

EVIDENCE

OTTAWA, Thursday, May 28, 2026

The Standing Senate Committee on Banking, Commerce and the Economy met with videoconference this day at 10:32 a.m. [ET] to study the subject matter of Bill C-20, An Act respecting the establishment of Build Canada Homes; and, in camera, for the consideration of a draft report.

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

[*Translation*]

The Chair: Good morning, honourable senators.

I wish to welcome all those who are with us today, in person in the room or online at sencanada.ca.

My name is Clément Gignac, senator from Quebec and chair of the Standing Senate Committee on Banking, Commerce and the Economy.

[*English*]

Before proceeding, I will kindly ask our fellow committee members to introduce themselves.

Senator Fridhandler: Daryl Fridhandler, Alberta.

Senator Loffreda: Senator Tony Loffreda, Montreal, Quebec.

[*Translation*]

Senator Henkel: Danièle Henkel from Quebec.

Senator Ringuette: Pierrette Ringuette from New Brunswick.

Senator Youance: Suze Youance from Quebec.

[*English*]

Senator McBean: Marnie McBean, Ontario.

Senator Wallin: Pamela Wallin, Saskatchewan.

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

[*Translation*]

The Chair: Thank you.

Honourable senators, an order of reference was adopted in the Senate on May 7, authorizing the committee to examine and report on the subject matter of Bill C-20, An Act respecting the establishment of Build Canada Homes, introduced in the House

TÉMOIGNAGES

OTTAWA, le jeudi 28 mai 2026

Le Comité sénatorial permanent des banques, du commerce et de l'économie se réunit aujourd'hui, à 10 h 32 (HE), avec vidéoconférence, pour étudier la teneur du projet de loi C-20, Loi concernant la constitution de Maisons Canada; et à huis clos, pour étudier une ébauche de rapport.

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

[*Français*]

Le président : Honorables sénateurs et sénatrices, bonjour.

Je tiens à souhaiter la bienvenue à tous ceux qui sont avec nous aujourd'hui, en personne dans la salle ou en ligne sur sencanada.ca.

Mon nom est Clément Gignac, sénateur du Québec et président du Comité sénatorial des banques, du commerce et de l'économie.

[*Traduction*]

Avant de commencer, j'invite les membres du comité à se présenter.

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

Le sénateur Loffreda : Sénateur Tony Loffreda, de Montréal, au Québec.

[*Français*]

La sénatrice Henkel : Danièle Henkel, du Québec.

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

La sénatrice Youance : Suze Youance, du Québec.

[*Traduction*]

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

La sénatrice Wallin : Pamela Wallin, de la Saskatchewan.

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

[*Français*]

Le président : Merci.

Honorables sénateurs, un ordre de renvoi a été adopté par le Sénat le 7 mai dernier autorisant le comité à examiner et à faire rapport de la teneur du projet de loi C-20, Loi concernant la constitution de Maisons Canada, déposé à la Chambre des

of Commons. We are therefore continuing to study it as part of a pre-study.

Today's meeting will consist of three 45-minute panels, followed by a short in camera portion at the very end.

We will now hear from our first panel of witnesses. As is customary, we have officials from the departments responsible for this bill.

[English]

This morning, we welcome Mr. Kevin Lee, Chief Executive Officer, Canadian Home Builders' Association, and Jeffrey Rankin, Professor and Research Chair, Civil Engineering, and Executive Director, Off-site Construction Research Centre, University of New Brunswick, as an individual.

I understand you have prepared some opening remarks. We will start with you, Mr. Lee, to be followed by Mr. Rankin. You have the floor for five minutes.

Kevin Lee, Chief Executive Officer, Canadian Home Builders' Association: Thank you. The Canadian Home Builders' Association, or CHBA, represents more than 8,500 member firms across the country, including builders, renovators, developers and suppliers involved in constructing homes of all forms — low-rise, mid-rise and high-rise — for both the ownership and rental markets.

There are several aspects of what Build Canada Homes, BCH, intends to do that have long been a part of CHBA's recommendations. These include utilizing public lands for housing, eliminating duplicative inspections, streamlining regulations for modular housing, providing financing to innovative Canadian companies and creating a steadier stream of business to enable investment for manufactured housing factories in productivity. These are good steps, but much more needs to be done to address the breadth of the housing crisis in this country.

We need to recognize what BCH is and also what it is not. BCH is intended to focus on non-market, government-supported housing. That is an important component of the housing system. Increasing the supply of such housing will be critical, as there are urgent needs there. However, it is also critical to recognize that the overwhelming majority of Canadians — approximately 95% — live in the market-rate system. To put this in context, BCH will only build about 1% of the short-term and long-term requirements of the entire housing supply needed for Canada.

communes. Nous continuons donc à l'étudier dans le cadre d'une étude préalable.

La réunion d'aujourd'hui comprendra trois panels de 45 minutes, suivis d'une courte partie à huis clos à la toute fin.

Nous allons maintenant entendre notre premier groupe de témoins. Comme le veut la coutume, nous avons des représentants des ministères responsables de ce projet de loi.

[Traduction]

Ce matin, nous accueillons M. Kevin Lee, président-directeur général de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, ainsi que M. Jeffrey Rankin, professeur et titulaire de la chaire de recherche en génie civil, et directeur exécutif du Centre de recherche sur la construction hors site, de l'Université du Nouveau-Brunswick, à titre personnel.

Je crois savoir que vous avez préparé des déclarations liminaires. Nous allons commencer par vous, monsieur Lee, puis ce sera au tour de M. Rankin. Vous avez la parole pour cinq minutes.

Kevin Lee, président-directeur général, Association canadienne des constructeurs d'habitations : Merci. L'Association canadienne des constructeurs d'habitations, ou ACCH, représente plus de 8 500 sociétés membres de partout au pays, y compris des constructeurs, des renovateurs, des promoteurs et des fournisseurs dans le domaine de la construction d'habitations de toute forme — des bâtiments de faible hauteur, de hauteur moyenne et de grande hauteur — en ce qui concerne à la fois les marchés de la propriété et de la location.

Plusieurs aspects de ce que l'agence Maisons Canada vise à accomplir font partie depuis longtemps des recommandations de l'ACCH. Cela comprend l'utilisation de terrains publics pour le logement, l'élimination des inspections en double, la simplification des règlements concernant les logements modulaires, l'offre d'un financement aux entreprises canadiennes novatrices et la création d'un flux d'activités plus stable afin de permettre l'investissement dans les usines de maisons préfabriquées dans le but d'en accroître la productivité. Ce sont de bonnes mesures, mais il faut en faire beaucoup plus pour remédier pleinement à la crise du logement au pays.

Nous devons reconnaître ce qu'est et ce que n'est pas Maisons Canada. L'agence s'intéresse principalement aux logements hors marché financés par le gouvernement. C'est un élément important du système de logement. Il sera primordial d'augmenter l'offre de tels logements, car les besoins dans ce domaine sont urgents. Toutefois, il est aussi essentiel de reconnaître que l'écrasante majorité des Canadiens — environ 95 % — vivent dans le système à prix du marché. Pour mettre les choses en contexte, Maisons Canada ne comblera qu'environ

There have been suggestions that BCH will “supercharge” the industry and “transform” the way we build houses. While BCH can help those things, given the small scale of BCH compared to the rest of the industry and the activity required, it is important to keep things in context, which includes doing much more beyond BCH to address the housing affordability and supply crisis, such as connecting BCH to broader government policies and programs to achieve such ends.

Where should policy go from here when it comes to BCH and the banking system?

Ensuring BCH rolls out its housing in a timely and efficient manner will be key. As it seeks to do so, BCH will find that typical government requests for proposals, or RFPs, which overburden developers with the usual government bureaucracy, will slow progress and increase costs. This unnecessary red tape should be identified early and eliminated.

As BCH works within municipal systems to seek to build new developments, the red tape at the municipal level will become apparent. It will be important that these issues not just be overcome by BCH but that BCH flags these for the overall change in processes and regulations required within each municipality as well as lessons learned and the direction for positive change for others. This includes issues of municipalities using different zoning, bylaws and other regulatory requirements to make it impossible to build the same project in two different municipalities. Different building official code interpretations also prevent repeatability within the same municipality. These issues need to be flagged by BCH and fed into other government initiatives to address this larger issue of “building code by other means” by municipalities and code interpretation barriers thwarting productivity in the sector.

As BCH projects proceed, they may very well have their development taxes waived by municipalities. This lowers costs for delivering social housing projects but then places more burdens to fund infrastructure on market-rate housing, which is already at untenable levels, further driving up home prices. The government needs to work with municipalities to find alternative

1 % des besoins à court et à long terme de toute l’offre de logements nécessaires pour le Canada.

On a laissé entendre que Maisons Canada va « dynamiser » l’industrie et « transformer » la manière de construire des habitations. S’il est vrai que Maisons Canada peut favoriser ces améliorations, compte tenu de la petite taille de Maisons Canada par rapport au reste de l’industrie et des activités requises, il importe de remettre les choses en contexte, ce qui suppose de mener beaucoup plus d’initiatives au-delà de Maisons Canada pour réagir à la crise de l’abordabilité et de l’offre de logements, comme rattacher Maisons Canada à des politiques et à des programmes gouvernementaux plus larges pour atteindre ces objectifs.

Quelle orientation les politiques devraient-elles prendre désormais en ce qui concerne Maisons Canada et le système bancaire?

Veiller à ce que Maisons Canada déploie ses projets de logement de manière rapide et efficace sera essentiel. Dans cette démarche, Maisons Canada constatera que les demandes de propositions gouvernementales traditionnelles, ou DP, qui surchargent les promoteurs de la bureaucratie gouvernementale habituelle, ralentiront les progrès et augmenteront les coûts. Il faudra donc repérer et éliminer rapidement ces lourdeurs administratives inutiles.

Alors que Maisons Canada travaillera avec les systèmes municipaux pour concevoir de nouveaux aménagements, les formalités administratives à l’échelon municipal deviendront apparentes. Il sera important non seulement que Maisons Canada règle ces problèmes, mais aussi qu’il les signale afin de déclencher les changements nécessaires dans les processus et les règlements au sein de chaque municipalité, ainsi que les leçons tirées et les orientations à privilégier pour favoriser des améliorations positives ailleurs. Cela inclut les situations où les municipalités utilisent des zonages, des règlements municipaux ou d’autres exigences réglementaires différents, rendant impossible la construction d’un même projet dans deux municipalités distinctes. Les divergences d’interprétation du code du bâtiment officiel empêchent également la reproductibilité au sein de la même municipalité. Ces problèmes doivent être signalés par Maisons Canada et intégrés aux autres initiatives gouvernementales avant que l’on s’attaque à ce problème plus vaste de « code du bâtiment par d’autres moyens » mis en place par certaines municipalités, ainsi qu’aux obstacles liés à l’interprétation du code qui freinent la productivité dans le secteur.

À mesure que les projets de Maisons Canada avanceront, il est fort possible que les municipalités renoncent à percevoir les taxes d’aménagement qui s’y appliqueraient normalement. Cela réduit les coûts de réalisation des projets de logements sociaux, mais transfère alors une plus grande part du financement des infrastructures vers les logements au prix du marché, lesquels se

funding models for development taxes that instead spread the burden across the entire tax base more fairly. BCH should also ensure that any reductions in development charges will not simply be added to market-rate projects in the municipality elsewhere.

BCH is looking to support more modular construction by creating longer-term contracts for projects with proponents. This is in line with CHBA recommendations. Through this, BCH will find that different construction financing is required to better support modular construction. As BCH works to solve this, the same kinds of principles should be conveyed and used by the Canada Mortgage and Housing Corporation, or CMHC, to create new financing products to support both site-built and factory-built solutions, as construction financing becomes more difficult to access for market-rate housing these days.

Finally, related to financing, BCH may, in some of its projects, support subsidized affordable home ownership, which is a good thing. Two key opportunities to better support home ownership exist directly within the banking regulatory environment. One, fix the stress test for both insured and uninsured mortgages to facilitate better access for well-qualified buyers, and two, amend the Interest Act to facilitate 7- and 10-year mortgage terms, products for which the stress test can be removed entirely.

There is no silver bullet to fixing the housing crisis, but, taken together, these are some of the measures that can help increase supply, improve productivity and restore affordability across the housing system. Build Canada Homes can play an important role, but it must be connected to a broader coordinated strategy to address the housing crisis across the entire housing continuum.

Thank you. I look forward to taking your questions.

The Chair: Thank you, Mr. Lee.

We are moving now to Mr. Rankin for your opening remarks. Limit them to five minutes, please.

Jeffrey Rankin, Professor and Research Chair, Civil Engineering, and Executive Director, Off-site Construction Research Centre, University of New Brunswick, as an individual: Thank you for the invitation to appear as a witness

situant déjà à un niveau intenable, ce qui contribue encore plus à la hausse des prix des logements. Le gouvernement doit travailler avec les municipalités pour trouver de nouveaux modèles de financement des taxes d'aménagement, de manière à répartir plus équitablement le fardeau sur l'ensemble de l'assiette fiscale. Maisons Canada doit également veiller à ce que toute réduction des redevances d'aménagement ne soit pas simplement ajoutée aux projets au prix du marché dans la même municipalité.

Maisons Canada envisage de soutenir davantage la construction modulaire en créant des contrats à long terme pour les projets associés à des promoteurs. Cette approche rejoint les recommandations de l'ACCH. Ce faisant, Maisons Canada constatera qu'un mode de financement de la construction différent est nécessaire pour mieux appuyer la construction modulaire. À mesure que Maisons Canada s'emploiera à régler cet enjeu, les mêmes principes devraient être transmis et appliqués par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ou SCHL, afin de créer de nouveaux produits de financement soutenant à la fois les solutions construites sur place et celles fabriquées en usine, alors même que le financement de la construction devient de plus en plus difficile d'accès pour les projets au prix du marché.

Enfin, en ce qui concerne le financement, Maisons Canada pourra, dans certains de ses projets, soutenir l'accession à la propriété abordable subventionnée, ce qui est une bonne chose. Deux possibilités clés pour mieux soutenir l'accession à la propriété existent directement dans l'environnement réglementaire des banques. Premièrement, adapter le test de résistance pour les prêts hypothécaires assurés et non assurés afin de faciliter l'accès au crédit pour les acheteurs qualifiés; deuxièmement, modifier la Loi sur l'intérêt afin de permettre des prêts hypothécaires de sept et de dix ans, des produits pour lesquels le test de résistance pourrait être entièrement supprimé.

Il n'existe pas de solution miracle pour régler la crise du logement, mais, prises ensemble, certaines de ces mesures peuvent permettre d'augmenter l'offre, d'améliorer la productivité et de rétablir l'abordabilité dans l'ensemble du système de logement. Maisons Canada peut jouer un rôle important, mais le programme doit être relié à une stratégie coordonnée plus large afin de régler la crise du logement dans l'ensemble du continuum des logements.

Merci. Je répondrai volontiers à vos questions.

Le président : Merci, monsieur Lee.

Nous passons maintenant à M. Rankin pour sa déclaration liminaire. Veuillez vous en tenir à cinq minutes, s'il vous plaît.

Jeffrey Rankin, professeur et titulaire de la chaire de recherche en génie civil, et directeur exécutif du Centre de recherche sur la construction hors site, Université du Nouveau-Brunswick, à titre personnel : Merci de m'avoir

today. My daughter graduated from nursing yesterday, and I could not make the travel work to be with you in person. I certainly value the opportunity and am pleased to contribute in any way that I can.

I will focus my opening remarks with a brief overview of my perspective and a few of the organizations I represent.

I am a professor of civil engineering and research chair in construction engineering and management as well as the executive director of the Off-site Construction Research Centre at the University of New Brunswick, or UNB, and also currently the president of the Canadian Society for Civil Engineering.

My professional experience is in building construction practices, and early in my career I was a member of the design and construction team that delivered the Confederation Bridge. I began my research at the University of British Columbia, or UBC, focused on digital technologies in construction, and I have about 25 years in industry-driven research in the adoption and implementation of advanced technologies and practices. My perspective today is as a construction engineering researcher.

The University of New Brunswick's Off-site Construction Research Centre is guided by an advisory board of practitioners representing some of Canada's largest developers, general contractors, designers and manufacturers in the building and construction industry and has worked with over 80 industry partner organizations on research topics of modern methods of construction, including digital technologies, design, manufacturing and construction processes and building products. It has ongoing collaborations with researchers and industry organizations across the country and internationally.

Some of the recent work of the centre at the national level includes the *Roadmap to Transform the Canadian Construction Industry through Industrialized Construction, Research and Innovation*, which was published in April 2025, in partnership with the National Research Council, and a more recent deeper dive into housing supply for the Atlantic region, entitled *Atlantic Off-site Housing Innovation Roadmap*, which was published last month and provided to the committee clerk in both official languages. These roadmaps propose solutions to the barriers of innovation in the areas of policy and regulatory frameworks, procurement models, financial and insurance services, skilled workforce development and research and data sharing.

invité à comparaître aujourd'hui. Ma fille a obtenu son diplôme en soins infirmiers hier, et je n'ai pas pu me déplacer pour être avec vous en personne. J'attache beaucoup d'importance à cette occasion et je suis heureux de pouvoir contribuer de quelque façon que ce soit.

Je vous présenterai un bref aperçu de ma perspective et de celle de quelques-unes des organisations que je représente.

Je suis professeur et titulaire de la chaire de recherche en génie civil dans le domaine du génie et de la gestion de la construction ainsi que directeur exécutif du Centre de recherche sur la construction hors site à l'Université du Nouveau-Brunswick, ou UNB, et actuellement président de la Société canadienne de génie civil.

Mon expérience professionnelle porte sur les pratiques de construction, et au début de ma carrière, j'ai fait partie de l'équipe de conception et de construction qui a réalisé le pont de la Confédération. J'ai amorcé mes travaux de recherche à l'Université de la Colombie-Britannique, ou UBC, en me concentrant sur les technologies numériques appliquées à la construction, et je cumule environ 25 ans de recherche axée sur l'industrie portant sur l'adoption et la mise en œuvre de technologies et de pratiques avancées. La perspective que j'apporte aujourd'hui est celle d'un chercheur en génie de la construction.

Le Centre de recherche sur la construction hors site de l'Université du Nouveau-Brunswick est guidé par un conseil administratif de praticiens qui représentent certains des plus importants promoteurs, entrepreneurs généraux, concepteurs et fabricants du Canada dans le secteur de la construction et a mené des recherches avec plus de 80 organisations partenaires de l'industrie sur les méthodes modernes de construction, notamment les technologies numériques, la conception, les processus de fabrication et de construction et les produits de construction. Il collabore régulièrement avec des chercheurs et des organisations industrielles de partout au pays et ailleurs dans le monde.

Parmi les travaux récents du centre à l'échelle nationale figure la *Roadmap to Transform the Canadian Construction Industry through Industrialized Construction, Research and Innovation*, publiée en avril 2025, en partenariat avec le Conseil national de recherches Canada, ainsi qu'une analyse plus approfondie de l'offre de logements dans la région de l'Atlantique, intitulée *Projet d'innovation en matière de construction hors site de logements dans la région de l'Atlantique : élaboration d'une feuille de route innovante pour la construction de logements dans le Canada atlantique*, publiée le mois dernier et transmise au greffier du comité dans les deux langues officielles. Ces feuilles de route proposent des solutions aux obstacles à l'innovation dans les domaines des cadres stratégiques et réglementaires, des modèles d'approvisionnement, des services financiers et des

The Canadian Society for Civil Engineering is a non-profit learned society created to develop and maintain high standards of civil engineering practices in Canada, and it has a membership of practitioners and researchers. The society is also a national focal point for approximately 50 university-based construction engineering and management researchers in Canada.

A task force of this group, entitled rethinking housing construction in Canada, was formed to offer a coordinated voice of researchers in the areas of procurement, digital transformation, automation and robotics, and industrialization within the construction industry.

The group's response to the Build Canada Homes market sounding request in August 2025 highlighted a number of opportunities to support research-driven innovation in areas of alternative forms of procurement and project delivery and process and product methodologies and technologies to try to help overcome the inefficiencies of conventional construction approaches by accelerating innovation.

Both the UNB's Off-site Construction Research Centre and the Canadian Society for Civil Engineering have ongoing interactions with federal entities to provide support as the Build Canada Homes agenda takes shape.

It cannot be overstated that what is required to deliver on housing needs for Canada and, more broadly, nation-building projects is a significant transformation in the ways we design, build and deliver infrastructure. In a way, it is "complicated," as my colleague said.

I am, admittedly, not an expert in public policy or legislative documentation. However, in my layperson's review of Bill C-20, the submissions to the Standing Committee on Human Resources, Skills and Social Development and the Status of Persons with Disabilities, what has been released in terms of projects and programs under Build Canada Homes and our interactions with those that have been involved to date, I am optimistic with many of the directions indicated and the early steps taken.

Build Canada Homes appears to be structured to deliver on several key roles, including an opportunity to somewhat de-risk investments to increase supply by providing some certainty in market demand; a means for the industry to explore ways of accelerating supply through innovation in processes, products and delivery mechanisms; and a very unique opportunity to

services d'assurance, du perfectionnement de la main-d'œuvre qualifiée, ainsi que de la recherche et de l'échange de données.

La Société canadienne de génie civil est une société savante à but non lucratif créée dans le but d'élaborer et de maintenir des niveaux élevés de pratiques en génie civil au Canada, et elle compte parmi ses membres des praticiens et des chercheurs. La société est également un point de convergence national pour environ 50 chercheurs universitaires en génie et en gestion de la construction au Canada.

Un groupe de travail issu de ce groupe, appelé « Repenser la construction d'habitations au Canada », a été créé afin d'offrir une voix coordonnée des chercheurs dans les domaines de l'approvisionnement, de la transformation numérique, de l'automatisation et de la robotique, ainsi que de l'industrialisation dans l'industrie de la construction.

La réponse du groupe à la demande de coup de sonde du marché de Maisons Canada, en août 2025, a mis en lumière un certain nombre de possibilités de soutenir l'innovation fondée sur la recherche dans les domaines des modes d'approvisionnement de rechange et de réalisation de projets ainsi que des méthodes et technologies de procédés et de produits, afin de contribuer à surmonter les inefficacités des approches traditionnelles de construction en accélérant l'innovation.

Le Centre de recherche sur la construction hors site de l'UNB et la Société canadienne de génie civil entretiennent tous deux des échanges continus avec les entités fédérales afin d'offrir leur soutien à mesure que l'initiative Maisons Canada prend forme.

On ne saurait insister trop sur le fait que répondre aux besoins en matière de logement au Canada — et, plus largement, réaliser des projets d'édification de la nation — exige une transformation majeure des façons de concevoir, de construire et de livrer les infrastructures. D'une certaine manière, comme l'a dit mon collègue, c'est complexe.

Je ne suis pas, je l'admets, un expert des politiques publiques ni de la documentation législative. Toutefois, à la lumière de mon examen non spécialisé du projet de loi C-20, des mémoires soumis au Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées, de ce qui a été publié concernant les projets et les programmes de Maisons Canada, ainsi que de nos interactions avec les personnes concernées jusqu'à présent, je suis optimiste quant à bon nombre des orientations indiquées et des premières mesures prises.

Maisons Canada semble structuré pour assumer plusieurs rôles clés, notamment offrir une certaine réduction des risques pour les investissements afin d'accroître l'offre en apportant une forme de certitude de la demande dans le marché; permettre à l'industrie d'explorer des moyens d'accélérer l'offre grâce à l'innovation dans les processus, les produits et les mécanismes

catalyze additional federal departments and programs to develop solutions, such as changes in code and regulations, alternative project procurement and project delivery and financing, de-risking the adoption of innovative solutions, to name a few. Most importantly, I think it's an opportunity to capture successes and lessons learned and enable transformation.

Thank you.

The Chair: Thank you, both of you, for your opening remarks. Mr. Rankin, congratulations to your daughter for graduating from nursing. You should be proud. We need nurses.

Colleagues, we have 30 minutes left. I propose we limit our time to three minutes each if possible. We will start with the critic of the bill, Senator Martin.

Senator Martin: Thank you for your testimony.

Congratulations, Mr. Rankin, to your daughter.

My questions are for Mr. Lee. You packed a lot into your presentation.

A key thing I noted is that there is quite a breadth of the housing affordability crisis, and Build Canada Homes really addresses, as you say, 1%. There needs to be connectivity to a broader, coordinated strategy.

Yesterday, there were some witnesses from Build Canada Homes, including the CEO, whom I asked about the issues that may be faced with municipalities, and she indicated that there is a good conversation with the provinces and that she hasn't heard of the kind of pushback that I have read about.

You did elaborate on this unnecessary red tape and what they will face when it comes to municipalities. Could you further elaborate on what you were saying to us?

Mr. Lee: Sure. One of the biggest challenges, if you talk to builders and developers, in getting anything done is going through all of the municipal approval processes.

Ironically, the places where we need the most houses are the slowest and hardest to get through. When you look at the Greater Toronto Area, or GTA, and the Lower Mainland, the largest two urban centres, it is really difficult. It takes a really long time. We do a municipal benchmarking study. It takes almost three years in Toronto to get through the building permit process. I just came from Charlottetown yesterday, where they were concerned that it

de réalisation; et offrir une occasion tout à fait unique de mobiliser d'autres ministères et programmes fédéraux pour élaborer des solutions, comme des modifications du code et des règlements, des approches de rechange à l'égard de l'approvisionnement, de la réalisation des projets ainsi que des mécanismes de financement, ou encore des moyens de réduire les risques liés à l'adoption de solutions innovantes. Fait plus important encore, je pense qu'il s'agit d'une occasion de saisir les réussites et les leçons tirées et de permettre une transformation.

Merci.

Le président : Merci à vous deux d'avoir présenté vos déclarations liminaires. Monsieur Rankin, félicitations à votre fille d'avoir obtenu son diplôme en soins infirmiers. Vous avez de quoi être fier. Nous avons besoin d'infirmières.

Chers collègues, il nous reste 30 minutes. Je propose que nous limitons notre temps à trois minutes chacun, si c'est possible. Nous commencerons par la porte-parole du projet de loi, la sénatrice Martin.

La sénatrice Martin : Merci de votre témoignage.

Félicitations, monsieur Rankin, à votre fille.

Mes questions s'adressent à M. Lee. Vous avez couvert beaucoup d'éléments dans votre exposé.

Un point essentiel que j'ai relevé est l'ampleur de la crise de l'abordabilité du logement, et Maisons Canada ne répond, comme vous l'avez dit, qu'à 1 % du problème. Il faut donc établir un lien avec une stratégie plus vaste et coordonnée.

Hier, nous avons entendu des témoins de Maisons Canada, notamment la présidente-directrice générale, à qui j'ai posé des questions sur les problèmes possibles avec les municipalités. Elle a indiqué qu'il y avait de bonnes discussions avec les provinces et qu'elle n'avait pas entendu parler du type de résistance dont j'ai pu prendre connaissance.

Vous avez évoqué les lourdeurs administratives inutiles et les obstacles auxquels ils seront confrontés à l'échelle municipale. Pourriez-vous approfondir ce que vous disiez à ce sujet?

M. Lee : Bien sûr. L'un des plus grands défis pour réaliser quoi que ce soit, si vous vous adressez aux promoteurs et aux constructeurs, est de passer à travers tous les processus d'approbation municipale.

De façon assez ironique, les endroits où nous avons le plus besoin d'habitations sont là où se trouvent les processus les plus lents et les plus complexes. Lorsque vous regardez la région du Grand Toronto, ou RGT, et la vallée du bas Fraser, les deux plus grands centres urbains, la situation est vraiment difficile. Les délais sont extrêmement longs. Nous réalisons une étude comparative des municipalités. Il faut presque trois ans à

was taking five weeks, right? Granted, there are some different scales.

But still, there is a lot that can be done to streamline these things. So many alternative studies and requirements have been piled on to all of these different things.

I think what we'll see, because we saw it through the Rapid Housing Initiative, is that when municipalities want to get things to move fast, they can. If you can do it faster with the Rapid Housing Initiative and faster with Build Canada Homes, which I hope they can because it is important housing that needs to be built, the question then becomes: Why does it take three years for regular housing, which we actually need? That not only prevents supply; it makes things more expensive. You have the carrying costs, et cetera. I could go on. That is one example.

Another example that I will pull out is the issue of completely different interpretations of the exact same building code. There are interpretations by building officials and also different zoning and bylaw requirements. You literally cannot build the same house in two different places, and that does not help factory-built construction and modular construction. It is all about productivity and repeatability. When we talk about productivity in residential construction, building the house is easy; it is everything else that is tough.

Senator Martin: BCH is saying that they are going to do this. You say that you are hopeful that it could happen, but, realistically, are they going to run into the same issues that you are running into?

Mr. Lee: As I said, they will run into some of the same issues, but they will also be fast-tracked through some of those. When they run into those issues, they need to work with the municipality and figure it out, but then that shouldn't just stop there. That should be a discussion that should be ongoing with the municipality and other federal programs, maybe CMHC, et cetera, to say: What is the problem, and how do we overcome this? When they get fast-tracked through, that is good. But why can't we fast-track all the other projects then? What are you skipping for BCH that we could skip for other houses, too, because we have a housing crisis?

Senator Martin: The 99%.

Mr. Lee: Yes.

Toronto pour franchir l'ensemble du processus de délivrance des permis de construction. Hier encore, j'étais à Charlottetown, où l'on s'inquiétait que cela prenne cinq semaines, n'est-ce pas? Certes, les échelles ne sont pas les mêmes.

Mais il reste encore beaucoup de choses à faire pour rationaliser ces processus. Une multitude d'études parallèles et d'exigences supplémentaires se sont accumulées au fil du temps.

Je pense que ce que nous verrons, parce que nous l'avons constaté avec l'Initiative pour la création rapide de logements, c'est que lorsque les municipalités veulent accélérer les choses, elles en sont capables. Si on veut aller plus vite avec l'Initiative pour la création rapide de logements et plus vite avec Maisons Canada, ce que j'espère, car il s'agit de logements essentiels qui doivent être construits, la question devient alors : pourquoi faut-il trois ans pour les projets de logement ordinaires, dont nous avons pourtant besoin? Cela ne fait pas que freiner l'offre; cela rend aussi les projets plus coûteux. Il y a les coûts de possession, et cetera. Je pourrais continuer. C'est un exemple parmi d'autres.

Un autre exemple que je pourrais vous donner est la question des interprétations entièrement différentes du même code du bâtiment. Il y a des interprétations différentes par les responsables de la construction ainsi que différentes exigences en matière de zonage et de réglementation municipale. Vous ne pouvez littéralement pas construire la même maison à deux endroits différents, et cela ne favorise ni la construction en usine ni la construction modulaire. Tout repose sur la productivité et la reproductibilité. Lorsqu'on parle de productivité dans la construction résidentielle, construire la maison en soi est la partie facile; c'est tout le reste qui est difficile.

La sénatrice Martin : Le programme Maisons Canada affirme qu'il va procéder ainsi. Vous dites que vous espérez que ce sera possible, mais concrètement, va-t-il se heurter aux mêmes problèmes que ceux auxquels vous faites face?

M. Lee : Comme je l'ai dit, il va rencontrer certains des mêmes obstacles, mais il bénéficiera aussi d'un traitement accéléré pour certains des projets. Lorsqu'il fera face à ces obstacles, il devra travailler avec la municipalité pour trouver une solution, mais cela ne devrait pas s'arrêter là. Il devrait y avoir une discussion continue avec la municipalité et avec d'autres programmes fédéraux, peut-être la SCHL, et cetera, pour savoir: quel est le problème et comment le surmonter? Lorsque les projets sont accélérés, c'est une bonne chose. Mais alors, pourquoi ne pouvons-nous pas accélérer tous les autres projets? Qu'est-ce que vous omettez pour Maisons Canada que nous pourrions aussi omettre pour d'autres projets d'habitation, puisque nous sommes en pleine crise du logement?

La sénatrice Martin : Les 99 %.

M. Lee : Oui.

The Chair: This is an issue that we have discussed in our special report recently. Thank you for raising that.

Senator Fridhandler: Mr. Lee, yesterday the minister appeared here. In speaking on BCH, he said that Build Canada Homes is focused on rental housing and not home ownership. He went on to say that Build Canada Homes will be very focused on rental housing and deeply affordable rental housing, so it would not be affected by GST or HST.

That surprised me because I do not see that in the bill. I don't know what your members might think about whether this relates to owned homes as well as rentals. Can you comment on that?

Mr. Lee: There has been a lot of confusion in the marketplace. The way BCH has been communicated by some — more at the political level, if I can say that — has been that it will be all of these things. When you read what it is actually going to do, it is on “affordable” housing. And by “affordable,” it's not “housing I wish that I could afford to buy”; it is “affordable” as in subsidized or social housing. That is what “affordable” is when we are talking about the housing spectrum.

That is what it is focused on, and that is really important work, but the fact of the matter is that there is the whole rest of the market.

Will it provide houses for ownership that people can afford better in the marketplace? No. And that is okay. We just need other stuff that will address that side of things.

I know there is some talk, potentially, of some groups like Habitat for Humanity, which is subsidized home ownership — that is a good thing to get more families into the marketplace; that is helpful. However, BCH is very much about supporting those who cannot otherwise afford even rental housing. Again, that is an important part of the market, but we need to do everything else, too.

Senator Fridhandler: In your opening remarks, you talked about dealing with all of the RFPs that you have to face when you are dealing with government. One of my questions yesterday was — we are setting up this new entity, and we have all kinds of other federal programs. What are your thoughts about how dispersed programs are versus the need to consolidate and manage through the system?

Le président : C'est un problème qui a été abordé dans notre rapport spécial récemment. Merci de le soulever.

Le sénateur Fridhandler : Monsieur Lee, le ministre a comparu ici hier. En parlant de Maisons Canada, il a dit que ce programme était axé sur le logement locatif et non sur l'accès à la propriété. Il a ajouté que Maisons Canada se concentrera sur les logements locatifs et les logements locatifs très abordables, et qu'il ne serait donc pas touché par la TPS ou la TVQ.

Cela m'a surpris, car je ne vois pas cela dans le projet de loi. J'ignore ce que vos membres en pensent, notamment quant à savoir si cela concerne les logements en propriété privée aussi bien que les logements locatifs. Pouvez-vous vous prononcer à ce sujet?

M. Lee : Il y a eu beaucoup de confusion sur le marché. La façon dont Maisons Canada a été présenté par certains — davantage à l'échelon politique, si je puis dire — laissait entendre qu'il couvrirait tout cela. Mais lorsqu'on lit ce qu'il fera réellement, il s'agit de logements « abordables ». Et par « abordables », on parle non pas de « logements que j'aimerais avoir les moyens d'acheter », mais de logements « abordables » au sens de logements subventionnés ou sociaux. C'est ce que signifie « abordable » lorsqu'on parle du continuum du logement.

C'est ce sur quoi le programme est axé, et il s'agit d'un travail très important, mais il ne faut pas oublier tout le reste du marché.

Est-ce que cela permettra d'offrir des maisons en propriété que les gens pourront mieux se permettre sur le marché? Non. Et c'est correct. Il faut simplement d'autres mesures pour répondre à cet aspect-là.

Je sais qu'il est question de certains organismes comme Habitat pour l'humanité, qui offrent de l'accession à la propriété subventionnée, ce qui est une bonne chose pour permettre à davantage de familles d'accéder au marché; c'est utile. Toutefois, Maisons Canada vise très clairement à soutenir les personnes qui ne peuvent même pas se permettre un logement locatif autrement. Encore une fois, c'est une composante importante du marché, mais nous devons aussi agir sur tout le reste.

Le sénateur Fridhandler : Dans votre déclaration liminaire, vous avez dit qu'il fallait traiter toutes les DP auxquelles vous devez faire face lorsque vous traitez avec le gouvernement. Une de mes questions hier était... Nous sommes en train d'établir cette nouvelle entité et avons toutes sortes d'autres programmes fédéraux. Quel est votre avis sur la dispersion des programmes par rapport aux besoins de les regrouper et de les gérer de manière intégrée dans le système?

Mr. Lee: The intent of setting up BCH was to create a new entity that can be focused and might not be encumbered, perhaps, with the bureaucracy of an existing agency to try and move quickly. That will probably work for a while until maybe BCH becomes encumbered with its own bureaucracy over time, but I know that the intent is to move fast.

As long as there is good coordination, especially with a group like CMHC — there will be some natural overlap because there is a transition happening. Also, some of the funding from CMHC, such as their construction loan program, will probably help to finance some of the work that is going on with the Build Canada Homes projects, especially if they get mixed-income developments going where you have a bit of market-rate rentals in addition to all of the other things.

It is a new agency. Not everybody would go that way. Hopefully, the idea that they will get stuff faster and be really focused will be successful.

[Translation]

Senator Henkel: My first question is for you, Mr. Lee. The report *Out of Reach: Unlocking Canada's housing affordability crisis*, which our committee recommended to the federal government, of course supports SMEs in the modernizing construction, particularly in the areas of prefabricated and modular housing.

The majority of your nearly 9,000 members are SMEs. How do you see their place in the Build Canada Homes strategy? How can we ensure that they aren't overshadowed by the major players that are already industrialized?

Mr. Lee: Thank you for the question.

[English]

First, moving to more modern methods of construction and the factory-built side of things are directions we need to go. Those sorts of support are going to be important. We need to understand, though, that the reason why the industry has not moved in that direction is because of the large overhead that is involved. Residential construction is actually quite efficient in what it does. It is basically an assembly line, but instead of moving the house down the assembly line, the workers move through the house.

That also means that when we go through boom-and-bust cycles, you slow down and you do not have the overhead. Instead of going bankrupt, because you have a factory with all the equipment there, you are able to slow down. You might have to not hire workers, but a lot of it is subcontracted, and many of

M. Lee : L'objectif de la création de Maisons Canada était d'établir une nouvelle entité pouvant se concentrer sur sa mission et qui ne serait peut-être pas entravée par la bureaucratie d'un organisme existant, afin de pouvoir agir rapidement. Cela fonctionnera probablement pendant un certain temps jusqu'à ce que, peut-être, Maisons Canada finisse lui-même par être ralenti par sa propre bureaucratie au fil des ans, mais je sais que l'intention est d'aller vite.

Tant que la coordination est bonne, surtout avec un groupe comme la SCHL, il y aura un certain chevauchement naturel à cause de la transition en cours. De plus, une partie des fonds provenant de la SCHL, comme son programme de prêts pour la construction, servira probablement à financer une partie des travaux réalisés dans le cadre des projets de Maisons Canada, surtout pour les projets d'aménagement de logements d'habitation à revenu mixte, où l'on retrouve un certain nombre de logements locatifs au prix du marché en plus de tous les autres éléments.

C'est une nouvelle agence. Tout le monde n'aurait pas choisi cette voie. Espérons que l'idée selon laquelle elle pourra aller plus vite et demeurer très ciblée portera ses fruits.

[Français]

La sénatrice Henkel : Ma première question est pour vous, Monsieur Lee. Le rapport *Hors de portée : déverrouiller l'abordabilité de la crise du logement*, que notre comité a recommandé au gouvernement fédéral, appuie bien sûr les PME dans la modernisation de la construction, particulièrement pour le préfabriqué et le modulaire.

La majorité de vos presque 9 000 membres sont des PME. Comment voyez-vous leur place dans la stratégie de Maisons Canada? Comment éviter qu'elles soient éclipsées par les grands acteurs qui sont déjà industrialisés?

M. Lee : Merci pour la question.

[Traduction]

D'abord, nous devons passer à des méthodes de construction modernes et à la fabrication en usine. Ces types de mesures seront importantes. Nous devons toutefois comprendre que si l'industrie n'a pas emprunté cette voie, c'est en raison des importants frais généraux que cela suppose. La construction résidentielle est en réalité assez efficace dans ce qu'elle fait. C'est essentiellement une chaîne de montage, mais au lieu de faire avancer la maison le long de la chaîne, ce sont les travailleurs qui se déplacent dans la maison.

Cela signifie également que, lorsque nous traversons des cycles d'expansion et de ralentissement, on doit ralentir et on n'est pas entravé par les frais généraux. Au lieu de faire faillite, parce que vous disposez d'une usine et de tout l'équipement qui s'y trouve, vous êtes en mesure de ralentir vos activités. Il vous

those contractors will go into renovation, industrial and commercial. Hopefully, they come back; they do not always do so. That is the reality of the industry.

We see that, sure, some of the big players will invest over time in more factory-built approaches, but we also expect that, because of the labour shortages, almost all of our industry over time will be seeking to improve productivity. We see a time when most will be using at least some form of factory built. I always use this example: Right now, you would never consider hiring a carpenter to come in and assemble your kitchen cabinets on site. You work with a kitchen cabinet manufacturer, and those come in modules, essentially.

We do see a time when most of the industry will be using that, including smaller builders who will work with panelized factories and maybe modular factories to bring those things on site. That is part of the future.

Build Canada Homes can help some of that. It is a tiny volume, but it is one of our recommendations that there be more investment by people doing public-type housing for longer-term contracts so that factories can invest in their equipment.

Senator Wallin: I will stick with you, Mr. Lee.

You talked about — and we discussed this yesterday — that the narrow focus of Build Canada Homes is really on what they describe as affordable housing. That was, more or less, defined by the minister. I think you have made the case here, but we still need market-value housing or housing for other people that is affordable as well and home ownership, which is different than a rental unit.

I have a couple of questions about that. If there is a focus on Build Canada Homes and they get to circumvent some of the rules or get fast-tracked in dealing with municipalities, what are the impacts on the other builds, the builds of market-value homes, and the impacts on access to talent and skilled workers if it is all going to be sucked up in the one part of the project?

Mr. Lee: We have definitely heard from our members in some places that it seems like the only things making it through the approval system sometimes are social housing projects or

faudra peut-être ne pas embaucher de travailleurs, mais beaucoup des emplois sont confiés en sous-traitance, et bon nombre de ces entrepreneurs réaliseront des projets de rénovation ainsi que des projets industriels et commerciaux. Dans le meilleur des cas, ils reviendront; ils ne le font pas toujours. C'est la réalité de l'industrie.

Nous constatons que, bien sûr, certains des grands joueurs investiront, au fil du temps, dans des approches de construction en usine, mais nous nous attendons aussi à ce que, en raison des pénuries de travail, presque l'ensemble de notre industrie cherche à améliorer la productivité à long terme. Il arrivera un moment où presque tous les joueurs utiliseront au moins une certaine forme de construction usinée. J'utilise toujours cet exemple : en ce moment, vous ne songeriez jamais à embaucher un menuisier pour venir assembler vos armoires de cuisine sur place. Vous travaillez avec un fabricant d'armoires de cuisine, qui sont fabriquées en modules, essentiellement.

Nous imaginons que, à terme, la plus grande partie de l'industrie y aura recours, y compris les petits constructeurs qui travaillent avec des usines fabriquant des maisons en panneaux et peut-être des usines de fabrication modulaire pour faire venir ces composantes sur place. C'est ce que l'on verra dans l'avenir.

Maisons Canada peut favoriser certains de ces éléments. C'est un faible volume, mais c'est l'une de nos recommandations : qu'il y ait davantage d'investissements de la part des acteurs qui réalisent des logements de type public, au moyen de contrats de plus longue durée, afin que les usines puissent investir dans leur équipement.

La sénatrice Wallin : Je vais continuer avec vous, monsieur Lee.

Vous avez dit — et nous en avons discuté hier — que l'approche étroite de Maisons Canada portait vraiment sur ce qu'il décrit comme le logement abordable. Le ministre l'a plus ou moins défini. Je pense que vous avez bien démontré votre point, mais nous avons tout de même besoin de logements au prix du marché, ou de logements abordables pour d'autres segments de la population, ainsi que d'options d'accession à la propriété, ce qui est différent d'une unité locative.

J'ai deux ou trois autres questions à ce sujet. Si on met l'accent sur Maisons Canada et que ce programme peut contourner certaines règles ou bénéficier d'un traitement accéléré de la part des municipalités, quels seront les effets sur les autres projets, ceux de logements au prix du marché — et quelles seront les répercussions sur l'accès aux talents et aux travailleurs qualifiés, si toutes les ressources seront absorbées par une seule partie du projet?

M. Lee : Nous avons assurément entendu nos membres nous dire à certains endroits qu'il semble que les seuls projets franchissant le système d'approbation sont, parfois, les projets de

purpose-built rentals. It has become slower to get units for ownership through the system.

Yes, we have concerns about insufficient capacity for the industry.

Build Canada Homes is only going to build a small number of homes. That is not going to be a huge problem for there not being enough workers overall, I would suggest. There's a lot we can do to support workers in general — a lot more. If it weren't for the downturn we are facing right now, especially in Ontario and B.C., where starts for ownership are way down — and that is one thing I should say. I don't want to get into all of that, but housing starts right now are only being supported by purpose-built rentals. The number of units for ownership is going down. It was 70% in 2021 and 80% 10 years ago. Now, it is below 50%, and this quarter it is down around 45%. So the number of starts for ownership is way down. That is something we need to rectify.

I have an entire other submission that I could provide to you on what we can do for that.

Senator Wallin: That is the downside. Yes, we may get more “affordable homes,” although you say that the build-out will probably be slow, but it is stalling the other market almost completely.

Mr. Lee: In some jurisdictions. As I said, I have heard members complaining that they can't get anything through.

Senator Wallin: I will put this out there, then, if you have a way to answer it, because our time is so limited: We were told that the second mandate of Build Canada Homes is to spur high-tech building, the modular or ready-to-move, or RTM, supplies. I'll move on, but I'd appreciate if you could answer the following in another question: Is that necessary, and will it work? Thank you.

The Chair: Thank you for your understanding, senator.

Senator McBean: Senator Wallin, I will take that baton because it is my question. I'm probably going to come to you on this, Mr. Lee, but I'll go to Professor Rankin first.

As you know, there is theory and there is practice. We hear that Canada is really behind in modular housing, and, Mr. Lee, you are suggesting it might be because of all of the different bylaws. How can the Build Canada Homes model under

logements sociaux ou la construction de logements locatifs. Il est devenu plus long d'obtenir des unités destinées à l'accession à la propriété dans le cadre du système.

Oui, nous avons des préoccupations quant à l'insuffisance de la capacité de l'industrie.

Maisons Canada ne construira qu'un nombre limité de logements. À mon avis, cela ne créera pas un problème majeur de pénurie de main-d'œuvre à l'échelle globale. Il y a beaucoup à faire pour soutenir les travailleurs en général, beaucoup plus. Si ce n'était du ralentissement que nous connaissons actuellement, particulièrement en Ontario et en Colombie-Britannique, où les mises en chantier destinées à la propriété ont fortement chuté... Et c'est un point que je devrais souligner. Je ne veux pas entrer dans tous les détails, mais les mises en chantier en ce moment ne sont soutenues que par les logements locatifs construits expressément à cette fin. Le nombre d'unités destinées à la propriété diminue. Il était de 70 % en 2021 et de 80 % il y a dix ans. Aujourd'hui, il est sous la barre des 50 %, et ce trimestre, il oscille autour de 45 %. Les mises en chantier pour l'accession à la propriété sont donc en forte baisse. C'est quelque chose qu'il faut corriger.

J'ai un autre mémoire complet que je pourrais vous transmettre sur ce que nous pouvons faire à cet égard.

La sénatrice Wallin : C'est le revers de la médaille. Oui, nous pourrions obtenir davantage de « logements abordables », même si vous dites que la mise en œuvre sera probablement lente, mais cela paralyse presque complètement l'autre segment du marché.

M. Lee : Dans certaines administrations. Comme je l'ai dit, j'ai entendu des membres se plaindre qu'ils n'arrivent à faire avancer aucun projet.

La sénatrice Wallin : Je vais donc poser la question, si vous avez une façon d'y répondre, car notre temps est très limité : on nous a dit que le deuxième mandat de Maisons Canada est de stimuler la construction d'immeubles de haute technologie, les unités modulaires ou mobiles. Je vais poursuivre, mais j'aimerais que vous puissiez répondre à ceci dans une autre question : est-ce nécessaire, et est-ce que cela fonctionnera? Merci.

Le président : Merci de votre compréhension, madame la sénatrice.

La sénatrice McBean : Madame la sénatrice Wallin, je vais saisir cette perche parce que c'était ma question. Je vais probablement me tourner vers vous, monsieur Lee, mais je vais d'abord m'adresser à M. Rankin.

Comme vous le savez, il y a la théorie, puis il y a la pratique. Nous entendons dire que le Canada est vraiment à la traîne en ce qui concerne le logement modulaire, et, monsieur Lee, vous dites que cela pourrait s'expliquer par tous les différents règlements

Bill C-20 leverage off-site modular construction as a core delivery mechanism rather than a supplementary approach to accelerate housing? Is that going to work for us in practice in the timelines that Build Canada Homes is hoping to get homes out there, or is it more theory than practice?

Mr. Rankin: It is current practice for many in the industry today. It is arguably only perhaps at a 10% level or less, but if we look at the numbers, we are supposed to be building twice as fast as we have in the history of the country. Using current technologies and methodologies to do that is not going to meet the targets, so we have to rethink the way we supply housing.

To your question, senator, when I talked about the more than 80 folks we work with, those are industry practitioners who are trying to understand how to adopt it not just on the manufacturing or the building side of things but also on the project delivery side. It starts at the beginning with a conceptual design and then moves to a digitized design that can feed into the manufacturing process. We have the skill set for the people who are actually putting it together on site.

With respect to Build Canada Homes, as has already been commented, we know it is a small percentage in terms of the houses that have to be built, but there is an opportunity to cut down some of the barriers and understand a better way to enable more advanced practices that will proliferate throughout the industry in the longer term.

The Chair: Three minutes is too short. Mr. Lee, maybe you can catch up on the answer to another question.

Senator Loffreda: Thank you, Mr. Lee and Mr. Rankin, for being here.

From the perspective of builders, what are the three biggest obstacles currently preventing Canada from significantly increasing housing supply? Could you elaborate on that in the few minutes we have?

Mr. Lee: Simply, it is too expensive. When it's too expensive, people cannot afford to buy, and then you don't get housing production. When we talk about doubling housing starts, CMHC, in its analysis, says that 75% of new starts need to come from units for ownership. When people can't afford to buy, you just can't build. So that's at the top of the list. Taxes and development taxes are a huge issue.

municipaux. Comment le modèle de Maisons Canada en vertu du projet de loi C-20 met-il à profit la construction modulaire hors site comme mécanisme de livraison principal plutôt que de recourir à une approche supplémentaire pour accélérer le logement? Cela va-t-il fonctionner pour nous dans la pratique dans les délais de livraison envisagés par Maisons Canada, ou sommes-nous plus dans la théorie que dans la pratique?

M. Rankin : C'est une pratique courante pour de nombreux acteurs de l'industrie aujourd'hui. On peut dire que cela ne représente peut-être qu'environ 10 % ou moins, mais si on regarde les chiffres, nous sommes censés construire à un rythme deux fois plus rapide que tout ce que nous avons connu dans l'histoire du pays. Avec les technologies et les méthodes actuelles, nous n'atteindrons pas ces cibles. Il faut donc repenser notre manière de produire des logements.

Pour répondre à votre question, madame la sénatrice, lorsque j'ai mentionné les plus de 80 personnes avec lesquelles nous travaillons, il s'agit de praticiens de l'industrie qui cherchent à comprendre comment adopter ces approches, non seulement du côté de la fabrication ou de la construction, mais aussi du côté de la réalisation des projets. Tout commence par une conception conceptuelle, qui évolue ensuite vers une conception numérisée pouvant alimenter le processus de fabrication. Nous disposons des compétences nécessaires pour les personnes qui assemblent ensuite les éléments sur le chantier.

En ce qui concerne Maisons Canada, comme cela a déjà été mentionné, nous savons que cela représente un faible pourcentage des logements qui doivent être construits. Toutefois, il existe une occasion de réduire certains obstacles et de mieux comprendre comment favoriser l'adoption de pratiques plus avancées qui, à long terme, pourront se répercuter dans l'ensemble de l'industrie.

Le président : Trois minutes, c'est trop court. Monsieur Lee, vous pourrez peut-être revenir à votre réponse dans une autre question.

Le sénateur Loffreda : Merci, monsieur Lee et monsieur Rankin, d'être ici.

Du point de vue des constructeurs, quels sont les trois plus grands obstacles qui empêchent actuellement le Canada d'augmenter de manière considérable l'offre de logements? Pourriez-vous nous en dire davantage dans les quelques minutes dont nous disposons?

M. Lee : C'est tout simplement trop cher. Quand c'est trop cher, les gens n'ont pas les moyens d'acheter; on ne construit donc pas de logement. Quand on parle de doubler les mises en chantier, la SCHL indique, dans son analyse, que 75 % des nouvelles mises en chantier devraient être des logements destinés à l'achat. Quand les gens n'ont pas les moyens d'acheter, on ne peut simplement pas construire. C'est donc la priorité absolue.

Can we do things better and faster? Yes. The way to do that is to move to more factory-built homes. We do have a whole separate transition strategy on how to do that, which I could pass along to the committee, but a lot of what we need to do there is to remove the barriers to replicability, as I was talking about earlier.

If you talk to our factories, they'll say the number one thing they need is more buyers. They need more of a funnel. If they had more buyers and were delivering more products, they would invest themselves. Tax credits and grants on machinery help. All these things help, but the number one thing is a marketplace that can do it.

There are some countries that do a lot of factory-built and modular housing. We only do somewhere between 3% to 5% of volumetric modular, but about 30% of our members are using some sort of factory-built housing, which is more panelized. When things were really booming, 90% of our members said that, within the next three years, they wanted to move in that direction. However, we are no different from the United States and Australia, two very similar countries that have very limited numbers. Even in Japan, a leader in this technology, most of their housing is still site built. A lot of the world builds exactly the way we do or similarly. It is going to take a lot to transition.

Senator Loffreda: In one minute remaining, I would ask Mr. Rankin if he has any opinion on what has been said and what policies would move supply forward or, as we say in Montreal, "bounce forward."

Mr. Rankin: I would reiterate what Mr. Lee just said. The only thing I would add is how important it is to actually provide that certainty in the market for the appropriate amount of time. Nobody is going to invest in automation or digitization unless there is proof of certainty in demand.

[Translation]

Senator Youance: My question is for Professor Rankin. There has been a great deal of discussion about creating catalogues and complete concept design technical packages with a view to simplifying and accelerating the construction process. How do you see the role of universities and, for example, the Canadian Society for Civil Engineering in the technical validation of these models and in terms of their adaptability to different seismic and climate constraints? Also, since this is a catalogue that can be built across Canada, how will these designs make it possible to promote modularity and flexibility in light of the constraints specific to different regions?

Les taxes et les taxes d'aménagement constituent un problème important.

Peut-on mieux faire les choses et plus vite? Oui. La façon de procéder est de se tourner davantage vers des maisons préfabriquées. Nous avons toute une stratégie de transition distincte pour le faire, que je pourrais communiquer au comité, mais une grande partie du travail à ce chapitre consiste à supprimer les obstacles à la reproductibilité, comme je le disais plus tôt.

Si l'on parle aux responsables des usines, ils diront que la priorité, c'est d'avoir davantage d'acheteurs. Ils ont besoin d'un entonnoir de vente. S'ils avaient davantage d'acheteurs et livraient davantage de produits, ils investiraient plus. Les crédits d'impôt et les subventions pour l'achat d'équipement sont utiles. Tous ces éléments sont utiles, mais l'essentiel, c'est d'avoir un marché capable de le faire.

Plusieurs pays ont davantage recours aux maisons préfabriquées et modulaires. Nous ne réalisons qu'entre 3 % et 5 % de constructions modulaires en volume, mais environ 30 % de nos membres ont recours à des logements préfabriqués, qui sont davantage modulaires. À l'époque où l'activité est en plein essor, 90 % de nos membres ont déclaré qu'ils souhaitaient s'engager dans cette voie au cours des trois prochaines années. Cependant, nous ne sommes en rien différents des États-Unis et de l'Australie, deux pays très semblables, où leur nombre est très limité. Même au Japon, pays à la pointe de cette technologie, la plupart des logements sont encore construits sur place. La plupart des pays construisent exactement de la même façon que nous, ou de manière similaire. La transition ne sera pas facile.

Le sénateur Loffreda : Pendant la minute qui reste, j'aimerais connaître le point de vue de M. Rankin sur ce qui a été dit et sur les mesures qui permettraient de faire progresser l'offre ou, comme on dit à Montréal, de « rebondir ».

M. Rankin : Je réitérerais ce que M. Lee vient de dire. J'ajouterais seulement qu'il est important d'apporter cette certitude au marché pendant une durée suffisante. Personne n'investira dans l'automatisation ou la numérisation, à moins qu'il n'y ait une preuve d'une demande certaine.

[Français]

La sénatrice Youance : Ma question s'adresse au professeur Rankin. On parle beaucoup de création de catalogues, de trousse de conception technique complètes dans le but de simplifier et d'accélérer le processus de construction. Comment voyez-vous la place de l'université et de la Société canadienne de génie civil, par exemple, dans la validation technique de ces modèles et en ce qui a trait à leur adaptabilité selon les différentes contraintes sismiques et climatiques? De plus, puisque c'est un catalogue qui peut être construit à travers le Canada, comment ces conceptions permettront-elles de favoriser la modularité et la flexibilité selon les contraintes des différentes régions?

[English]

Mr. Rankin: Thank you for the question.

We play a key role in terms of industry-driven research in those areas. That's pretty much what we do on a daily basis.

I have to be careful about what I say about which projects we are working on, but we do work with the federal government on research in the housing space and in understanding where there are opportunities to come up with standard approaches, whether it be the products or the processes. I see two other faces on this call that we work with from the standardization perspective.

If I could just reiterate what I said in my opening remarks, we know that BCH is a small portion of what has to get done, but it is a really good opportunity to demonstrate how that can have an impact.

Senator Ringuette: My question is also for Mr. Rankin from the UNB.

This committee has always championed the removal of interprovincial trade barriers. My question is in regard to how much the slate of building codes is creating an impediment in regard to the modular industry's capability to expand and innovate.

Mr. Rankin: I'm sorry. I didn't quite understand. How much is it an impediment? Was that the question?

Senator Ringuette: Yes. How much is the slate of building codes an impediment?

Mr. Rankin: I think it very much is. I would argue that everybody knows that. It is universally accepted that this is a barrier, but it really comes down to what the steps are in order to get everybody at the table to remove those.

I think our little — I shouldn't say "little" — regional project, where we brought together the Atlantic provinces, the construction industry, the provincial housing authorities as well as universities and researchers, essentially mapped that out, understanding what is at the heart of those barriers with respect to codes and regulations and laying out how we actually provide some of those solutions.

Senator Ringuette: Should the removal of these interprovincial and intermunicipal trade barriers in regard to building codes be included in the mandate of Build Canada Homes?

[Traduction]

M. Rankin : Merci de la question.

Nous jouons un rôle essentiel dans les recherches que mène le secteur dans ces domaines. C'est à peu près ce que nous faisons au quotidien.

Je dois faire preuve de prudence quand je parle des projets sur lesquels nous travaillons, mais nous travaillons en collaboration avec le gouvernement fédéral pour mener des travaux de recherche dans le domaine du logement et chercher à cerner les possibilités d'élaborer des approches normalisées, que ce soit les produits ou les processus. Je vois ici deux autres représentants d'organismes avec lesquels nous travaillons sur des questions de normalisation.

Je reprendrai simplement ce que j'ai dit dans ma déclaration préliminaire : nous savons que Maisons Canada ne représente qu'une petite partie de ce qui doit être accompli, mais c'est une excellente occasion de montrer l'impact que cela peut avoir.

La sénatrice Ringuette : Ma question s'adresse également à M. Rankin de l'Université du Nouveau-Brunswick.

Le comité a toujours défendu la suppression des obstacles au commerce interprovincial. Ma question est de savoir dans quelle mesure l'ensemble des codes du bâtiment constituent un obstacle à la capacité de l'industrie des logements modulaires de se développer et d'innover.

M. Rankin : Je m'excuse. Je n'ai pas très bien compris. Dans quelle mesure est-ce un obstacle? Était-ce la question?

La sénatrice Ringuette : Oui. Dans quelle mesure l'ensemble des codes du bâtiment constituent-ils un obstacle?

M. Rankin : Je pense que c'est vraiment le cas. Je dirais que tout le monde le sait. C'est reconnu universellement qu'il s'agit d'un obstacle, mais tout dépend, en réalité, des mesures à prendre pour que tous les acteurs concernés s'engagent à les supprimer.

Je pense que notre petit — je ne devrais pas dire « petit » — projet régional, où nous avons réuni les provinces de l'Atlantique, l'industrie de la construction, les autorités provinciales responsables du logement, ainsi que les universités et les chercheurs, a essentiellement permis de dresser un tableau de la situation, en définissant les principaux obstacles liés aux codes et aux règlements, et en exposant comment nous mettons concrètement en œuvre certaines de ces solutions.

La sénatrice Ringuette : La suppression de ces obstacles au commerce interprovincial et intermunicipal, en ce qui concerne les codes de construction, devrait-elle être incluse dans le mandat de Maisons Canada?

Mr. Rankin: Just so I'm very clear, it is not necessarily the removal of codes and regulations; it is having a common interpretation of those codes and regulations. They don't vary from one jurisdiction to another, one municipality to another or province to province.

Senator Yussuff: Mr. Lee, three minutes is not a lot of time, so I will focus all my time to you so that you may give a more direct response.

This debate seems like a chicken-and-egg issue in that costs have a lot to do with people getting into housing. If you can't afford it, you won't be in there, and then your option is to rent. So how do we build faster? Ontario and the federal government just recently agreed on an interim measure. The evidence so far that has been tracked shows a huge uptick in inventory dropping significantly. Without permanently dealing with that issue, are we really going to build faster if we can't make the market more accessible to those who are looking to get into the market?

Mr. Lee: We are certainly not going to build more, and taxes are the number one thing we can deal with quickly. They should be permanent. What is going on with that latest arrangement with Ontario, which will hopefully proliferate to other provinces, is that Ontario is taking that money and removing the GST portion and the PST portion of their HST. That's having an immediate and huge impact on the market, and projects are now starting to move forward.

Development taxes are the other huge one I mentioned earlier. You are talking about hundreds of thousands of dollars in Toronto and the Lower Mainland. We wonder why we can't afford houses these days. Those need to come down, and we need to find alternative funding models.

The third one that would be fast to help more people get into the market is to adjust the stress test to be more dynamic.

Those are things that can happen immediately.

I would like to touch on the National Building Code because it is a huge issue. The 2025 National Building Code just got released. We have done an analysis, and on a typical 2,500-square-foot home, it is going to add \$56,000 to the cost of the home for limited benefits. That doesn't include all the energy requirements, which could send it up to \$120,000. It could be more if you are looking at seismic and wind because, in many cases, you will have to bring engineering in, which is overkill. We have yet to see a home in Canada structurally fail from wind, including hurricanes. The biggest damage comes from trees falling, or you will lose shingles, but it is not a structural problem.

M. Rankin : Je tiens à préciser qu'il ne s'agit pas nécessairement de la suppression des codes et des règlements; il s'agit d'avoir une interprétation commune de ces codes et de ces règlements. Ils ne varient pas d'une administration à l'autre, d'une municipalité à l'autre ou d'une province à l'autre.

Le sénateur Yussuff : Monsieur Lee, trois minutes, ce n'est pas beaucoup, alors je vais vous consacrer tout mon temps pour que vous puissiez me donner une réponse plus directe.

Cette discussion semble être similaire à la question de l'œuf ou la poule : les coûts jouent un rôle déterminant dans l'accès au logement. Si on n'a pas les moyens, on n'achètera pas, et on a ensuite l'option de louer. Comment construit-on alors plus vite? L'Ontario et le gouvernement fédéral ont récemment convenu d'une mesure provisoire. Les données disponibles jusqu'à présent indiquent une nette accélération de la baisse des stocks. Sans nous attaquer de façon permanente à ce problème, pourrions-nous vraiment accélérer la construction, si le marché demeure difficile d'accès pour ceux qui souhaitent devenir propriétaires?

M. Lee : Nous n'allons certainement pas construire davantage, et les taxes sont la première chose que nous pouvons régler rapidement. Ces mesures devraient être permanentes. Ce qui en est de ce dernier accord conclu avec l'Ontario, qui, espérons-le, s'étendra à d'autres provinces, c'est que l'Ontario prélève cet argent et en retire la partie correspondant à la TPS et celle correspondant à la TVP de sa TVH. Cela a un impact significatif et immédiat sur le marché, et les projets commencent maintenant à aller de l'avant.

Les taxes d'aménagement sont l'autre problème important que j'ai mentionné plus tôt. On parle de centaines de milliers de dollars à Toronto et dans le Lower Mainland. On se demande pourquoi on n'a pas les moyens d'acheter des maisons de nos jours. Ces taxes doivent baisser, et nous devons trouver d'autres modèles de financement.

La troisième mesure, qui permettrait rapidement d'aider davantage de personnes à accéder au marché, consiste à adapter le test de résistance pour qu'il soit davantage dynamique.

Ce sont des mesures qui peuvent être prises immédiatement.

Je voudrais aborder le Code national du bâtiment, parce que c'est une question importante. Le Code national du bâtiment de 2025 vient d'être publié. Nous avons effectué une analyse, et pour une maison classique de 2 500 pieds carrés, cela va faire grimper le prix de l'immobilier de 56 000 \$, pour des avantages limités. Cela ne comprend pas tous les besoins énergétiques, qui font passer le prix à 120 000 \$. Le coût pourrait être plus élevé si l'on tient compte des risques sismiques et éoliens, car, dans de nombreux cas, il faudra faire appel à des ingénieurs, ce qui serait excessif. À ce jour, aucune habitation au Canada n'a subi de dommage structurel causé par le vent, y compris lors d'ouragans.

We need to address these things and get serious about affordability because that's the only way we are going to be able to build a lot more houses.

Senator Yussuff: Very rapidly, modular building is not necessarily new. There are aspects of the construction industry where you take roof trusses, pre-assemble them, bring them and put them on the roof of the house. For Canadians trying to understand that, it's like the auto industry. The auto industry is fully automated today; it was not 25 or 30 years ago. The reality is that you still need consumers to buy cars.

There has been and continues to be evolution in parts of modular in terms of the construction industry. Every builder uses different forms. Walls are pre-constructed.

Can you take a few moments to explain that so people can understand the complexity of this and we can better appreciate it?

The Chair: In 30 seconds if it's possible.

Mr. Lee: The short version is this: You can automate the auto industry because you don't have every municipality stopping every car coming into a city and telling them that they have to inspect it and decide if it's okay for their own city. That's what we're dealing with, and we have thousands of cities in this country. That's why the automotive industry can do it and why housing can't. That's what we need to tackle.

That was less than 30 seconds.

The Chair: Thank you. That was very effective and informative as well.

We are moving to conclude this panel.

Senator Papatello: That was very good, and it might answer this question as well. I might direct this to the professor.

I'm curious about innovation and those small start-up companies in the housing space that are trying to get into the supply chain. We asked the minister about this. How do you get them in? How does the big guy, who is winning an opportunity to do a large build, know where these small companies are that are doing all this innovation in building houses, such as 3-D printing, applications, et cetera? How do they find these guys?

Les dégâts les plus importants sont dus à la chute d'arbres ou à la perte de bardeaux, mais il ne s'agit pas d'un problème structurel.

Nous devons régler ces problèmes et nous pencher sérieusement sur l'abordabilité, parce que c'est la seule manière dont nous pourrions construire davantage de logements.

Le sénateur Yussuff : Très rapidement, la construction modulaire n'est pas nécessairement nouvelle. Dans certains domaines du secteur du bâtiment, on fabrique des fermes de toit, on les préassemble, on les achemine sur le chantier et on les pose sur le toit de la maison. Pour les Canadiens qui cherchent à comprendre cela, c'est un peu comme l'industrie automobile. Aujourd'hui, l'industrie automobile est entièrement automatisée; ce n'était pas le cas il y a 25 ou 30 ans. La réalité est qu'on a toujours besoin que des consommateurs achètent des voitures.

Le secteur de la construction a connu et continue de connaître une évolution dans le domaine de la construction modulaire. Chaque constructeur utilise des modules différents. Les murs sont préfabriqués.

Pourriez-vous prendre quelques instants pour nous expliquer cela, afin que nous puissions saisir toute la complexité de la situation et mieux la comprendre?

Le président : En 30 secondes, si possible.

M. Lee : La version courte est la suivante : on peut automatiser l'industrie automobile, parce que les municipalités n'arrêtent pas toutes les voitures qui arrivent dans une ville pour dire qu'elles doivent les inspecter pour décider si elles conviennent à leur propre ville. C'est à cela que nous faisons face, et notre pays compte des milliers de villes. C'est pourquoi l'industrie automobile y parvient, contrairement au secteur du bâtiment. C'est ce problème que nous devons résoudre.

C'était moins de 30 secondes.

Le président : Merci. C'était très efficace et instructif également.

Nous allons conclure avec ce groupe de témoins.

La sénatrice Papatello : C'était très bien, et cela pourrait répondre à cette question également. Je vais peut-être adresser cette question à M. Rankin.

Je m'intéresse à l'innovation et à ces petites entreprises en démarrage dans le secteur du logement, qui essaient de faire partie de la chaîne d'approvisionnement. Nous avons posé la question au ministre. Comment les intègre-t-on? Comment les grands acteurs, qui décrochent un contrat pour un projet de construction d'envergure, savent-ils où se trouvent ces petites entreprises qui innovent dans le domaine de la construction de maisons, notamment avec l'impression 3D, les applications, etc.? Comment les trouvent-elles?

Mr. Rankin: I like to think that organizations, such as the Canadian Home Builders' Association, and the research community can fill those gaps, which is what we are trying to do.

I know time is limited, but to one of the previous questions that I think relates to this one, it is not a modular, volumetric type of approach that is going to solve it. As you just said, it is that whole supply chain. If you think about the car manufacturing industry, it is not just the GMs and Fords; it's that whole supply chain, which does allow for opportunities for small- and medium-sized enterprises, or SMEs, to plug into it.

Mr. Lee: When good technology emerges that is cheaper, the industry adopts it really fast. There are not too many of those right now. You gave the example of 3-D printing. That is significantly more expensive right now than wood frame construction. Why hasn't mass timber been more widely adopted? We love it as a concept, but it is still more expensive. Moving to these different technologies — the market is not going to move unless it is really competitive or there is some other reason to move.

We have different start-ups starting, which is good. You always want innovators. They will find the builders and developers. The builders and developers will find them when it is good technology, and it will get adopted. We have some robotics companies that are coming out and starting to penetrate.

The industry is misconstrued as being very risk-averse. There is probably nothing more risky than building and developing housing. They just try to manage risk. But when there are new technologies emerging that are going to help, especially on the cost front these days, they will be adopted quickly.

But our existing manufacturers are not racing to automate. They are not racing to spend millions of dollars on robotics because they are already pretty darn efficient and they know that they don't have the volumes yet. Those things go hand in hand. As Mr. Rankin mentioned, de-risking some of these investments is really important, too, and one of our recommendations is to finance these investments in factories over not time but volume. Thereby, if your volume dips, you are still not trying to repay that loan on a time basis. If you get more volume, then that's great.

That's another way we can help with the investment.

M. Rankin : J'aime à penser que les organisations, comme l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, et le milieu de la recherche peuvent combler ces lacunes; c'est précisément ce que nous essayons de faire.

Je sais que mon temps est limité, mais pour répondre à l'une des questions précédentes qui, je pense, a un rapport avec celle-ci, ce n'est pas une approche de type modulaire et volumétrique qui permettra de résoudre le problème. Comme vous venez de dire, cela concerne l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement. Si l'on prend l'industrie de la construction automobile, il ne s'agit pas seulement des voitures de GM et de Ford; c'est toute la chaîne d'approvisionnement qui offre aux PME la possibilité de s'y intégrer.

M. Lee : Dès qu'une technologie performante et moins coûteuse fait son apparition, le secteur l'adopte très rapidement. Il n'y en a pas beaucoup pour l'instant. Vous avez donné l'exemple de l'impression 3D. C'est actuellement nettement plus coûteux que la construction à ossature en bois. Pourquoi l'utilisation du bois massif n'est-elle pas plus répandue? Nous adorons ce concept, mais il reste plus coûteux. Pour ce qui est de passer à ces nouvelles technologies, le marché ne suivra pas tant qu'elles ne seront pas vraiment compétitives ou qu'il n'y aura pas une autre raison de franchir le pas.

Différentes entreprises en démarrage se lancent, ce qui est une bonne chose. On a toujours besoin d'innovateurs. Ce sont eux qui trouveront les constructeurs et les promoteurs. Les constructeurs et les promoteurs les trouveront si la technologie est valable, et celle-ci finira par être adoptée. Nous voyons apparaître des entreprises de robotique qui commencent à s'implanter sur le marché.

On pense à tort que l'industrie est très réfractaire au risque. Il n'y a sans doute rien de plus risqué que de construire des logements. Ils essayent simplement de gérer les risques. Mais dès que de nouvelles technologies apparaissent et qu'elles s'avèrent utiles, surtout en ce qui concerne les coûts à l'heure actuelle, elles sont rapidement adoptées.

Mais nos constructeurs actuels ne se ruent pas vers l'automatisation. Ils ne se précipitent pas pour dépenser des millions de dollars dans la robotique, parce qu'ils sont déjà très efficaces et qu'ils savent qu'ils n'ont pas encore les volumes nécessaires. Ces aspects vont de pair. Comme M. Rankin l'a dit, il est très important d'atténuer les risques liés à certains de ces investissements, également, et l'une de nos recommandations consiste à financer ces investissements dans les usines en fonction du volume plutôt que de la durée. Ainsi, si le volume diminue, on n'est pas obligé de rembourser ce prêt selon un échéancier. Si le volume augmente, c'est encore mieux.

C'est une autre façon dont nous pouvons aider au chapitre de l'investissement.

The Chair: Thank you, colleagues, for your discipline and collaboration. Thank you to both witnesses for your very informative testimony. Next time, we will have more time, but today we are squeezed for time.

We are pleased now to receive, in person, Sean Strickland, Executive Director for Canada's Building Trades Unions, and, from the CSA Group, Nevena Dragicevic and Dwayne Torrey virtually.

Welcome to all of you. I propose we begin with opening remarks from Mr. Strickland.

Sean Strickland, Executive Director, Canada's Building Trades Unions: Thank you, Mr. Chair. It's a real pleasure to be here and to be amongst honourable senators. I appreciate your invitation to speak on Bill C-20, the Build Canada Homes act.

Our organization, Canada's Building Trades Unions, or CBTU, is an organization representing 14 international unions that collectively represent 500,000 skilled trades workers across Canada. Thousands of our members work in the housing industry, building multi-residential high-rises in major urban areas. Many of our members also work on low-rise and single-family home construction in markets such as the GTA and right here in Ottawa.

I'd like to congratulate the committee for its in-depth study on affordable housing. Your final report makes many wise recommendations that I hope the government will consider.

From the moment the Build Canada Homes initiative was announced, CBTU has supported its core objective of collaborating "... with industry, other orders of government, and Indigenous communities to build affordable housing at scale and at speed."

However, as we have pointed out to the government, Build Canada Homes should also seek to act as a catalyst for broader community benefits and fair labour practices.

The interim report published by your committee in December 2023 highlighted the challenge posed by what some describe as a "skilled labour shortage." During the last session, you had much discussion about that. Let me add a bit of nuance here.

In general, Canada does not presently suffer from a skilled labour shortage. In fact, in some regions of our country, we are experiencing high unemployment. If I were to tell you that right

Le président : Merci, chers collègues, de votre discipline et de votre collaboration. Merci aux deux témoins de vos témoignages très instructifs. Nous aurons davantage de temps, la prochaine fois, mais aujourd'hui, nous sommes pressés par le temps.

Nous avons le plaisir maintenant d'accueillir, en personne, M. Sean Strickland, directeur général des Syndicats des métiers de la construction du Canada, et Mme Nevena Dragicevic et M. Dwayne Torrey du Groupe CSA, virtuellement.

Merci à vous tous. Je propose que nous commençons par la déclaration préliminaire de M. Strickland.

Sean Strickland, directeur général, Syndicats des métiers de la construction du Canada : Merci, monsieur le président. C'est un réel plaisir d'être ici parmi les sénateurs et sénatrices. Je vous remercie de m'avoir invité à prendre la parole au sujet du projet de loi C-20, Loi concernant la constitution de Maisons Canada.

Notre organisation, les Syndicats des métiers de la construction du Canada, ou les SMCC, est une organisation qui regroupe 14 syndicats internationaux qui représentent, ensemble, 500 000 travailleurs qualifiés de partout au Canada. Des milliers de nos membres travaillent dans le secteur de la construction résidentielle, et construisent des immeubles multirésidentiels de grande hauteur dans les grandes villes. Bon nombre de nos membres travaillent également dans la construction d'immeubles à faible hauteur et de maisons individuelles sur des marchés tels que la région du Grand Toronto et ici même, à Ottawa.

Je tiens à féliciter le comité de son étude approfondie sur les logements abordables. Votre rapport final contient de nombreuses recommandations judicieuses que, espérons-le, le gouvernement prendra en considération.

Du moment où l'initiative Maisons Canada a été annoncée, les SMCC ont soutenu son objectif principal de collaboration « [...] avec l'industrie, les autres ordres du gouvernement, et les collectivités autochtones afin de construire des logements abordables à grande échelle et rapidement ».

Cependant, comme nous l'avons souligné au gouvernement, Maisons Canada devrait également s'efforcer de jouer un rôle de catalyseur pour favoriser le bien-être général de la collectivité et promouvoir des pratiques de travail équitables.

Le rapport provisoire publié par notre comité, en décembre 2023, a souligné le défi que représente ce que certains décrivent comme une « pénurie de main-d'œuvre qualifiée ». Au cours de la dernière session, vous en aviez beaucoup discuté. Permettez-moi d'ajouter une nuance à ce sujet.

En général, le Canada ne souffre pas actuellement d'une pénurie de main-d'œuvre qualifiée. En fait, dans certaines régions du pays, nous faisons face à un taux de chômage élevé.

now in Toronto we have the highest level of unemployment with our building trades members than we have had in the past 30 years, you likely would be surprised. That is largely due to the collapse of the multi-residential high-rise market and also the low-rise housing market. That has negatively impacted our members' employment in the Toronto area.

We also have surplus labour available in Newfoundland and Labrador. We have unemployment in Alberta as well.

The point I'm trying to make is that trade shortages are episodic. We talk, in Canada, like it is forever thus. Trade shortages are episodic. It is not all trades in all regions at all times. Lack of coordination for major projects also contributes to this dilemma. When multiple large-scale construction initiatives move forward at the same time, sometimes we have projects stacking. This creates a strain on skilled trades and construction labour. Again, the shortages are episodic.

The problem, therefore, is not so much one of labour shortages but more one of how we optimize our labour — labour optimization.

The current government began addressing this challenge in its recent spring economic update. It announced an increase in the labour mobility tax deduction for tradespeople, known as LMD, from \$4,000 to \$10,000, to help improve mobility. Those members in areas of high unemployment can move to areas where there is greater demand for tradespeople.

Also, as your committee recommended, the government announced the Team Canada Strong program, \$6 billion over five years, an historic, monumental investment in skilled trades, which will help attract and retain young Canadians to the skilled trades labour force.

These are very significant initiatives that will go a long way in addressing Canada's skilled labour needs. However, we believe that a few of the pieces of the puzzle are still missing. For instance, CBTU has been consistently advocating that whenever taxpayer dollars are utilized to attract private investment, such as in Bill C-59, the Canadian Sustainable Jobs Act, those government dollars should be used to leverage economic development and prosperity and opportunity for all Canadians. This aspiration can be met through the use of what are called Community Employment Benefits agreements, or CEBAs.

Si je vous disais que, en ce moment, à Toronto, les membres des métiers de la construction connaissent le taux de chômage le plus élevé que nous ayons connu au cours des 30 dernières années, vous seriez probablement surpris. C'est en grande partie en raison de l'effondrement du marché des immeubles multirésidentiels de grande hauteur, et du marché des immeubles à faible hauteur également. Cela a des répercussions négatives sur l'emploi des membres dans la région de Toronto.

Nous avons également un surplus de main-d'œuvre disponible à Terre-Neuve-et-Labrador. Il y a également du chômage en Alberta.

Ce que je veux dire, c'est que les pénuries de main-d'œuvre sont ponctuelles. Au Canada, on parle comme si cela avait toujours été ainsi. Les pénuries de main-d'œuvre sont ponctuelles. Elles ne se produisent pas dans tous les métiers, dans toutes les régions, tout le temps. Le manque de coordination dans les grands projets contribue également à ce dilemme. Quand on mène plusieurs initiatives de construction d'envergure en même temps, il arrive parfois que les projets s'accumulent. Cela met à rude épreuve les corps de métier qualifiés et la main-d'œuvre du secteur de la construction. Encore une fois, les pénuries sont ponctuelles.

Par conséquent, le problème ne réside pas tant dans la pénurie de main-d'œuvre que dans la manière dont nous optimisons notre main-d'œuvre — l'optimisation de la main-d'œuvre.

Le gouvernement actuel a commencé à aborder ce problème dans sa dernière Mise à jour économique du printemps. Il a annoncé une augmentation de la déduction fiscale pour la mobilité de la main-d'œuvre accessible aux gens de métier, qui passe de 4 000 \$ à 10 000 \$, afin de contribuer à l'amélioration de la mobilité. Ces membres dans les régions où le taux de chômage est élevé peuvent aller dans des régions où la demande en main-d'œuvre qualifiée est plus forte.

De plus, comme le comité l'a recommandé, le gouvernement a annoncé le programme Une Équipe Canada forte, doté d'une enveloppe de 6 milliards de dollars sur cinq ans, un investissement historique et considérable dans les métiers spécialisés, qui contribuera à attirer et à fidéliser les jeunes Canadiens dans le secteur des métiers spécialisés.

Ce sont des initiatives très importantes qui contribueront grandement à répondre aux besoins du Canada en main-d'œuvre qualifiée. Cependant, nous pensons qu'il manque encore quelques pièces du casse-tête. Par exemple, les SMCC ne cessent de soutenir que, chaque fois que l'argent des contribuables est utilisé pour attirer des investissements privés, comme dans le projet de loi C-59, Loi canadienne sur les emplois durables, ces fonds publics devraient servir à favoriser le développement économique, la prospérité et les possibilités pour tous les Canadiens. Cet objectif peut être atteint grâce à la mise en place de ce que l'on appelle les ententes sur les avantages communautaires en matière d'emploi.

These agreements are typically negotiated by key partners on major infrastructure or development projects that involve commitments by project proponents to deliver specific benefits to the community as part of the construction projects. Those agreements typically include prevailing wage requirements, mandatory minimum apprenticeship requirements and local and equity hiring targets.

Build Canada Homes will invest \$11.5 billion in housing projects across the nation. Our view is that the Government of Canada should require that the developers benefiting from these substantial public funds negotiate Community Employment Benefits agreements comprising, at the very least, prevailing wage and apprenticeship requirements.

Briefly turning to the much-discussed possibility of modular home construction, I would advise the committee that modular home construction is not a strategy to solve our housing crisis. It is a tool as part of a larger suite of services and program enhancements and government policies that are required, such as reducing the cost of development charges and reducing taxes on new home construction and many more initiatives. Modular home construction is a tool in that tool box; it is not a strategy all on its own.

In closing, the housing affordability crisis will not be resolved instantly or easily. We all know that. However, we are confident that if it is implemented effectively, including labour standards, the Build Canada Homes initiative can be a significant part of the solution.

Canada's Building Trades Unions are more than willing to work with Build Canada Homes to ensure that skilled trades workers are available for each project the new Crown corporation is involved in.

Thank you. I look forward to the discussion.

The Chair: Thank you. I turn now to the CSA Group. The floor is yours.

Dwayne Torrey, Director, Construction and Infrastructure Standards, CSA Group: Thank you, Mr. Chair and honourable senators. We appreciate the opportunity to address the standing committee.

The CSA Group is more commonly known as the Canadian Standards Association. Our presentation today will focus on key enabling factors we believe can help set the necessary foundation for Build Canada Homes to achieve its vision. That includes

Ces ententes sont généralement négociées par des partenaires clés dans le cadre de grands projets d'infrastructure ou d'aménagement, qui prévoient que des promoteurs s'engagent à apporter des avantages concrets à la collectivité dans le cadre de ces projets de construction. Ces ententes prévoient généralement des exigences relatives au salaire courant, des exigences minimales obligatoires en matière d'apprentissage et des objectifs en matière d'embauche locale et d'équité.

Maisons Canada investira 11,5 milliards de dollars dans des projets de logement dans l'ensemble du pays. Nous sommes d'avis que le gouvernement du Canada devrait exiger que les promoteurs qui bénéficient de ces fonds publics importants négocient des ententes sur les avantages communautaires en matière d'emploi qui prévoient, à tout le moins, des exigences relatives au salaire courant et à l'apprentissage.

Pour revenir brièvement sur la possibilité de construction de logements modulaires tant débattue, je dirais au comité que la construction de logements modulaires n'est pas une stratégie qui permettra de résoudre la crise du logement que nous traversons. C'est un outil qui s'inscrit dans un ensemble plus large de services, d'améliorations apportées aux programmes et de mesures gouvernementales qui sont nécessaires, comme la réduction du coût des droits d'aménagement et la réduction des taxes sur la construction de nouvelles maisons, et plein d'autres initiatives. La construction de logements modulaires est un outil qui fait partie de cette boîte à outils; ce n'est pas une stratégie à part entière.

Pour conclure, la crise d'abordabilité des logements ne sera pas résolue du jour au lendemain ni sans difficulté. Nous le savons tous. Cependant, nous sommes convaincus que, si elle est mise en place efficacement, y compris les normes de travail, l'initiative Maisons Canada peut constituer un élément important de la solution.

Les Syndicats des métiers de la construction du Canada sont plus que disposés à travailler avec Maisons Canada pour veiller à ce que les travailleurs spécialisés soient disponibles pour chaque projet auquel la nouvelle société d'État participe.

Merci. Je serai heureux d'en discuter.

Le président : Merci. Je vais maintenant passer aux représentants de Groupe CSA. Vous avez la parole.

Dwayne Torrey, directeur, Normes de construction et d'infrastructure, Groupe CSA : Merci, monsieur le président et mesdames et messieurs les sénateurs. Nous vous remercions de nous donner l'occasion de prendre la parole devant le comité permanent.

Le Groupe CSA est plus généralement connu comme l'Association canadienne de normalisation. Notre exposé aujourd'hui portera principalement sur les principaux facteurs qui, selon nous, peuvent contribuer à jeter les bases nécessaires

increased standardization, regulatory capacity and harmonization of modular construction.

I would like to begin by briefly introducing our organization. CSA was established over 100 years ago and today is Canada's largest accredited standards development organization. We are a member-based association with a portfolio of over 3,000 codes and standards in areas such as construction, infrastructure and the environment.

CSA applauds the commitment of Build Canada Homes to increase the supply of needed affordable housing, while simultaneously promoting innovative and efficient building techniques.

One of these techniques is modular construction, an area in which CSA has decades of experience, having developed the first modular standard over 50 years ago. In recent years, as the need for housing has increased and construction productivity has declined and labour shortages have worsened, modular has been increasingly recognized for its potential to speed up project delivery and achieve greater cost efficiencies, with the added benefits of enhancing sustainability and worker safety.

But while the opportunities afforded by modular construction are significant, they are not guaranteed. To achieve speed and reduced costs, modular requires economies of scale. While scaling will depend on coordinated efforts across the construction ecosystem, two key elements are mission-critical for setting the necessary foundation for success. These are standardization and regulatory capacity and harmonization.

Manufacturing efficiency depends on repeatable products, uniform components and predictable processes. This can only be achieved through increased standardization and capacity building. At CSA, we have worked with technical experts to develop an integrated suite of modular construction standards that span the full building life cycle, from CSA A277 for factory certification before modules leave the plant to requirements for on-site installation of multi-storey modular buildings to guidance for permitting and approvals of modular builds.

In the coming months, we will also release a standard on the design of modular structures and guidance for modulars for the North. Collectively, the CSA series of standards, complemented by no-fee, online training for users, forms a comprehensive

pour que Maisons Canada réalise sa vision. Cela comprend une normalisation, une capacité réglementaire et une harmonisation accrues de la construction modulaire.

Je commencerai par présenter brièvement notre organisation. Le Groupe CSA a été fondé il y a plus de 100 ans et est aujourd'hui la plus grande organisation agréée d'élaboration des normes au Canada. Nous sommes une association dirigée par ses membres, munie d'un portefeuille de plus de 3 000 codes et normes dans les domaines comme la construction, les infrastructures et l'environnement.

Le Groupe CSA salue l'engagement de Maisons Canada d'augmenter l'offre de logements abordables nécessaires, tout en faisant la promotion de techniques de construction novatrices et efficaces.

L'une de ces techniques est la construction modulaire, domaine dans lequel le Groupe CSA a des décennies d'expérience, après avoir élaboré la première norme sur la construction modulaire il y a plus de 50 ans. Au cours des dernières années, alors que les besoins en matière de logement ont augmenté, que la productivité en construction a diminué et que les pénuries de main-d'œuvre se sont aggravées, la construction modulaire est de plus en plus reconnue pour sa capacité à accélérer la réalisation des projets et à permettre de réaliser des économies plus importantes, en offrant l'avantage supplémentaire d'améliorer la durabilité et la sécurité des travailleurs.

Cependant, bien que les possibilités offertes par la construction modulaire soient importantes, elles ne sont pas garanties. Pour gagner en rapidité et réduire les coûts, la construction modulaire nécessite des économies d'échelle. Même si les économies d'échelle dépendront des efforts coordonnés dans l'ensemble de l'écosystème de la construction, deux éléments clés sont essentiels pour jeter les bases nécessaires à la réussite. Ces éléments sont la normalisation et la capacité et l'harmonisation réglementaires.

L'efficacité des activités de fabrication dépend de produits reproductibles, de composantes uniformes et de processus prévisibles. Cela peut uniquement être atteint au moyen de la normalisation et d'un renforcement des capacités. Au Groupe CSA, nous avons travaillé en collaboration avec des experts techniques pour élaborer une suite intégrée de normes de construction modulaire, qui couvrent l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, de la norme CSA A277 relative à la certification en usine avant la sortie des modules de l'usine, pour être installés sur le chantier de bâtiments modulaires à plusieurs étages, jusqu'aux directives concernant les permis et les autorisations pour les constructions modulaires.

Dans les mois à venir, nous allons également publier une norme relative à la conception de structures modulaires et des directives relatives aux constructions modulaires dans le Nord. Ensemble, la série de normes de Groupe CSA, accompagnée par

framework that helps enable modular construction that can be designed, built, delivered and approved to consistent, high-quality standards.

Nevena Dragicevic, Senior Manager, Public Policy, CSA Group: In addition to increased standardization, greater regulatory capacity and harmonization are essential to unlocking scale and efficiency gains. I'd like to address two issues here.

First, most building inspectors have limited experience with modular and rely on permitting and approval processes largely designed for conventional builds. This has proven to be a critical bottleneck, resulting in project delays.

Standards can help here, too. CSA A277 supports code compliance for prefabricated construction by enabling accredited third-party certification bodies to verify that factory-built components meet applicable codes. The standard is essential to instilling confidence in modules and factory systems and, when combined with other CSA standards, supports more streamlined inspections and approvals.

The second regulatory challenge I'd like to highlight is the gaps and inconsistencies in Canada's building codes, which influence industry uptake of modular methods. For example, CSA A277 is currently mentioned in the National Building Code in an informal manner, creating fragmentation amongst provinces and territories.

Because modules can be manufactured in one part of the country and transported to another for assembly, the lack of regulatory harmonization introduces complications and delays. Building codes are also largely silent on some unique aspects of modulars, such as transportation or on-site lifting and placement, injecting further uncertainty.

We are encouraged to see the recent work by the National Building Code to align with the needs of modular construction. We believe that formally adopting CSA A277 in the next edition of the code will provide more clarity and certainty for its use and application, especially as manufacturers seek growth opportunities across Canada's markets.

We also encourage reference of the soon-to-be-released CSA Z251 standard on the design of volumetric buildings in the National Building Code to address design considerations specific to the modular construction of multi-storey buildings.

une formation en ligne gratuite destinée aux utilisateurs, constitue un cadre complet qui facilite la mise en œuvre d'une construction modulaire pouvant être conçue, réalisée, livrée et approuvée selon des normes de qualité élevées et uniformes.

Nevena Dragicevic, directrice, Politique publique, Groupe CSA : En plus de la normalisation accrue, un renforcement des capacités réglementaires et une harmonisation accrue sont essentiels pour réaliser des économies d'échelle et des gains d'efficacité. J'aimerais parler de ces deux aspects ici.

D'abord, la plupart des inspecteurs en bâtiment ont une expérience limitée dans la construction modulaire et s'appuient sur des processus d'autorisation et d'agrément conçus pour l'essentiel pour les constructions conventionnelles. Cela s'est avéré être un goulot d'étranglement majeur, qui a entraîné des retards dans les projets.

Les normes peuvent aider à ce chapitre, également. La norme CSA A277 soutient la conformité avec le code pour la construction préfabriquée en permettant à des organismes de certification tiers agréés de vérifier que les composants préfabriqués en usine sont conformes aux codes en vigueur. La norme est essentielle pour inspirer la confiance envers la construction modulaire et les systèmes d'usine et, lorsqu'elle est associée à d'autres normes CSA, permet de simplifier les inspections et les approbations.

Le deuxième défi réglementaire que j'aimerais mettre en évidence tient aux lacunes et aux incohérences dans les codes du bâtiment du Canada, qui ont une influence sur l'adoption des méthodes de construction modulaire par l'industrie. Par exemple, la norme CSA A277 est actuellement mentionnée de manière informelle dans le Code national du bâtiment, ce qui crée une fragmentation parmi les provinces et les territoires.

Étant donné que les modules peuvent être fabriqués dans une région du pays et transportés dans une autre pour être assemblés, le manque d'harmonisation réglementaire entraîne des complications et des retards. Les codes du bâtiment ne prévoient rien par ailleurs quant à certains aspects propres aux modules, tels que le transport, l'installation et la mise en place sur site, ce qui ajoute encore à l'incertitude.

Nous sommes heureux de constater que le Code national du bâtiment s'est récemment adapté aux besoins de la construction modulaire. Nous pensons que l'adoption officielle de la norme CSA A277, dans la prochaine édition du code, apportera davantage de clarté et de certitude quant à son utilisation et son application, d'autant plus que les fabricants cherchent des possibilités de croissance sur l'ensemble des marchés canadiens.

Nous encourageons également la référence à la norme CSA Z251, qui sera bientôt publiée et qui porte sur la conception de structures modulaires volumétriques, dans le Code national du bâtiment, afin de tenir compte des aspects de conception propres à la construction modulaire des bâtiments à plusieurs étages.

In closing, if Canada is to scale modular housing effectively, we must pair ambition with the right foundations: clear, harmonized regulation and strong, modern standards. Building capacity and capability of the construction ecosystem in modular methods would further serve to strengthen this foundation.

CSA stands ready to support this work so that Build Canada Homes can deliver more affordable housing faster, safely and at scale.

Thank you very much.

The Chair: Colleagues, we have around 30 minutes left, so I count on your discipline and understanding to limit your time to three minutes each. We will start with the bill's critic, Senator Martin.

Senator Martin: Thank you, all three of you, for your presentations.

I will ask Ms. Dragicevic about what you just said regarding the lack of regulatory harmonization. Is the National Building Code being reviewed in five years' time or very soon?

When we talk about the foundation that needs to be ready in order for Build Canada Homes to be successful and achieve its mandate, can you talk about how close we are to creating this strong foundation?

Ms. Dragicevic: We are very close to creating this strong foundation. There is current discussion around amending this part of the code, specifically moving the reference to CSA A277 to another part of the code, which will make it more enforceable and consistently applied across provinces. It would create that more systemic and standardized approach to how modular builds are approved at the municipal level.

I will turn it to Mr. Torrey to add any additional perspectives.

Mr. Torrey: Yes, absolutely.

Senator Martin: Sorry. Just mindful of the time, I wanted to know how close we are. I know it is a long process, and it is reviewed every — I'm seeing five years, but I could be wrong.

Mr. Strickland, you outlined what needs to happen, but, from your perspective, is Bill C-20, as currently drafted, providing enough certainty about the scale, timeline and types of projects that Build Canada Homes will deliver to justify investments in training and workforce planning, or are there gaps that you can identify?

Pour conclure, si le Canada veut développer efficacement le logement modulaire, il doit allier ambitions et bases solides : une réglementation claire et harmonisée ainsi que des normes solides et modernes. Les capacités et les compétences de l'écosystème de construction en matière de méthodes modulaires contribueraient à consolider davantage ces bases.

Le Groupe CSA est prêt à soutenir ce travail pour que Maisons Canada puisse fournir davantage de logements abordables plus vite, de manière plus sécuritaire et à grande échelle.

Merci beaucoup.

Le président : Chers collègues, il nous reste environ 30 minutes, je compte donc sur votre sens de la discipline et votre compréhension pour limiter votre temps de parole à trois minutes chacun. Nous allons commencer par la porte-parole du projet de loi, la sénatrice Martin.

La sénatrice Martin : Merci, à vous trois, de vos exposés.

J'aimerais poser une question à Mme Dragicevic sur ce que vous venez de dire concernant le manque d'harmonisation réglementaire. Le Code national du bâtiment fera-t-il l'objet d'une révision dans cinq ans ou très prochainement?

Quand on parle des bases nécessaires pour que Maisons Canada réussisse et remplisse sa mission, pourriez-vous nous dire où nous en sommes dans la mise en place de ces bases solides?

Mme Dragicevic : Nous sommes sur le point de jeter ces bases solides. Des discussions sont actuellement en cours concernant la modification de cette partie du code, en particulier pour déplacer la référence à la norme CSA A277 dans une autre partie du code, ce qui le rendra plus facile à appliquer et garantira une application uniforme dans toutes les provinces. Cela permettrait de mettre en place une approche plus systémique et normalisée pour l'approbation des constructions modulaires au niveau municipal.

Je vais passer à M. Torrey, s'il souhaite ajouter autre chose.

M. Torrey : Oui, tout à fait.

La sénatrice Martin : Je m'excuse. Étant donné que je garde un œil sur le temps, je voulais savoir où nous en sommes. Je sais que c'est un long processus, et qu'il est réexaminé tous les... Je crois que c'est tous les cinq ans, mais je peux me tromper.

Monsieur Strickland, vous avez décrit ce qu'il faut faire, mais, de votre point de vue, le projet de loi C-20, dans sa forme actuelle, offre-t-il suffisamment de certitude concernant la mise à l'échelle, les délais et les types de projets que Maisons Canada réalisera afin de justifier les investissements réalisés dans la formation et la planification de la main-d'œuvre, ou y a-t-il des lacunes que vous pouvez relever?

Mr. Strickland: Thank you for the question, senator.

I think the housing crisis we have in Canada is complex, and complex problems require complex solutions.

The Build Canada Homes act, in its entirety, is a good start. It is setting a foundation. It is creating a Crown corporation to finally give some real federal focus on this very challenging issue.

In terms of the investments in skilled trades related to that, I think that \$6 billion, as I said in my remarks, to help train our workers and improve our workers and attract more people and retain them into the trades is a fantastic investment. That is only going to serve Build Canada Homes as a portion of — we have the Major Projects Office that we are going to lay on top of all of that.

I think all the initiatives the government announced in the spring economic update to support the skilled trades will help enable the Build Canada Homes act and will help us meet whatever labour requirements are required.

I would suggest one thing that is important in this conversation around affordable housing is that you have to have supportive housing. If we're looking at ways in which we're going to solve homelessness in Canada, it is much more than just putting them into a home or an apartment. There needs to be support that goes along with that. That is something the committee may want to consider in addressing the Build Canada Homes act.

Senator Fridhandler: To our CSA witnesses, on the conundrum that is Canadian harmonization — and it is at all three levels: federal, provincial and municipal — some of these things with CSA are jurisdictional, so I want to better understand how your approvals weigh on decisions that are made at the provincial and municipal levels relative to clearing and accelerating. What issues do you see?

Mr. Torrey: Thank you very much.

One of the first steps is to ensure that it is being done consistently amongst the provinces and territories with the identification of CSA A277 as the baseline.

One of the challenges goes beyond the regulation of it. It is the understanding and the capacity building. One of the key recommendations is that we need to build the knowledge base when it comes to modern methods of construction, like modular, so that everybody is on the same page and understands what the role is with it.

M. Strickland : Merci de la question, sénatrice.

Je pense que la crise du logement que nous traversons au Canada est complexe, et les problèmes complexes exigent des solutions complexes.

La Loi sur Maisons Canada, dans son intégralité, est un bon départ. Elle sert de fondement. Grâce à la société d'État qu'elle met sur pied, le gouvernement fédéral pourra enfin se concentrer sur ce dossier très problématique.

En ce qui concerne les investissements dans les métiers spécialisés requis dans le cadre de cette initiative, je pense que, comme je l'ai mentionné dans mes observations, les 6 milliards de dollars qui serviront à former et à perfectionner nos travailleurs, à attirer plus de personnes et à les maintenir dans les métiers spécialisés constituent un investissement formidable. Mais cela sera utile pour Maisons Canada, en partie pour... nous avons aussi le Bureau des grands projets, qui encadre tout cela.

Je pense que toutes les initiatives que le gouvernement a annoncées dans la mise à jour économique du printemps pour soutenir les métiers spécialisés faciliteront l'application de la Loi sur Maisons Canada et nous permettront de répondre à toutes les exigences relatives à la main-d'œuvre.

Lorsque l'on parle de logement abordable, il faut tenir compte d'une chose essentielle: le logement supervisé. Si nous souhaitons régler le problème de l'itinérance au Canada, nous devons faire plus que de placer les gens dans une maison ou dans un appartement. Il faut également mettre en place des mesures de soutien. Peut-être que le comité voudra en tenir compte dans l'étude de la Loi sur Maisons Canada.

Le sénateur Fridhandler : Je m'adresse aux représentants du groupe CSA : pour ce qui est du casse-tête que représente l'harmonisation canadienne — à toutes les échelles, fédérale, provinciale et municipale —, certains aspects de votre travail touchent aux sphères de compétence, donc j'essaie de mieux comprendre la façon dont vos approbations influencent les décisions des administrations municipales et provinciales quant à l'approbation et à l'accélération des projets. Quels obstacles remarquez-vous?

M. Torrey : Merci beaucoup.

L'une des premières étapes consiste à veiller à la cohérence dans les provinces et les territoires, et nous avons pour cela la norme de base CSA A277.

Le défi, entre autres, va au-delà de la réglementation. Il faut également comprendre et renforcer les capacités. L'une de nos principales recommandations, c'est de bâtir la base de connaissances sur les méthodes modernes de construction, comme la construction modulaire, pour que tous soient sur la même longueur d'onde et comprennent leur rôle.

We can reference the appropriate standards in regulations and remove the barriers to harmonization. We need to do that in concert with proper capacity building, not just of regulators but of the industry as a whole, so that we can start to upskill to open the tap a bit on this technology.

Senator Fridhandler: Who is “we”? If Build Canada Homes is not the leader, how do they take the lead and contribute to making this happen?

Mr. Torrey: That’s a good question. It is the support of the continued work towards developing the standards and the tools and building the capabilities out there.

If there is an avenue for Build Canada Homes to work with those who are developing the solutions and creating the regulations to build that skill set, that would go a long way.

Senator Yussuff: I have two questions for the panellists. Thank you, all, for being here and for sharing your thoughtfulness with us.

Ms. Dragicevic, I will ask you: Are there three things that you could point to in the bill that will accelerate and foster the development of the modular sector going forward that will help us in regard to the study of this bill?

Ms. Dragicevic: Yes. The most important thing is that this is an essential market signal, as colleagues previously mentioned in the other opening remarks. There is long-term demand certainty that is needed for modular builders to invest in the overhead that is necessary to enhance production and to enter this market.

Having this long-term vision through Build Canada Homes is essential in signalling that the federal government is in it for the long run.

Further to that, I would suggest one important thing that is crucial to do through Build Canada Homes is to demonstrate efficiency and productivity gains by gathering evidence and measuring the progress and the impact of the housing projects that it will enable. That is a crucial opportunity to enhance overall system learning.

This is what will make a big difference in terms of market uptake as well. We need a stronger Canadian evidence base for potential entrants and for the private sector to invest in this.

Senator Yussuff: Skilled workforce is essential to any capacity to build in this country. It doesn’t matter where you are in the country.

Nous pouvons inclure une référence aux normes appropriées dans les règlements et retirer les obstacles à l’harmonisation. Nous pouvons faire cela et, dans en parallèle, renforcer adéquatement les capacités des organismes de réglementation, mais aussi celles de l’industrie en général. Ainsi, nous pourrions commencer à nous perfectionner de façon à un peu ouvrir la voie à cette technologie.

Le sénateur Fridhandler : C’est qui, « nous »? Si Maisons Canada ne prend pas les devants, que peut-elle faire pour prendre les choses en main et concrétiser cela?

M. Torrey : Voilà une excellente question. Il s’agit de soutenir les efforts continus pour élaborer les normes et les outils et renforcer les capacités.

Si Maisons Canada pouvait travailler de concert avec ceux qui élaborent des solutions et des règlements afin de créer cet ensemble de compétences, ce serait très utile.

Le sénateur Yussuff : J’ai deux questions pour les témoins. Merci beaucoup à toutes et à tous de votre présence, et merci de vous soucier de ces questions.

Madame Dragicevic, je vous pose la question suivante : pourriez-vous indiquer trois éléments du projet de loi qui accéléreront et stimuleront le développement du secteur modulaire, à partir de maintenant, et qui seront utiles à notre étude du projet de loi?

Mme Dragicevic : Tout à fait. Ce qui importe, c’est qu’il s’agit d’un signal du marché essentiel, comme d’autres collègues l’ont mentionné dans leurs déclarations liminaires. Pour que les entreprises de construction modulaire investissent dans les frais généraux nécessaires pour intégrer ce marché et commencer à produire, il faut qu’il y ait une certitude quant à la demande à long terme.

Cette vision à long terme par l’entremise de Maisons Canada est essentielle pour signaler que le gouvernement fédéral s’engage à long terme.

De plus, une chose importante à dire, c’est qu’il est essentiel de montrer, par l’entremise de Maisons Canada, les gains de productivité et d’efficacité possibles en rassemblant les données probantes et en mesurant le progrès et les retombées des projets de logement que l’agence facilitera. C’est une occasion en or d’améliorer l’ensemble du système d’apprentissage.

Cela fera toute la différence, en ce qui concerne l’adoption par le marché. Il nous faut une base de données canadiennes plus solide pour attirer l’investissement des nouveaux adhérents potentiels et du secteur privé.

Le sénateur Yussuff : Peu importe le métier, une main-d’œuvre qualifiée est essentielle pour construire dans le pays. Peu importe où vous soyez dans le pays.

Given the glaring need for accelerating the housing sector and the broader effort of the country to build infrastructure, do you see a competing challenge in the country of meeting the needs we are going to have in terms of skilled workers to be able to do this in the speed the government is hoping to achieve?

Mr. Strickland: A great question and observation. Yes, there is a real challenge. It goes back to my opening remarks around optimizing the skilled labour we currently have available. We have a lack of sophisticated labour market data in Canada, so it is very hard to plan large-scale infrastructure projects because there isn't enough data there for you to make a final investment decision.

My recommendation — and I have said it loudly and consistently — is that we need to form a labour management supply coordinating committee so we can feed into this body all of the projects coming forward from the Major Projects Office, or MPO. What is their trade profile? What are their demands for trade? What trades do you need, when and where?

That's similar for housing. I understand there are 80 projects submitted to the MPO. My concern is that, when you look at all of this economic opportunity that is coming, these projects will get approved altogether at the same time, and then we're not going to be able to deliver to the force and effect that the nation requires.

So we need to coordinate and get ahead of that. Housing is a part of that equation, senator.

Senator Loffreda: Thank you to all of our panellists for being here.

Mr. Strickland, Bill C-20 is ultimately about helping Canada build faster and more efficiently. From your perspective, what labour-related barriers are currently slowing housing construction the most across the country? More precisely, if you could recommend — and you said that complex problems require complex solutions — one major federal policy change tomorrow that would most improve Canada's ability to build housing and major infrastructure projects faster, what would that be?

Mr. Strickland: It would be a labour management coordinating committee, senator, 100%. We need to do that, and we need to do that fast.

In terms of labour for building housing, I represent the unionized sector. We have pockets of high union density, mostly in the GTA and in Ottawa, when it comes to building housing. In other parts of Canada, it is more non-union or alternative union. From our perspective, there is not a barrier from labour to build

Compte tenu de la nécessité évidente d'accélérer le secteur du logement et des efforts généraux du pays pour construire l'infrastructure, voyez-vous un autre défi susceptible d'empêcher le pays de répondre aux besoins en main-d'œuvre qualifiée, et dans le délai rapide souhaité par le gouvernement?

M. Strickland : C'est une excellente question, et l'observation l'est aussi. Il y a, effectivement, un réel défi. Cela rejoint ce que je disais dans ma déclaration liminaire, lorsque je parlais d'optimiser la main-d'œuvre qualifiée que nous avons déjà. Au Canada, nous n'avons pas de données très détaillées sur le marché de l'emploi sophistiqué, donc il est très difficile de planifier des projets d'infrastructure à grande échelle, parce qu'il n'y a pas assez de données sur lesquelles fonder une décision finale en matière d'investissement.

Ce que je recommande — et je l'ai toujours dit haut et fort —, c'est de mettre sur pied un comité de coordination de la gestion de la main-d'œuvre qui pourrait examiner tous les projets émanant du Bureau des grands projets, le BGP. Quel est le profil des métiers? Que demandent-ils, comme métiers spécialisés? De quels genres de métiers spécialisés ont-ils besoin, où et quand?

C'est la même chose pour le logement. Je sais que le BGP a reçu 80 propositions de projets. Ce qui m'inquiète, c'est que, compte tenu de cette occasion économique, les projets seront approuvés simultanément, et que nous ne pourrions pas fournir la main-d'œuvre et les résultats requis par le pays.

Nous devons donc coordonner et planifier, pour être prêts. Le logement fait partie de l'équation, sénateur.

Le sénateur Loffreda : Merci à tous nos témoins d'être ici.

Monsieur Strickland, en fin de compte, le projet de loi C-20 vise à permettre au Canada de construire plus rapidement et de manière plus efficace. Selon vous, quels obstacles relatifs à la main-d'œuvre ralentissent actuellement le plus la construction de logements dans tout le pays? Plus précisément, si vous pouviez recommander — et vous avez dit que les problèmes complexes exigeaient des solutions complexes — un changement de politique fédérale important, pour demain, qui améliorerait le plus la capacité du Canada à construire des logements et à construire de grands projets d'infrastructure plus rapidement, qu'est-ce que ce serait?

M. Strickland : Ce serait de mettre sur pied le comité de coordination de la gestion de la main-d'œuvre, sénateur, sans hésiter. Nous devons faire cela, et ce, rapidement.

En ce qui concerne la main-d'œuvre que nécessitera la construction de logements, je représente le secteur syndiqué. Il y a des régions à forte densité syndicale, surtout dans la région du Grand Toronto et à Ottawa, en ce qui concerne la construction de logements. Dans les autres régions du Canada, il y a davantage

housing in Canada right now. The problem is the lack of demand and the lack of construction that are currently occurring.

In order to solve that, as you said, it is a complex problem and a complex solution.

We have a collision of macroeconomic forces and microeconomic forces. The macro is the uncertainty that we have in Canada right now. I'm experiencing this on some major projects that have been announced. Because of tariffs and the lack of a trade deal with the United States, people are not making those investment decisions, and I think that that is also impacting the housing market. I think that people are not ready to make the biggest purchase of their lives because of that uncertainty. On a macro level, we need to sort out the free trade deal with the U.S., and that will help the housing market quickly.

Senator Loffreda: For our other panellists, I will keep it short. In your opinion, does Bill C-20 meaningfully address the structural barriers facing builders, or does it mainly add another layer to the system?

Ms. Dragicevic: No, we don't think that this is adding additional structural barriers.

The biggest issue we see is, again, the regulatory harmonization and the inconsistent use of standards that are meant to enable confident compliance pathways for modular builds.

Senator Loffreda: Thank you.

Senator Ringuette: Chair, you will be happy that the last comments from Mr. Strickland and the CSA confirm that we have a good start. My biggest concern remains the slate of building codes. I understand you're working on the modular one. You indicated that you are working on multi-level modular building codes.

But I find that one level is still not applied evenly or consistently. That, from the get-go, is a major barrier. Can you further comment?

de travailleurs non syndiqués ou qui font partie d'un autre type de syndicat. Selon nous, il n'y a pas d'obstacle, du côté de la main-d'œuvre, à la construction résidentielle au Canada, à l'heure actuelle. Le problème, c'est le manque de demande et le manque de projets de construction, présentement.

Pour remédier à ce problème complexe, il faut trouver une solution complexe, pour reprendre vos mots.

Il y a tant des forces macroéconomiques que microéconomiques en jeu. Les forces macroéconomiques sont l'incertitude qui plane, à l'heure actuelle, sur le Canada. Je le vis, dans le cadre de certains grands projets qui ont été annoncés. Les droits de douane et l'absence d'un accord commercial avec les États-Unis font que les gens ne prennent pas la décision d'investir, et je pense que cela a également des répercussions sur le marché du logement. Je pense que les gens ne sont pas prêts à faire le plus grand achat de leur vie, en raison de cette incertitude. D'un point de vue macroéconomique, nous devons régler le problème de l'accord de libre-échange avec les États-Unis, et cela pourrait rapidement stimuler le marché du logement.

Le sénateur Loffreda : Mes questions s'adressent aux autres témoins, et je vais tenter d'être concis. Selon vous, le projet de loi C-20 va-t-il surmonter de manière significative les obstacles structurels auxquels sont confrontées les entreprises de construction, ou va-t-il au contraire simplement ajouter une autre couche au système?

Mme Dragicevic : Non, nous ne pensons pas qu'il ajoute des obstacles structurels supplémentaires.

Selon nous, le plus grand problème, encore une fois, c'est l'harmonisation des règlements et l'utilisation incohérente des normes qui sont censées favoriser des voies de conformité sûres pour les constructions modulaires.

Le sénateur Loffreda : Merci.

La sénatrice Ringuette : Monsieur le président, vous serez ravi d'apprendre que les derniers commentaires de M. Strickland et des représentants du groupe CSA confirment que nous avons un bon début. Ce qui me préoccupe toujours, c'est la liste des codes de construction. Je sais que vous travaillez sur le code de la construction modulaire. Vous avez mentionné que vous travaillez sur les codes de construction modulaires à de multiples niveaux.

Mais je constate que les codes s'appliquant à un niveau ne sont pas appliqués équitablement ou de manière cohérente. C'est, d'entrée de jeu, un obstacle considérable. Pourriez-vous en dire plus?

Mr. Torrey: I will jump in on this. I think we are off to a good start. Factory certification and the appropriate processes are in place in many jurisdictions. As I said, we do have a capacity-building element in place.

At the end of the day, with the modular construction standards that are there, regardless of height, they have to meet the same building codes as conventional construction with some additional factory certification requirements.

We have all of the right pieces in place. We have many skilled companies out there who are ready to go.

There are a few pieces and levers we have to flip to enable it more.

I think that the financing aspects and some of the key components of Bill C-20 are going to help to begin to move this forward.

We are taking the right steps here.

[Translation]

Senator Youance: My question is for the CSA Group representatives.

Build Canada Homes has a responsibility with respect to innovation in construction. This will gradually lead to changes or additions in terms of standards. How can CSA Group support Build Canada Homes in the development of these standards, expeditiously?

I'm referring, for example, to the process that was undertaken for mass timber construction. This took place over several years, and required testing. How can CSA Group support Build Canada Homes in such a process?

[English]

Mr. Torrey: We work with an amazing group, a network of experts across the country, well established, everything from the National Research Council to the technical experts who volunteer their time at CSA.

At CSA, for example, we have 11,000 people who volunteer their time, the best experts from across the country, in various areas. They contribute their time, knowledge and expertise. They are ready to help us create the solutions to many of these emerging technologies that I think Build Canada Homes is going to support: modern methods of construction that go beyond modular construction.

It is just simply engaging with these experts and quickly coming to ground on what we need next. There is already a series of items that have been identified as potential items to

M. Torrey : Je vais répondre. Je pense que nous sommes bien partis. La certification d'une usine et les processus appropriés sont en place, dans de nombreuses régions. Comme je l'ai dit, nous avons déjà l'élément du renforcement des capacités.

En fin de compte, les normes de construction modulaire existantes, quelle que soit la hauteur, doivent respecter les mêmes codes de construction que les constructions conventionnelles, et certaines exigences supplémentaires en matière de certification d'usine s'ajoutent.

Toutes les bonnes pièces sont en place. De nombreuses entreprises qualifiées sont prêtes à faire le travail.

Nous devons encore trouver quelques dernières pièces et activer quelques leviers pour faciliter davantage tout cela.

Je pense que les aspects du financement et certains éléments essentiels prévus dans le projet de loi C-20 vont nous aider à avancer.

Nous prenons les bonnes mesures, ici.

[Français]

La sénatrice Youance : Ma question s'adresse aux représentants de Groupe CSA.

Maisons Canada a une responsabilité quant à l'innovation en construction. Cela amènera graduellement des changements ou des ajouts au niveau des normes. Comment Groupe CSA peut-il accompagner Maisons Canada dans la préparation de ces normes, avec célérité?

Je fais référence, par exemple, au processus qui a été fait pour la construction en bois massif. Cela s'est déroulé sur plusieurs années, cela a pris des tests. Comment Groupe CSA peut-il accompagner Maisons Canada dans un tel processus?

[Traduction]

M. Torrey : Nous travaillons avec un groupe formidable, un réseau d'experts de tout le pays, bien établi, allant du Conseil national de recherche à des experts techniques qui mettent leur temps au service du groupe CSA.

Le groupe CSA, par exemple, peut compter sur 11 000 meilleurs experts du pays, dans des domaines variés, qui nous donnent de leur temps. Ils mettent à contribution leur temps, leurs connaissances et leur expertise. Ils sont prêts à nous aider à créer des solutions, en ce qui concerne bon nombre des technologies émergentes que, je pense, Maisons Canada soutiendra : des méthodes modernes de construction qui vont au-delà de la construction modulaire.

Il faut simplement collaborer avec ces experts et se mettre rapidement d'accord sur la prochaine étape. Nous avons déjà cerné une série d'éléments susceptibles de nous aider à faire

assist this moving forward. It is about enabling it and moving forward on some of these new tools.

Senator Wallin: A question to you, Mr. Strickland, about what you think the leverage is that Build Canada Homes will have, or we supposedly assume they will have, in terms of circumventing the rules or regulatory problems we see in municipalities. Even within a city or a town, the rules are different literally across the street. Why is it or how is it that Build Canada Homes would be able to get through that faster than anybody else building other types of homes?

Mr. Strickland: Thank you for the question. I think the first part of that, senator, is the land acquisition or the land that the Government of Canada already owns through the Canada Lands Company. Part of the big challenge of developing housing, either low-, mid- or high-rise, is purchasing land and getting the zoning approvals in place for that land. That is a really good start. Doing an inventory of all of the available land across Canada in different communities is really going to help with that.

Senator Wallin: Are you saying that because they are bringing land to the table, the municipal officials will say, “Okay, we’ll maybe just turn a blind eye to this rule here”?

Mr. Strickland: I do not know if the municipality would turn a blind eye, but they are bringing land to it already. That is a good first start.

Then, on top of that, they are able to bring in the force and effect of the federal government. The federal government’s reputation as a legitimate owner, developer and partner with municipalities on so many other different fronts helps them to open the door to get this housing built.

That is not to say that there won’t still be challenges. There still will be challenges. You have to ensure, when you are building housing developments, that you have the water, sewer and wastewater capacity and all of those other planning elements that go into building communities.

Build Canada Homes is a Crown corporation and will be able to leverage the federal government’s expertise and the fact it owns land, which will help accelerate the development of housing, in my view.

[Translation]

Senator Henkel: My question is for the CSA Group representatives.

avancer les choses. Il faut pouvoir les utiliser et passer à la prochaine étape de ces nouveaux outils.

La sénatrice Wallin : Monsieur Strickland, j’aimerais vous demander ce qui, selon vous, est un levier dont disposera Maisons Canada, ou, du moins, que l’on suppose qu’il aura, pour contourner les règles ou les problèmes en matière de réglementation que nous voyons dans les municipalités. Même dans une ville ou une municipalité, les règles sont différentes littéralement d’une rue à l’autre. Pourquoi et comment Maisons Canada pourrait-elle être en mesure de construire plus rapidement que toutes les entreprises qui construisent d’autres types de logements?

M. Strickland : Merci de la question. Je pense, sénatrice, que cela tient d’abord à l’acquisition du terrain ou au fait que le gouvernement du Canada est déjà propriétaire du terrain, par l’entremise de la Société immobilière du Canada. Le grand défi de la construction immobilière, qu’il s’agisse de bâtiments de grande, moyenne ou faible hauteur, c’est d’acheter des terrains et d’en faire approuver le zonage. C’est vraiment un bon début. Il serait très utile de faire un inventaire de tous les terrains disponibles dans tout le Canada, dans les différentes collectivités.

La sénatrice Wallin : Êtes-vous en train d’insinuer que, puisqu’ils fournissent le terrain, les fonctionnaires municipaux vont simplement dire « D’accord, nous allons peut-être fermer les yeux sur cette règle-là »?

M. Strickland : J’ignore si la municipalité fermerait les yeux sur quoi que ce soit, mais ils fournissent déjà le terrain. C’est un bon début.

De plus, ils peuvent également faire intervenir le gouvernement fédéral. La réputation du gouvernement fédéral en tant que propriétaire légitime, promoteur et partenaire des municipalités, dans beaucoup d’autres dossiers, l’aide à obtenir le feu vert pour faire construire ces logements.

Je ne dis pas qu’il n’y aura plus de défis. Il y en aura toujours. Vous devez vous assurer, lorsque vous construisez des ensembles résidentiels, que les réseaux d’aqueduc, d’égouts et d’eaux usées sont fonctionnels, et vous devez voir à tous ces autres éléments de planification dont il faut tenir compte lorsqu’on construit des communautés.

Maisons Canada est une société d’État, et elle pourra tirer parti de l’expertise du gouvernement fédéral et du fait qu’il détient des terrains, ce qui va accélérer le développement des logements, selon moi.

[Français]

La sénatrice Henkel : Ma question s’adresse aux représentants de Groupe CSA.

Do you think modular construction can be a real driver in reducing the environmental footprint of housing in Canada? How can we ensure that the supply chains for the necessary materials are able to deliver sufficient quantities quickly enough to meet the demands of construction projects that are expected to move at an extremely fast pace?

[English]

Mr. Torrey: Yes. When looking at the environmental concerns and modular construction, there are many opportunities when you look at factory-built housing, such as the reduced material waste in buildings and the ability to deconstruct. By having reduced material waste, there is a lower carbon impact, et cetera. There are a number of efficiencies that can be found. There are efficiencies found in the construction phase as well. For example, there is less downtime for roads because you can deliver the modules quickly. There are a number of benefits in that space.

Again, it is important to have planned out the project properly, thought it through from the beginning and do this right because, if you go into it with the wrong perspective or intent, you can set it back. There are a number of benefits to taking this approach from environmental and efficiency standpoints.

The Chair: Was there a second part to the question?

[Translation]

Senator Henkel: I didn't get an answer to the second part of my question. I was talking about the supply chain for these materials. Is there a risk of barriers? Can you list them? A significant number of modular homes need to be built, and they need to be built quickly, too. Do you foresee any difficulties with the supply of these materials?

[English]

Mr. Torrey: That is not an area of expertise for us as far as supply chains and material availability go.

That has to do with the scaling and confidence, as discussed by some of the other witnesses. If the volume presents itself, they can scale up effectively, but there needs to be that confidence there. Regarding the active supply of materials, that is something that I would have to defer to others.

The Chair: Colleagues, that completes the first round. We have five minutes left.

Senator Martin: I will go back to my first question for the CSA Group about the building code.

Selon vous, la construction modulaire peut-elle être un véritable levier pour réduire l'empreinte environnementale du logement au Canada? Comment s'assurer que les chaînes d'approvisionnement des matériaux nécessaires soient en mesure de fournir suffisamment et rapidement au vu des besoins de construction qui se veulent extrêmement rapides?

[Traduction]

M. Torrey : Oui. Du côté des enjeux environnementaux et de la construction modulaire, les maisons usinées offrent de nombreuses possibilités, comme la réduction du gaspillage de matériaux de construction et la possibilité de démonter les maisons. La réduction du gaspillage de matériaux réduit l'empreinte carbone, etc. Il y a de nombreuses possibilités de gains d'efficacité. Nous pouvons aussi gagner en efficacité pendant la phase de construction. Par exemple, les routes sont moins longtemps fermées, parce que les modules peuvent être livrés plus rapidement. Il y a de nombreux avantages.

Encore une fois, il faut bien planifier le projet, bien y réfléchir dès le début et bien faire le travail, parce que, si vous vous lancez dans le projet avec une mauvaise approche ou le mauvais objectif, vous risquez de le retarder. Cette approche offre une foule d'avantages du point de vue de l'environnement et de l'efficacité.

Le président : Y avait-il une deuxième partie à votre question?

[Français]

La sénatrice Henkel : Je n'ai pas eu de réponse à la deuxième partie de ma question. Je parlais de la chaîne d'approvisionnement de ces matériaux. Risque-t-il d'y avoir des obstacles? Pouvez-vous les énumérer? Un nombre important de maisons modulaires doivent être construites, et elles doivent l'être rapidement, aussi. Est-ce que vous prévoyez des difficultés concernant l'approvisionnement de ces matériaux?

[Traduction]

M. Torrey : Ce n'est pas notre domaine d'expertise, les chaînes d'approvisionnement et la disponibilité des matériaux.

Cela tient à la mise à l'échelle et à la confiance, comme certains autres témoins l'ont dit. Si le volume le permet, ils peuvent effectuer une mise à l'échelle efficace, mais la confiance doit être au rendez-vous. En ce qui concerne votre question sur l'approvisionnement en matériaux, je vais devoir la renvoyer à d'autres personnes.

Le président : Chers collègues, voilà qui conclut la première série de questions. Il nous reste cinq minutes.

La sénatrice Martin : Je vais revenir à ma première question sur le code du bâtiment, et je m'adresse aux représentants du Groupe CSA.

I know there is the national code, but there are other levels of building codes as well. In terms of readiness and being in alignment, our previous witness, Mr. Kevin Lee, talked about the red tape and the delays that happen at the municipal level. I know I cut off Mr. Torrey because I wanted to get my other question in. Would you continue to talk about this alignment and what we need to have? I think there will be delays at various levels unless everything is fully aligned.

Mr. Torrey: Yes. When it comes to how modular housing is adopted throughout various provinces and territories right now, many provinces have recognized CSA A277 in their adoption of the building code. It is in place right now in various provinces, including Ontario, Alberta, B.C. and, I believe, Quebec. We're well on the way to where we need to get.

We're working at the national level with the national model codes. As far as the timelines for their consideration and acceptance are concerned, that is not CSA's space, so I wouldn't want to answer on their behalf.

You asked about the municipal level, I believe, as well. Municipal approvals can face delays for a whole host of reasons. When it comes to modular builds, the issues can simply be compounded by that lack of awareness and know-how in ensuring that the factory components are code compliant. We have standards in place for that and guidance documents to help support municipalities, as well as self-guided training at no fee. It is complimentary. The pieces are in place. At a municipal level, we need to continue to provide more education to provide comfort for acceptance and approvals.

Senator Martin: Very quickly, then, you also mentioned there is a lack of inspectors with expertise. What about readiness on that?

Mr. Torrey: That is a part of the capacity building that we're trying to help with by developing some of this training. CSA developed a guideline a couple of years ago. It is available. It's called CSA Z252:23. It walks building officials through the process to give them that confidence and comfort in what they are doing. We're trying to continue to build capacity in that space as well.

Senator Yussuff: Mr. Strickland, \$6 billion has been announced in regard to efforts to boost the skilled trades in this country. That is a lot of money, obviously.

One of the biggest things we see in this country, which is not known writ large, is that the building trades are the largest trainer for apprenticeships. What is the capacity for the Canadian building trades and its affiliates to be able to utilize the money and to find young people and mentor and support them to ensure

Je sais qu'il y a un code national, mais il y a aussi des codes du bâtiment à d'autres niveaux. En ce qui concerne l'état de préparation et l'harmonisation, le témoin précédent, M. Kevin Lee, a parlé de la bureaucratie et des retards au niveau municipal. Je sais que j'ai interrompu M. Torrey pour poser mon autre question. Pourriez-vous continuer de parler de cette harmonisation et de ce dont nous avons besoin? Je crois qu'il y aura des retards à différents niveaux, à moins que tout ne soit parfaitement harmonisé.

M. Torrey : Oui. Présentement, en ce qui concerne l'adoption des maisons modulaires dans les provinces et les territoires, bon nombre de provinces ont reconnu la certification CSA A277 en adoptant le code du bâtiment. À l'heure actuelle, elle est en vigueur dans plusieurs provinces, y compris en Ontario, en Alberta, en Colombie-Britannique et, je crois, au Québec. Nous sommes sur la bonne voie.

Nous travaillons au niveau national avec les codes modèles nationaux. L'échéancier des examens et des acceptations n'est pas du ressort du Groupe CSA, et je ne veux pas répondre en leur nom.

Je crois que vous avez aussi parlé du niveau municipal. Les approbations municipales peuvent être retardées pour une foule de raisons. En ce qui concerne la construction modulaire, les problèmes peuvent simplement être aggravés par le manque de sensibilisation et de savoir-faire relatif à la conformité des composantes usinées avec le code. Nous avons des normes pour cela et des documents d'orientation pour soutenir les municipalités, et nous offrons des autoformations sans frais. C'est gratuit. Tout est en place. Au niveau municipal, nous devons continuer d'offrir davantage de formation pour favoriser l'acceptation et les approbations.

La sénatrice Martin : Rapidement, vous avez aussi parlé du manque d'inspecteurs d'expérience. Quel est l'état de préparation à ce chapitre?

M. Torrey : Cela fait partie des capacités que nous essayons de renforcer en offrant des formations. Le Groupe CSA a élaboré des lignes directrices, il y a deux ou trois ans. Vous pouvez les consulter. Il s'agit des lignes directrices CSA Z252:23. Elles guident les responsables de la construction tout au long du processus pour leur donner confiance et les rassurer sur ce qu'ils font. Nous essayons aussi de continuer à bâtir la capacité, dans ce domaine.

Le sénateur Yussuff : Monsieur Strickland, on a annoncé un investissement de 6 milliards de dollars pour stimuler les métiers spécialisés au Canada. Évidemment, c'est beaucoup d'argent.

L'un des phénomènes les plus importants que nous voyons, ici, et qui n'est pas vraiment connu, c'est que les métiers de la construction comptent le plus grand nombre d'apprentis. Le syndicat des métiers de la construction du Canada et ses affiliés pourront-ils utiliser cet argent pour recruter des jeunes, les

they can get through this training so they are ready to meet the needs of the country?

Mr. Strickland: That's a great question, senator. It will take quite a while to answer it sufficiently.

I will say two things. First, thank you for the shout-out. We are the largest private sector trainer of apprentices and journeypeople in Canada. We have over 200 training centres across the country. Part of that announcement for the \$6 billion was \$225 million for the Union Training and Innovation Program to help us build that capacity. That's critically important.

Another critical component of the announcement is that we get apprentices in — we don't have a problem attracting apprentices. The challenge our industry has is in retaining apprentices. Part of the announcement is in the in-school portion for apprenticeship training. There is a top-up of up to \$400 per week, up to a maximum of \$16,000 over four years, plus a \$5,000 completion incentive. That amount of support for apprentices will help with our ability to train the best skilled tradespeople in the world, retain them and help them be gainfully employed for a long time.

The Chair: Thank you to our witnesses. It was very informative. Sorry to have such limited time.

[Translation]

Honourable senators, we will move to our third and last panel of witnesses to complete this committee's pre-study of Bill C-20.

Today, we have the pleasure of welcoming in person Janice Myers and Garry Bhaura, Chair of the Canadian Real Estate Association.

Joining us again by video conference, we welcome Mike Moffatt, Founding Director of the Missing Middle Initiative, who was with us on October 9.

Please keep your opening remarks to five minutes.

[English]

Mike Moffatt, Founding Director, Missing Middle Initiative: Thank you, and thank you for having me here today representing the Missing Middle Initiative, a think tank dedicated to reviving Canada's urban middle class.

In recent months, we have seen positive moves from the federal government, including the HST and development charge agreements with the Province of Ontario, which will cut the cost of new homes by 15% to 20%, making new homes competitive with resale homes, which will increase housing starts. Since

mentorer et les soutenir pour s'assurer qu'ils terminent cette formation et soient prêts à répondre aux besoins du pays?

M. Strickland : C'est une excellente question, monsieur le sénateur. Il faudra un certain temps pour y répondre.

Je vais dire deux choses. Premièrement, merci de cette reconnaissance. Nous sommes le plus grand organisme privé de formation d'apprentis et de compagnons au Canada. Nous avons plus de 200 centres de formation au Canada. Des 6 milliards de dollars annoncés, 225 millions de dollars seront consacrés au Programme pour la formation et l'innovation en milieu syndical, pour nous aider à bâtir cette capacité. C'est essentiel.

Un autre élément essentiel de cette annonce, c'est que nous attirons des apprentis dans le secteur; ce n'est pas difficile d'attirer des apprentis. Le défi, c'est de les garder. L'annonce traitait entre autres des programmes de formation dans les écoles. Le gouvernement offre un supplément de 400 \$ par semaine, jusqu'à concurrence de 16 000 \$ sur quatre ans, en plus d'une prime à la réussite de 5 000 \$. Ce soutien aux apprentis nous aidera à former les ouvriers les plus qualifiés du monde, à les garder dans nos rangs et à les aider à occuper un emploi bien rémunéré pendant longtemps.

Le président : Merci à nos témoins. C'était très instructif. Désolé que le temps soit si limité.

[Français]

Honorables sénateurs, nous continuons avec notre troisième panel de témoins dans le cadre de notre étude préalable du projet de loi C-20.

Aujourd'hui, nous avons le plaisir d'accueillir en personne Mme Janice Myers et M. Garry Bhaura, président de l'Association canadienne de l'immobilier.

Nous accueillons également de nouveau, par vidéoconférence, M. Mike Moffatt, directeur fondateur de Missing Middle Initiative, qui était avec nous le 9 octobre dernier.

Veuillez vous limiter à cinq minutes pour vos remarques liminaires.

[Traduction]

Mike Moffatt, directeur fondateur, Missing Middle Initiative : Merci, et merci de me donner l'occasion aujourd'hui de parler au nom de la Missing Middle Initiative, un laboratoire d'idées ayant pour but de faire revivre la classe moyenne urbaine du Canada.

Ces derniers mois, le gouvernement fédéral a pris des mesures positives, y compris en concluant avec l'Ontario des ententes sur l'allègement de la TVH et la réduction des redevances d'aménagement, ce qui abaissera le coût des logements neufs de 15 à 20 %, favorisera la compétitivité des logements neufs par

these are temporary measures, we encourage all governments to use this time to extend them to other provinces, get them fully implemented and enact further reforms to drive down the costs of building new homes.

Earlier this year, the CMHC released projections showing that housing starts will fall in each of the next three years. Therefore, these recent reforms, while important, are insufficient to reach the government's ambitious target of doubling housing starts.

Now, targets, while helpful, are not enough. An ambitious target is admirable, but it is no substitute for a goal. A housing target is a means; it is not an end or a goal. A young family in search of a home does not care how many housing starts there were last year; they care about finding a home they can afford that meets their needs in their community.

Canada's lack of a middle-class housing goal creates a policy vacuum that the Office of the Federal Housing Advocate has attempted to fill, with a recent report advocating a 2060 target to address the middle-class housing crisis. That goal, if adopted, would cement a future of intergenerational inequality for Generations Z, Alpha and Beta, threatening to tear apart the country's social and economic fabric. Therefore, we would advise the government to adopt a target that comes sooner than 2060.

The government needs a comprehensive plan to accompany a goal. Bill C-20 and Build Canada Homes can be important parts of that plan; however, the Missing Middle Initiative has significant concerns around implementation and transparency. Build Canada Homes itself lacks a clear goal, targets, key performance indicators and accountability measures, which are not part of Bill C-20. The public has not been told how many homes the program will complete, what types of homes and what the rents and prices will be over what time frame. I won't be able to tell you five years from now whether Build Canada Homes has been working as there is no benchmark for success. That is a problem.

Our team is also concerned about the lack of transparency regarding the unit mix to be created and, particularly, that those homes might not meet the needs of larger families. Statistics Canada reveals that over half of all renter households with five or more members live in unsuitably small housing according to the federal government's own National Occupancy Standard. Of those large families living in unsuitable housing, 78% need a home that has four or more bedrooms to meet the federal

rapport aux logements existants et stimulera la construction de nouveaux logements. Étant donné qu'il s'agit de mesures temporaires, nous encourageons tous les gouvernements à prendre le temps de les appliquer dans les autres provinces, de les mettre pleinement en œuvre et d'adopter des réformes supplémentaires pour faire baisser les coûts de la mise en chantier de nouveaux logements.

Selon les perspectives de la SCHL, publiées plus tôt cette année, les mises en chantier diminueront au cours des trois prochaines années. C'est pourquoi, même si elles sont importantes, ces réformes récentes sont insuffisantes pour atteindre l'objectif ambitieux du gouvernement de doubler les mises en chantier.

Établir des objectifs, c'est utile, mais ce n'est pas suffisant. Un objectif ambitieux est louable, mais il ne remplace pas un but. Un objectif en matière de logement, c'est un moyen; ce n'est pas une fin en soi ni un but. Une jeune famille qui cherche un logement ne s'intéresse pas au nombre de mises en chantier effectuées l'an dernier; ce qui la préoccupe, c'est de trouver dans sa collectivité un logement abordable qui répond à ses besoins.

L'absence d'objectif en matière de logement pour la classe moyenne du Canada laisse un vide politique, que le Bureau du défenseur fédéral du logement a tenté de combler. Dans un récent rapport, il proposait un objectif de 2060 pour régler la crise du logement que subit la classe moyenne. Si l'objectif est adopté, les générations Z, Alpha et Beta vivront à l'avenir une inégalité intergénérationnelle, menaçant de déchirer le tissu social et économique du pays. C'est pourquoi nous conseillons au gouvernement de devancer la cible de 2060.

Le gouvernement a besoin d'un plan complet pour atteindre cet objectif. Le projet de loi C-20 et Maisons Canada peuvent jouer un rôle clé dans ce plan; toutefois, la Missing Middle Initiative a des inquiétudes particulières quant à la mise en œuvre et à la transparence. L'agence Maisons Canada elle-même n'a pas d'objectifs clairs, ni de cibles, d'indicateurs clés de performance ou de mesures de reddition de comptes, et tout cela est absent du projet de loi C-20. On n'a pas dit au public combien de mises en chantier se feront sous ce programme, de quels types de logements il s'agit et quels seront les loyers et les coûts pendant la période visée. Dans cinq ans, il sera impossible de savoir si Maisons Canada s'est acquitté de la tâche, puisqu'il n'y a aucun point de comparaison pour évaluer sa réussite. C'est problématique.

Notre équipe est également préoccupée par le manque de transparence concernant la mixité des logements qui seront mis en chantier et craint en particulier que ces logements ne répondent pas aux besoins des grandes familles. Statistique Canada nous apprend que plus de la moitié des ménages de colocataires comptant cinq membres ou plus vivaient dans des logements surpeuplés, selon la Norme nationale d'occupation du gouvernement. De ces grandes familles vivant dans des

government's standard. Despite this, we do not know what proportion of homes built by Build Canada Homes will be large enough to suit these families. But what we do know is concerning.

In Build Canada Homes' Investment Policy Framework, project proponents are encouraged to leverage the CMHC's Housing Design Catalogue in their proposals. However, in that design catalogue for Ontario, only one of the 21 units has four bedrooms, with 16 having two bedrooms or fewer. This leaves us concerned that Build Canada Homes will build very few homes that are suitable for larger families as Build Canada Homes is encouraging the creation of smaller homes.

This is a problem because we need more larger homes. We would encourage the government to provide greater transparency regarding the type and size of the units to be created and to not forget that households come in all shapes and sizes, including multi-generational families.

Thank you for your time.

The Chair: Thank you.

Mr. Bhaura, the floor is yours.

Garry Bhaura, Chair, The Canadian Real Estate Association: Thank you. Good afternoon, Mr. Chair and members of the committee. The Canadian Real Estate Association, or CREA, represents over 155,000 realtors across the country, and we help navigate one of the most important financial decisions of Canadians' lives. I am joined by CREA CEO Janice Myers. CREA welcomes the government's commitment to drastically increase affordability and supply and recognize the critical need for purpose-built rental and social housing stock.

We applaud the action taken to date. Realtors understand that, for the average Canadian, housing is not a supply target on the government's spreadsheet. It is not about bricks, mortar, modular or panelized wood. It is about home, a place where people put down roots, create memories and find the security to grow and thrive.

But the pathway to homeownership has been narrowing for nearly 20 years, dropping 2.5% over a decade. The drop is sharpest among Canadians aged 25 to 44. This cohort should be entering homeownership right now. Despite this, 81% of

logements surpeuplés, 78 % avaient besoin d'un logement de quatre chambres ou plus pour se conformer à la norme du gouvernement fédéral. Malgré cela, nous ne savons pas quelle proportion des logements bâtis par Maisons Canada sera suffisamment grande pour accueillir ces familles. Par contre, ce que nous savons est préoccupant.

Le Cadre de politique d'investissement de Maisons Canada encourage les promoteurs à utiliser le catalogue de conception de logements de la SCHL dans leurs propositions. Toutefois, dans le catalogue de conception pour l'Ontario, une seule des 21 unités proposées compte quatre chambres, et 16 comptent deux chambres ou moins. C'est pourquoi nous craignons que Maisons Canada ne bâtit que très peu de logements suffisamment grands pour accueillir les grandes familles, puisque l'agence encourage la construction de plus petits logements.

C'est un problème, parce que nous avons besoin de plus grands logements. Nous encourageons le gouvernement à faire preuve de plus de transparence, en ce qui concerne le type et la taille des logements qui seront mis en chantier, et à ne pas oublier que les ménages ne sont pas tous pareils et qu'il y a aussi des ménages multigénérationnels.

Merci de votre temps.

Le président : Merci.

Monsieur Bhaura, allez-y.

Garry Bhaura, président, Association canadienne de l'immobilier : Merci. Bonjour, monsieur le président, et bonjour aux membres du comité. L'Association canadienne de l'immobilier, l'ACI, représente plus de 155 000 courtiers immobiliers à l'échelle du pays, et nous aidons les Canadiens à prendre l'une des décisions financières les plus importantes de leur vie. Mme Janice Myers, chef de la direction de l'ACI est ici avec moi. L'ACI salue l'engagement du gouvernement à améliorer considérablement l'abordabilité et l'offre de logements et le fait qu'il reconnaît les besoins criants au chapitre des logements locatifs et des parcs de logements sociaux.

Nous saluons les mesures qui ont été prises. Les courtiers immobiliers savent que, pour le Canadien moyen, le logement n'est pas qu'une simple cible en matière d'offres dans les classeurs du gouvernement. Il ne s'agit pas de choisir la brique, le mortier, le modulaire ou l'ossature de bois. Pour les Canadiens, l'important, c'est de trouver une maison, un endroit où s'installer, créer des souvenirs et être en sécurité pour grandir et prospérer.

Toutefois, le parcours vers l'accession à la propriété se rétrécit depuis presque 20 ans, affichant une baisse de 2,5 % sur 10 ans. La baisse est plus prononcée chez les Canadiens âgés de 25 à 44 ans. Ce groupe devrait être en train d'accéder à la propriété, à

Canadians aged 18 to 44 still want to own a home, but the supply to meet this demand does not exist at scale.

What has been built has skewed towards the extremes: luxury condos at one end and unaffordable detached homes at the other. But volume alone is not the answer. Even the new supply too often lacks the square footage, bedroom counts and layouts Canadians need. Building more is not the same as building right.

I will turn it over to Ms. Myers now.

Janice Myers, Chief Executive Officer, The Canadian Real Estate Association: Thank you. CREA has three concrete recommendations. First, give both Build Canada Homes and CMHC clearly defined outcome-driven mandates, with CMHC's primary focus returning to attainable homeownership through middle housing supply, as it did when mortgage insurance was established in 1954. Second, legislate formal coordination between the two agencies. Align targets and typologies, with no more gaps. A starting point is adding CMHC's CEO to the board of Build Canada Homes: two Crown corporations, one national goal. Third, commit to a National Housing Strategy 2.0 before the current strategy sunsets in 2027, one that prioritizes housing choice across the full continuum, from ending homelessness to addressing inequities facing Indigenous Peoples to rebuilding the pathways to homeownership for generations of Canadians.

For several years, CREA has worked with partners across the continuum to bring a systems lens to housing supply. We know all aspects of the housing continuum must be addressed, including the missing middle.

The spring economic update's expansion of mortgage insurance eligibility to three- and four-unit properties is a meaningful step. Realtors welcome this. It opens the door for increased middle housing stock. But opening the door is not the same as building what is behind it. Without a dedicated federal mandate to restore missing middle stock and attainable for-sale supply, the homeownership rate will continue to decline, not because Canadians no longer want to own homes but because no federal instrument is explicitly tasked with helping them to do so.

l'heure actuelle. Et pourtant, 81 % des Canadiens âgés de 18 à 44 ans cherchent toujours à devenir propriétaires, mais l'offre ne correspond pas à la demande, à cette échelle.

Dans ce qui est construit, il y a deux extrêmes: d'un côté, les condos de luxe, et de l'autre, les maisons unifamiliales inabordables. Nous ne pourrions pas régler la crise seulement par le volume. Trop souvent les nouveaux logements n'ont pas la superficie, le nombre de chambres et la configuration dont les Canadiens ont besoin. Bâtir plus, ce n'est pas la même chose que bâtir bien.

Je laisse maintenant la parole à Mme Myers.

Janice Myers, chef de la direction, Association canadienne de l'immobilier : Merci. L'ACI a trois recommandations concrètes. Premièrement, donner des mandats clairement définis et axés sur les résultats à Maisons Canada et à la SCHL. La SCHL devrait se concentrer de nouveau sur l'accès à la propriété grâce à une offre de logements intermédiaires, comme elle le faisait quand l'assurance hypothécaire a été créée en 1954. Deuxièmement, établir par une loi la coordination officielle entre les deux organismes. Il s'agit d'harmoniser les cibles et les typologies afin de combler toutes les lacunes. Pour commencer, la première dirigeante de la SCHL devrait siéger au conseil d'administration de Maisons Canada; deux sociétés d'État, un objectif national. Troisièmement, s'engager à élaborer avant que la stratégie actuelle prenne fin, en 2027, une nouvelle version de la Stratégie nationale sur le logement qui privilégie le choix en matière de logement à toutes les étapes du continuum, qu'il s'agisse de mettre fin à l'itinérance, d'éliminer les inégalités auxquelles font face les peuples autochtones ou de rétablir les voies d'accès à la propriété pour des générations de Canadiens.

L'ACI travaille depuis plusieurs années avec des partenaires de tout le continuum pour faire adopter une approche systémique à l'offre de logements. Nous savons que nous devons voir à tous les aspects du continuum du logement, y compris le manque de logements intermédiaires.

L'assouplissement des critères d'admissibilité à l'assurance hypothécaire pour les bâtiments comptant trois ou quatre logements, annoncé dans la Mise à jour économique du printemps, est un pas dans la bonne direction. Les courtiers immobiliers saluent cette mesure. Elle ouvrira la porte à une augmentation du parc de logements intermédiaires. Mais ouvrir la porte, ce n'est pas la même chose que bâtir tout ce qui se trouve derrière celle-ci. En l'absence d'un mandat fédéral visant spécifiquement à reconstituer le parc de logements intermédiaires manquants et l'offre de logements à vendre, le taux d'accession à la propriété continuera de diminuer, non pas parce que les Canadiens ne veulent pas devenir propriétaires, mais parce qu'aucun organisme fédéral n'a été chargé de les aider à ce chapitre.

CREA's October research with Abacus Data found that 61% of Canadians say that there are not enough homes being built that meet their size and layout, but they're ready to compromise. The dream of homeownership has not died, but the pathway is broken. Without renewed national commitment to building the right homes, we risk losing attainable ownership for current and future generations.

CREA thanks this Senate committee for the opportunity to appear, and we welcome your questions.

The Chair: Thank you for your opening remarks.

Colleagues, like the previous panel, I suggest limiting your time to three minutes each. We will start, as usual, with the critic of the bill, Senator Martin.

Senator Martin: Thank you, all. Your presentations have given us much food for thought. I have limited time. My first question is to Mr. Moffatt. What would you like to see in Bill C-20? You outlined two key concerns you have. What concrete numeric targets and performance indicators would you like to see in Bill C-20? To your second point, what specific requirements or safeguards on the unit mix do you think BCH should adopt to ensure it delivers enough of the types of homes that you're telling us we need. In their catalogue, there is only one option. Would you address those two questions? What would you like to see in Bill C-20?

Mr. Moffatt: We would like to see timelines and targets. In the same way we have a climate policy that puts in targets, we'd like to see something along the lines that Build Canada Homes will have, say, 25,000 housing starts by 2031. Layered into that, what is the mix as far as affordability? What proportion of these homes will be affordable or deeply affordable? What will the unit mix be? We would like to see at least a quarter of these be four bedrooms to meet the needs of larger families. I think there does need to be some debate and discussion — those are kind of the back-of-the-envelope estimates that we have done — and having some kind of target at all. It is not clear to us at the Missing Middle Initiative what Build Canada Homes is trying to accomplish or even if we can say five or 10 years from now if the program was a success. We don't have any benchmarks to assess whether or not Build Canada Homes is meeting its goal.

Le sondage réalisé en octobre par Abacus Data pour l'ACI a montré que 61 % des Canadiens disent que l'on ne construit pas suffisamment de logements convenant à la taille et la composition de leur famille, mais qu'ils sont prêts à faire des compromis. Le rêve d'accéder à la propriété n'est pas mort, mais le chemin pour y arriver est coupé. Sans un engagement renouvelé à construire des logements adéquats, la génération actuelle et les générations futures risquent de ne plus pouvoir accéder à la propriété.

L'ACI remercie le comité sénatorial de lui avoir donné l'occasion de comparaître, et nous avons hâte de répondre à vos questions.

Le président : Merci de vos déclarations liminaires.

Chers collègues, tout comme pour le groupe de témoins précédents, je propose de limiter le temps de chacun à trois minutes. Nous commencerons, comme d'habitude, par la porte-parole du projet de loi, la sénatrice Martin.

La sénatrice Martin : Merci à vous tous. Vos exposés nous ont donné beaucoup de matière à réflexion. J'ai peu de temps. Ma première question s'adresse à M. Moffatt. Qu'aimeriez-vous voir dans le projet de loi C-20? Vous avez souligné vos deux préoccupations principales. Quels objectifs chiffrés et quels indicateurs de rendement aimeriez-vous voir dans le projet de loi C-20? Pour ce qui est de votre deuxième point, quelles exigences ou mesures de protection en matière de mixité des logements pensez-vous que Maisons Canada devrait adopter pour s'assurer de construire suffisamment de logements du type dont vous dites que nous avons besoin. Dans le catalogue de Maisons Canada, il n'y a qu'une seule option. Voudriez-vous parler de ces deux questions? Qu'aimeriez-vous voir dans le projet de loi C-20?

M. Moffatt : Nous aimerions qu'il y ait des échéanciers et des objectifs. Nous avons des politiques sur les changements climatiques où l'on a fixé des objectifs, et nous aimerions voir quelque chose de similaire qui permettrait à Maisons Canada de dire, par exemple, qu'il y aura 25 000 mises en chantier de logements d'ici 2031. Nous aimerions aussi savoir à quoi ressemblera la mixité au chapitre de l'abordabilité. Quelle proportion de logements sera abordable ou très abordable? À quoi ressemblera la mixité des logements? Nous aimerions qu'au moins un quart de ces logements soit des unités à quatre chambres pour répondre aux besoins des grandes familles. Je crois qu'il faut vraiment débattre et discuter de la question, c'est le genre d'estimations initiales que nous avons fait, et il faut établir des objectifs. Nous, à Missing Middle Initiative, ne comprenons pas ce que Maisons Canada essaie de faire, ni même s'il sera possible de dire, dans cinq ou dix ans, si le programme a été un succès. Nous n'avons aucun point de comparaison pour savoir si Maisons Canada atteint son objectif.

Senator Martin: Ms. Myers, you said that one of your recommendations is to legislate clear coordination of two Crown corporations. I'm not sure we need another Crown corporation, to tell you the truth, but would you expand on that, please?

Ms. Myers: We recognize the critical need for supportive and social housing investment, and a dedicated vehicle may serve that purpose. Our position is not to oppose BCH, but it is a call for that clearly defined outcome-driven mandate for both entities so that neither gap nor duplication results from the creation of it. We want to ensure that, given the government's decision to create BCH, both agencies are working in collaboration and pointed in the right direction. This is why we have made several recommendations regarding how they could work together better. One of the recommendations is that the CEO of CMHC be on the board of BCH to ensure that coordination exists well into the future.

Senator Martin: At our committee yesterday, we had the CEO of BCH separately. We wanted to understand how this would work together. I think that is an important recommendation. Thank you.

Senator Fridhandler: I'm fearful that my understanding — and I would like to hear yours — of Bill C-20 and BCH is that what the minister says and what the bill says and what you would like to see are like ships passing in the dark.

When the minister spoke here yesterday, he said that it was primarily rental housing. I don't know how many four-bedroom rental housing units exist. Folks from CREA have talked about ownership, and that doesn't imply rentals. I don't know that middle housing supply or the missing middle is rental versus ownership. But, fortuitously, affordable housing is undefined, so it can be relative to whom and however. I'm just throwing that over to you because I think this is replete with uncertainties. I would like to focus on what Bill C-20 actually says.

Mr. Moffatt: I agree with all of that. Now, there is a very big lack of rental four-bedroom housing, which I think is why Build Canada Homes needs to be doing it. Build Canada Homes should not be replicating what the market is doing. It should be doing what the market will not. Overall, the bill itself does not necessarily have to contain those targets, although I would like to see a definition of affordability in the bill. What the bill could contain is a provision that requires Build Canada Homes to set

La sénatrice Martin : Madame Myers, vous avez dit que vous recommandiez entre autres d'établir clairement la coordination des deux sociétés de la Couronne au moyen d'une loi. Pour vous dire la vérité, je ne sais pas si nous avons besoin d'une autre société de la Couronne, mais pourriez-vous nous en dire plus, s'il vous plaît?

Mme Myers : Nous reconnaissons le besoin urgent d'investissements dans les logements supervisés et les logements sociaux, et on pourrait y arriver avec un mécanisme spécifique. On ne s'oppose pas à Maisons Canada, mais nous demandons un mandat clairement défini et axé sur les résultats, pour les deux entités, afin que sa création n'entraîne pas de lacunes ni de doublages. Nous voulons nous assurer que, puisque le gouvernement a décidé de lancer Maisons Canada, les deux organismes travaillent en collaboration et vont dans la bonne direction. C'est pour cela que nous avons fait plusieurs recommandations concernant la façon dont ils pourraient mieux travailler ensemble. Nous avons entre autres recommandé que la première dirigeante de la SCHL siège au conseil d'administration de Maisons Canada pour assurer une coordination durable dans l'avenir.

La sénatrice Martin : Hier, notre comité a reçu la PDG de Maisons Canada. Nous voulions savoir comment tout cela fonctionnera ensemble. Je pense que c'est une recommandation importante. Merci.

Le sénateur Fridhandler : Je crains que, compte tenu de mon interprétation du projet de loi C-20 — et j'aimerais bien connaître la vôtre — et du travail de Maisons Canada, ce que dit le ministre, ce qui est indiqué dans le projet de loi et ce que vous aimeriez voir ne fera pas long feu.

Quand le ministre nous a parlé ici, hier, il a dit que c'était principalement des logements locatifs. Je ne sais pas combien il y a de logements locatifs de quatre chambres. Les représentants de l'ACI ont parlé d'accès à la propriété, ce qui ne concerne pas le secteur locatif. Je ne sais pas si l'offre de logements de milieu de gamme ou le manque de logements de milieu de gamme concernent davantage le secteur locatif ou de l'achat. Mais, heureusement, il n'y a aucune définition claire de ce qu'est un logement abordable, donc cela peut concerner l'un ou l'autre. Je le mentionne simplement parce que je pense qu'il y a beaucoup d'incertitudes. J'aimerais me concentrer sur ce que dit vraiment le projet de loi C-20.

M. Moffatt : Je suis tout à fait d'accord avec vous. Présentement, il y a un manque criant de logements locatifs de quatre chambres, et je pense que c'est pour cette raison que Maisons Canada doit s'en occuper. Maisons Canada ne devrait pas reproduire ce qui se fait sur le marché. L'agence devrait faire ce que le marché ne fera pas. Dans l'ensemble, il n'est pas nécessaire d'inclure ces objectifs dans le projet de loi, lui-même, mais j'aimerais y voir une définition de l'abordabilité. On

annual targets to report its performance against those targets each year and so on.

Part of that is just having an understanding of what Build Canada Homes is trying to accomplish, but it's also more important just as an accountability measure. We will not be able to assess Build Canada Homes' performance because we will have no benchmark to compare it to.

Ms. Myers: When you take a step back, housing is a system. We believe all these pieces are important. Rental housing is very important; young people start there. Then we hope there is a path for them to home ownership. Along the housing continuum, we think it must be served from end to end. If BCH handles the deeply affordable end and CMHC handles the ownership pathway, we see that it has the potential to make a real impact with those clear mandates and clear key performance indicators, or KPIs, and all those types of things that will hold them accountable for success.

We believe everything in the continuum needs to be addressed. We see homelessness every day in our cities. We see all the things that impact safe communities. Everything has to be addressed. There is potential here to have a big impact and for CMHC to go back to its original mandate and focus on that, and BCH can take that deeply affordable side of things. I hope that helps.

Senator Yussuff: One of the objectives in the bill, to go back to the point made by the minister, is that families shouldn't have to spend more than 30% of their income. That would make it affordable. Regardless of whatever the income is, it would still be 30%.

That's one of the clear objectives and goals of this piece of legislation. That's clearly stated in the objectives. Regardless of whether you are renting or in home ownership, 30% is 30%. Ultimately, that is the goal. In that context, how would you suggest that the bill and what you are proposing are in conflict? Or is it complementary with what the bill is trying to achieve? That number really guides me in terms of how we should try to shape this debate.

Mr. Moffatt: That is 30% of whose income? Yours? Mine? Bill Gates'?

Senator Yussuff: Hang on. It's not 30% of Bill Gates'. It's 30% of the individual who is trying to get into the housing market to make sure that person can have a reasonable roof over his or her head. Let's not stretch the envelope beyond comparability. It's 30% of the income of most average families in the country.

pourrait inclure dans le projet de loi une disposition exigeant que Maisons Canada fixe des objectifs annuels et fasse rapport chaque année de son rendement par rapport à ces objectifs, et ainsi de suite.

Il faut en partie tout simplement comprendre ce que Maisons Canada essaie de faire, mais, ce qui est plus important encore, c'est d'assurer la reddition de comptes. Nous ne pourrions pas évaluer le rendement de Maisons Canada parce que nous n'aurons pas de points de comparaison.

Mme Myers : Quand vous prenez un pas de recul, vous réalisez que le secteur du logement est un système. Nous croyons que tous ces éléments sont importants. Le secteur du logement locatif est très important; les jeunes commencent par là. Puis, nous espérons qu'ils pourront accéder à la propriété. Nous croyons qu'il faut offrir des services tout au long du continuum du logement. Si Maisons Canada s'occupe des logements très abordables et que la SCHL s'occupe de l'accès à la propriété, nous croyons pouvoir obtenir des résultats concrets avec des mandats et des indicateurs de rendement clés clairs, sans oublier toutes les choses qui encourageront le succès.

Nous croyons que tous les éléments du continuum doivent être pris en compte. Nous voyons de l'itinérance tous les jours dans nos villes. Nous voyons toutes ces situations qui ont une incidence sur la sécurité de nos collectivités. Il faut voir à tout. On pourrait avoir un impact considérable, ici, et la SCHL pourrait revenir à son mandat initial et se concentrer sur cela, et Maisons Canada peut s'occuper des logements très abordables. J'espère que cela vous aide.

Le sénateur Yussuff : Un des objectifs du projet de loi, pour en revenir à l'argument du ministre, c'est que les familles ne dépensent pas plus de 30 % de leur revenu pour se loger. C'est ce qui est abordable. Indépendamment du revenu, cela devrait toujours être 30 %.

C'est l'un des objectifs clairs du projet de loi. C'est clairement indiqué dans les objectifs. Peu importe que vous soyez locataire ou propriétaire, 30 %, c'est 30 %. Au bout du compte, c'est ça, l'objectif. Dans ce contexte, selon vous, en quoi le projet de loi s'oppose-t-il à ce que vous proposez? Ou est-ce complémentaire aux objectifs du projet de loi? Ce chiffre m'oriente vraiment pour la suite du débat.

M. Moffatt : C'est 30 % de quel revenu? Le vôtre? Le mien? Celui de Bill Gates?

Le sénateur Yussuff : Attendez un instant. Ce n'est pas 30 % du revenu de Bill Gates. C'est 30 % du revenu de la personne qui essaie d'entrer sur le marché du logement, et c'est pour s'assurer que cette personne puisse avoir un logement qui a du bon sens. Restons dans les choses qui sont comparables. C'est 30 % du revenu de la plupart des familles moyennes du pays.

Mr. Moffatt: Right. That covers a lot of people. In the GTA, that covers a couple earning \$150,000 a year. Build Canada Homes will not be able to create enough homes to house all of those people. I don't think we should expect it to. A certain amount of triaging needs to take place.

Will Build Canada Homes focus on those most in need of deeply affordable housing? Will some projects be focused on the middle-class families who have been priced out of the GTA because it's impossible to find anything under, say, \$700,000? It is those kinds of things. I don't think all of those have to be in the bill, necessarily, but some commitment is needed to lay those out.

Carolyn Whitzman, for example, has laid out different tranches in dollar amounts in different communities showing what is affordable, deeply affordable and so on. A lot of that work could be overlaid to Build Canada Homes, but it hasn't been done. So, yes, 30% is helpful, but, at some level, we need to define the denominator.

Ms. Myers: From a national perspective, one of the reasons that homeownership has become unaffordable is, again, because we're not building the right type of supply. We're building small apartments around accessibility to transit and that sort of thing, and then we're building single-family homes that are, in most markets, unaffordable for somebody wanting to get into the market.

The 30% target is actually very difficult for most people to meet in most markets. I appreciate the goal that Build Canada Homes has with respect to this. In our understanding, it will be non-market, deeply affordable opportunities for these people, but if you look at the market in general, it is a very challenging market right now. This is why we, and Mr. Moffatt as well, are concentrating on making sure there are incentives to address that missing middle for Canadians to find pathways to home ownership, particularly young Canadians.

Senator Loffreda: Thank you to all our panellists for being here. You are all skilled, experienced real estate experts. Maybe to Mr. Bhaura first, from your conversations with realtors and developers across Canada, are there particular regions or cities that are doing a better job at accelerating housing development? What lessons can be learned from them? I'll keep the question short to give you more time.

Mr. Bhaura: Thank you, senator. That's a great question. A lot of areas of alignment are missing here at this time. The alignment between the provincial and federal and municipal

M. Moffatt : Exact. Cela englobe bien des gens. Dans la région du Grand Toronto, cela concerne un couple qui gagne 150 000 \$ par année. Maisons Canada ne pourra pas construire assez de logements pour toutes ces personnes. Je ne crois pas que ce soit une attente raisonnable. Il faut procéder à une forme de triage.

Est-ce que Maisons Canada s'occupera des gens qui ont le plus besoin d'un logement très abordable? Est-ce que des projets viseront les familles de la classe moyenne qui ont dû s'éloigner de la région du Grand Toronto parce que c'est devenu trop cher et qu'il est impossible d'y trouver un logement à moins de 700 000 \$, disons? Ce sont ce genre de choses. Je ne crois pas que tout cela doit se retrouver dans le projet de loi, mais il faut s'engager à faire le tour de la question.

Carolyn Whitzman, par exemple, a établi différentes tranches de revenu dans différentes collectivités pour montrer ce qui est abordable, très abordable, et ainsi de suite. Maisons Canada pourrait s'en inspirer, mais cela n'a pas été fait. Donc, oui, 30 %, cela aide, mais nous devons, à un certain moment, fixer le dénominateur.

Mme Myers : Dans une optique nationale, une des raisons pour lesquelles il est si difficile de devenir propriétaire, encore une fois, c'est parce que nous ne construisons pas le bon type de logements. Nous construisons de petits appartements près des transports en commun et ce genre de choses, puis nous construisons des maisons unifamiliales qui, dans la plupart des marchés, ne sont pas abordables pour quelqu'un qui veut entrer dans le marché.

L'objectif de 30 % est en fait très difficile à respecter pour la plupart des gens dans presque tous les marchés. Je suis satisfaite de l'objectif de Maisons Canada à cet égard. Si nous comprenons bien, MC fournira des logements hors marché et qui seront très abordables, mais, si vous regardez le marché en général, c'est un marché très difficile à l'heure actuelle. C'est pour cette raison que nous, à l'ACI, ainsi que M. Moffatt, voulons nous assurer que des mesures incitatives sont en place pour combler le manque de logements de milieu de gamme de façon que les Canadiens puissent accéder à la propriété, surtout les jeunes Canadiens.

Le sénateur Loffreda : Merci à tous nos témoins d'être ici. Vous êtes tous des experts de l'immobilier compétents et expérimentés. Pour commencer, je vais peut-être m'adresser à M. Bhaura. D'après les conversations que vous avez eues avec les courtiers immobiliers et les promoteurs, partout au Canada, pourriez-vous me dire si certaines régions et certaines villes s'y prennent mieux pour accélérer la construction domiciliaire? Quelles leçons pouvons-nous en tirer? Ma question est courte, pour que vous ayez le temps d'y répondre.

M. Bhaura : Merci, monsieur le sénateur. C'est une excellente question. À l'heure actuelle, il n'y a pas beaucoup d'harmonie. Ce sera très utile d'aligner les administrations

levels will help us very much. The alignment between both bodies will be helpful for us. At the same time, what we believe as realtors on the ground is that some units that may be two or three or four bedrooms or a duplex or a triplex are the actual missing middle that we are contemplating at this time. That supply should be available for Canadians.

We have understood over the years that it is a whole ecosystem. If we have rentals, starter housing and the missing middle available, those are very important for Canadians.

I personally want to share my own story with you. My parents own a four-bedroom property. They want to get into the right size of house, but that is not available there. That is what we are missing now. The younger community wants to start their families there, but that is not available for them. There are condos of maybe 500 or 600 square feet, but they want to grow their families. They want to move into two bedrooms or around 900 square feet, or it may depend on what is available in the area where they are living. Those are the units they want to buy, which is the missing middle. That is the challenge that we face right now as realtors on the ground.

Thank you.

Ms. Myers: Where we see some movement on the missing middle builds is in the Prairie provinces. The reason for that, I believe, is that the land costs are less. Land cost is one of the big reasons why development has become so deeply unaffordable.

Senator Ringuette: I do believe that Bill C-20 is in regard to non-market housing, not the private market housing you deal with.

I fail to see how not having the head of CMHC on the board diminishes it because yesterday she said that they have been collaborating since day one.

Anyway, that being said, Mr. Moffatt, you said that you need targets and benchmarks, and we have had different federal housing entities, whether it is CMHC or whatever — and CMHC told us yesterday that they are shackled by programs in silos and very regulated red tape. I'm happily surprised to see that these shackles are not part of Build Canada Homes.

Would you not agree that it is a good step forward in regard to having some flexibility and ability to deliver whatever opportunity aligns to supply housing in the non-market sector?

provinciales, fédérales et municipales. Cela nous aidera aussi d'aligner les deux entités. Parallèlement, ce que nous croyons, en tant que courtiers immobiliers sur le terrain, c'est que ce qui manque, en fait, dans les logements de milieu de gamme, ce sont des unités de deux, trois ou quatre chambres, disons, ou des duplex ou des triplex. Les Canadiens devraient avoir accès à ce genre de logements.

Au fil des ans, nous avons compris que c'était un écosystème. Ce qui importe aux Canadiens, c'est d'avoir accès à des logements locatifs, à une première maison et à des logements de milieu de gamme.

J'aimerais vous raconter une histoire personnelle. Mes parents sont propriétaires d'une maison de quatre chambres. Ils veulent déménager dans une maison dont la taille leur convient, mais il n'y en a pas dans leur secteur. C'est ce qui manque à l'heure actuelle. Les jeunes veulent y fonder une famille, mais ils ne trouvent rien. Il y a des condos de 500 ou de 600 pieds carrés, mais ils veulent agrandir leur famille. Ils veulent déménager dans un logement de deux chambres ou d'environ 900 pieds carrés, ou cela pourrait dépendre de ce qui est disponible dans leur secteur. Ce sont les unités qu'ils veulent acheter, et ce sont les logements de milieu de gamme manquants. C'est l'enjeu auquel nous faisons face à l'heure actuelle, en tant que courtiers immobiliers sur le terrain.

Merci.

Mme Myers : Dans les provinces des Prairies, on est en train de construire des logements de milieu de gamme. Je crois que c'est parce que les terrains y sont moins chers. Le coût des terrains est l'une des principales raisons pour lesquelles la construction de logements est devenue si inabordable.

La sénatrice Ringuette : Je crois effectivement que le projet de loi C-20 concerne les logements hors marché, et non pas le marché privé du logement dans lequel vous travaillez.

Je ne vois pas en quoi le fait que la première dirigeante de la SCHL ne siège pas au conseil d'administration diminue l'importance du conseil, parce que, hier, elle a dit qu'ils travaillaient en collaboration depuis le début.

Quoi qu'il en soit, cela dit, monsieur Moffatt, vous avez dit que vous aviez besoin d'objectifs et de points de comparaison, et nous avons reçu différentes entités fédérales s'occupant du logement, la SCHL ou une autre, et la SCHL nous a dit hier qu'elle se butait à des programmes en vase clos et à beaucoup de paperasse très réglementée. Je suis très heureuse de voir que Maisons Canada n'a pas ce problème.

Ne seriez-vous pas d'accord pour dire que c'est un bon pas en avant, car cela donne plus de flexibilité et la possibilité de profiter de toutes les occasions pour construire des logements dans le secteur hors marché?

Mr. Moffatt: Absolutely, we need flexibility in how we approach a target or how we hit a target, but I do think we need to have a vision in mind.

Let's say that that opportunity is in building a lot of very small units. We could do that. We could run up a unit count, but that's not meeting the needs of Canadians. The biggest needs are for family-sized homes.

My concern is that, without those targets, governments will do basically whatever is easiest to do and not necessarily the largest need of low-income families.

It is a very important accountability measure to have a vision and determine what we are trying to accomplish, and then, yes, we do need flexibility on how we get there.

Senator Wallin: I will go to Mr. Moffatt first, and then I have a question about the regional differences that we have in this country.

One of the problems we seem to be having is the overpromising and underdelivering of this program. When it was first announced, it was, "We are going to build homes at a rate that you have never seen before and faster." I think people thought they meant all kinds of homes. That is not what this program is.

This is, as we learned from the minister yesterday, "deeply affordable" homes in major urban centres and on land that may already be owned by the federal government.

Is that your understanding of where we have actually landed, despite what was promised?

Mr. Moffatt: I believe so, but it is hard to know. This is why we need that clarity of the government being clear on this program, of what it is meant to accomplish and what it is not.

To be clear, I would not suggest for a moment that this program tries to be all things to all people. I do think it needs to triage and look at where the best opportunities are, but we do need that clarity.

I believe that is what they are doing, but even as somebody who studies housing every day, it is hard from the sidelines to figure out exactly what this organization is trying to accomplish.

Senator Wallin: I will go to you, Ms. Myers, on this question. Is it your now clear understanding that this has nothing

M. Moffatt : Absolument, nous avons besoin de flexibilité au moment de fixer et d'atteindre un objectif, mais je pense que nous devons avoir une vue d'ensemble à l'esprit.

Disons que nous avons la possibilité de construire un grand nombre de très petites unités. Nous pourrions le faire et compter le nombre d'unités construites, mais cela ne répond pas aux besoins des Canadiens. Ce dont nous avons le plus besoin, c'est de maisons familiales.

Ce qui me préoccupe, c'est que, s'il n'y a pas d'objectifs, les gouvernements feront ce qui est le plus facile à faire et ne répondront pas nécessairement au plus grand besoin des familles à faible revenu.

Avoir une vue d'ensemble et déterminer ce que nous essayons d'accomplir, c'est une très importante mesure de la reddition de comptes, puis, oui, nous avons effectivement besoin de flexibilité quant à la manière d'atteindre les objectifs fixés.

La sénatrice Wallin : Je vais d'abord m'adresser à M. Moffatt, puis j'aurai une question concernant les différences régionales relevées dans notre pays.

Un des problèmes que nous semblons avoir, c'est que ce programme semble faire beaucoup de promesses, mais agir peu. Quand il a été annoncé, on disait : « Nous allons construire des logements à un taux jamais vu, et ce, plus rapidement. » Je pense que les gens pensaient que l'on parlait de différents types de logements. Ce n'est pas l'objectif de ce programme.

Comme nous l'a expliqué le ministre, hier, c'est un programme qui vise à construire des logements « très abordables » dans les principaux centres urbains sur des terrains dont le gouvernement fédéral est peut-être déjà propriétaire.

À votre connaissance, est-ce que c'est ce qui se passe, malgré les promesses qui ont été faites?

M. Moffatt : Je crois que oui, mais c'est difficile de savoir. C'est pourquoi le gouvernement doit être clair à l'égard de ce programme et de ses objectifs et de ce qui n'est pas ses objectifs.

Pour être clair, loin de moi l'idée de dire que ce programme essaie de tout faire pour tout le monde. Je pense qu'il faut faire un tri et cerner les possibilités qui s'offrent à nous, mais nous avons vraiment besoin de clarté.

Je crois que c'est ce que fait le programme, mais même moi, qui étudie la question du logement au quotidien, j'ai de la difficulté en tant qu'observateur à comprendre exactement ce qu'il essaie de faire.

La sénatrice Wallin : Je vais maintenant m'adresser à vous, madame Myers, et voici ma question : selon vous, est-il clair que

to do with building homes of any size for purchase and that this is about rental units?

Ms. Myers: Yes, and we're not opposed to that, by any means. It will take care of an important aspect that has been left unaddressed.

We do believe, as Mr. Moffatt has pointed out, in clearly defined, outcome-driven mandates for both BCH and CMHC, with legislated — not just administrative — affordability, timelines, typology and liveability as targets, and they must have aligned supply and housing typology targets between both of them. I really think that is very important.

Senator Wallin: Most of the examples cited yesterday were in big city cores. Again, that doesn't address home access, whether it is rental or home ownership, in smaller places across the country.

Ms. Myers: Not at this phase, from our understanding as well.

[Translation]

Senator Henkel: My first question will be for Mr. Moffatt.

Mr. Moffatt, I'm always very interested in the evolution of the barriers or benefits that could be faced by developers who are going to build these homes.

You have raised a significant risk. Despite the creation of Build Canada Homes, developers may still need to navigate between multiple federal players, including the Canada Mortgage and Housing Corporation, Innovation, Science and Economic Development Canada, regional agencies and the Department of Finance. But Build Canada Homes is supposed to create a much more agile tool.

Could you give us a few recommendations — the ones you consider to be the most important at the moment — that could facilitate or simplify the journey of these projects, but above all not burden an already fragmented system? Thank you.

[English]

Mr. Moffatt: That is a great question. What we have advocated for is a concierge service at Build Canada Homes. You might have a developer who wants to build, as part of Build Canada Homes, modular, multiplex housing. That involves building up a factory and investing in new technology and equipment. They may find themselves needing to apply for Scientific Research and Experimental Development, or SR&ED,

ce programme ne vise pas à construire des logements de différentes tailles à des fins d'achat, mais plutôt des unités locatives?

Mme Myers : Oui, et nous ne nous opposons pas à cela, loin de là. Le programme s'occupera ainsi d'un aspect important qui a été laissé de côté.

Comme l'a souligné M. Moffatt, nous croyons effectivement nous aussi qu'il faut établir des mandats clairs axés sur les résultats pour Maisons Canada et la SCHL, et fixer, au moyen d'une loi, non pas seulement des mesures administratives, des objectifs touchant l'abordabilité, les échéances, la typologie et la viabilité. Les objectifs en matière de typologie et d'offre de logement des deux organismes doivent être alignés. Je crois que c'est vraiment très important.

La sénatrice Wallin : La plupart des exemples donnés hier concernaient les grandes villes. Encore une fois, cela ne règle pas l'accès aux logements, qu'il s'agisse d'un logement locatif ou d'une propriété, dans les petites collectivités du pays.

Mme Myers : Non, pas à cette étape, c'est ce que nous comprenons nous aussi.

[Français]

La sénatrice Henkel : Ma première question sera pour M. Moffatt.

Monsieur Moffatt, je suis toujours très intéressée par l'évolution des obstacles ou avantages auxquels pourraient faire face les promoteurs qui vont construire ces maisons.

Vous avez soulevé un risque important. Malgré la création de Maisons Canada, les promoteurs pourraient devoir continuer à naviguer entre plusieurs acteurs fédéraux, dont la Société canadienne d'hypothèques et de logement, Innovation, Sciences et Développement économique Canada, les agences régionales et le ministère des Finances. Or, Maisons Canada est censé créer un outil beaucoup plus agile.

Pourriez-vous nous donner quelques recommandations — celles que vous considérez comme les plus importantes en ce moment — qui pourront faciliter ou simplifier le parcours de ces projets, mais surtout ne pas alourdir un système déjà tellement fragmenté? Merci.

[Traduction]

M. Moffatt : C'est une excellente question. Nous avons demandé un service de concierge à Maisons Canada. Un promoteur veut peut-être construire, par le truchement de Maisons Canada, des logements modulaires ou des multiplex. Il faut donc construire une usine et investir dans de la nouvelle technologie et des nouveaux équipements. Le promoteur devra peut-être demander un crédit d'impôt pour la recherche

credits. They might need money from regional development agencies.

These units may also qualify for Apartment Construction Loan Program, or ACLP, funding through CMHC. There are a lot of different programs to navigate, some of which have almost contradictory requirements.

By creating a one-stop shop and, on top of that, ideally, one set of forms and criteria, a developer or a modular firm that wants to do this can fill out one set of paperwork and have one key contact in the government or within Build Canada Homes and then can connect to all of these programs in a seamless way.

[Translation]

Senator Henkel: They can send it to us afterwards, Mr. Chair. Thank you.

Ms. Myers and Mr. Bhaura, Build Canada Homes will have to make decisions, such as where to invest, what land to develop and what type of housing to support. The risk with national targets is producing a uniform response to markets that are not experiencing the crisis in the same way. We say it every time.

What local data do you think should be essential to prevent Build Canada Homes from building housing that meets federal objectives but not the real needs of the market and citizens?

[English]

Ms. Myers: You have pointed out a really important consideration, and that is that there will need to be access to data, some of which the Canadian Real Estate Association, or CREA, can provide, as that data is out there, in order to ensure — our biggest concern is that what is built is not meeting the actual needs of the local communities.

I think that that data is available. It just has to be used very meaningfully and mindfully. This is another thing that we would definitely encourage to ensure that, as these projects are approved and at scale, they take into consideration the needs of the community. We're pointing out the needs of the missing middle, in particular. The types and sizes of units are extremely important for all Canadians across the country.

Senator McBean: My questions have mostly been answered. In the first panel, we heard from Mr. Lee, the CEO of the Canadian Home Builders' Association. He was pointing out that this is mostly for non-market housing, which is 5% of Canadians, so 95% of Canadians live in market-rate housing. I think we've come to an understanding that this will help the 5% but not really help the 95%. Everything else we have been doing

scientifique et le développement expérimental. Il devra peut-être demander des fonds à des organismes de développement régional.

Ces unités pourraient aussi être admissibles au Programme de prêts pour la construction d'appartements, ou le PPCA, qui relève de la SCHL. Il y a beaucoup de programmes différents à explorer, et certains ont des exigences contradictoires, disons.

Si l'on regroupe tout cela au même endroit que l'on établit un seul ensemble de formulaires et de critères, le promoteur, ou l'entreprise spécialisée en logements modulaires qui veut faire cela peut remplir une fois toute la paperasse et s'adresser à une seule personne-ressource au sein du gouvernement ou de Maisons Canada, et il pourra ensuite examiner tous ces programmes facilement.

[Français]

La sénatrice Henkel : Ils peuvent nous l'envoyer après, monsieur le président. Je vous remercie.

Madame Myers et Monsieur Bhaura, Maisons Canada devra prendre des décisions, comme où investir, quel terrain développer et quel type de logement soutenir. Le risque avec des cibles nationales est de produire une réponse uniforme à des marchés qui ne vivent pas la crise de la même façon. On le dit chaque fois.

Selon vous, quelles données locales devraient être incontournables pour éviter que Maisons Canada construise des logements qui répondent aux objectifs fédéraux, mais pas aux besoins réels du marché et des citoyens?

[Traduction]

Mme Myers : Vous avez souligné un point très important, soit qu'il faut être en mesure d'accéder aux données, et l'Association canadienne de l'immobilier, l'ACI, peut en fournir, puisque les données existent, afin de s'assurer... Ce qui nous inquiète le plus, c'est que les logements construits ne répondent pas aux besoins réels des collectivités locales.

Je pense que les données sont accessibles. Il faut juste s'en servir de la bonne façon et avec prudence. C'est une autre chose que nous encouragerions vraiment pour garantir que, quand des projets du genre sont approuvés à grande échelle, ils tiennent compte des besoins de la collectivité. Nous soulignons surtout le besoin de logements de milieu de gamme. Le type et la taille des unités sont très importants pour tous les Canadiens du pays.

La sénatrice McBean : On a répondu à la plupart de mes questions. Dans le premier groupe de témoins, on a discuté avec M. Lee, le PDG de l'Association canadienne des constructeurs d'habitation. Il a souligné que cela concernait principalement les logements hors marché, ce qui touche 5 % des Canadiens, donc 95 % des Canadiens vivent dans un logement au taux du marché. Je pense que nous avons fini par comprendre que cela aidera

here is talking about what advice we should be giving to the board of BCH.

I will ask both groups. I will start with Mr. Moffatt and then Ms. Myers. What kind of composition would you put on the board of BCH? When you look at Bill C-20, there is a brief discussion of that. Who would be important to be on that board to ensure we are meeting the needs of Canadians?

Mr. Moffatt: I have to defer to my colleagues at CREA; it is not something we have thought about a lot. However, I think it would need to be a diverse board that includes builders and developers, social advocates and so on. I would also like to see a representative on the innovation side of things and on the environmental side of things. If Build Canada Homes is successful, one of the things it can do is advance a number of clean technologies, whether those are building materials or new types of heat pumps, et cetera.

As Build Canada Homes develops, I hope we can use it to achieve some of our environmental and climate goals as well.

Ms. Myers: Those are recommendations we would have as well.

We have specifically pointed out that we see having the CEO of CMHC on the board as being very important. I understand they are working toward and committed to that right now, but things change and people change. That is why we believe it is important to recommend or mandate that the CEO of CMHC be on that board, as well as the partners and the opportunities that Mr. Moffatt points out.

[Translation]

Senator Youance: Thank you to the witnesses. What we are hearing today is that Build Canada Homes is not the only answer to the housing crisis and that specific areas where Build Canada Homes should focus its efforts or where it can make a difference should be identified. You highlighted the challenge of middle housing. This is of particular interest to me. So, if we want to address middle housing, new construction is probably not the most relevant approach, but acquisition may be.

We are seeing a division of the real estate sector between Build Canada Homes and the private sector. How do you view the coexistence of Build Canada Homes with the private sector in different aspects? To what extent will private investors continue to take on risk, the role of investors and access to

5 % de la population, mais pas vraiment les 95 % restants. Sinon, tout ce que nous avons fait, ici, c'est de discuter des conseils que nous devrions donner au conseil d'administration de Maisons Canada.

Je vais poser ma question aux deux groupes, d'abord à M. Moffatt, puis à Mme Myers. Qui formerait le conseil d'administration de Maisons Canada? Quand vous regardez le projet de loi C-20, vous remarquez que l'on en parle brièvement. Qui devrait absolument siéger au conseil d'administration pour s'assurer que l'on réponde aux besoins des Canadiens?

M. Moffatt : Je dois renvoyer la question à mes collègues de l'ACI; nous n'avons pas beaucoup réfléchi à cela. Toutefois, je pense que le conseil d'administration doit être diversifié et compter entre autres des constructeurs et des promoteurs, des défenseurs des droits sociaux, et ainsi de suite. J'aimerais aussi qu'il y ait un représentant des secteurs de l'innovation et de l'environnement. Si Maisons Canada est une réussite, l'agence pourrait entre autres promouvoir un certain nombre de technologies propres, qu'il s'agisse de matériaux de construction ou de nouveaux types de thermopompes, et cetera.

Au fur et à mesure que Maisons Canada progressera, j'espère que nous pourrions nous en servir pour atteindre par la même occasion certains de nos objectifs en matière d'environnement et de changements climatiques.

Mme Myers : Ce serait les recommandations que nous ferions nous aussi.

Nous avons précisément souligné qu'il était important que la première dirigeante de la SCHL siège au conseil d'administration. Je sais que la SCHL s'est engagée à faire ce travail, mais les choses changent, et les gens aussi. C'est pourquoi nous croyons qu'il est important de recommander ou de demander que la première dirigeante de la SCHL siège à ce conseil d'administration, tout comme les partenaires, sans oublier les possibilités qu'a mentionnées M. Moffatt.

[Français]

La sénatrice Youance : Merci aux témoins. Ce qu'on entend aujourd'hui, c'est que Maisons Canada n'est pas la seule réponse à la crise du logement, qu'il faudrait probablement fixer des segments dans lesquels Maisons Canada doit intervenir ou peut faire une différence. Vous avez souligné le défi du logement intermédiaire. Cela me touche particulièrement. Donc, probablement que, si on veut toucher le logement intermédiaire, ce n'est pas la construction neuve qui va être la plus intéressante, mais l'acquisition.

On voit ici un partage du secteur immobilier entre Maisons Canada et le privé. Comment voyez-vous la cohabitation de Maisons Canada avec le secteur privé sur différents points? À quel point les investisseurs privés vont-ils continuer de prendre le risque, la place des investisseurs, l'accès au financement?

financing? In other words, I'm looking for a comparison between private investors and Build Canada Homes. You may not have the full answer, but I would have appreciated some insights. In addition, how can the Canadian Real Estate Association support the five-year evaluation or the first-year of evaluating the actions of Build Canada Homes?

[English]

Ms. Myers: Wow, that is a jam-packed question.

We have talked about data being so important in determining what gets built. Certainly, incentivizing that missing middle to be built in some way is also really important because we have seen from programs that what gets encouraged and incentivized does happen, for sure.

I don't have much more to say about that.

We certainly believe in that alignment between what CMHC has been created to do, focusing on that and recommitting to that as part of the home ownership piece, and BCH focusing on the private sector on opportunities for non-market housing. If we can get that right, I think we'll definitely be helping.

Mr. Moffatt: There are opportunities for BCH to work with private developers on market-rate housing. For instance, the government may have a piece of land downtown where a high-rise could be built, and BCH, with the private sector, could come up with a development that is mixed income, where a proportion of the units are market rate and those market-rate units help subsidize deeply affordable units in the same building. You create a mixed-income community that can also contain first-floor commercial space as well. It creates a kind of walkable, all-in-one community.

One of the risks of Build Canada Homes is that it could inadvertently create communities that all have deeply affordable housing and very concentrated pockets of low-income families. I think we're better off as a society to have more mixed-income communities, and Build Canada Homes can be a part of that.

Senator C. Deacon: Thank you to the witnesses for being here.

There has been a lot of conversation about outcomes, but how are we going to measure that? Ottawa prefers KPIs that are associated with processes, not outcomes; there is no question there.

My experience is that many programs are set in stone from the outset and don't evolve. They don't iterate over time based on lessons learned. Again, that is another cultural practice in Ottawa.

Donc, un parallèle entre investisseurs privés et Maisons Canada. Peut-être que vous n'avez pas totalement la réponse, mais j'aurais aimé avoir quelques éléments. De plus, comment l'Association canadienne de l'immobilier peut-elle accompagner l'évaluation quinquennale ou la première année d'évaluation des actions de Maisons Canada?

[Traduction]

Mme Myers : Eh bien, cette question a plusieurs facettes.

Nous avons dit que les données étaient très importantes pour déterminer ce qu'il faut construire. Il faut évidemment encourager la construction de logements de milieu de gamme, d'une façon ou d'une autre, et c'est très important parce que les programmes nous ont montré que l'on ne construit pas toujours ce que l'on encourage et ce que l'on subventionne.

Je n'ai pas d'autres choses à dire à ce sujet.

Nous croyons vraiment qu'il faut revenir à la raison de la création de la SCHL, dont l'objectif est de s'occuper de l'accès à la propriété et de réitérer cet engagement, pendant que Maisons Canada se concentre sur le secteur privé et sur les logements hors marché. Si nous pouvons faire cela comme il se doit, je pense que nous pourrions vraiment aider.

M. Moffatt : Maisons Canada a la possibilité de travailler avec des promoteurs privés sur des logements hors marché. Par exemple, le gouvernement a peut-être un terrain en ville, où l'on pourrait construire un gratte-ciel, et Maisons Canada, avec l'aide du secteur privé, pourrait concevoir un immeuble à revenus mixtes, où une partie des unités est au taux du marché, et ces unités aideraient à subventionner les unités très abordables du même immeuble. Vous créez une communauté de revenus mixtes et prévoyez également des commerces au rez-de-chaussée. Vous créez un genre de communauté piétonnière tout-en-un.

Un des risques de Maisons Canada, c'est que vous pourriez involontairement créer des collectivités où il y a seulement des logements très abordables et des poches de familles à faible revenu. Je pense qu'il est préférable pour la société d'avoir des communautés de revenus mixtes, et Maisons Canada peut faire cela.

Le sénateur C. Deacon : Merci aux témoins d'être ici.

On a beaucoup discuté des revenus, mais comment allons-nous mesurer cela? Ottawa préfère les indicateurs de rendement clés, les IRC, associés aux processus, et non pas les revenus; il n'y a pas de question, ici.

Mon expérience me dit que de nombreux programmes sont coulés dans le béton dès le départ et qu'ils n'évoluent pas. Ils ne sont pas modifiés au fil du temps en fonction des leçons retenues. Encore une fois, c'est une pratique culturelle, à Ottawa.

Are you aware of any current outcome KPIs that have guided program improvement over time? Are you aware of any programs that have been successful at doing that?

For me, it is central that it is a part of this program, given the factors you and other witnesses have laid out. Are you aware of anything that we can leverage or build off as a committee to really point to that? I might start online with you, Mr. Moffatt.

Mr. Moffatt: It has not been an unalloyed success, but I would say that the Housing Accelerator Fund is one example where there have been agreements with the municipal government on a set of KPIs, some of which are procedural but some of which are a certain number of housing starts in a certain amount of time. If the federal government is looking to have targets in Build Canada Homes, I would suggest that they audit the Housing Accelerator Fund and determine what worked as far as the KPI setting in that example and also learn what didn't work and where they can improve.

Ms. Myers: I will speak more generally. I think the federal government controls some powerful tools when it comes to funding agreements, infrastructure programs, as Mr. Moffatt pointed out, mortgage insurance products and bilateral agreements. They can all be better aligned to incentivize the kind of housing that Canadians need and want. I cannot point to anything specific. The Housing Accelerator Fund is a good example, but there are other levers the federal government can utilize to ensure the right type of housing gets built.

Senator C. Deacon: I will ask a slightly different question to follow up. I'm looking for something that will guide the changes. Do you believe there are KPIs that can help guide the changes that will invariably be needed over time? Do you have any in mind or anything that you can point to?

Ms. Myers: Yes. We did make some suggestions. I am just trying to ensure I get them off the top of my head, and I do have them written down.

They are mostly about making sure that there are affordability and timeline targets. It is in our brief. We can certainly make some more specific recommendations that I do not have off the top of my head if that's okay.

Senator C. Deacon: I appreciate that.

The Chair: Thank you, senators and witnesses.

Savez-vous si les IRC axés sur les résultats ont orienté l'amélioration du programme au fil du temps? Savez-vous si on a réussi à faire cela dans l'un ou l'autre des programmes?

Selon moi, il faut absolument que cela fasse partie de ce programme, compte tenu des facteurs que vous et d'autres témoins avez mentionnés. Savez-vous s'il existe un levier ou quelque chose dont pourrait se servir le comité pour vraiment faire comprendre cela? Je vais peut-être commencer, en ligne, par vous, monsieur Moffatt.

M. Moffatt : Cela n'a pas été une parfaite réussite, mais je dirais que le Fonds pour accélérer la construction de logements est l'un des exemples où on s'est entendu avec l'administration municipale sur un ensemble d'IRC, dont certains sont de nature procédurale, mais d'autres concernent un nombre donné de mises en chantier de logements dans un délai donné. Si le gouvernement fédéral cherche à fixer des objectifs pour Maisons Canada, je proposerais qu'il vérifie le Fonds pour accélérer la construction de logements pour voir ce qui a fonctionné en ce qui concerne l'établissement d'IRC, dans cet exemple, et pour voir aussi ce qui n'a pas fonctionné et ce qu'il pourrait améliorer.

Mme Myers : Je vais parler de façon plus générale. Je pense que le gouvernement fédéral contrôle des outils puissants au chapitre des accords de financement, des programmes d'infrastructure, comme l'a souligné M. Moffatt, des produits d'assurance hypothécaire et des accords bilatéraux. Le tout peut être mieux aligné pour encourager le genre de logements que les Canadiens souhaitent avoir et dont ils ont besoin. Je ne peux pas donner d'exemple spécifique. Le Fonds pour accélérer la construction de logements est un bon exemple, mais le gouvernement fédéral peut se servir d'autres leviers pour s'assurer que le bon type de logement est construit.

Le sénateur C. Deacon : Je vais poser une question de suivi légèrement différente. Je cherche quelque chose qui orientera les changements. Croyez-vous qu'il existe des IRC qui peuvent aider à orienter les changements, lesquels seront inévitablement nécessaires, avec le temps? En avez-vous à l'esprit ou pourriez-vous nous donner une piste?

Mme Myers : Oui. Nous avons proposé certaines choses. J'essaie seulement de m'en souvenir; je les ai écrites.

Il faut principalement s'assurer qu'il y a des objectifs en matière d'abordabilité et d'échéances. C'est dans notre mémoire. Évidemment, si cela vous convient, nous pouvons faire des recommandations plus précises qui ne me viennent pas à l'esprit présentement.

Le sénateur C. Deacon : D'accord, merci.

Le président : J'aimerais remercier les sénateurs et les témoins.

I'd like to extend a special thanks to Mr. Moffatt. In your opening remarks, you referred to the fact that the federal government and the Ontario government have some initiatives to reduce the costs of new homes, including cutting HST. It was our first recommendation, colleagues, if you remember, in our report called *Out of Reach: Unlocking Canada's housing affordability crisis*. It seems that the government has listened to a recommendation from this Senate committee. Thank you for referring to that.

Thank you again to our witnesses.

Colleagues, we will now go in camera.

(The committee continued in camera.)

J'aimerais remercier en particulier M. Moffatt. Dans votre déclaration liminaire, vous avez mentionné que le gouvernement fédéral et le gouvernement de l'Ontario avaient mis en œuvre des initiatives pour réduire le coût des maisons neuves, y compris supprimer la TVH. Rappelez-vous, chers collègues, c'est la première recommandation que nous avons faite dans notre rapport intitulé *Hors de portée : Déverrouiller l'abordabilité de la crise du logement*. Il semble que le gouvernement a écouté la recommandation de notre comité sénatorial. Merci de l'avoir mentionné.

Encore une fois, merci à nos témoins.

Chers collègues, nous passerons maintenant à huis clos.

(La séance se poursuit à huis clos.)
