance. Je pense qu'elles représentent probablement plus de 8 % du marché. Des entités comme Home Trust et Banque Équitable sont en pleine croissance. Nous voyons de plus en plus de ces acteurs parallèles dans mon bureau, à la recherche de nouvelles affaires chaque jour.

**Mr. Kupinsky:** I would add one comment to that. What is ironic in this alternative mortgage space, which we're somewhat familiar with as well, is many of our chartered financial banks are actually providing senior loans to the mortgage investment corporations that are actually lending. The irony of the situation is they are making profits and taking less risk than lending to the direct borrower for the first time, so the actual homeowner is paying a higher interest rate than they would have otherwise paid if they were able to get the mortgage in the first place from the bank. The bank is still profiting off that homeowner, but being in a more secured position. I just think that's kind of ironic, and maybe we have to look at that.

**The Chair:** Thank you, I will restrain myself, since I worked in the banking system for years.

**Senator McBean:** I think we would have used a different word than "ironic" for that situation.

Mr. Gaetano, what federal actions could help improve mortgage affordability and maybe, more importantly, stability for Canadians facing rate renewal? I'll tack on another one. What federal programs could be restructured to support alternative lending options and co-ownership models to expand access to housing?

**Mr. Gaetano:** On the renewal front, banks have a really interesting way of posting their regular rates that no one ever gets. For example, the five-year posted rate at banks is 6.09%. No one ever sees that. In 35 years, I have never seen a chartered bank charge a posted rate. It's always discounted. When they calculate penalties, they always include the discount off the posted rate. Maybe what would be appropriate is for the regulator to say that if that initial client got a discount of 1.5% or whatever that rate is off the posted rate, maybe they should get that again on renewal if they've made all the payments. So not be very predatory in knowing that, "Hey, I'm checking their bank accounts." There are algorithms that know what payroll is going into bank accounts; they know if people are in the margins or not. They are not always getting the best rates at renewal. They are always having to negotiate the rates. When clients are going in afraid of negotiating because they know things are getting tighter, they are very reluctant to push that envelope.

So, it's clever by the banks, but I think it's also predatory. That should be sorted out. As far as your second question, can you repeat that? I'm sorry.

**Senator McBean:** What federal programs could be restructured to support alternative lending options or co-ownership models to expand access?

**M. Kupinsky :** J'ajouterais une remarque. Ce qui est ironique dans ce marché hypothécaire parallèle, que nous connaissons également assez bien, c'est que bon nombre de nos banques à charte accordent en fait des prêts de premier rang aux sociétés de placement hypothécaire qui octroient des prêts. Ce qui est ironique dans cette situation, c'est qu'elles réalisent des profits et prennent moins de risques qu'en prêtant directement à l'emprunteur, de sorte que le propriétaire paie un taux d'intérêt plus élevé que celui qu'il aurait payé s'il avait pu obtenir son prêt hypothécaire directement auprès de la banque. La banque continue de réaliser des profits grâce à ce propriétaire, mais dans une position plus sûre. Je trouve que c'est assez ironique, et nous devrions peut-être nous pencher sur cette question.

**Le président :** Merci. Je vais m'abstenir de tout commentaire, car j'ai travaillé dans le système bancaire pendant des années.

**La sénatrice McBean :** Je pense que nous aurions utilisé un autre mot que « ironique » pour décrire cette situation.

Monsieur Gaetano, quelles mesures le gouvernement fédéral pourrait-il prendre pour améliorer l'abordabilité des prêts hypothécaires et, surtout, la stabilité pour les Canadiens qui doivent renouveler leur taux? J'ajouterais une autre question. Quels programmes fédéraux pourraient être restructurés de manière à offrir d'autres options de prêt et des modèles de copropriété afin d'élargir l'accès au logement?

**M. Gaetano :** En ce qui concerne le renouvellement, les banques ont une façon très intéressante d'afficher leurs taux réguliers que personne n'obtient jamais. Par exemple, le taux affiché pour cinq ans est de 6,09 %. Personne ne voit jamais ce taux. En 35 ans, je n'ai jamais vu une banque à charte appliquer un taux affiché. Il y a toujours une réduction. Lorsqu'elles calculent les pénalités, elles incluent toujours la réduction sur le taux affiché. Il conviendrait peut-être que l'organisme de réglementation dise que si le client a obtenu au départ une réduction de 1,5 % ou quel que soit le taux par rapport au taux affiché, il devrait peut-être en bénéficier à nouveau au moment du renouvellement s'il a effectué tous les paiements. Il ne faut donc pas être trop voraces. On vérifie les comptes bancaires des clients. Des algorithmes permettent de savoir quels sont les salaires versés sur les comptes bancaires. On sait si les gens sont dans la marge ou non. Ils n'obtiennent pas toujours les meilleurs taux au moment du renouvellement. Ils doivent toujours négocier les taux. Lorsque les clients ont peur de négocier parce qu'ils savent que les marges se rétrécissent, ils sont très réticents à repousser les limites.

C'est donc astucieux de la part des banques, mais je pense que c'est aussi abusif. Il faudrait régler ce problème. Pour ce qui est de votre deuxième question, pouvez-vous la répéter? Je suis désolé.

**La sénatrice McBean :** Quels programmes fédéraux pourraient être restructurés de manière à offrir d'autres options de prêt ou des modèles de copropriété afin d'élargir l'accès?



**The Chair:** Ms. Di Lorenzo wants to intervene as well. Please go ahead.

**Ms. Di Lorenzo:** Senator, thank you for the question. It has always been a mystery to me as to why in the United States you can get a 25-year fixed rate. If you're asking people to amortize their mortgages over 25 and 30 years, it seems equitable and fair that they would have security in terms of the interest rate they pay for a longer period than 5 to 7 years.

**Senator C. Deacon:** I just want to acknowledge Mr. Gaetano's point that federal regulatory agility and policy alignment, I think, are crucial elements. Thank you for making that point.

My question is to Ms. Di Lorenzo and Mr. McQueen about the importance of ensuring — and what the federal government could be doing to ensure — that residents don't have to spend \$8,000 to \$10,000 a year on a car and that public transport is actually an option for them in a lot of our building. What federal policies could help to achieve that, starting with Ms. Di Lorenzo?

**Ms. Di Lorenzo:** Growth management is important to me. I understand the fiscal benefits of intensification on public infrastructure are enormous for the economy. We have done a good job shifting from low-rise to multi-unit residential development over the last 15 years. We have done that.

What is important is the federal government programs can be used to accelerate funding for those actual projects. Should they be on public transit, they should have priority in terms of allocation of MLI Select and ACLP, et cetera. Any fiscal tools within the federal government's venue should be used to accelerate projects with those criteria.

If I may add a sidebar, some of the inventions we are seeing don't promote intensification. We're talking about innovation. If you apply those innovations, they're for low-rise housing. I have nothing against the opportunity for low-rise housing, but the industry was extremely efficient already in multi-unit residential. We should continue to promote that built form as efficient fiscally.

**Mr. McQueen:** No matter the stripe of the government, provincially or federally, there has been cherry-picking done for decades over which transit projects — which is what I think you're referring to — suit the flavour of the day. Fortunately, in Ontario, we have a 30-year program now that is going to be safe

**Le président :** Mme Di Lorenzo souhaite également intervenir. Allez-y, je vous en prie.

**Mme Di Lorenzo :** Merci pour votre question, sénatrice. Je ne comprends toujours pas pourquoi, aux États-Unis, on peut obtenir un taux fixe pour une période de 25 ans. Si l'on demande aux gens de rembourser leur prêt hypothécaire sur 25 ou 30 ans, il semble équitable et juste qu'ils puissent bénéficier d'une sécurité quant au taux d'intérêt qu'ils paient pendant une période plus longue que 5 à 7 ans.

**Le sénateur C. Deacon :** Je tiens simplement à souligner le point soulevé par M. Gaetano, à savoir que la souplesse réglementaire et l'harmonisation des politiques à l'échelle fédérale sont, à mon avis, des éléments essentiels. Merci de l'avoir signalé.

Ma question s'adresse à Mme Di Lorenzo et à M. McQueen. Elle porte sur l'importance de veiller à ce que les gens n'aient pas à dépenser de 8 000 à 10 000 \$ par année pour une voiture et à ce que les transports en commun constituent une option pour eux dans une bonne partie de nos constructions — et sur ce que le gouvernement pourrait faire à cet égard. Quelles politiques fédérales pourraient contribuer à l'atteinte de cet objectif? Je pose d'abord la question à Mme Di Lorenzo?

**Mme Di Lorenzo :** La gestion de la croissance est un élément important pour moi. Je comprends que les avantages financiers de la densification concernant les infrastructures publiques sont énormes pour l'économie. Nous avons accompli un travail remarquable en passant, au cours des 15 dernières années, de la construction d'immeubles bas à celle d'immeubles à logements multiples. Nous y sommes parvenus.

L'important, c'est que les programmes du gouvernement fédéral puissent être utilisés pour accélérer le financement des projets. S'il s'agit du transport en commun, ils devraient être prioritaires en ce qui a trait à APH Select et au Programme de prêts pour la construction d'appartements, par exemple. Tout outil financier dont dispose le gouvernement fédéral devrait être utilisé pour accélérer les projets répondant à ces critères.

Si je peux ajouter une remarque, certaines des inventions que nous voyons ne favorisent pas la densification. Nous parlons d'innovation. Si l'on applique ces innovations, elles concernent les habitations basses. Je ne suis pas contre la possibilité de construire ce type d'habitation, mais on était déjà extrêmement efficace dans le secteur des immeubles résidentiels à logements multiples. Nous devrions continuer à promouvoir ce type de construction comme étant efficace sur le plan financier.

**M. McQueen :** Peu importe le parti au pouvoir, que ce soit à l'échelle provinciale ou fédérale, depuis des décennies, on choisit soigneusement les projets de transport en commun — ce à quoi vous faites référence, je crois — qui correspondent à l'air du temps. Heureusement, en Ontario, nous avons maintenant un

from intervention, no matter what political persuasion there might be in a change of government some day down the road.

These partnerships have become the norm. It's more constructive than what we saw 15 years ago in Toronto, when we had the federal, provincial and city governments all trying to either open or close an airport depending upon the day, as Senator Papatello would remember.

The fact is that in the 2008-09 financial crisis, there were shovels in the ground and a structure of money that worked. Again, that was a tactical thing at a point in time for a reason that, again, was cherry-picked for projects that suited a flavour of the day.

I have no issue with how things are working from my chair at Metrolinx. The question is how to combine, to Ms. Di Lorenzo's point, the trains in the community's idea. You have these blocks of land. How do you optimize those blocks of land with the trains underneath it? That outfit, we have not gotten that right yet, for sure. I'm not sure that's a federal policy. If the federal government said the final sign-off on this \$6-billion grant requires densification of a certain amount approved by the municipality before we send the money, you know what would happen, right? Approvals would have happened by that time.

**Senator Dalphond:** This question is for you, Ms. Di Lorenzo, and also for Mr. Kupinsky. I understand you are a member of the Housing Affordability Task Force that Ontario has set up.

We just heard that Bill 17 is trying to change the models for DCs to ensure development costs for water and sewer systems could be passed along to a separate corporation instead of being paid up front. Is that one of the measures we should be pushing for?

**Ms. Di Lorenzo:** In relation to that bill, I'm sorry, but I'm not as familiar with it. It sounds conceptually like we're trying to take away that front-loading of development charges to the first purchaser that is completely inappropriate because that first purchaser carries the burden of that on their mortgage.

When we look at the amount of money they are actually mortgaging, the inputs of those taxes double over the time frame of their amortization. If that is the tool being implemented, that is a good tool because, in conjunction with bonds and other financing mechanisms, those items can be funded through the new property tax base.

programme sur 30 ans qui sera à l'abri de toute intervention, peu importe les convictions politiques qui pourraient prévaloir lors d'un changement de gouvernement dans l'avenir.

Ces partenariats sont devenus la norme. C'est plus constructif que ce que nous avons vu il y a 15 ans à Toronto. À l'époque, les gouvernements fédéral et provincial et la municipalité tentaient tous d'ouvrir ou de fermer un aéroport, selon le jour, comme la sénatrice Papatello s'en souviendra sans doute.

Le fait est que lors de la crise financière de 2008-2009, les travaux avaient démarré et le financement était en place. Encore une fois, il s'agissait de quelque chose de stratégique à un moment donné pour une raison qui, encore une fois, était liée à des projets qui correspondaient à l'air du temps.

Dans le cadre de mes fonctions chez Metrolinx, je ne vois aucun problème dans la façon dont les choses fonctionnent. La question est de savoir comment intégrer, comme l'a souligné Mme Di Lorenzo, les trains dans le projet de la collectivité. On dispose de ces parcelles de terrain. Comment peut-on les optimiser avec les trains? Nous n'avons pas encore trouvé la solution, c'est certain. Je ne suis pas sûr qu'il s'agisse d'une politique fédérale. Si le gouvernement fédéral disait que l'approbation finale d'une subvention de 6 milliards de dollars dépendait de l'approbation par la municipalité d'une certaine densification avant que l'argent ne soit versé, vous savez ce qui se passerait, n'est-ce pas? Les approbations auraient déjà été obtenues à ce moment-là.

**Le sénateur Dalphond :** Cette question s'adresse à vous, madame Di Lorenzo, ainsi qu'à vous, monsieur Kupinsky. Je crois comprendre que vous êtes membre du Groupe d'étude sur le logement abordable qui a été mis sur pied en Ontario.

Nous venons d'apprendre que dans le cadre du projet de loi 17, on tente de modifier les modèles pour les redevances d'aménagement afin que les coûts d'aménagement des réseaux d'aqueduc et d'égouts puissent être transférés à une entité distincte plutôt que d'être payés d'avance. Est-ce là l'une des mesures que nous devrions préconiser?

**Mme Di Lorenzo :** En ce qui concerne le projet de loi en question, je suis désolée, mais je ne suis pas très au fait de son contenu. En principe, il semble que nous essayions d'éliminer ce paiement initial des redevances d'aménagement qu'on impose au premier acheteur qui est tout à fait inapproprié, car ce premier acheteur en porte le fardeau sur son hypothèque.

Lorsque nous examinons le montant réel des hypothèques contractées, les recettes fiscales doublent pendant la durée de leur amortissement. Si c'est l'outil utilisé, c'est un bon outil, car, combiné à des obligations et à d'autres mécanismes de financement, ces éléments peuvent être financés par la nouvelle assiette foncière.

I often give an example, sir, of a project I built at Bay and College, which was an obsolete office building. We added on 100 feet by 100 feet, over 150 families. The tax base on that mere 100 feet by 100 feet would have funded exponentially a very nice infrastructure addition. That tax base never existed before.

The intensification causes there to be very efficient new tax revenue on an annual basis. That is the revenue that should be used, not to penalize homeowners.

**Mr. Kupinsky:** To add to what Ms. Di Lorenzo said, I'm not specifically familiar with the legislation, but let's just say water and sewer would be a component of the overall DCs, so it is not going to solve the whole problem.

The municipal bond concept would be incrementally above and beyond, if that's the solution they are proposing. The federal government can play a catalytic role if it were to do what is done in the U.S. and make these bonds tax-exempt from an interest perspective to further lower the cost.

Even if the federal government didn't use that tool which it has, any encouragement to the provincial municipalities to adopt this type of financing would have a meaningful impact up front, on a lower cost of purchase up front and then an ongoing monthly carrying cost for a consumer or a homeowner.

**Senator Dalphond:** No, I understand 50% of the DCs is really the sewer and water systems. We're talking about \$100,000 in the Toronto area.

**Senator Martin:** I have one brief question, and then I hope to be able to ask Mr. McQueen to talk more about Build Canada Homes and that the agency is not the solution.

Mr. Gaetano, you said many things that caught my attention. One of them was to push for accountability. We can't revamp the whole system now. What we can try to do is build in greater accountability measures that could rein in unnecessary charges and reduce red tape. If these hidden taxes were known to buyers as a fully itemized component of the final home price, would the resulting public pressure compel the government to significantly reduce the fees? Is that one accountability measure that could be effective?

**Mr. Gaetano:** Transparency would help significantly. Ms. Di Lorenzo pointed out what a borrower finances. On a \$200,000 DC financed by a homeowner, depending on whether they are a prime A client or an alternative or subprime client, that

Je donne souvent l'exemple, monsieur, d'un projet que j'ai construit au coin de Bay et College, qui était un immeuble de bureaux désaffecté. Nous avons fait un ajout de 100 pieds sur 100 pieds, pour plus de 150 familles, et l'assiette fiscale qui y est liée aurait financé de manière exponentielle un très bel ajout d'infrastructure. Cette assiette fiscale n'existait pas.

La densification génère de nouvelles recettes fiscales très efficaces chaque année. On devrait utiliser ces recettes, plutôt que de pénaliser les propriétaires.

**M. Kupinsky :** Pour ajouter à ce qu'a dit Mme Di Lorenzo, je ne connais pas particulièrement bien le projet de loi, mais disons simplement que les réseaux d'aqueduc et d'égouts constitueraient une composante des redevances d'aménagement, de sorte que le problème ne serait pas résolu en entier.

Le concept d'obligations municipales serait progressivement supérieur, si c'est la solution qu'ils proposent. Le gouvernement fédéral pourrait jouer un rôle de catalyseur s'il faisait comme on le fait aux États-Unis et si ces obligations étaient exemptes d'impôt du point de vue des intérêts afin de réduire davantage les coûts.

Même si le gouvernement fédéral n'utilisait pas cet outil dont il dispose, toute mesure visant à inciter les municipalités de la province à adopter ce type de financement aurait des répercussions importantes dès le départ, à savoir une réduction du coût d'achat initial, puis des coûts mensuels continus pour un consommateur ou un propriétaire.

**Le sénateur Dalphond :** Non, je crois comprendre que 50 % des redevances d'aménagement sont liées aux réseaux d'égouts et d'aqueduc. Nous parlons d'environ 100 000 \$ dans la région de Toronto.

**La sénatrice Martin :** J'ai une brève question, puis j'espère pouvoir demander à M. McQueen de nous en dire plus sur Maisons Canada et sur l'idée que la création de cette agence n'est pas la solution.

Monsieur Gaetano, vous avez dit beaucoup de choses qui ont retenu mon attention. L'une d'entre elles concernait la nécessité de demander des comptes. Nous ne pouvons pas réformer tout le système maintenant. Ce que nous pouvons essayer de faire, c'est de renforcer les mesures de reddition de comptes afin de limiter les frais inutiles et de réduire les formalités administratives. Si ces taxes cachées étaient connues des acheteurs et clairement indiquées dans le prix final de la maison, la pression exercée par le public qui en résulterait obligerait-elle le gouvernement à réduire considérablement les frais? Est-ce une mesure de reddition de comptes qui pourrait être efficace?

**M. Gaetano :** La transparence serait très utile. Mme Di Lorenzo a parlé de ce que finance un emprunteur. Sur des redevances d'aménagement de 200 000 \$ financées par un propriétaire, selon qu'il s'agit d'un client d'un prêteur A, d'un

additional interest cost over 25 years is \$165,000 to \$190,000. It's double, to her point.

Having consumers know exactly what those development charges are — everybody thinks the builder is collecting it and making profit on it, but they're not; they're passing it on to the consumer — I think is vital. It would be helpful.

**Senator Martin:** Thank you. Mr. McQueen, you have extensive experience. I heard you say another federal agency is not the solution. That is in line with what Senator Marshall asked of both of you, but we ran out of time. Would you expand on that comment?

**Mr. McQueen:** We're all victims of our experience, right? I'm hopeful that Build Canada Homes can break through some of the challenges that the prior government spent 10 years telling us they were breaking through and apparently didn't succeed, not for a lack of trying, will, might or money.

The challenge with these arm's-length agencies is they are not arm's-length. You don't know that until you are in charge of one, and you find out the Treasury Board wants to approve your core plan every year. You say, "What core plan?" They say, "Well, the one we have to approve for you to spend the money the Prime Minister told you to go and spend to build that bridge or do that development," be it at Jericho or Downsview Airport or somewhere, to build thousands of homes, a tunnel or what have you, or a \$6-billion bridge that had been Canada's most important project apparently, except for the fact that the Treasury Board analyst wanted to see the risk matrix on the project you had been ordered to get done in six years.

The government doesn't empower these agencies to do anything. It's that simple. They empower them to spend money that could have been spent by the department in question overseeing their activities, choosing their board and giving them bureaucrats to borrow for the time.

It's not that no one wants to build these homes. I just don't want us to put all our eggs in that one basket and, five years from now, we'll wonder why that didn't work out again. The Jericho story is an example: 40 years from concept to direction, 40 years from direction to turning the key. We don't have six years.

**Senator Martin:** I'm from B.C., by the way, so —

prêteur parallèle ou d'un prêteur à risque, les frais d'intérêt supplémentaires sur 25 ans sont de 165 000 à 190 000 \$. Selon elle, c'est le double.

Il est essentiel que les consommateurs sachent exactement à quoi correspondent les redevances d'aménagement — tout le monde pense que le constructeur les perçoit et en tire un profit, mais ce n'est pas le cas. Elles sont refilées au consommateur. Ce serait utile.

**La sénatrice Martin :** Merci. Monsieur McQueen, vous avez une vaste expérience. Je vous ai entendu dire que la solution ne réside pas dans la création d'une autre agence fédérale. Cela rejoint ce que la sénatrice Marshall vous a demandé à tous les deux, mais nous avons manqué de temps. Pourriez-vous nous en dire plus à ce sujet?

**M. McQueen :** Nous sommes tous victimes de notre expérience, n'est-ce pas? J'ai bon espoir que Maisons Canada parvienne à surmonter certaines des difficultés que le gouvernement précédent a passé 10 ans à nous dire qu'il allait surmonter, sans y parvenir, semble-t-il, non pas par manque d'efforts, de volonté, de moyens ou d'argent.

Le problème que posent les agences indépendantes, c'est qu'elles ne sont pas indépendantes. Vous ne vous en rendez compte que lorsque vous êtes responsable d'une agence et que vous constatez que le Conseil du Trésor veut approuver votre plan de base chaque année. Vous demandez alors de quel plan de base il s'agit. On vous répond « eh bien, celui que nous devons approuver pour que vous puissiez dépenser l'argent que le premier ministre vous a demandé de dépenser pour construire ce pont ou réaliser ce projet », que ce soit à Jericho Beach, à l'aéroport de Downsview ou ailleurs, pour construire des milliers de logements, un tunnel ou autre chose, ou un pont de 6 milliards de dollars qui était apparemment le projet le plus important du Canada. Sauf que l'analyste du Conseil du Trésor voulait voir la matrice des risques du projet que vous aviez reçu l'ordre de réaliser en six ans.

Le gouvernement ne donne aucun pouvoir à ces agences. C'est aussi simple que cela. Il leur donne le pouvoir de dépenser l'argent qui aurait pu être dépensé par le ministère chargé de superviser leurs activités, de choisir leur conseil d'administration et de leur prêter des fonctionnaires pour une durée déterminée.

Ce n'est pas que personne ne veuille construire ces logements. Je ne veux simplement pas que nous mettions tous nos œufs dans le même panier et que, dans cinq ans, nous nous demandions pourquoi les choses n'ont pas fonctionné encore une fois. L'histoire du site de Jéricho Beach en est un exemple : 40 années se sont écoulées entre une idée et une orientation, 40 années entre une orientation et le moment où l'on a tourné la clé dans la serrure. Nous n'avons pas six ans devant nous.

**La sénatrice Martin :** Je viens de la Colombie-Britannique, soit dit en passant, donc...

**Mr. McQueen:** Does that story resonate?

**Senator Martin:** It resonates, yes. Thank you.

**Mr. McQueen:** I wouldn't believe it if I hadn't been there myself.

**The Chair:** Thank you.

**Senator Yussuff:** Thanks to all the witnesses for being here. You were trying to cover a lot of ground. As you know, the system doesn't work that way. I hate to frustrate you, but I want to dig in a little bit. You made an interesting comment — and we have heard a similar plea to the committee — that in the U.S., there is a system that works to help municipalities deal with their challenges because they have to finance the infrastructure to make their city successful. The way we do it right now doesn't seem to be the way that everybody has indicated is the way we should go forward.

Given that reality, is there any provincial jurisdiction that is looking at this in a concrete way to say, "We need to do this because, ultimately, if we don't do this, we will not bring down the cost of owning a home or a condo, and, more importantly, the crisis will just get deeper"? If we are going to put forward a system where a municipality can actually have a bond system and be backstopped by somebody — the provincial or federal government, because they are the only two entities that can do it — is there any appetite? The Ontario government is saying, but I haven't heard them say they are going to take on this responsibility or push for this responsibility to make sure we get across the finish line.

**Mr. Kupinsky:** I can tell you my experience. I got involved with this about four months ago because it seemed that, as a concerned Canadian citizen, it was time not to keep complaining but to try to step up and do something.

Since that time, I have spoken with a mayor, a large GTA suburban mayor who is 100% in favour of this and doesn't know why it's not done. He has relatives in the U.S. who are in the civic service, and it doesn't make sense. I have spoken to a councillor in a GTA suburb who, when he heard about this, he said, "This is amazing; I think we should definitely do this." I have reached out to the office of the Minister of Municipal Affairs in Ontario and spoken with their policy adviser. To the best of my knowledge, I don't know that they were looking at this.

And I'm here today, again, knowing that the federal jurisdiction doesn't have a lot of tools for this because it mostly falls to the provinces and municipalities, but hoping that raising awareness to this allows me to sort of go back and try and have further conversations.

**M. McQueen :** Cette histoire vous parle-t-elle?

**La sénatrice Martin :** Oui, elle me parle. Je vous remercie.

**M. McQueen :** Si je n'avais pas été là, je n'y croirais pas.

**Le président :** Merci.

**Le sénateur Yussuff :** Je remercie tous les témoins de leur présence. Vous avez tenté de ratisser large. Comme vous le savez, le système ne fonctionne pas de cette façon. Au risque de vous déplaire, je veux creuser un peu plus loin. Vous avez fait une observation intéressante; le comité a aussi reçu une demande semblable. Aux États-Unis, un système a été mis en place pour aider les municipalités à surmonter les défis parce qu'elles doivent financer les infrastructures nécessaires à leur succès. Notre approche actuelle ne semble pas être celle que tous considèrent comme la marche à suivre.

Compte tenu de cette réalité, y a-t-il une province qui prend des mesures concrètes pour dire : « Il faut agir, sinon les coûts associés à la possession d'une maison ou d'un appartement en copropriété ne baisseront pas, et surtout, la crise s'aggravera »? Y a-t-il de l'intérêt pour la mise en place d'un système d'obligations ou de crédits de sûreté qui seraient accordés aux municipalités par le gouvernement fédéral ou provincial — les deux seules entités qui pourraient soutenir pareil système? Le gouvernement de l'Ontario en a parlé, mais je ne l'ai pas entendu dire qu'il assumerait cette responsabilité pour faire en sorte que les objectifs soient atteints.

**M. Kupinsky :** Je peux vous parler de mon expérience personnelle. Je me suis impliqué dans ce dossier il y a environ quatre mois parce que je me suis dit, en tant que citoyen canadien préoccupé, que le temps était venu non pas de continuer à me plaindre, mais d'agir.

Depuis, j'ai discuté avec le maire d'une localité importante de la banlieue du Grand Toronto. Il appuie totalement la proposition et il ne comprend pas pourquoi on ne le fait pas. Il a des parents aux États-Unis qui font partie de la fonction publique, et c'est illogique. De plus, quand j'en ai parlé à un conseiller municipal de la banlieue du Grand Toronto, il m'a répondu : « C'est formidable; on doit absolument le faire. » J'ai aussi communiqué avec le bureau du ministre des Affaires municipales de l'Ontario et j'ai discuté avec un conseiller en politiques. À ma connaissance, le ministère ne considérerait pas cette possibilité.

Je sais que le gouvernement fédéral n'a pas beaucoup d'outils à sa disposition puisque cet enjeu relève surtout des provinces et des municipalités, mais je le répète, si je suis ici aujourd'hui, c'est dans l'espoir que cet effort de sensibilisation ouvre la porte à d'autres discussions.

But I think to the extent that the senators around the room and anyone can leverage their networks to try and bring this forward, it will help make it happen. Because, again, this is easily implementable. It can be done very quickly if there is a desire.

**Senator Yussuff:** Mr. McQueen, thank you again for the work you're doing with Metrolinx. I live in Toronto, so I'm very familiar with the challenges we face as we're trying to build transit in the city. It looked like we woke up one morning and realized we had a problem, but you could have seen the problem 20 years ago in the system if you were paying attention.

Given this reality and the fact that the investment is there, in your conversations with developers to take advantage of all the multi-layered projects that are happening in the city, is there some enthusiasm to try to drive this? Because I think densification can make significant inroads in bringing the opportunities for people to actually have a condo or home ownership in the city if we are going to, as my colleague said, get them out of their cars so they can walk or bike to work or whatever the case might be at the end of the day.

I'll end on this: I was in Toronto on Monday morning. I had to go to the airport. I was downtown at College and Bay Street. I walked across to take the subway to Front Street, and then I got on the UP and went to Pearson Airport. It took me less than 30 minutes. If I had taken a cab to do that, it would have taken me 45 minutes to an hour. My point is that I understand the necessity to do this, but most people don't appreciate the importance of the work that needs to happen around the densification of transit systems.

**Mr. McQueen:** This is why we have time, while these projects — Finch West, Eglinton Crosstown, the Ontario Line, the Sheppard extension — are happening before your eyes to get the tax policy to arm the entrepreneurs and possibly the homebuyers to make what needs to happen in time to be open around the time these stations open. Whether that's three, four, five or six years, we have this window, and with your input, I think, and changes in the federal tax policy, we can bring all this together for it all to make sense. You're absolutely right.

**Senator Fridhandler:** Mr. Kupinsky, it is a very important suggestion to look at the municipal bonds and interest-free element of them to incentivize people. But if you're going to address the front-end entry question, I haven't heard any mention that, well, at the same time, because the feds aren't going to give up tax points so easily, maybe you should reduce capital gains to 75% as opposed to 100% on your principal residence. To find a full balance here, we're making it easier to get in, but you don't

En tirant parti de leurs réseaux, les sénateurs ici présents et toute autre partie pourraient contribuer à faire de cette proposition une réalité. Je le répète, ce serait facile à mettre en œuvre. On y arriverait très rapidement si on le souhaitait.

**Le sénateur Yussuff :** Monsieur McQueen, merci encore pour le travail que vous faites chez Metrolinx. J'habite Toronto; je connais donc très bien les défis que pose le développement du transport en commun en ville. On dirait qu'on s'est réveillé un matin et qu'on s'est rendu compte qu'il y avait un problème; pourtant, quelqu'un qui portait attention aurait remarqué le problème dans le système il y a 20 ans.

Compte tenu de cette réalité et des investissements offerts, quand vous discutez avec les promoteurs de la possibilité de tirer parti des nombreux projets aux volets multiples menés en ville, semblent-ils avoir la volonté de contribuer à la solution? À mon avis, la densification peut participer à créer des possibilités favorisant l'acquisition d'un appartement en copropriété ou d'une maison en ville si, comme mon collègue l'a dit, les gens peuvent renoncer à leurs voitures et se rendre au travail à pied, en vélo ou par d'autres moyens.

Je vais conclure là-dessus : j'étais à Toronto lundi matin et je devais me rendre à l'aéroport. J'étais au centre-ville, à l'intersection des rues College et Bay. J'ai traversé la rue pour prendre le métro jusqu'à la rue Front, puis je suis monté à bord du train UP et je me suis rendu à l'aéroport Pearson. Le trajet a pris moins de 30 minutes. En taxi, le même trajet aurait pris 45 à 60 minutes. Ce que je veux dire, c'est que je comprends la nécessité de développer les réseaux de transport, mais la majorité des gens ne saisissent pas l'importance du travail qui doit être fait en ce sens.

**M. McQueen :** C'est pourquoi nous avons le temps, pendant que les projets sont en cours — les travaux sur la ligne de Finch West, la ligne Eglinton Crosstown, la ligne Ontario, le prolongement de la ligne Sheppard —, de prendre les mesures nécessaires pour que la politique fiscale qui profitera aux entrepreneurs, et peut-être aussi aux acheteurs d'une habitation, soit mise en place avant que ces stations ouvrent leurs portes. Nous avons une fenêtre de trois, quatre, cinq ou six ans, et je pense qu'avec votre participation et en apportant des changements à la politique fiscale fédérale, nous arriverons à créer un cadre bien adapté. Vous avez tout à fait raison.

**Le sénateur Fridhandler :** Monsieur Kupinsky, la proposition de se pencher sur les obligations municipales et sur leur caractère incitatif lié au fait qu'elles sont sans intérêt est très importante. On parle de mesures portant sur l'accès à la propriété; toutefois, je n'ai pas entendu dire qu'il faudrait peut-être aussi réduire de 100 % à 75 % l'exemption pour résidence principale sur les gains en capital, puisque le gouvernement fédéral ne laissera pas tomber des points d'impôt si facilement.

get as much of a windfall at the back end. Would that be acceptable to you?

**Mr. Kupinsky:** I will probably offend some of my business colleagues here right now, but I personally believe that we have distorted the system by making capital gains tax-free on principal residences, as it encourages people to overbuy a home because it's tax-advantageous. Instead of maybe investing in businesses, they are buying "more house" because that's a tax-free capital gain. It's a misallocation of capital. I may offend some of my peers by saying that, but from a policy perspective, that is my opinion.

**Senator Fridhandler:** Would you do the trade-off then?

**Mr. Kupinsky:** Would I personally do the trade-off?

**Senator Fridhandler:** For tax-free interest on the bonds, you are going to reduce capital gains so government breaks even.

**Mr. Kupinsky:** Sorry, not specifically for that trade-off, but if you were making many changes to the tax system, I believe that is a trade-off you can make on an overall tax regime modernization. But I don't link those two as specific trade-offs.

**Mr. McQueen:** The tax you pay on the mortgage has to be deductible, though, too. Since we have to tax the gain and not allow them to accumulate on the mortgage, like in the United States.

**Mr. Kupinsky:** I agree with that.

**The Chair:** Thank you. Time is running out, and we have three minutes left, but you raised an interesting topic at the end, to play with the exemption of capital gains on the primary residence.

Correct me if I'm wrong; it's applied on your primary residence, because if you have a condo or another pied-à-terre, you pay the capital gains. At least I have paid in my case — so just to be sure —

**Mr. Kupinsky:** It's the principal residence. That's correct.

**The Chair:** Yes, exactly.

So, colleagues, we have only three minutes left. We don't have too much time for a second round. But do you have one question that we can allow?

Pour établir un équilibre, d'un côté, on faciliterait l'accès à la propriété; de l'autre, on réduirait les bénéfices tirés de la vente d'une propriété. Ce compromis vous semble-t-il acceptable?

**M. Kupinsky :** Je vais probablement vexer mes collègues du milieu des affaires, mais personnellement, je crois qu'on a déséquilibré le système en exonérant d'impôt les gains en capital pour les résidences principales : cette mesure encourage les gens à surinvestir dans une habitation parce que c'est avantageux sur le plan fiscal. Au lieu d'investir dans des entreprises, par exemple, les gens achètent des maisons plus coûteuses parce que les gains en capital sont exonérés d'impôt. C'est une mauvaise affectation des capitaux. Cette réponse risque de vexer mes collègues, mais d'un point de vue politique, c'est ce que je pense.

**Le sénateur Fridhandler :** Accepteriez-vous ce compromis?

**M. Kupinsky :** Personnellement, est-ce que j'accepterais ce compromis?

**Le sénateur Fridhandler :** Pour que les obligations soient sans intérêt, vous allez réduire les gains en capital afin que le gouvernement atteigne l'équilibre.

**M. Kupinsky :** Excusez-moi, ce ne serait pas exactement ce compromis, mais je pense que c'est un changement qui pourrait être apporté en conjonction avec d'autres dans le contexte d'une modernisation du régime fiscal dans son ensemble. Je n'associe pas ces deux mesures à un compromis particulier.

**M. McQueen :** Toutefois, on doit pouvoir déduire les intérêts payés sur les prêts hypothécaires, car il faut imposer les gains et ne pas permettre de les accumuler, comme aux États-Unis.

**M. Kupinsky :** Je suis d'accord avec vous là-dessus.

**Le président :** Je vous remercie. Le temps tire à sa fin; il nous reste trois minutes. Vous venez d'aborder un sujet intéressant : la possibilité de toucher à l'exemption pour résidence principale sur les gains en capital.

Corrigez-moi si j'ai tort : l'exemption s'applique à la résidence principale. Si vous avez un appartement en copropriété ou un pied-à-terre, vous devez payer l'impôt sur les gains en capital — du moins c'est ce que j'ai fait. Juste pour confirmer...

**M. Kupinsky :** C'est juste : l'exemption s'applique à la résidence principale.

**Le président :** Oui, exactement.

Chers collègues, il ne nous reste que trois minutes. Ce n'est pas suffisant pour faire un deuxième tour, mais est-ce que quelqu'un a une question à poser?

**Senator C. Deacon:** One small one. When we had Jon Love here, he spoke about the amount of money collected on development charges in Toronto and what a small effect that would have if they were eliminated and put across the overall tax base — what small effect that would have to the overall annual tax base for property owners.

Do you have any data or insights on that? Maybe, I'll start again with Ms. Di Lorenzo.

**Ms. Di Lorenzo:** Thank you. I was president of the Home Builders' Association years ago, and I remember even then that there were many, many funds that were still being held in reserve that were collected that aren't being deployed. For example, I believe there may even be \$1 billion in parks levy that is just sitting there. So if it's just sitting there, was it really needed in the first place? Why do we penalize all that housing inventory up front? The answer to your question — if the question was that — is that the accountability of earmarking these receipts is really important. I argue that if the parks levy was not earmarked, we wouldn't have it sitting in an account.

Recently, we understood there was an uploading of \$400 million from the City of Toronto by the province. Thank you to the province, but then there were no tools asking the City of Toronto how that money would be deployed. So the tools that we're describing today actually allow for more accountability. You can't simply upload \$400 million and then not care about what the municipality is doing with those funds. They can't be going to projects that are potentially politically motivated when they should be going to the greater interest of the city and the municipality. The tools we're speaking to actually allow for greater accountability, earmarking and transparency.

**Mr. Kupinsky:** Mathematically, just roughly, the GTA in 2024 is about \$1.8 billion in development charges. I couldn't tell you how many households there are if you amortize that over the overall household base. Again, the philosophy of development charges was always that growth should pay for growth. The solution of municipal bonds is growth will pay for the growth, right? A bigger question is whether the new homebuyers today subsidizing the existing property owners, because the way the DCs are calculated, it's not just growth you're paying for. Again, those are municipal issues and provincial issues, but I think that's sort of where your question was headed.

**Le sénateur C. Deacon :** J'ai une petite question. Durant son témoignage devant le comité, Jon Love a parlé des sommes que représentent les redevances d'aménagement perçues à Toronto et de l'effet limité qu'aurait leur élimination sur l'assiette fiscale globale — sur l'assiette fiscale globale annuelle des propriétaires.

Avez-vous des données ou des observations là-dessus? Je vais commencer encore une fois par Mme Di Lorenzo.

**Mme Di Lorenzo :** Je vous remercie. Il y a des années, j'étais présidente de la Greater Toronto Home Builders' Association. Je me souviens que même à l'époque, des sommes très importantes étaient amassées, puis gardées en réserve au lieu d'être versées. À titre d'exemple, je crois qu'il y a des fonds inutilisés de 1 milliard de dollars réservés aux parcs. Si ces fonds restent inutilisés, était-il vraiment nécessaire de percevoir ces redevances? Pourquoi pénalise-t-on l'élargissement du parc immobilier? La réponse à votre question — si j'ai bien compris votre question —, c'est que la reddition de comptes liée à l'affectation des sommes perçues est très importante. Quant à moi, si les redevances n'étaient pas réservées aux parcs, les fonds ne resteraient pas inutilisés.

Récemment, on a compris que la province avait versé 400 millions de dollars à la Ville de Toronto. Merci à la province, mais ensuite, aucun mécanisme n'a été mis en place pour demander des comptes à la Ville de Toronto sur l'affectation des fonds. Les outils que nous décrivons aujourd'hui favorisent la reddition de comptes. On ne peut pas simplement verser 400 millions de dollars à une municipalité, puis ne pas lui demander ce qu'elle en fait. Les fonds ne peuvent pas être affectés à des projets potentiellement motivés par des considérations politiques; ils doivent servir l'intérêt de la ville ou de la municipalité. Les outils dont nous parlons aujourd'hui favorisent la reddition de comptes, l'affectation judicieuse des fonds et la transparence.

**M. Kupinsky :** D'un point de vue mathématique, en 2024, les redevances d'aménagement perçues dans le Grand Toronto étaient d'environ 1,8 milliard de dollars. Je ne saurais vous dire sur combien de ménages ces frais étaient répartis. Je le répète, les redevances d'aménagement ont toujours été fondées sur le principe que la croissance devrait financer la croissance. Or, la solution des obligations municipales part du même principe, non? Il faut se poser une plus grande question : les personnes qui achètent une nouvelle habitation aujourd'hui subventionnent-elles les propriétaires d'habitations existantes? Parce que de la manière dont les redevances d'aménagement sont calculées, il ne s'agit plus strictement de financer la croissance. Encore une fois, ce sont des enjeux qui relèvent des municipalités et des provinces, mais je pense que votre question allait dans cette direction.



**The Chair:** Mr. Gaetano, Mr. McQueen, Mr. Kupinsky and Ms. Di Lorenzo, we want to thank you. I know you have busy agendas and we appreciate it very much that you take time to share your thoughts with us.

Colleagues, we want to thank our interpreters and our personal staff who make this meeting possible. Our next meeting will be on Wednesday next week, after the budget. It will be November 5 at 4:15 p.m.

(The committee adjourned.)

**Le président :** Nous vous remercions, monsieur Gaetano, monsieur McQueen, monsieur Kupinsky, madame Di Lorenzo. Je sais que vos emplois du temps sont chargés. Nous vous sommes très reconnaissants d'avoir pris le temps de nous faire part de vos observations.

Chers collègues, nous remercions les interprètes et le personnel qui ont rendu possible la tenue de cette réunion. Notre prochaine réunion aura lieu mercredi prochain, après le dépôt du budget, soit le 5 novembre, à 16 h 15.

(La séance est levée.)

---