

**EVIDENCE**

OTTAWA, Tuesday, November 4, 2025

The Standing Senate Committee on National Finance met this day at 9:01 a.m. [ET] to examine and report on federal programs and initiatives to support the creation of housing.

**Senator Claude Carignan** (*Chair*) in the chair.

[*Translation*]

**The Chair:** Good morning, honourable senators. Welcome to all senators as well as Canadians following us on sencanada.ca. My name is Claude Carignan. I am a senator from Quebec and the chair of the Standing Senate Committee on National Finance. I would now like to ask my colleagues to introduce themselves.

**Senator Forest:** Hello, everyone. Éric Forest from the Gulf Division in Quebec.

[*English*]

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

**Senator MacAdam:** Jane MacAdam, Prince Edward Island.

**Senator Kingston:** Joan Kingston, New Brunswick.

**Senator Ross:** Krista Ross, New Brunswick.

[*Translation*]

**Senator Dalphond:** Pierre J. Dalphond from Quebec.

**Senator Oudar:** Manuelle Oudar from Quebec. I am replacing Senator Hébert today.

**Senator Miville-Dechêne:** Julie Miville-Dechêne from Quebec.

**Senator Galvez:** Rosa Galvez from Quebec.

**Senator Gignac:** Clément Gignac from the Kennebec division in Quebec.

**The Chair:** Honourable senators, today we continue our study on federal programs and initiatives to support housing creation.

We are pleased to welcome Kevin Lee, Chief Executive Officer, Canadian Home Builders' Association, as well as Jeffrey Hudson Rankin, Professor and Research Chair, Civil Engineering, and Executive Director, Off-site Construction Research Centre, University of New Brunswick. We also

**TÉMOIGNAGES**

OTTAWA, le mardi 4 novembre 2025

Le Comité sénatorial permanent des finances nationales se réunit aujourd'hui, à 9 h 1 (HE), pour examiner, afin d'en faire rapport, les programmes et initiatives fédéraux visant à soutenir la création de logements.

**Le sénateur Claude Carignan** (*président*) occupe le fauteuil.

[*Français*]

**Le président :** Bonjour, honorables sénateurs et sénatrices. Bienvenue à tous les sénateurs et sénatrices et aussi à tous les Canadiens qui nous suivent sur sencanada.ca. Je m'appelle Claude Carignan, je suis un sénateur du Québec et je suis président du Comité sénatorial permanent des finances nationales. J'aimerais maintenant demander à mes collègues de se présenter.

**Le sénateur Forest :** Bonjour, tout le monde. Éric Forest, de la division du Golfe, au Québec.

[*Traduction*]

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

**La sénatrice MacAdam :** Jane MacAdam, Île-du-Prince-Édouard.

**La sénatrice Kingston :** Joan Kingston, Nouveau-Brunswick.

**La sénatrice Ross :** Krista Ross, Nouveau-Brunswick.

[*Français*]

**Le sénateur Dalphond :** Pierre J. Dalphond, du Québec.

**La sénatrice Oudar :** Manuelle Oudar, du Québec. Je remplace aujourd'hui la sénatrice Hébert.

**La sénatrice Miville-Dechêne :** Julie Miville-Dechêne, du Québec.

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

**Le sénateur Gignac :** Clément Gignac, division de Kennebec, au Québec.

**Le président :** Honorables sénateurs, nous continuons aujourd'hui notre étude sur les initiatives et programmes fédéraux visant à soutenir la création de logements.

Nous sommes heureux d'accueillir Kevin Lee, chef de la direction, Association canadienne des constructeurs d'habitations, ainsi que Jeffrey Hudson Rankin, professeur, titulaire de la chaire de recherche en génie civil et directeur exécutif du Centre de recherche sur la construction hors

welcome, from the Insurance Bureau of Canada, Liam McGuinty, Vice-President, Federal Affairs, and Margot Whittington, Manager, Climate Policy.

I used my discretion as chair to consolidate the two groups of witnesses. We needed to accommodate two groups for one hour each. One group withdrew, so I asked the Insurance Bureau of Canada to join the first group. We will have the option to go to two hours if there are enough questions and comments. This will give us more flexibility, and will help avoid putting pressure on our witnesses so we can have their full input. I now ask Mr. Lee, Mr. Rankin and Mr. McGuinty to make their opening statements. You each have a maximum of five minutes.

[English]

**Kevin Lee, Chief Executive Officer, Canadian Home Builders' Association:** The Canadian Home Builders' Association, or CHBA, represents over 8,500 member firms across the country in home building, land development and renovation, as well as the supporting suppliers and service providers in the residential construction industry. CHBA members are largely comprised of small businesses that build low-rise, mid-rise and high-rise homes for ownership and for rent.

CHBA has just released our third-quarter results for 2025 for our Housing Market Index, which is a leading indicator of the current and future health of the residential construction industry. It shows new record lows for housing start prospects for all forms of housing for ownership. The dismal scores point to still fewer housing starts ahead.

Housing starts for home ownership nationally continue to fall. In 2021, 70% of housing starts were for ownership — now only 50% are. In Ontario, starts for ownership year-to-date are down 30,000 units since 2021. This is from a lack of consumer confidence, currently, but also from increased construction costs and punitive taxation at all levels of government, despite the government's stated need to build more homes to address Canada's housing supply shortage. Simply put, we cannot double housing starts if Canada can't afford to have Canadians buy homes.

site, Université du Nouveau-Brunswick. Nous accueillons également, du Bureau d'assurance du Canada, Liam McGuinty, vice-président, Affaires fédérales, et Margot Whittington, gestionnaire, Politique climatique.

J'ai utilisé mon pouvoir discrétionnaire de président pour regrouper les deux groupes de témoins. Nous devons accueillir deux groupes pour une durée d'une heure chacun. Un groupe s'est désisté, alors j'ai invité le Bureau d'assurance du Canada à se joindre au premier groupe. Nous pourrions nous rendre à la limite de deux heures si nous avons assez de questions et de commentaires. Cela nous assurera une plus grande flexibilité et nous évitera de créer de la pression sur nos témoins afin de bien avoir leur point de vue. J'invite donc MM. Lee, Rankin et McGuinty à prononcer leurs déclarations préliminaires. Vous avez un maximum de cinq minutes chacun.

[Traduction]

**Kevin Lee, chef de la direction, Association canadienne des constructeurs d'habitations :** L'Association canadienne des constructeurs d'habitations, l'ACCH, représente plus de 8 500 entreprises membres dans tout le pays, dans la construction résidentielle, l'aménagement foncier et la rénovation, ainsi que les fournisseurs et prestataires de services qui soutiennent le secteur de la construction résidentielle. Les membres de l'ACCH sont principalement de petites entreprises qui construisent des immeubles de faible hauteur, de hauteur moyenne et de grande hauteur destinés à la vente ou à la location.

L'ACCH vient de publier les résultats de son indice du marché de l'habitation pour le troisième trimestre de 2025. Cet indice est un indicateur avancé de la santé actuelle et future du secteur de la construction résidentielle. Or, il laisse apparaître de nouvelles perspectives historiquement basses pour ce qui est des mises en chantier, quel que soit le type de logements destinés à la propriété. Ces résultats médiocres laissent présager une nouvelle baisse du nombre des mises en chantier.

Le nombre de mises en chantier de logements destinés à la propriété continue de baisser à l'échelle nationale. En 2021, 70 % des mises en chantier concernaient des logements destinés à la propriété, contre seulement 50 % aujourd'hui. En Ontario, depuis 2021, elles ont baissé de 30 000 unités en cumul annuel. Cela tient au manque de confiance des consommateurs à l'heure actuelle, mais aussi à l'augmentation des coûts de construction et à la fiscalité punitive à tous les paliers de gouvernement, quand bien même le gouvernement a déclaré qu'il faut construire plus de logements pour remédier à la pénurie de logements au Canada. Pour dire les choses simplement, nous ne pouvons pas doubler le nombre de mises en chantier de logements, si le Canada n'a pas les moyens de permettre aux Canadiens d'acheter des logements.

The Canada Mortgage and Housing Corporation's *Fall 2025 Housing Supply Report* reinforces this, stating:

... the drop in ground-oriented construction in high-cost markets may signal a lasting decline in homeownership rates and a prolonged slowdown in housing starts.

Since the purpose of this study is to examine the creation of housing, it is important to distinguish between affordable housing and housing affordability. Affordable housing typically means below-market-rate, government-subsidized housing. Housing affordability, conversely, is about market-rate housing that people can afford to rent or buy on their own. In the current housing crisis, the entire housing continuum is under stress.

We do need to support those in core housing need and provide rental stock Canadians can afford. However, Canadians also want and rightly expect that if they have a good job and work hard, they should be able to afford to buy their own home one day, and Canada can't double housing starts if the country can't tap into the investment power of individual Canadian families to buy their own homes.

The government needs to return the focus of housing affordability to market-rate ownership as well, since policy and market conditions are making this dream slip away.

That brings me to Build Canada Homes, or BCH, which will focus on government-subsidized housing. The development of more non-market homes is indeed important, but it is also critical that, in parallel, there be a major effort by this government to address housing affordability far beyond BCH to double housing starts in market-rate housing, where 95% of Canadians live. To put it in perspective, BCH has targeted 4,000 units in its initial tranche. That is good for government-subsidized housing, but it is less than 1% of the 500,000 units of all housing types the government says we need to build each year.

It is estimated that BCH can build as many as 45,000 more units on Crown lands moving forward. Again, this is good for government-subsidized housing, but that is less than 1% of the 5 million homes the Canada Mortgage and Housing Corporation, or CMHC, estimates we need to build over the next decade. Far beyond BCH, continued policy change will be required to reach the targets set by the federal government.

Le *Rapport sur l'offre de logements, automne 2025* de la Société canadienne d'hypothèques et de logement le confirme en déclarant :

... le recul des mises en chantier de logements avec entrée privée dans les marchés où les coûts sont élevés [...] pourrait se traduire à plus long terme par une baisse des taux d'accès à la propriété et un ralentissement prolongé des mises en chantier d'habitations.

L'objectif de cette étude étant d'examiner la création de logements, il est important de faire la distinction entre les logements abordables et l'accessibilité du logement. Le logement abordable désigne généralement les logements subventionnés dont le loyer est inférieur à celui du marché. L'accessibilité du logement, en revanche, concerne les logements au prix du marché que les gens peuvent se permettre de louer ou d'acheter par eux-mêmes. Dans le contexte actuel de crise du logement, tout le continuum du logement est sous tension.

Nous devons soutenir les personnes qui ont un besoin impérieux de logement et fournir des logements locatifs à la portée des Canadiens. Cependant, les Canadiens veulent aussi, et à bon droit, pouvoir un jour acheter leur propre logement, s'ils ont un bon emploi et travaillent dur. Or, le Canada ne peut pas doubler le nombre de mises en chantier si le pays ne peut pas tirer parti du pouvoir des familles canadiennes d'investir dans l'achat de leur propre logement.

Le gouvernement doit aussi recentrer l'accessibilité du logement sur les propriétés au prix du marché, car les politiques et les conditions du marché font s'éloigner ce rêve.

Cela m'amène à parler du programme Maisons Canada, qui se concentrera sur les logements subventionnés. Il est certes important de construire plus de logements hors marché, mais il est essentiel aussi que, parallèlement, le gouvernement déploie de réels efforts pour améliorer l'accessibilité du logement bien au-delà du programme Maisons Canada, afin de doubler le nombre de mises en chantier de logements au prix du marché, où vivent 95 % des Canadiens. Pour mettre les choses en perspective, le programme Maisons Canada s'est fixé pour objectif une première tranche 4 000 logements. C'est une bonne chose pour les logements subventionnés, mais cela représente moins de 1 % des 500 000 logements de tous types que nous devons construire chaque année, selon le gouvernement.

On estime que le programme Maisons Canada pourrait construire jusqu'à 45 000 autres logements sur les terres de la Couronne par la suite. Encore une fois, c'est une bonne chose pour les logements subventionnés, mais cela représente moins de 1 % des 5 millions de logements que la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la SCHL, estime nécessaires au cours des 10 prochaines années. Bien au-delà du programme Maisons Canada, il faudra des changements politiques continus pour atteindre les objectifs fixés par le gouvernement fédéral.

Momentum from previous federal initiatives — like the 2024 Canada's Housing Plan — that were making important policy steps to support home ownership have stalled in 2025 as the government instead focuses on government-subsidized housing. The promised GST relief for first-time buyers, for example, remains unpassed, sidelining buyers and stalling construction over recent months. Immediate passage of Bill C-4 and expansion of GST relief to all buyers is essential, especially in provinces like Ontario, where some 64% of builders are currently laying off workers.

Local development taxes, which are up over 700% over the past two decades, also require urgent reform. The commitments to work with provinces and municipalities to reduce development taxes must be upheld and coupled with work to have municipalities move to alternate funding models in the future to replace development taxes that unfairly burden new homebuyers while benefiting the rest of the community.

Other required actions include addressing the stress test, which is, as of yet, an unfulfilled commitment. Not properly supporting the workers that are needed in the sector and only supporting unions and Red Seal trades remains a problem, as does the immigration system, which doesn't enable bringing in the right people to build homes.

The continual changes to the National Building Code that make already good housing still more expensive must be ended. Affordability must be added as a core objective of the National Building Code. And while a move to more factory-built construction can help productivity, understanding and addressing the true barriers to more investment in this area is critical, and for that, I would point the committee to the CHBA's Sector Transition Strategy.

These are just a few of the vital areas that need to be addressed to truly build much more housing supply, and without continued improvement in policy supporting market-rate housing, including home ownership, inability to buy will lead to much less housing being built, intensify pressure on rental and social housing and increase the wealth and inequity gap between the few who can access home ownership and those that can't.

Thank you again for having me and for undertaking this study. I look forward to answering any questions you may have.

La dynamique créée par des initiatives fédérales précédentes, comme le Plan du Canada sur le logement de 2024 — qui prévoyait des mesures politiques importantes pour soutenir l'accès à la propriété —, s'est essouffée en 2025, le gouvernement se concentrant plutôt sur les logements subventionnés. Par exemple, l'exonération de la TPS promise aux primo-accédants n'a toujours pas été adoptée, ce qui, depuis quelques mois, met des acheteurs sur la touche et freine la construction. Il est essentiel d'adopter sans tarder le projet de loi C-4 et d'élargir l'exonération de la TPS à tous les acheteurs, surtout dans des provinces comme l'Ontario, où quelque 64 % des constructeurs licencient actuellement des travailleurs.

En outre, il est urgent de réformer les taxes d'aménagement locales, qui ont augmenté de plus de 700 % au cours des 20 dernières années. Les provinces et les municipalités doivent tenir leur engagement de réduire les taxes d'aménagement et il doit s'y ajouter des mesures destinées à inciter les municipalités à adopter à l'avenir d'autres modèles de financement, afin de remplacer les taxes d'aménagement qui pèsent injustement sur les acheteurs d'habitations neuves tout en profitant au reste de la collectivité.

Parmi les autres mesures nécessaires figure celle qui concerne le test de résistance hypothécaire, qui n'est toujours pas prise. Ne pas soutenir comme il faut les travailleurs dont le secteur a besoin et ne soutenir que les syndicats et les métiers Sceau rouge continue de poser un problème, tout comme le système d'immigration, qui ne permet pas de faire venir les personnes compétentes pour construire des logements.

Il faut arrêter de modifier sans cesse le Code national du bâtiment, car tous ces changements rendent des logements déjà de bonne qualité encore plus coûteux. L'accessibilité doit être ajoutée comme objectif fondamental du Code national du bâtiment. Et si le passage à une construction davantage préfabriquée peut contribuer à la productivité, il est crucial de comprendre quels sont les véritables obstacles à un investissement accru dans ce domaine et les éliminer. À ce sujet, je renvoie le comité à la stratégie de transition sectorielle de l'ACCH.

Ce ne sont là que quelques-uns des domaines essentiels qui doivent être traités pour vraiment augmenter l'offre de logements. Sans une amélioration continue des politiques de soutien aux logements au prix du marché, y compris à l'accès à la propriété, l'incapacité d'acheter entraînera une forte baisse de la construction de logements, accentuera la pression sur les logements locatifs et sociaux, et creusera le fossé entre la minorité qui peut accéder à la propriété et ceux qui ne le peuvent pas.

Je vous remercie encore de m'avoir invité et d'avoir entrepris cette étude. Je me ferai un plaisir de répondre à vos questions.

**Jeffrey Hudson 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 today. I value the opportunity and am pleased to contribute in any way 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 a research chair in construction engineering and management as well as the executive director of a research centre at the University of New Brunswick, or UNB. I am the current president of the Canadian Society for Civil Engineering.

My professional experience is in building construction practices. Early in my career, I was a member of the design and construction team that delivered the Confederation Bridge. Relevant to today's topics, this project was one of the first Canadian public-private partnerships. It leveraged a manufacturing approach in design and construction and resulted in significant innovation to deliver a large piece of public infrastructure.

My PhD at the University of British Columbia, or UBC, focused on digital technologies in construction, and I have over 25 years in industry-driven research experience regarding the adoption and implementation of advanced technologies and practices. So my perspective today is as a construction engineering researcher.

The University of New Brunswick's Off-site Construction Research Centre, or OCRC, was established in 2018 and has an advisory board of practitioners representing some of Canada's largest developers, general contractors, designers and manufacturers in the building construction industry. The OCRC has worked with over 70 industry partner organizations on topics of off-site construction, including digital technologies, design, manufacturing and construction processes and building products.

The centre has ongoing collaborations with researchers and industry organizations across the country and internationally. The centre also supports the coordination of a working commission, within the UN-mandated International Council for Research and Innovation in Building and Construction, to share lessons learned around the world in off-site construction.

**Jeffrey Hudson Rankin, professeur et 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 :** Je vous remercie de m'avoir invité à comparaître devant le comité aujourd'hui. J'apprécie l'occasion qui m'est donnée et je suis heureux d'apporter mon écot.

Je concentrerai mes observations préliminaires sur un aperçu de mon point de vue et de quelques-unes des organisations que je représente.

Je suis professeur de génie civil et titulaire d'une chaire de recherche en génie et gestion de la construction, ainsi que directeur exécutif d'un centre de recherche à l'Université du Nouveau-Brunswick, l'UNB. Je préside actuellement la Société canadienne de génie civil.

Mon expérience professionnelle concerne les pratiques de construction de bâtiments. 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. Le lien avec les sujets traités aujourd'hui est que ce projet figure parmi les premiers partenariats public-privé au Canada. Il a mis à profit une approche manufacturière dans la conception et la construction et a donné lieu à des innovations importantes pour la réalisation d'un grand ouvrage d'infrastructure publique.

Mon doctorat à l'Université de Colombie-Britannique portait sur les technologies numériques dans la construction, et j'ai plus de 25 ans d'expérience dans la recherche industrielle sur l'adoption et la mise en œuvre de pratiques et de technologies de pointe. Mon point de vue aujourd'hui est donc celui d'un chercheur en génie civil.

Le Centre de recherche sur la construction hors site de l'Université du Nouveau-Brunswick, l'OCRC, qui a été créé en 2018, a un comité consultatif composé de professionnels qui représentent quelques-uns des plus grands promoteurs, entrepreneurs généraux, concepteurs et fabricants de l'industrie de la construction de bâtiments du Canada. L'OCRC a collaboré et collabore avec plus de 70 organisations partenaires de l'industrie sur des sujets liés à la construction hors site, notamment dans les technologies numériques, la conception, les processus de fabrication et de construction et les produits de construction.

Le centre travaille en constante collaboration avec des chercheurs et des associations de l'industrie à l'échelle nationale et internationale. De plus, il soutient la coordination d'une commission de travail, au sein de l'International Council for Research and Innovation in Building and Construction mandaté par l'ONU, afin de partager les leçons apprises dans le monde en matière de construction hors site.

An example of the centre's work at a national level is the *Roadmap to Transform the Canadian Construction Industry through Industrialized Construction, Research and Innovation*, published in April of this year in partnership with the National Research Council Canada, or NRC. The road map proposes 22 solutions to the barriers in the areas of policy and regulatory frameworks, procurement models, financial and insurance services, awareness and collaboration, capacity and capability for off-site construction and research and data sharing.

The road map has been referenced by many in the federal government, and we are acting on some of these proposed solutions. We are also conducting a more comprehensive exercise for housing supply in the Atlantic provinces in collaboration with the region's construction associations, housing authorities and engineering schools in each province.

The Canadian Society for Civil Engineering, or CSCE, is a not-for-profit, learned society created to develop and maintain high standards of civil engineering practice in Canada with 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 called Rethinking Construction in Canada was formed to offer a coordinated voice of researchers in the areas of procurement, digital transformation, robotics and industrialization within the construction industry.

The group's response to the *Build Canada Homes: Market Sounding Guide* highlighted opportunities to support research-driven innovation in areas of alternative forms of procurement and project delivery and innovative process and product methodologies and technologies to help overcome the inefficiencies of conventional construction approaches by accelerating innovation.

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 other words, it is complicated. However, based on our review of what has been released for Build Canada Homes and our interactions with those who have been involved to date, we are optimistic about many of the directions indicated. Both the UNB research centre and the Society for Civil Engineering have ongoing interactions with federal entities to provide support as the Build Canada agenda takes shape.

La *Roadmap to Transform the Canadian Construction Industry through Industrialized Construction, Research and Innovation*, publiée en avril de cette année en partenariat avec le Conseil national de recherches Canada, le CNRC, est un exemple du travail accompli par le centre à une échelle nationale. Cette feuille de route propose 22 solutions aux obstacles relatifs aux cadres stratégiques et réglementaires, aux modèles d'approvisionnement, aux services financiers et d'assurance, à la sensibilisation et à la collaboration, aux capacités et aux compétences en matière de construction hors site, ainsi qu'à la recherche et au partage de données.

Beaucoup au gouvernement fédéral mentionnent cette feuille de route, et nous mettons en œuvre certaines des solutions proposées. Nous menons aussi un exercice plus complet sur l'offre de logements dans les provinces de l'Atlantique, en collaboration avec les associations de constructeurs, les offices de logement et les écoles d'ingénieurs de toutes les provinces de la région.

La Société canadienne de génie civil, la SCGC, est une société savante à but non lucratif créée pour définir et maintenir des normes élevées en matière de pratique du génie civil au Canada. Elle compte parmi ses membres des spécialistes et des chercheurs. La SCGC est également un organe de liaison national pour une cinquantaine de chercheurs universitaires en génie et gestion de la construction au Canada.

Ces chercheurs ont formé un groupe de travail appelé Rethinking Construction in Canada, afin de s'exprimer d'une seule voix au sujet de l'approvisionnement, de la transformation numérique, de la robotique et de l'industrialisation au sein de l'industrie de la construction.

Dans leur réponse au document *Maisons Canada : Guide de sondage du marché*, ils soulignent les possibilités de soutenir l'innovation axée sur la recherche pour ce qui est des autres solutions d'approvisionnement et de réalisation de projets, ainsi que des méthodologies et technologies innovantes en matière de processus et de produits, afin d'aider à surmonter les insuffisances des approches conventionnelles de la construction en accélérant l'innovation.

On ne saurait trop insister sur le fait que, pour répondre aux besoins en matière de logement au Canada et, plus largement, pour réaliser les projets d'intérêt national, il faut transformer en profondeur la manière dont nous concevons, construisons et livrons les infrastructures. Autrement dit, la tâche est complexe. Cependant, d'après notre examen de l'information publiée sur le programme Maisons Canada et nos interactions avec les personnes qui y participent jusqu'ici, nous sommes optimistes sur bon nombre des orientations indiquées. Le centre de recherche de l'UNB et la Société d'ingénierie civile entretiennent des relations continues avec des entités fédérales afin d'apporter leur soutien à mesure que les objectifs du programme Maisons Canada prennent forme.

Assuming that the Build Canada Homes will act as a catalyst organization with advisory members, the Canadian construction engineering and research community can provide its broad and long-term view of planning, design, manufacturing, construction and infrastructure asset management. We will continue to support innovation, collect and analyze data to reduce uncertainty and risks, capture and share best practices, mobilize knowledge and support the transformation required.

Thank you.

**The Chair:** Thank you. Mr. McGuinty?

**Liam McGuinty, Vice-President, Federal Affairs, Insurance Bureau of Canada:** Good morning. I am pleased to be here today on behalf of the Insurance Bureau of Canada, or IBC. We are the national industry association representing the vast majority of Canada's home, car and business insurance companies. Canada is becoming a riskier place to live, work and insure. We are seeing more, and more severe, natural disasters.

2024 was Canada's worst year yet, with insured damages caused by natural disasters surpassing \$9 billion. Over the past two decades, the average annual insured losses from natural disasters has increased by nearly 370%. For context, inflation over that same period was closer to 50%.

Last summer, extreme weather events resulted in approximately 220,000 insurance claims in the span of one month. For comparison, in the year prior, Canadians made 160,000 claims over the entire year. Canada's property and casualty, or P&C, insurers have been aware of the impacts of severe weather events for years, sounding the alarm with governments, proposing policy solutions and pricing and managing natural disaster risks.

At the same time that Canada is facing increased risk from natural disasters, we're facing a housing crisis. Failure to address these issues in tandem will cost Canada billions of dollars.

The federal government's launch of Build Canada Homes to help construct 3.9 million new homes by 2031 is ambitious and welcomed. We agree that housing affordability is critical, but the most expensive home is the one we need to rebuild. A new home on a flood plain isn't affordable if insurance premiums go through the roof. A subsidized rental unit in a wildfire-prone area is not affordable if families are forced to evacuate every year and lose their homes and possessions to a summertime blaze.

En supposant que le programme Maisons Canada serve d'organisme catalyseur doté de conseillers, la communauté canadienne de l'ingénierie et de la recherche en construction peut apporter sa vision globale et à long terme de la planification, de la conception, de la fabrication, de la construction et de la gestion des actifs d'infrastructure. Nous continuerons de soutenir l'innovation, de recueillir et d'analyser des données, afin de réduire l'incertitude et les risques, de repérer et de partager des pratiques exemplaires, de mobiliser les connaissances et d'encourager la transformation nécessaire.

Je vous remercie.

**Le président :** Je vous remercie. Monsieur McGuinty?

**Liam McGuinty, vice-président, Affaires fédérales, Bureau d'assurance du Canada :** Bonjour. Je suis heureux d'être ici aujourd'hui au nom du Bureau d'assurance du Canada, le BAC. Notre association nationale représente la grande majorité des sociétés d'assurance habitation, automobile et entreprise du Canada. Notre pays devient un endroit plus risqué où vivre, travailler et s'assurer. Nous assistons à des catastrophes naturelles de plus en plus fréquentes et de plus en plus graves.

L'année 2024 a été la pire année jamais enregistrée au Canada, avec des dommages assurés causés par des catastrophes naturelles dépassant les 9 milliards de dollars. Au cours des 20 dernières années, les sinistres annuels moyens assurés causés par des catastrophes naturelles ont augmenté de près de 370 %. Pour mettre les choses en perspective, l'inflation au cours de la même période était plus proche de 50 %.

L'été dernier, les phénomènes météorologiques extrêmes ont donné lieu à environ 220 000 demandes d'indemnisation en l'espace d'un mois. En comparaison, sur l'ensemble de l'année précédente, les Canadiens ont présenté 160 000 demandes d'indemnisation. Les assureurs multirisques canadiens sont conscients depuis plusieurs années des répercussions des phénomènes météorologiques violents. Ils ont alerté les gouvernements, proposé des solutions stratégiques et une tarification, géré les risques de catastrophes naturelles.

Parallèlement à l'augmentation des risques liés aux catastrophes naturelles, le Canada connaît une crise du logement. Si ces deux problèmes ne sont pas traités conjointement, il en coûtera des milliards de dollars au Canada.

Le lancement par le gouvernement fédéral du programme Maisons Canada, qui vise à construire 3,9 millions de nouveaux logements d'ici 2031, est ambitieux et bienvenu. Nous convenons que l'accessibilité du logement est essentielle, mais le logement le plus coûteux est celui que nous devons reconstruire. Un nouveau logement situé dans une plaine inondable n'est pas abordable, si les primes d'assurance atteignent des sommets. Un logement locatif subventionné dans une région sujette aux feux de forêt n'est pas abordable, si les familles sont contraintes

According to the Canadian Climate Institute, unless our housing policies change, Canada could end up building 540,000 new homes in areas at high risk of flooding and 220,000 new homes in areas exposed to severe wildfires. The result would be up to \$3 billion in additional property damage and loss every year. This would also be an untold risk to the lives of Canadians.

What needs to be done? The federal government must take a leadership role in making Canada more resilient to a changing climate. That has been the message of IBC and organizations like Climate Proof Canada — a national coalition made up of insurers, municipal governments, Indigenous organizations, NGOs and research organizations.

Our core policy proposals are straightforward. First, we need to build in the right places and in the right ways. As the federal government prepares to rapidly build new homes across the country, we need to be intentional about protecting Canadians. This means that well-defined conditions should be attached to federal housing dollars. There must be no federal funding for new homes in high-risk flood plains or high-risk wildfire zones. In other words, there should be no short-term fixes that create long-term liabilities. We also need modernized national and provincial building codes that account for our changing climate.

Second, we need to create the conditions for smart housing development by investing in municipal infrastructure. Canada suffers from a staggering \$270-billion infrastructure deficit. That's the gap between the current state of infrastructure and the investment required to meet future demands. Municipalities own and maintain most of the country's infrastructure, and they have limited funding tools at their disposal. The federal government should immediately boost the Disaster Mitigation and Adaptation Fund, or DMAF, which was designed to support public infrastructure projects to become more resilient to climate-related disasters.

Third and finally, we need to empower Canadians to protect themselves. Natural disasters are going to occur with more frequency.

Canadians can better protect themselves by better understanding the risks they face. To that end, the federal government should immediately release its flood map portal and expand it to include high-risk wildfire and hail zones.

d'évacuer chaque année et perdent leur maison et leurs biens dans un feu en plein été.

Selon l'Institut climatique du Canada, si nos politiques en matière de logement ne changent pas, le Canada pourrait finir par construire 540 000 nouveaux logements dans des zones à haut risque d'inondation et 220 000 autres dans des zones exposées à de graves feux de forêt. Il en résulterait jusqu'à 3 milliards de dollars de dommages matériels et de pertes supplémentaires par an. Cette situation représenterait, de plus, un risque immense pour la vie de Canadiens.

Que faut-il faire? Le gouvernement fédéral doit jouer un rôle de premier plan pour ce qui est de rendre le Canada plus résilient face aux changements climatiques. C'est le message du BAC et d'organisations telles qu'Un Canada résistant au climat, coalition nationale composée d'assureurs, de municipalités, d'organisations autochtones, d'ONG et d'organismes de recherche.

Les principales mesures que nous proposons sont simples. Premièrement, nous devons construire aux bons endroits et comme il faut. Au moment où le gouvernement fédéral se prépare à construire rapidement de nouveaux logements dans tout le pays, nous devons nous attacher à protéger les Canadiens. Cela signifie que les fonds fédéraux destinés au logement doivent être assortis de conditions bien définies. Il ne doit y avoir aucun financement fédéral pour de nouveaux logements situés dans des plaines à risque élevé d'inondation ou dans des zones à risque élevé de feux de forêt. Autrement dit, il ne doit pas y avoir de solutions à court terme qui créent des obligations à long terme. Il nous faut des codes du bâtiment nationaux et provinciaux modernisés qui tiennent compte de l'évolution du climat.

Deuxièmement, nous devons créer les conditions d'une construction intelligente des logements en investissant dans les infrastructures municipales. Le Canada souffre d'un énorme déficit infrastructurel chiffré à 270 milliards de dollars. Nous parlons de l'écart entre l'état actuel des infrastructures et les investissements nécessaires pour répondre aux demandes futures. Les municipalités possèdent et entretiennent la plupart des infrastructures du pays, mais leurs moyens financiers sont limités. Le gouvernement fédéral devrait augmenter sans tarder le Fonds d'atténuation et d'adaptation en matière de catastrophes, le FAAC, destiné à aider les projets d'infrastructure publique à mieux résister aux catastrophes liées au climat.

Troisièmement et enfin, nous devons donner aux Canadiens les moyens de se protéger. Il va y avoir plus souvent des catastrophes naturelles.

Les Canadiens peuvent mieux se protéger s'ils comprennent mieux les risques auxquels ils sont exposés. Le gouvernement fédéral devrait donc mettre immédiatement en ligne son portail des cartes de zones inondables et l'élargir aux zones à risque élevé de feux de forêt et de grêle.



The portal will serve as a resource for Canadians to make informed choices about where they live. The portal is ready to go; it just needs to be launched.

Thank you for the invitation to speak with you today. We look forward to your questions.

[Translation]

**The Chair:** Thank you very much for your three presentations.

[English]

**Senator Marshall:** Mr. Lee, you covered a lot of ground in your opening remarks. I read your pre-budget consultation submission. There were many suggestions there. Most of them are within the control of the federal government, but I doubt that everything will be covered in the budget this afternoon. So you'll be like us; you'll be looking to see what's in there. Can you give us an idea as to what would be at the top of your list?

**Mr. Lee:** Thank you for the question. It is a complicated, complex situation. There is no silver bullet. We have to come at it from so many different ways. We have created the problem in so many different ways, so we have to address that. To your point about what is at the top of the list, with the huge affordability crisis and the impact of the trade war also hitting consumer confidence, we need things that will have an immediate and lasting impact.

Two things come to mind right away. One is the exemption of GST and extending that to all buyers. It will be helpful for first-time buyers as currently structured, but that is a small part of the market. We need to extend it to all buyers to incentivize construction, to allow move-up buyers to vacate their entry-level homes, as well as to allow older people living in family-oriented housing to downsize and create new construction and free that up.

The other big thing, and I alluded to it in my remarks, is development taxes in most of our larger urban centres in Canada have increased dramatically. In Ontario, over 30% of the price of a new home is tax now, most of which is development charges.

Addressing those immediately will have an immediate and direct impact on affordability. That's not to say that municipalities don't need to find alternate sources of money. Unfortunately, they have used development taxes to tax new

Ce portail servira de ressource aux Canadiens pour faire des choix éclairés quant à leur lieu de résidence. Le portail est prêt, il ne reste plus qu'à le lancer.

Je vous remercie de m'avoir invité à m'adresser à vous aujourd'hui. Nous attendons vos questions avec impatience.

[Français]

**Le président :** Merci beaucoup pour vos trois présentations.

[Traduction]

**La sénatrice Marshall :** Monsieur Lee, vous avez parlé de bien des sujets dans vos observations préliminaires. J'ai lu votre mémoire présenté dans le cadre des activités de consultation prébudgétaire. Il contenait de nombreuses propositions. La plupart d'entre elles sont du ressort du gouvernement fédéral, mais je doute qu'il soit question de tout dans le budget cet après-midi. Vous serez donc comme nous : vous attendrez de voir ce qu'il contient. Pouvez-vous nous donner une idée de vos priorités?

**M. Lee :** Je vous remercie de votre question. La situation est fort complexe. Il n'y a pas de solution miracle. Nous devons l'aborder sous différents angles. Nous avons créé le problème à tellement d'égards que nous devons le résoudre. Pour répondre à votre question sur mes priorités, face à l'énorme crise du logement et à l'impact de la guerre commerciale qui pèse aussi sur la confiance des consommateurs, nous avons besoin de mesures qui auront un effet immédiat et durable.

Deux choses me viennent immédiatement à l'esprit. La première est l'exonération de la TPS et son élargissement à tous les acheteurs. Sous sa forme actuelle, elle aidera les primo-accédants, mais ils ne représentent qu'une petite partie du marché. Nous devons l'élargir à tous les acheteurs, afin d'encourager la construction, de permettre aux acheteurs qui veulent mieux se loger de libérer leur logement d'entrée de gamme, et de permettre aux personnes âgées vivant dans des logements familiaux de déménager dans des logements plus petits, ce qui entraînera de nouvelles constructions et libérera des logements.

L'autre point important, que j'ai évoqué dans mes observations, est que les taxes d'aménagement ont considérablement augmenté dans la plupart des grands centres urbains canadiens. En Ontario, elles représentent aujourd'hui plus de 30 % du prix d'un logement neuf et il s'agit, pour l'essentiel, de droits d'aménagement.

Si l'on s'attaque immédiatement à ces questions, l'effet sur l'abordabilité sera direct et immédiat. Cela ne veut pas dire que les municipalités n'ont pas besoin de trouver d'autres sources de recettes. Malheureusement, elles utilisent les taxes

construction in an unfair way with something that should be spread across the entire tax base.

We need to bring those amounts down, and we need to then work with municipalities to find other ways — and there are many — for municipalities successfully fund infrastructure without burdening new homebuyers. Those are a few of the top things.

**Senator Marshall:** So would you like to see Bill C-4 enacted as soon as possible?

**Mr. Lee:** Bill C-4 needs to be enacted immediately, and ideally extended to all buyers. Either way, it needs to be enacted immediately because the impact of it not being passed in the spring has been a holdup of new home sales, and therefore construction, all summer long, during a disastrous time.

**Senator Marshall:** Everybody is waiting. Mr. Rankin, you're with the civil engineering group. The modular homes that everybody is talking about — or at least the government is talking about — I think you referred to it as off-site construction. What is the research saying about that? Will those types of homes stand up to Canadian winters? I'm thinking about comments from the insurance people.

Could you just give us an update as to the practicality of modular homes and off-site construction of homes?

**Mr. Rankin:** Sure. There is no change, essentially, in the codes and standards that are followed in terms of meeting those criteria. It is more about the process.

The other thing to clarify is that there are a range of automation or off-site techniques. When people refer to modular construction, they're usually talking about a volumetric box, but there are other steps along the way where you can manufacture components of a house in a controlled environment.

In terms of general outcomes, it makes it a lot quicker in terms of speed of delivery. It provides a safer environment for workers. There are better abilities to control that process, which results in a higher-quality end product.

**Senator Marshall:** Are you saying that the final product of the on-site construction is as good as or better than the traditional way of constructing housing?

**Mr. Rankin:** It is as good, for sure.

**Senator Marshall:** You're saying it would be as good or better.

d'aménagement pour taxer les nouvelles constructions de manière inéquitable, alors que ces taxes devraient être réparties sur l'ensemble de l'assiette fiscale.

Nous devons réduire ces montants, puis collaborer avec les municipalités pour trouver d'autres moyens — et ils sont nombreux — de réussir à financer leurs infrastructures sans imposer de fardeau aux nouveaux propriétaires. Ce sont là quelques-unes des priorités.

**La sénatrice Marshall :** Souhaitez-vous, par conséquent, que le projet de loi C-4 soit adopté dès que possible?

**M. Lee :** Le projet de loi C-4 doit être adopté sans tarder et, idéalement, élargi à tous les acheteurs. En tout cas, il doit être adopté sans tarder, car le fait qu'il n'ait pas été adopté au printemps a entraîné un ralentissement des ventes de logements neufs, et donc de la construction, tout au long de l'été, pendant une période catastrophique.

**La sénatrice Marshall :** Tout le monde attend. Monsieur Rankin, vous faites partie du groupe de génie civil. Je crois que vous avez qualifié les habitations modulaires dont tout le monde parle — ou du moins dont le gouvernement parle — de constructions hors site. Que dit la recherche à ce sujet? Ce type d'habitation résistera-t-il aux hivers canadiens? Je pense aux observations des assureurs.

Pouvez-vous nous donner des indications récentes sur l'aspect pratique des habitations modulaires et de la construction hors site?

**M. Rankin :** Bien sûr. Il n'y a essentiellement aucun changement dans les codes et les normes qui sont suivis pour répondre à ces critères. Il s'agit davantage du processus.

L'autre chose à clarifier, c'est qu'il existe toute une gamme de techniques d'automatisation ou de construction hors site. Quand les gens parlent de construction modulaire, ils font généralement référence à une boîte volumétrique, mais il existe d'autres étapes qui permettent de fabriquer les éléments d'une maison dans un environnement contrôlé.

Pour ce qui est des résultats généraux, ce type de construction accélère considérablement la livraison. Il offre un environnement plus sûr pour les travailleurs. Il est plus facile de contrôler ce processus, ce qui se traduit par un produit final de meilleure qualité.

**La sénatrice Marshall :** Êtes-vous en train de dire que le produit final de la construction sur site est aussi bon, voire meilleur, que celui obtenu avec la méthode traditionnelle de construction de logements?

**M. Rankin :** Il est aussi bon, c'est certain.

**La sénatrice Marshall :** Vous dites qu'il serait aussi bon, voire meilleur.

**Mr. Rankin:** I would say better, but again, we're all designing and building to the National Building Code and those standards for housing, so there's no difference in that regard. However, there are better opportunities.

[Translation]

**Senator Forest:** People often say that a problem well-stated is a problem half-solved. My question is for Mr. Lee and Mr. Rankin. Since 2020, construction costs for single-family homes have increased by between 40% and 60%, depending on the region in Canada. In 2024-25, the increase was between 10% and 13%. What are the reasons for this increase? We know that the cost of building a new home can be estimated at about 50% for labour costs and 50% for materials. Why are we seeing this unmanageable surge in construction costs for single-family homes? If the cost were to remain accessible, we would not be in this situation. Is it the cost of materials or the shortage of workers that explains this significant increase?

**Mr. Lee:** In fact, it is all of it. It includes both labour and materials. After 2021, because of the pandemic, everything changed.

[English]

First, labour rates have gone up pretty substantially, and almost every material has gone up in terms of cost, for a variety of reasons. Through the pandemic, we heard a lot about lumber going up dramatically. That came down some but hasn't returned to pre-pandemic levels.

Meanwhile, every other construction material has moved up in cost through supply chain issues, costs of labour and raw material inputs. The Housing Market Index we release every quarter shows that we're up about \$100,000 just in terms of materials on the average 2,500-square-foot house in Canada.

It has been exorbitant, and then you add on top of that the municipal development taxes that I mentioned earlier. They really are a problem. We have a Modular Construction Council at CHBA, where we focus on off-site and factory-built construction, but it affects all types of construction. As Mr. Rankin was saying, it is really just another form of construction. You have to think of modular housing not as a type of housing but as a type of construction because you can build anything off-site.

Either way, all of those costs have gone up and are really not coming down.

**M. Rankin :** Je dirai meilleur, mais encore une fois, comme nous concevons et construisons tous conformément au Code national du bâtiment et aux normes applicables aux logements, il n'y a donc aucune différence à cet égard. Cependant, il offre de meilleures possibilités.

[Français]

**Le sénateur Forest :** On dit souvent qu'un problème identifié est presque à 50 % résolu. Ma question s'adresse à MM. Lee et Rankin. Depuis 2020, les coûts de construction ont augmenté de 40 à 60 % pour les maisons unifamiliales selon les régions au Canada. Seulement en 2024-2025, l'augmentation a été de 10 à 13 %. Qu'est-ce qui motive cette augmentation? On sait que les coûts de construction d'une maison neuve peuvent être estimés à environ 50 % pour le coût de main-d'œuvre et à 50 % pour les matériaux. Pourquoi voit-on cette flambée incontrôlable des coûts de construction des résidences unifamiliales? Si le coût demeurerait accessible, on ne vivrait pas la situation actuelle. Est-ce le coût des matériaux ou la rareté de la main-d'œuvre qui explique cette augmentation si importante?

**M. Lee :** En réalité, c'est l'ensemble. C'est à la fois la main-d'œuvre et les matériaux. Depuis 2021, à cause de la pandémie, tout a changé.

[Traduction]

Tout d'abord, le coût de main-d'œuvre a nettement augmenté, et presque tous les matériaux sont plus chers aussi, pour diverses raisons. Pendant la pandémie, nous avons beaucoup entendu parler de la hausse spectaculaire du prix du bois d'œuvre. Ce prix a quelque peu baissé, mais il n'est pas revenu à son niveau d'avant la pandémie.

Parallèlement, le prix de tous les autres matériaux de construction a augmenté à cause de problèmes de chaîne d'approvisionnement, du coût de main-d'œuvre et du coût des matières premières. L'indice du marché de l'habitation que nous publions chaque trimestre montre que le coût des matériaux pour une maison moyenne de 2 500 pieds carrés au Canada a augmenté d'environ 100 000 \$.

C'est exorbitant, et il s'y ajoute les taxes municipales d'aménagement que je mentionnais plus tôt. Elles constituent un véritable problème. Nous avons à l'ACCH un conseil de la construction modulaire qui se concentre sur la construction hors site et en usine, mais tous les types de construction sont concernés. Comme la dit M. Rankin, il s'agit simplement d'une autre forme de construction. Il ne faut pas considérer les habitations modulaires comme un type de logement, mais comme un type de construction, car on peut tout bâtir hors site.

En tout cas, tous ces coûts ont augmenté et ils ne baissent pas.

[Translation]

**Senator Forest:** Currently, in light of this reality of surging costs, is the construction industry doing research into improved construction techniques, ways to salvage materials and making ongoing efforts that would have a disinflationary impact on our costs?

[English]

**Mr. Lee:** The big challenge is that home builders, and even developers, are typically the assemblers of technology and not the developers of technology.

We really rely on the manufacturers of the individual componentry to come through with major cost savings. That said, all kinds of things are being done at all times to try to reduce costs in the construction. Obviously, the size of the house is the first thing that we have seen come down over time. You can change material, finishes and so on, which is also occurring.

The other big challenge is that the building code continues to make things more and more expensive to build. We can talk about improvements to building better houses in all kinds of ways, but we have to ensure that we balance affordability and those other good things that we are trying to achieve and ensure we do it the right way.

[Translation]

**Senator Forest:** Earlier, you talked about fees to municipalities. One of the main issues that exists is that municipalities only receive 7% of all taxes in Canada. Municipalities are responsible for building and managing the roads, infrastructure and community facilities to attract people to move there to live. How can we ensure that, if we take away these fees, the developer will not simply fill in that gap? At the end of the day, it is the developer that will benefit from these profits, so we are no further ahead.

[English]

**Mr. Lee:** I've heard that quite a bit; you are not the only person who has said that. I think that is a very unfortunate view.

Really, that's what the market takes care of quite naturally. It is not like in places where there aren't high development taxes that developers are charging more, because there aren't development taxes. Right now, instead, what you have with high development taxes is falling housing starts. It is a yes-or-no type of equation. We need development taxes to come down so that

[Français]

**Le sénateur Forest :** Actuellement, compte tenu de cette réalité des coûts qui augmentent beaucoup, est-ce que l'industrie de la construction est à la recherche de meilleures techniques de construction, de façons de récupérer des matériaux et d'efforts soutenus qui nous permettraient d'avoir un impact désinflationniste sur nos coûts?

[Traduction]

**M. Lee :** Le grand défi réside dans le fait que les constructeurs d'habitations, et même les promoteurs, sont généralement des assembleurs, et non des développeurs, de technologies.

Nous dépendons vraiment des fabricants de composants particuliers pour réaliser des économies importantes. Cela dit, on prend continuellement toutes sortes de mesures pour essayer de réduire les coûts de construction. De toute évidence, la taille des maisons est le premier élément que nous voyons diminuer au fil du temps. Il est possible de changer les matériaux, les finitions, etc., ce qui se passe aussi.

L'autre grand défi est que le code du bâtiment continue de rendre la construction de plus en plus coûteuse. Nous pouvons discuter des améliorations à apporter pour construire de meilleures maisons de toutes sortes de façons, mais nous devons nous assurer de trouver un équilibre entre l'abordabilité et les autres aspects positifs que nous essayons d'atteindre, et veiller à le faire de la bonne manière.

[Français]

**Le sénateur Forest :** Vous parliez plus tôt des redevances aux municipalités. L'un des gros problèmes qui existent, c'est que les municipalités ne touchent que 7 % de tous les impôts au Canada. Ce sont les municipalités qui fournissent et gèrent les rues, les infrastructures et les équipements communautaires pour attirer les gens qui viennent s'y installer. Comment pouvons-nous faire en sorte que, en enlevant la redevance, le promoteur n'aille pas chercher l'écart qui vient de se libérer? Ultimement, c'est le promoteur qui récupérera cet écart de profit, donc on n'est pas plus avancé.

[Traduction]

**M. Lee :** J'entends souvent dire cela. Vous n'êtes, en effet, pas le seul à le dire. Je pense que c'est un point de vue très regrettable.

En réalité, c'est le marché qui s'en charge tout naturellement. Il n'est pas vrai que les promoteurs facturent plus cher dans les endroits où les taxes d'aménagement ne sont pas élevées, parce qu'il n'y a pas de taxes d'aménagement. À l'heure actuelle, ce que l'on constate avec des taxes d'aménagement élevées, c'est une baisse des mises en chantier de logements. C'est une

those come out of the price of a home so that we can in turn build more housing.

Now, the solution, of course, if you really wanted to make that happen, would be to charge those development taxes not to the developer, because the developer doesn't pay them anyway. It's the homebuyer that pays those. The developer is only financing them. If municipalities really want to deal with this, charge all development taxes directly to the homebuyer, which, in turn, by the way, will then show Canadians how much municipalities are taxing individual buyers of new homes.

That would solve the problem. It wouldn't have much of a different outcome, other than probably putting a lot of pressure on municipalities to find different ways of funding things. And to your point, municipalities do have a lot to pay for in terms of infrastructure, but it just should not be coming, as much as it is, on the backs of buyers of new homes. It should be spread across the whole tax base.

[Translation]

**The Chair:** We have some time for a second round. He is the former president of the Union des municipalités du Québec, similar to a union leader, who is before you, but for municipalities.

[English]

**Senator Cardozo:** I have a couple of questions. This is a really important discussion.

Mr. McGuinty, you talked about the government and society needing to focus on the problems of climate change. I get your point about building on flood plains, but I think you have a tougher role to say they should not build where there would be forest fires or wildfires, because you would be saying, "Don't rebuild in Fort McMurray or Lytton," for example.

That said, my question is more about how you make the argument these days when there seems to be a move away from talking about climate change, and we are, sort of, putting that on the back burner for now and focusing on economic growth, whatever that is, without looking at climate change.

**Mr. McGuinty:** Thank you, senator, for the question, and I will start with the first part of the question.

I think you are absolutely right. There is a more black-and-white delineation when it comes to flood plains, but when it comes to high-risk wildfire zones, there are simply more of them

équation du type oui ou non. Il faut que les taxes d'aménagement baissent, et ce sera autant de moins sur le prix des maisons, et nous pourrions construire plus de logements.

Maintenant, la solution, bien sûr, si l'on veut vraiment que cela se produise, serait de ne pas facturer ces taxes d'aménagement aux promoteurs, car ils ne les paient pas de toute façon. Ce sont les acheteurs qui les paient. Le promoteur ne fait que les avancer. Si les municipalités souhaitent réellement s'attaquer à ce problème qu'elles facturent toutes les taxes d'aménagement directement aux acheteurs, ce qui, au fait, permettrait aux Canadiens de voir combien les municipalités taxent les acheteurs d'habitations neuves.

Cela réglerait le problème. Le résultat ne serait pas très différent, si ce n'est probablement que les municipalités seraient fortement incitées à trouver d'autres moyens de financer leurs projets. Et comme vous l'avez souligné, les municipalités ont beaucoup à payer en ce qui concerne les infrastructures, mais ce ne devrait pas être à la charge des acheteurs d'habitations neuves, comme c'est le cas actuellement. Ce devrait être réparti sur l'ensemble de l'assiette fiscale.

[Français]

**Le président :** Nous aurons du temps pour la deuxième ronde. Il est l'ancien président de l'Union des municipalités du Québec; c'est comme si vous aviez un chef syndical devant vous, mais pour les municipalités.

[Traduction]

**Le sénateur Cardozo :** J'ai quelques questions. Cette discussion est très importante.

Monsieur McGuinty, vous avez dit que le gouvernement et la société doivent se concentrer sur les problèmes liés aux changements climatiques. Je comprends votre point de vue pour ce qui est de construire dans des plaines inondables, mais je pense que vous endossez un rôle plus difficile en disant qu'il ne faut pas construire dans les zones où il y a des risques de feux de forêt ou de brousse, car cela revient à dire, par exemple, de ne pas reconstruire à Fort McMurray ou à Lytton.

Cela dit, ma question porte plus sur la manière dont vous présentez cet argument aujourd'hui, alors que l'on semble moins parler des changements climatiques, et que nous reléguons en quelque sorte le sujet au second plan pour nous concentrer sur la croissance économique, quelle qu'elle soit, sans tenir compte des changements climatiques.

**M. McGuinty :** Merci, sénateur, pour votre question. Je vais répondre d'abord à la première partie.

Vous avez tout à fait raison. La délimitation des plaines inondables est plus nette, mais il y a tout simplement plus de zones à haut risque d'incendie de forêt qu'auparavant. Il y a

now than there were before. Two years ago, the size of the United Kingdom burned in Canada in terms of hectares lost.

I think the important distinction there is to make sure that we have mitigating measures in place if we are going to build in high-risk in wildfire zones, like FireSmart communities and fire breaks and the like. There are certainly mitigating steps that government can take.

Your second question is a good one, and it is one that a number of stakeholders are grappling with. When it comes to housing, our message is a relatively simple one: Costs are going to be paid somewhere along the chain, whether it is up front or by home insurance premium payers down the line. You are already starting to see it, especially in high-risk areas and natural catastrophe areas of Canada — Western Canada, especially. Home insurance premiums in some areas have increased by 50% year over year.

You've seen changes in coverage, reductions, frankly, and if trends continue — and I pointed to the research of the Canadian Climate Institute — those kinds of problems are going to be exacerbated over time.

It is about public policy decisions that weigh where we want to allocate those costs, but ultimately, they will be borne by someone, and that someone is almost always the consumer.

**Senator Cardozo:** Do you find it harder to have that discussion these days? There are many different areas, whether you look at social services or other areas, where you can say, "If we don't do something now, the costs are going to be more down the road," and people just don't want to talk about doing this now.

Do you find that type of discussion difficult to have? Do you find it hard to make that long-term pitch?

**Mr. McGuinty:** I think there is certainly a zeitgeist right now that is focused on building. You've heard it from the federal government, but I think it is important that we and other stakeholders — I referenced Climate Proof Canada — continue to talk about the long-term ramifications.

I don't think it is necessarily a difficult conversation. I think it is intuitive once people give it a little bit of consideration.

**Senator Cardozo:** In terms of making that pitch, I have not heard the entire discussion that's taken place out there, but I haven't heard this point made before. It is an extremely logical and reasonable point.

When you make that pitch to government, are people listening to you?

deux ans, les incendies au Canada ont détruit, en hectares perdus, une superficie équivalente à celle du Royaume-Uni.

Je pense que la distinction importante est de veiller à prendre des mesures d'atténuation si nous voulons construire dans des zones à haut risque d'incendie de forêt, comme les collectivités FireSmart, les coupe-feu et autres. Il est certain que le gouvernement peut prendre des mesures d'atténuation.

Votre deuxième question est pertinente, et c'est une question à laquelle se frottent plusieurs parties prenantes. Pour le logement, notre message est relativement simple : il faut payer la note à un moment ou à un autre, que ce soit dès le départ ou dans les primes d'assurance habitation à terme. On commence déjà à le voir, surtout dans les zones à haut risque et les zones sinistrées du Canada, notamment dans l'Ouest canadien. Dans certaines régions, les primes d'assurance habitation ont augmenté de 50 % l'année suivante.

On voit des changements dans la couverture, des réductions, franchement, et si la tendance se poursuit — et j'ai mentionné les recherches de l'Institut climatique du Canada —, ce genre de problèmes ne fera que s'aggraver.

Ce sont des décisions en matière de politique publique qui déterminent où nous voulons répartir ces coûts, mais en fin de compte, ils seront supportés par quelqu'un qui est presque toujours le consommateur.

**Le sénateur Cardozo :** Trouvez-vous qu'il est plus difficile d'avoir cette discussion ces jours-ci? Dans de nombreux domaines, qu'il s'agisse des services sociaux ou autres, on peut dire : « Si nous ne faisons rien maintenant, les coûts seront plus élevés à l'avenir », mais les gens ne veulent tout simplement pas parler de le faire maintenant.

Trouvez-vous difficile ce type de discussion? Trouvez-vous difficile de faire valoir cet argument à long terme?

**M. McGuinty :** Je pense qu'il y a actuellement un courant de pensée qui mise sur la construction. On l'entend de la part du gouvernement fédéral, mais je pense qu'il est important que nous et les autres parties prenantes — j'ai fait référence à la coalition Un Canada résistant au climat — continuions d'insister sur les ramifications à long terme.

Je ne pense pas que ce soit nécessairement une conversation difficile. Je pense qu'elle est intuitive une fois que les gens y réfléchissent un peu.

**Le sénateur Cardozo :** En ce qui concerne la présentation de cet argument, je n'ai pas entendu toute la discussion qui a eu lieu, mais je n'avais jamais entendu cet argument qui est extrêmement logique et raisonnable.

Lorsque vous présentez cet argument au gouvernement, les gens vous écoutent-ils?

**Mr. McGuinty:** We were quite encouraged by a commitment in the federal Liberal platform from earlier this year that spoke to conditionality of federal funds when it comes to avoiding high-risk zones. I think what we would be looking for now, and what Climate Proof Canada would be looking for, is some form of formalization of that commitment, whether it is in the budget or afterwards.

This is not just a federal government issue. This is a land-use planning issue. This is a building code issue. All levels of government need to come to the table, which is why we have called for a whole-of-society approach when it comes to fostering resilience.

**Senator Cardozo:** Mr. Lee, you talked about immigration and how you can better get the right kinds of people in. Have you been able to get many workers in through immigration in the past number of years, and are you concerned about the cutbacks in immigration right now?

**Mr. Lee:** No, we have not been able to get the right kind of workers to build homes through the immigration system. The way the point system works in immigration is it really lends itself to highly educated, highly qualified people. You know, Canada is seeking the best talent in the world, which is good for a lot of jobs in Canada, but it is also not good for a lot of other jobs in Canada.

I don't know if you are familiar with the tier system in immigration. Largely what we need is lower-tier workers, which really can't come through economic immigration. The provincial programs are a little better at bringing them in, but we really need to change the national program, not to up the number of immigrants in total, but to increase the types of workers that can help build homes in Canada.

**Senator Cardozo:** You're saying the current process focuses more on university education, for example, and not on the trades.

**Mr. Lee:** Exactly, and that includes the most highly credentialed trades, for example, which have trouble sometimes meeting the requirements in Canada anyway. We can't bring in people who could ladder up through the system — who could be coming in with lower education levels but with a little bit of experience could make their way through residential construction and be quite successful contributors to the economy.

**Senator Cardozo:** Are you able to Red Seal new people coming in?

**M. McGuinty :** Nous avons été très encouragés par l'engagement pris dans le programme électoral libéral fédéral au début de l'année, qui évoquait la conditionnalité des fonds fédéraux lorsqu'il s'agit d'éviter les zones à haut risque. Notre souhait pour le moment, et ce que la coalition Un Canada résistant au climat recherche, c'est une forme d'officialisation de cet engagement, dans le budget ou ailleurs.

Il ne s'agit pas seulement d'une question relevant du gouvernement fédéral, mais d'une question d'aménagement du territoire. Il s'agit du code du bâtiment. Tous les ordres de gouvernement doivent se réunir pour en discuter, et c'est pourquoi nous avons appelé à une approche globale de la société pour favoriser la résilience.

**Le sénateur Cardozo :** Monsieur Lee, vous avez parlé de l'immigration et de la façon de mieux attirer les bonnes personnes. Avez-vous réussi à faire venir de nombreux travailleurs grâce à l'immigration au cours des dernières années, et êtes-vous préoccupé par les réductions actuelles en matière d'immigration?

**M. Lee :** Non, nous n'avons pas réussi à recruter les bons travailleurs pour construire des maisons par la filière de l'immigration. Le système de points utilisé dans le cadre de l'immigration favorise en effet les personnes hautement qualifiées et diplômées. Vous savez, le Canada recherche les meilleurs talents au monde, ce qui est une bonne chose pour de nombreux emplois au Canada, mais ce n'est pas le cas pour beaucoup d'autres emplois au Canada.

Je ne sais pas si vous connaissez le système de niveaux en matière d'immigration. Nous avons principalement besoin de travailleurs de niveau inférieur, qui ne peuvent pas vraiment passer par la filière de l'immigration économique. Les programmes provinciaux sont un peu plus efficaces pour les faire venir, mais nous devons vraiment changer le programme national, non pas pour augmenter le nombre total d'immigrants, mais pour multiplier les catégories de travailleurs qui peuvent aider à construire des maisons au Canada.

**Le sénateur Cardozo :** Vous dites que le processus actuel se concentre davantage sur les études universitaires, par exemple, et non sur les métiers.

**M. Lee :** Exactement, et cela inclut les métiers les plus qualifiés, par exemple, qui ont parfois du mal à répondre aux exigences au Canada. Nous ne pouvons pas faire venir des personnes qui pourraient gravir les échelons du système, qui pourraient arriver avec une scolarité moins élevée, mais qui, avec un peu d'expérience, pourraient se faire une place dans la construction résidentielle et apporter une contribution très positive à l'économie.

**Le sénateur Cardozo :** Êtes-vous en mesure de délivrer le Sceau rouge aux nouveaux arrivants?

**Mr. Lee:** No, definitely not. That would be a perfect example.

Also, with residential construction, there is so much focus right now through the government on Red Seal trades and working with the unions to build more homes. Outside of Quebec, only 10% of workers in residential construction in Canada are unionized. While we do use the apprentices and journey persons, the vast majority of our workers are not apprentices and journey persons, and the paths to successful careers in residential construction are not really through Red Seal, other than for a few specific trades.

We really need to rethink how we properly supply workers to the residential industry.

**Senator Cardozo:** Thank you.

**Senator Ross:** My question is for Mr. Rankin. I'm interested in what you see as the best efficiencies — the best cost efficiencies and the best labour efficiencies — in terms of off-site.

I'm also wondering if you can give me a sense of the work that you are doing. At this point, is it more theoretical, or are you actually able to support industry in terms of getting products out the door and building actual homes, given the shortage that we have?

**Mr. Rankin:** Thank you for the question. For the first part of the question, in terms of efficiencies, I will avoid the cost question and say that the real benefit is in terms of speed of delivery.

As I mentioned before, there is certainty in terms of the quality of the product and in terms of cost. However, whether it competes on initial first-time costs, the industry is not necessarily mature enough to answer that question, but all arrows point in that direction.

In terms of whether our work is theoretical, I mentioned that, since the inception of the research centre, we have worked with 70 industry partners. That ranges from off-site manufacturers, people who are looking at how to design more effectively for the manufacturing process, understanding what is required in terms of investment, the right sequence in terms of introducing digital technologies, introducing automation and robotics and the right split in terms of what you do in the manufacturing scenario and what you do on-site. Those are all questions for each individual participant in the industry, and for the industry as a whole, that we're dealing with.

**M. Lee :** Non, certainement pas. Ce serait un exemple parfait.

De plus, dans la construction résidentielle, le gouvernement met actuellement l'accent sur les métiers frappés du Sceau rouge et la collaboration avec les syndicats pour construire davantage de logements. À l'extérieur du Québec, seulement 10 % des travailleurs de la construction résidentielle au Canada sont syndiqués. Bien que nous fassions appel à des apprentis et à des compagnons, la grande majorité de nos travailleurs ne sont ni l'un ni l'autre, et les chemins vers une carrière prospère dans la construction résidentielle ne passent pas vraiment par le Sceau rouge, sauf pour quelques métiers précis.

Nous devons vraiment repenser la manière dont nous fournissons correctement de la main-d'œuvre au secteur résidentiel.

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

**La sénatrice Ross :** Ma question s'adresse à M. Rankin. Je voudrais savoir ce que vous considérez comme les meilleurs gains d'efficacité, pour les coûts et la main-d'œuvre — en matière d'activités hors site.

J'aimerais que vous nous donniez aussi une idée du travail que vous faites. À ce stade, s'agit-il plutôt d'une approche théorique, ou êtes-vous réellement en mesure d'aider le secteur à commercialiser ses produits et à construire des maisons, compte tenu de la pénurie que nous connaissons?

**M. Rankin :** Merci pour cette question. Pour répondre à la première partie de votre question, sur l'efficacité, je vais éviter la question des coûts et dire que le véritable avantage réside dans la rapidité de livraison.

Comme je l'ai mentionné, il y a une certitude pour ce qui est de la qualité du produit et de son coût. Cependant, quant à savoir si cela est compétitif pour ce qui est des coûts initiaux, l'industrie n'est pas nécessairement assez mature pour répondre à cette question, mais tout semble indiquer que oui.

Quant à savoir si notre travail est théorique, j'ai mentionné que, depuis la création du centre de recherche, nous avons travaillé avec 70 partenaires de l'industrie. Il s'agit notamment de fabricants hors site, de personnes qui cherchent à augmenter l'efficacité du processus de fabrication, à comprendre les investissements nécessaires, la séquence appropriée pour l'adoption des technologies numériques, de l'automatisation et de la robotique, et la répartition appropriée entre ce que vous faites dans le scénario de fabrication et ce que vous faites sur place. Ce sont là autant de questions auxquelles nous sommes confrontés, tant au niveau de chaque participant individuel de l'industrie qu'au niveau de l'industrie dans son ensemble.



As an industry, we know that we need to essentially build twice as fast as we ever have in terms of what is required to be delivered in housing and other infrastructure projects. We need to think about a different way of doing things.

**Senator Ross:** This question is for all of you. Mr. Lee, in response to Senator Marshall's question, you said that there is no silver bullet. However, given the shortage of homes that we have at all levels of cost — both for rental and for ownership — and given the decrease in starts that you referenced, Mr. Lee, along with the layoffs in construction workers, and, as referenced by Mr. McGuinty, the construction of homes in areas of risk, what is — in each of your opinions — the number one thing that the government has to do to fill the gap?

**Mr. Lee:** We have to get away from the idea that there is one thing. We have to come at it from all of the different directions, whether you are talking about the building code or about increasing productivity. When you talk about changes to the building code to address climate change, that's important, but how you do it is important too. That's because, yes, consumers will pay for it, but the question is how? Will that be across the entire insured community or will it be on the individual house? If it's on the individual house, it is very expensive, because not every house is hit by a tornado.

So the question is this: How do you find that balance? We are working on that as well. How do you figure out what should be in the code? What should be covered by insurance? What should be covered at the community level around wildfire and flooding? You don't want to be building on flood plains, and if you are, you have to take some major steps. It is about coming at it from multiple directions. The answer is that there is not one thing. You have to be focused on it continually, and you have to be focused on the whole continuum.

That was my point earlier. Build Canada Homes is not set to build 5 million houses; it is set to build 4,000 houses and on federal properties up to 50,000. That's good for government-subsidized housing. However, it falls short of 5 million — it is less than 1% — so we must look at what else we can do for purpose-built rental and how we unlock the ability of Canadians to buy homes. The reason is because if they can't, we will never get there. We can't do it through government subsidies. We need to fix the market.

Comme industrie, nous savons que nous devons essentiellement construire deux fois plus vite que jamais pour ce qui doit être livré dans le domaine du logement et d'autres projets d'infrastructure. Nous devons trouver une façon différente de faire les choses.

**La sénatrice Ross :** Cette question s'adresse à vous tous. Monsieur Lee, en réponse à la question de Mme Marshall, vous avez dit qu'il n'y avait pas de solution miracle. Cependant, compte tenu de la pénurie de logements de toutes catégories de prix, tant pour la location que pour l'accession à la propriété, et compte tenu de la baisse des mises en chantier que vous avez mentionnée, monsieur Lee, ainsi que des licenciements de travailleurs de la construction et, comme l'a mentionné M. McGuinty, de la construction de logements dans des zones à risque, quelle est, selon vous, la première chose que le gouvernement doit faire pour combler ce déficit?

**M. Lee :** Nous devons nous défaire de l'idée qu'il n'y a qu'une seule solution. Nous devons aborder le problème sous tous les angles, qu'il s'agisse du code du bâtiment ou de l'augmentation de la productivité. Lorsqu'on envisage de modifier le code du bâtiment pour lutter contre le changement climatique, c'est important, mais la manière de le faire l'est tout autant. En effet, les consommateurs paieront la note, mais la question est de savoir comment. Est-ce que cela concernera l'ensemble de la collectivité assurée ou chaque maison individuellement? Si cela concerne chaque maison individuellement, le coût sera très élevé, car la tornade ne s'abat pas sur toutes les maisons.

La question est donc la suivante : comment trouver cet équilibre? Nous travaillons également sur ce point. Comment déterminer ce qui doit figurer dans le code? Qu'est-ce qui doit être couvert par l'assurance? Qu'est-ce qui doit être couvert à l'échelle locale face aux incendies de forêt et aux inondations? On ne veut pas construire dans les plaines inondables, et si on le fait, on doit prendre des mesures importantes. Il s'agit d'aborder la question sous plusieurs angles. La réponse est qu'il n'y a pas une seule solution. Il faut se concentrer sur ce sujet en permanence et se concentrer sur l'ensemble du continuum.

C'est ce que je voulais dire tout à l'heure. Le programme Maisons Canada n'est pas conçu pour construire 5 millions de maisons, mais 4 000 maisons, et jusqu'à 50 000 sur des terrains fédéraux. C'est bien pour les logements subventionnés par l'État. Cependant, on est loin des 5 millions — c'est moins de 1 % —, il faut donc examiner quelles autres mesures nous pouvons prendre pour le logement locatif et comment nous pouvons permettre aux Canadiens d'acquérir une maison. La raison en est que s'ils ne peuvent pas le faire, nous n'y parviendrons jamais. Nous ne pouvons pas y parvenir grâce aux subventions gouvernementales. Nous devons redresser le marché.

**Mr. Rankin:** I tend to agree with Mr. Lee. It is tough to respond to if there is just one answer, because we have to think of a lot of them. In addition to what Mr. Lee said, in terms of the role of the federal government, it can provide certainty in the market, for one thing.

If you provide certainty in the market, then the market will figure out how to most efficiently respond to that. That applies to the ability to make long-term investments in changing the way we do things. I know I'm on a kick here in terms of the automation and off-site approaches, but those require significant investments, and no one is going to make those if they don't have certainty in the market at the end of the day.

Building on what Mr. Lee was saying, the Build Canada Homes program is an opportunity to demonstrate how it can be done, but what has to go hand in hand with that demonstration is capturing the lessons learned. If that's a part of the program, it can go a long way towards educating the rest of the industry in terms of opportunities to improve their efficiencies.

**Margot Whittington, Manager, Climate Policy, Insurance Bureau of Canada:** I heard you nail down one thing, but for us, the most important thing is making sure that the homes are built in the right places and in the right ways. We must ensure that they are not built in high-risk flooding and wildfire zones and that they are built to be resilient from the outset. This will reduce costs in the long term.

It may cost a little more at the beginning. However, it is crucial to ensure that these homes are resilient because that will support homeowners in the future, ensuring they don't need to rebuild their roofs or their homes in the event of a natural disaster or natural catastrophe. We know that investing in these costs now is what will save costs in the long term. I would say that's the most important thing for us.

[Translation]

**Senator Gignac:** My question is for Mr. Lee. Mr. Lee, your association has 8,500 members across Canada. Can you expand on the differences between provinces and between regions in terms of government fees? A CMHC study showed that government fees in Quebec can represent, on average, \$24 per square foot. However, this amount is about \$70 per square foot in Vancouver and \$85 per square foot in Toronto. There are huge differences in government fees based on the region. Can you give us more details on the rationale behind that?

**Mr. Lee:** I am pleased that Senator Forest is back, because Quebec is indeed the best.

**M. Rankin :** Je suis plutôt d'accord avec M. Lee. Il est difficile de répondre s'il n'y a qu'une seule réponse, car nous devons en envisager plusieurs. En plus de ce que M. Lee, en ce qui concerne le rôle du gouvernement fédéral, celui-ci peut, entre autres, apporter de la certitude au marché.

Si vous apportez de la certitude au marché, celui-ci trouvera le moyen d'y répondre le plus efficacement possible. Cela vaut pour la capacité de faire des investissements à long terme afin de changer notre façon de faire les choses. Je sais que je m'emballe en parlant d'automatisation et d'approches hors site, mais ces solutions nécessitent des investissements importants, et personne ne les fera s'il n'y a pas de certitude sur le marché en fin de compte.

Pour rebondir sur ce que disait M. Lee, le programme Maisons Canada est l'occasion de montrer comment cela peut être fait, mais cette démonstration doit s'accompagner d'une réflexion sur les leçons apprises. Si cela fait partie du programme, cela peut grandement contribuer à sensibiliser le reste du secteur aux possibilités d'augmenter son efficacité.

**Margot Whittington, gestionnaire, Politique climatique, Bureau d'assurance du Canada :** Je vous ai entendu soulever un point, mais pour nous, le plus important est de garantir que les maisons sont construites aux bons endroits et de la bonne manière. Nous devons veiller à ce qu'elles ne soient pas construites dans des zones à haut risque d'inondation et d'incendie de forêt et qu'elles soient conçues dès le départ pour être résilientes. Cela permettra de réduire les coûts à long terme.

La construction peut coûter un peu plus cher au départ. Cependant, il est essentiel de veiller à ce que ces maisons soient résilientes, car cela aidera les propriétaires à l'avenir, en leur évitant d'avoir à reconstruire leur toit ou leur maison en cas de catastrophe naturelle. Nous savons qu'investir dans ces coûts aujourd'hui permettra de réaliser des économies à long terme. Je dirais que c'est l'élément le plus important pour nous.

[Français]

**Le sénateur Gignac :** Ma question s'adresse à M. Lee. Monsieur Lee, votre association compte 8 500 membres dans tout le Canada. Pouvez-vous me parler davantage des différences d'une province à l'autre et d'une région à l'autre par rapport aux frais gouvernementaux? Dans une étude de la SCHL, on montrait que les frais gouvernementaux au Québec peuvent représenter, en moyenne, 24 \$ du pied carré, alors qu'on parle de 70 \$ du pied carré pour Vancouver et de 85 \$ pour Toronto; il s'agit d'une grande différence dans les frais gouvernementaux selon la région. Pourriez-vous nous donner plus de détails sur le raisonnement derrière cela?

**M. Lee :** Je suis heureux que M. Forest soit de retour, parce que le Québec est le meilleur.

[English]

When we talk about government-imposed costs at the municipal level, first of all, Quebec has the least expensive housing in Canada. That's for starters, and the question is why that is. It's a good question, because the materials are about the same cost, and Quebec is heavily unionized, which will often lead to slightly higher labour costs. However, you have very low or — in many cases — no development taxes in the province of Quebec. It is the perfect example of how you properly do taxation with respect to infrastructure. You don't place it on the individual buyer; you spread those taxes across the entire tax base because the entire community benefits.

So, that could be from property taxes or fee-for-use services like toll roads, municipal water or waste water. The other thing is that the Province of Quebec allows its municipalities to do debt financing of infrastructure. Rather than financing new infrastructure on a 25-year mortgage by a homebuyer, instead, you are financing that over 50 or 75 years, which is the life expectancy of the infrastructure. You are doing it at a much lower rate because the municipalities in tandem with the province can get much better interest rates than the mortgage interest rates.

There is better pricing in Quebec. Provinces like Ontario — they are finally starting to investigate that — and British Columbia are the worst offenders for development taxes. You are talking about hundreds of thousands of dollars on development taxes on housing. That needs to change.

When we say we need alternative funding models to better fund infrastructure rather than development taxes, the Quebec model is the model, although I will say that Montreal is starting to go down that path. Actually, Calgary and Edmonton, with historically lower development taxes, are starting to go down that path. The message is this: Don't do the bad thing. Don't do what Ontario and B.C. have done. Those are the places where people can't afford homes. Stick to the approach that has been used in Quebec.

[Translation]

**Senator Gignac:** Thank you for your answer, Mr. Lee. I am pleased that my question has been used to extend an olive branch to my colleague, the committee's deputy chair.

[Traduction]

Si nous parlons des coûts imposés par le gouvernement à l'échelle municipale, tout d'abord, le Québec a les logements les moins chers au Canada. C'est un point de départ, et la question est de savoir pourquoi. C'est une bonne question, car les matériaux coûtent à peu près le même prix, et le Québec est fortement syndiqué, ce qui entraîne souvent des coûts de main-d'œuvre légèrement plus élevés. Cependant, les droits d'aménagement sont très faibles, voire inexistants dans bien des cas, dans la province de Québec. C'est l'exemple parfait d'une taxation adéquate pour les infrastructures. Vous ne la faites pas peser sur l'acheteur individuel, mais vous répartissez ces taxes sur l'ensemble de l'assiette fiscale, car c'est toute la société qui en bénéficie.

Cela peut donc provenir des taxes foncières ou des services payants, comme les routes à péage, l'aqueduc ou les eaux usées. L'autre élément important est que la province de Québec autorise ses municipalités à financer les infrastructures par emprunt. Plutôt que de financer de nouvelles infrastructures par un prêt hypothécaire de 25 ans accordé à un acheteur immobilier, vous financez ces infrastructures sur 50 ou 75 ans, ce qui correspond à leur durée de vie. Vous le faites à un taux beaucoup plus bas, car les municipalités, en collaboration avec la province, peuvent obtenir des taux d'intérêt bien plus avantageux que les taux hypothécaires.

Les prix sont plus avantageux au Québec. Des provinces comme l'Ontario — qui commence enfin à se pencher sur la question — et la Colombie-Britannique sont les pires contrevenants en matière de droits d'aménagement. On parle de centaines de milliers de dollars en droits d'aménagement sur les logements. Cela doit changer.

Lorsque nous disons que nous avons besoin d'autres modèles pour mieux financer les infrastructures plutôt que les droits d'aménagement, le modèle québécois est le modèle à suivre, même si je dois dire que Montréal commence à s'engager dans cette voie. En fait, Calgary et Edmonton, où les droits d'aménagement ont toujours été moins élevés, commencent à s'engager dans cette voie. Le message est le suivant : ne faites pas la même erreur. Ne faites pas ce qu'ont fait l'Ontario et la Colombie-Britannique. Dans ces provinces, les gens n'ont pas les moyens d'acheter une maison. Tenez-vous-en à l'approche du Québec.

[Français]

**Le sénateur Gignac :** Merci de votre réponse, monsieur Lee. Je suis heureux que ma question ait servi à tendre une branche d'olivier à mon collègue, le vice-président du comité.

[English]

As a former chair of the International Housing Association, you probably have other ideas or have seen other best practices. Housing affordability is affecting not only Canada, but also many other countries. Have you seen other countries facing the same problem enact bold measures? If so, what were they?

**Mr. Lee:** Interestingly, prior to the current government, in the last couple of years here in Canada under Minister Fraser, when we had the new Canada's Housing Plan, we were actually taking a lot of good steps and moving in a lot of directions.

You are right that the challenges we face are not unique. There are very similar challenges in the United States, although the United States, in many cases, has better approaches to development taxes, as we just talked about. Australia is very similar to Canada: few people, large land mass and two very expensive cities with very high development taxes.

We started to take steps to try and address development taxes. That is a national discussion, and we know we have a major housing shortage that we need to address. We need to do a better job looking at building codes. That is one thing driving up the cost of housing. We need to get the right labour into Canada. That's another important thing.

The idea of productivity and more factory-built is good. Some countries have done it really well, but they also had large investments from the government a long time ago, in a different era. When we look at Canada and productivity, we need to be realistic about where we are and where the risks are. One of the main reasons we don't have more factory-built construction in Canada — it is not new technology; it is emerging and has lots of potential — is you need huge overhead. It is big investment. Right now, instead of talking about layoffs with the slowdown, we would be talking about factories closing. By the way, we had one close earlier this year in Kelowna because of lack of sales. We need to de-risk the investments and create a pipeline, as Jeff was talking about, so there is more certainty.

Build Canada Homes is focusing on factory-built, which will create some certainty for factories that will get involved, but we have to do a lot more. The lessons that we are learning right now are things going on around the world. In Canada, we have been getting better in the past couple of years. We have to get back on that path, and I think it will be headed in a good direction.

[Traduction]

Comme ancien président de l'International Housing Association, vous avez probablement d'autres idées ou connaissez d'autres bonnes pratiques. L'accessibilité au logement touche non seulement le Canada, mais de nombreux autres pays. Avez-vous vu d'autres pays confrontés au même problème adopter des mesures audacieuses? Si oui, lesquelles?

**M. Lee :** Il est intéressant de noter qu'avant l'arrivée au pouvoir du gouvernement actuel, au cours des deux dernières années, sous la direction du ministre Fraser, lorsque nous avons mis en place le nouveau Plan pour le logement au Canada, nous avons pris de nombreuses mesures positives et fait des progrès dans plusieurs directions.

Vous avez raison, les défis auxquels nous sommes confrontés ne sont pas inédits. Les États-Unis sont confrontés à des défis très similaires, même si, dans bien des cas, leurs approches en matière de droits d'aménagement sont plus efficaces, comme nous venons de le mentionner. L'Australie ressemble beaucoup au Canada : peu d'habitants, un vaste territoire et deux villes très chères où les droits d'aménagement sont très élevés.

Nous avons commencé à prendre des mesures pour tenter de résoudre le problème des droits d'aménagement. Il s'agit d'un débat national, et nous savons que nous devons nous attaquer à une grave pénurie de logements. Nous devons améliorer les codes du bâtiment. C'est l'un des éléments qui font grimper le coût du logement. Nous devons attirer la bonne main-d'œuvre au Canada. C'est un autre élément important.

L'augmentation de la productivité et de la fabrication en usine est une bonne idée. Certains pays l'ont très bien fait, mais ils ont également bénéficié d'importants investissements publics il y a longtemps, à une autre époque. Lorsque nous examinons le Canada et la productivité, nous devons être réalistes face à notre situation actuelle et aux risques. L'une des principales raisons pour lesquelles nous n'avons pas plus de constructions préfabriquées au Canada — ce n'est pas une technologie nouvelle, elle est émergente et a beaucoup de potentiel — est qu'elle nécessite des frais généraux énormes. C'est un investissement important. À l'heure actuelle, au lieu de parler de licenciements en raison du ralentissement, nous parlerions de fermetures d'usines. D'ailleurs, une usine a fermé plus tôt cette année à Kelowna en raison d'un manque de ventes. Nous devons réduire les risques liés aux investissements et créer une filière, comme Jeffrey Rankin l'a mentionné, afin d'avoir plus de certitude.

Maisons Canada se concentre sur la fabrication en usine, ce qui apportera une certaine certitude aux usines qui s'engageront dans cette voie, mais nous devons faire beaucoup plus. Nous tirons actuellement des leçons de ce qui se fait dans le monde entier. Au Canada, nous nous sommes améliorés au cours des deux dernières années. Nous devons reprendre cette voie, et je pense que nous irons dans la bonne direction.

**Senator Dalphond:** Thank you for your presentations. It seems things are moving. Ontario has a new bill — I think Bill 17 — that will allow municipalities, similar to Quebec, to finance through a municipal corporation or another type of vehicle instead of charging the development costs. You will have a user paying a fee to cover the debt to a separate entity. The federal government has reduced the GST/HST tax on the purchase of a house for new buyers. They are only 5% of the market, but that could be larger.

According to a study done by Statistics Canada, one of the major problems is low productivity in the construction sector. This is not because of government but relates to the home builders themselves and to the workforce. What are you doing to address these issues? What could be done?

I also note that Professor Rankin is researching all these issues. Should we really reshape the building sectors to move to more off-site parts that are assembled on-site? Should we work for a different type of labour? I'm surprised to hear that outside Quebec, labour is not really unionized. In Quebec, it is unionized, so it must be more expensive, but maybe at the same time it is more reliable with more training and more supervision. I don't know.

**Mr. Lee:** One of the things we are doing is debunking the way that people are looking at productivity in the residential sector. There is talk that productivity has dropped since the pandemic. That's completely erroneous. It has on macro levels, when you take the number of houses and the economic investment in housing and divide it by the number of workers. That's the case because things have been so bad in the past few years, but we have not laid off workers in residential construction. It is starting now, and the reason we have not laid off workers is because if you lay them off, they are gone and may not come back. Residential construction will try and hold on to workers for as long as possible.

You saw a massive spike in productivity in 2021 in residential construction, but not because we suddenly figured out how to build housing faster with fewer people. We had the same number of people working a lot more, doing a lot more, and so you see the spike. Since then, you see a massive drop-off in productivity because we are retaining workers while doing less. If you actually look at the period from 2012 to 2022, residential construction improved in productivity by 14%, which rivals any manufacturing sector. It is not the dismal story that people are talking about.

**Le sénateur Dalphond :** Merci pour vos exposés. Il semble que les choses bougent. L'Ontario a un nouveau projet de loi — le projet de loi 17, si je ne me trompe pas — qui permettra aux municipalités, comme au Québec, de financer par l'entremise d'une société municipale ou d'un autre type de véhicule au lieu d'exiger des droits d'aménagement. L'utilisateur paiera des frais pour couvrir la dette à une entité distincte. Le gouvernement fédéral a réduit la TPS/TVH sur l'achat d'une maison pour les nouveaux acheteurs. Ceux-ci ne représentent que 5 % du marché, mais cette proportion pourrait augmenter.

Selon une étude de Statistique Canada, l'un des principaux problèmes est la faible productivité dans l'industrie de la construction. Elle n'est pas due au gouvernement, mais aux constructeurs eux-mêmes et à la main-d'œuvre. Que faites-vous pour remédier à ces problèmes? Que pourrait-on faire?

Je note également que le professeur Rankin mène des recherches sur toutes ces questions. Devrions-nous vraiment remodeler l'industrie de la construction pour employer davantage de composants préfabriqués qui sont assemblés sur place? Devrions-nous chercher un autre type de main-d'œuvre? Je suis surpris d'apprendre qu'ailleurs qu'au Québec, la main-d'œuvre n'est pas vraiment syndiquée. Au Québec, elle est syndiquée, ce qui doit la rendre plus coûteuse, mais peut-être aussi plus fiable, et davantage formée et supervisée. Je ne sais pas.

**M. Lee :** L'une de nos missions consiste à démystifier la perception de la productivité dans le secteur résidentiel. On dit que la productivité a baissé depuis la pandémie. C'est complètement faux. C'est vrai à l'échelle macroéconomique, si l'on prend le nombre de maisons et l'investissement économique dans le logement et qu'on le divise par le nombre de travailleurs. C'est le cas parce que la situation a été très mauvaise ces dernières années, mais nous n'avons pas licencié de travailleurs dans le secteur de la construction résidentielle. On commence à le faire maintenant. Nous n'avons pas licencié de travailleurs parce que, si on le fait, ils partent et ne reviennent peut-être pas. Le secteur de la construction résidentielle va essayer de garder ses travailleurs aussi longtemps que possible.

On a constaté une forte augmentation de la productivité dans le secteur de la construction résidentielle en 2021, mais ce n'est pas parce que nous avons soudainement trouvé le moyen de construire des logements plus rapidement avec moins de personnel. Nous avons le même nombre de personnes qui travaillaient beaucoup plus, qui faisaient beaucoup plus, et c'est pourquoi on constate cette augmentation. Depuis, on constate une forte baisse de la productivité, car nous conservons nos travailleurs tout en construisant moins. Si nous prenons la période de 2012 à 2022, la productivité dans le secteur de la construction résidentielle a augmenté de 14 %, ce qui rivalise avec n'importe quel secteur manufacturier. Ce n'est pas la situation désastreuse dont les gens parlent.

That said, can we do more? Can we automate more? Can we go to more factory-built? Yes, we can, but then it gets back to how to de-risk, how to create a funnel and how to support that transition. That is something that both Jeff and our group are working on. There are opportunities, but we have to understand the realities of moving to higher productivity, de-risk some of that, support investment and create a pipeline with certainties so that the industry can invest.

**Mr. Rankin:** I agree with everything that Mr. Lee was saying. Productivity in the construction industry can be a touchy subject. One of the other layers to it is productivity is a ratio of inputs and outputs. The output that is being delivered today is much different than the output of 20 years ago. Other witnesses have referenced the building code and addressing aspects of climate change.

The asset that is delivered, if you want to think about a house, is much more valuable as an asset today than it was 20 years ago; however, the measure is still workers per house without actually accounting for the value of that asset. So, yes, there are opportunities to increase the production, but there is also a counter-argument that productivity, if you crunch the numbers in a different way, is actually as good as it is in other industries.

**Senator Dalphond:** If I understand, you dispute the way that Statistics Canada estimates productivity, which is the number of hours and the delivery, the output. They say that it has been declining since 2017, per hour, and there are fewer results. But are you saying that maybe they are not looking enough at the results, and that we have moved from simple results to more complex results?

**Mr. Rankin:** Yes. I don't dispute Statistics Canada and the way they crunch the numbers, but it's worth looking at it in a different way.

I am sorry if I am getting into the theory aspects, but if you look at productivity in agriculture, a cob of corn from 20 years ago is pretty much the same as it is today. You can easily measure the metric of how much went into producing that cob of corn, but a house today is a lot different than it was in 2017, for good reasons. The value of that asset, the longevity of it, what it provides to the end user, is much greater.

**Senator MacAdam:** My question is to Mr. Lee. I noticed on your website that you're the lead on your internal Modular Construction Council. Can you tell me the current adoption rates of prefabrication and new technologies among Canadian home builders?

Cela dit, pouvons-nous faire plus? Pouvons-nous automatiser davantage? Pouvons-nous fabriquer davantage en usine? Oui, mais cela nous ramène à la question de savoir comment réduire les risques, comment créer une filière et comment soutenir cette transition. Jeffrey Rankin et notre groupe y travaillent. Il y a des possibilités, mais nous devons comprendre les réalités du passage à une productivité plus élevée, réduire certains risques, soutenir les investissements et créer une filière avec des certitudes afin que l'industrie puisse investir.

**M. Rankin :** Je suis d'accord avec tout ce que M. Lee a dit. La productivité dans l'industrie de la construction peut être un sujet délicat. L'un des autres aspects de cette question est que la productivité est un rapport entre les intrants et les extrants. Les extrants d'aujourd'hui sont très différents de ceux d'il y a 20 ans. D'autres témoins ont évoqué le code du bâtiment et les aspects liés au changement climatique.

Le bien livré, si l'on prend l'exemple d'une maison, a beaucoup plus de valeur aujourd'hui qu'il y a 20 ans, mais la mesure reste le nombre de travailleurs par maison, sans tenir compte de la valeur de ce bien. Donc, oui, il est possible d'augmenter la production, mais il y a aussi un contre-argument selon lequel la productivité, si l'on calcule les chiffres d'une manière différente, est en fait aussi bonne que dans d'autres secteurs.

**Le sénateur Dalphond :** Si je comprends bien, vous contestez la façon dont Statistique Canada estime la productivité, c'est-à-dire le nombre d'heures et la production. On dit qu'elle est en baisse depuis 2017, par heure, et qu'il y a moins de résultats. Par contre, dites-vous qu'on ne tient peut-être pas suffisamment compte des résultats et que nous sommes passés de résultats simples à des résultats plus complexes?

**M. Rankin :** Oui. Je ne conteste pas les chiffres de Statistique Canada ni la façon dont ils sont établis, mais il vaut la peine d'examiner la question sous un angle différent.

Je suis désolé d'aborder des aspects théoriques, mais si l'on examine la productivité dans l'agriculture, un épi de maïs d'il y a 20 ans est pratiquement le même qu'aujourd'hui. On peut facilement mesurer la quantité de ressources nécessaires à la production de cet épi de maïs, mais une maison aujourd'hui est très différente de ce qu'elle était en 2017, et ce, pour de bonnes raisons. La valeur de ce bien, sa longévité, ce qu'il apporte à l'utilisateur final, sont bien plus importantes.

**La sénatrice MacAdam :** Ma question s'adresse à M. Lee. J'ai remarqué sur votre site Web que vous êtes à la tête de votre conseil interne de la construction modulaire. Pouvez-vous me dire quels sont les taux d'adoption actuels de la prefabrication et des nouvelles technologies parmi les constructeurs de maisons canadiens?

**Mr. Lee:** Yes. When things were really booming in 2021, about 30% of our members were using some form of prefabrication. With full modular, it is less than 5% of the industry, probably less than 3%. A lot of that is on panellization. Definitely, more of a move is being made to off-site construction. Some of that is building panels, wall panels, floor panels, just in an enclosed space, which is still slightly more efficient. It is easier to deal with weather conditions, so you get some productivity gains.

Then you can go to that full level of complete automation. Only a couple of factories in Canada really do it to that nth degree.

We look at the potential future for factory-built as creating an environment where, ideally, one day — just like now, you don't bring a fine-finish carpenter into a house that's under construction to build all of your kitchen cabinets from scratch. You actually talk to the kitchen manufacturer, and they ship you componentry that drops in.

Over time, if we can get over a lot of these hurdles that are the realities of the market — it's not a problem with the technology; it's not a problem with risk averseness from the industry. It's a problem of actual business issues and investment and risk. If we can get past that, then ideally, there will come a time when these factories aren't just producing modules that sell to a small group of installers. They are really providing componentry in the form of panels or full modules to home builders.

We're quite a ways away from that right now. We have our CHBA Sector Transition Strategy that talks about a lot of the realistic hurdles that, to my International Housing Association experience, are not unique to Canada. The United States and Australia are exactly the same way. Countries like Norway and Sweden that have made different investments at different times use much more factory-built, but they don't have the same geographic challenges and have populations within a closer area.

There's a lot of potential, but, to your original question, adoption is very low. Those are the barriers we have to break through to get more work done that way.

**Senator MacAdam:** As the industry continues to shift or try to shift in this direction, what is Canada's state of readiness with regard to the Canadian supply chain and the ability to buy Canadian? We're trying to move in that direction, so can you comment on that?

**M. Lee :** Oui. Lorsque l'industrie était en plein essor en 2021, environ 30 % de nos membres utilisaient une forme ou une autre de préfabrication. Avec la construction entièrement modulaire, cela représente moins de 5 % du secteur, probablement moins de 3 %. Cela passe en grande partie par la production de panneaux. Il est certain que l'on s'oriente davantage vers la construction hors site. Il s'agit en partie de construire des panneaux, des panneaux muraux, des panneaux de plancher, dans un espace clos, ce qui est encore un peu plus efficace. Il est plus facile de faire face aux conditions météorologiques, ce qui permet de gagner en productivité.

Ensuite, on peut passer à un niveau d'automatisation complet. Seules quelques usines au Canada le font vraiment à ce degré.

Nous envisageons l'avenir de la construction en usine comme la création d'un environnement où, idéalement, un jour, tout comme aujourd'hui, vous n'appellez pas un menuisier pour venir sur votre chantier afin de fabriquer toutes vos armoires de cuisine à partir de zéro. Vous contactez le cuisiniste qui vous envoie les éléments à installer.

Avec le temps, nous devons parvenir à surmonter bon nombre de ces obstacles qui sont bien réels dans le marché. Ce n'est pas un problème de technologie ni d'aversion au risque de la part de l'industrie, mais bien d'un problème lié aux enjeux commerciaux, aux investissements et aux risques. Si nous parvenons à surmonter cela, alors idéalement, ces usines ne se contenteront plus de produire des modules destinés à un petit groupe d'installateurs. Elles fourniront véritablement des composants sous forme de panneaux ou de modules complets aux constructeurs de maisons.

Nous en sommes encore loin à l'heure actuelle. La stratégie de transition sectorielle de notre association traite de nombreux obstacles réalistes qui, d'après mon expérience au sein de l'International Housing Association, ne sont pas propres au Canada. Les États-Unis et l'Australie sont exactement dans la même situation. Des pays comme la Norvège et la Suède, qui ont réalisé des investissements différents à des moments différents, ont beaucoup plus recours à la fabrication en usine, mais ils ne sont pas confrontés aux mêmes défis géographiques et leur population est plus circonscrite.

Le potentiel est énorme, mais, pour revenir à votre question initiale, l'adoption est très faible. Ce sont là les obstacles que nous devons surmonter pour faire avancer les choses dans cette direction.

**La sénatrice MacAdam :** Alors que l'industrie continue d'évoluer ou tente d'évoluer dans cette direction, dans quelle mesure le Canada est-il prêt en ce qui concerne la chaîne d'approvisionnement canadienne et la capacité d'acheter canadien? Nous essayons d'aller dans cette direction, alors pouvez-vous nous donner votre avis à ce sujet?

**Mr. Lee:** Yes. We're in a very odd era, to say the least, where the world, through free trade and lots of trade, has really allowed countries to specialize in what they do. Certainly, the North American market was very seamless when it came to residential construction. You have places in Canada where drywall manufacturing is supplied locally. In other places in Canada, it makes no sense to have drywalling. You bring it in from the United States because it's closer and easier. So many things have been like that.

So we are in a transition right now where, yes, we want to maximize the Canadian content in housing, but, by the same token, we need proper trade partners. The reason the world has been able to increase standards of living over time is that countries have been able to specialize in what they do.

For example, we have two very small furnace manufacturers in Canada. I don't think it's time to invest in a whole furnace industry in Canada. Other places can provide good heating equipment. It's really about creating better trade relationships, diversifying our trade relationships around the world, and also focusing on things that we can and should do better in Canada in terms of adding more value. We can focus strategically on those.

Mass timber would be a good example where we have more value to add. The challenge right now with mass timber is it's still more expensive than conventional construction in terms of steel and concrete. If we want to do more mass timber, our big message is that we should work together to bring down that cost because that is a great value-added Canadian product. We are seeing tall wood go into the building code; we will be able to build 12 storeys with wood one day, which would be great. We just need to get the cost down.

**Senator MacAdam:** With respect to the National Building Code and climate change, what is the current feedback that your organization is providing back into the code development system?

**Mr. Lee:** We are heavily engaged. To the earlier question about whether things are going into the code, yes, there are. There's a lot on climate change resiliency and adaptability and mitigation going into the code.

We have concerns in some areas. Things like embodied carbon are being discussed to go into the building code. The science, measurement and benefits aren't there yet. That is usually how you measure things in the code. We're heavily involved in the resilience activities.

**M. Lee :** Oui. Nous vivons une époque pour le moins étrange, où le monde, grâce au libre-échange et à de nombreux accords commerciaux, a vraiment permis aux pays de se spécialiser. Certes, le marché nord-américain était très homogène en matière de construction résidentielle. On trouve des endroits au Canada où la fabrication de cloisons sèches est assurée localement. Ailleurs au Canada, il n'est pas logique de le faire. On les importe des États-Unis parce que c'est plus proche et plus facile. C'était ainsi dans beaucoup de domaines.

Nous vivons donc une période de transition où, oui, nous voulons maximiser le contenu canadien dans le logement, mais, par ailleurs, nous avons besoin de partenaires commerciaux fiables. Si le niveau de vie mondial a pu s'améliorer au fil du temps, c'est parce que les pays ont pu se spécialiser.

Par exemple, nous avons deux très petits fabricants de chaudières au Canada. Je ne pense pas qu'il soit temps d'investir dans toute une industrie de chaudières au Canada. D'autres pays peuvent fournir de bons équipements de chauffage. Il s'agit en réalité de créer de meilleures relations commerciales, de diversifier nos relations commerciales à travers le monde et de nous concentrer sur les choses que nous pouvons et devons mieux faire au Canada comme valeur ajoutée. Nous pouvons nous concentrer stratégiquement sur ces aspects.

Le bois massif serait un bon exemple où nous avons plus de valeur à ajouter. Le défi avec le bois massif est qu'il reste plus cher que la construction conventionnelle en acier et en béton. Si nous voulons utiliser davantage le bois massif, notre message principal est que nous devons travailler ensemble pour réduire ce coût, car il s'agit d'un produit canadien à forte valeur ajoutée. Nous voyons la construction de bâtiments en bois de grande hauteur faire son entrée dans le code du bâtiment; nous pourrions un jour construire des immeubles de 12 étages en bois, ce qui serait formidable. Il nous suffit de réduire les coûts.

**La sénatrice MacAdam :** En ce qui concerne le Code national du bâtiment et le changement climatique, quels commentaires votre organisation fournit-elle au système d'élaboration du code?

**M. Lee :** Nous sommes très investis. Pour répondre à la question précédente à savoir si certains éléments sont intégrés dans le code, oui, ils le sont. Le code comporte de nombreux éléments liés à la résilience et à l'adaptabilité au changement climatique ainsi qu'à l'atténuation de ces impacts.

Nous avons des inquiétudes dans certains domaines. On discute de l'insertion dans le code du bâtiment d'éléments comme le carbone intrinsèque. La science, les mesures et les avantages ne sont pas encore au point. C'est généralement ainsi que l'on mesure les choses dans le code. Nous sommes très investis dans les activités liées à la résilience.



As I said earlier, it is about how you find the right balance. How do you do the right things in new construction that won't be too expensive and will provide the biggest bang for your buck in terms of avoiding and fighting against the challenges of weather events? We are also not saying we're going to go to such a degree that it becomes a huge affordability issue because there are other ways that we can deal with it. The insurance industry, obviously, still has a role in Canada in doing this. It's striking the right balance that we're after, and that's why we say that if we focus on affordability in the building code — which we do not in Canada; it is not a core objective of the National Building Code — we'll make better-balanced decisions.

**Senator Kingston:** I will continue a bit on what my colleague Senator MacAdam has talked about, but I would also like to hear comments from Mr. Rankin, Ms. Whittington and Mr. Lee because I would like to expand on this idea of embedded carbon. I don't know very much about that.

How can integrating climate resiliency in housing design and infrastructure planning help mitigate the financial impacts of severe weather events on both homeowners and insurers? As far as Build Canada goes — and I'm looking at you, Mr. Rankin, because I think you will be dealing quite a bit with the people at Build Canada — how can they show the way in terms of new construction that is climate resilient on a more global basis? The insurers right now are more concerned — and that's understandable — about places of greatest risk. But global warming is happening everywhere, so building now for the future would entail, I would think, some changes to the building code. Can you all comment on what we need to do in terms of building for climate resiliency as well as affordability? I'll open it up from there.

**Ms. Whittington:** Different studies and different numbers exist, but one of the numbers that we've cited before comes from the Canadian Climate Institute. For every \$1 invested in adaptation, you end up saving \$14 down the line. Similar studies exist for energy efficiency. That's not our focus, but, generally, the research shows that if you invest in those things early, at the beginning, at the building stage, you end up saving money and not having to retrofit the home down the line. It ends up saving costs.

It's important to ensure that we're sharing risks and educating people on the risks to their homes where their homes are. What risks do they face? How can they ensure their homes are resilient, knowing the risks they are facing and making sure their homes are ready to face those risks?

Comme je l'ai dit, il s'agit de trouver le juste équilibre. Comment faire les bons choix dans les nouvelles constructions, qui ne seront pas trop coûteux et qui offriront le meilleur rapport qualité-prix pour la prévention et la lutte contre les défis posés par les événements climatiques? Nous ne disons pas non plus que nous irons jusqu'à créer un énorme problème d'accessibilité financière, car il existe d'autres moyens de traiter cette question. Le secteur des assurances a évidemment toujours un rôle à jouer à cet égard au Canada. C'est le juste équilibre que nous recherchons, et c'est pourquoi nous affirmons que si nous nous concentrons sur l'accessibilité financière dans le code du bâtiment — ce qui n'est pas le cas au Canada, car ce n'est pas un objectif fondamental du Code national du bâtiment —, nous prendrons des décisions plus équilibrées.

**La sénatrice Kingston :** Je veux approfondir le sujet que ma collègue, la sénatrice MacAdam, a abordé, mais j'aimerais également entendre les commentaires de M. Rankin, de Mme Whittington et de M. Lee, car j'aimerais en savoir plus sur le carbone intrinsèque. Je ne sais pas grand-chose à ce sujet.

Comment l'intégration de la résilience climatique dans la conception des logements et la planification des infrastructures peut-elle contribuer à atténuer les répercussions financières des phénomènes météorologiques extrêmes sur les propriétaires et les assureurs? En ce qui concerne Maisons Canada — et je me tourne vers vous, monsieur Rankin, car je pense que vous serez amené à traiter assez souvent avec les responsables de Maisons Canada —, comment peuvent-ils montrer la voie en matière de nouvelles constructions résilientes au changement climatique à une échelle plus globale? À l'heure actuelle, les assureurs sont davantage préoccupés — et c'est compréhensible — par les endroits les plus à risque, mais le réchauffement climatique touche toutes les régions, et je pense que pour construire aujourd'hui en vue de l'avenir, il faudrait modifier le code du bâtiment. Pouvez-vous nous dire ce qu'il faut faire pour construire des bâtiments résilients au changement climatique et abordables? Je vais ouvrir le débat à partir de là.

**Mme Whittington :** Il existe différentes études et différents chiffres, mais l'un des chiffres que nous avons déjà cités provient de l'Institut climatique du Canada. Pour chaque dollar investi dans l'adaptation, on finit par économiser 14 \$ à long terme. Des études similaires existent pour l'efficacité énergétique. Ce n'est pas notre priorité, mais, en général, les recherches montrent que si l'on investit dans ces domaines dès le début, lors de la construction, on finit par économiser de l'argent et on n'a pas à rénover la maison par la suite. Au final, cela permet de réduire les coûts.

Il est important de veiller à faire connaître les risques et à sensibiliser les gens aux risques auxquels sont exposées leurs maisons, là où elles se trouvent. Quels risques leur pendent au nez? Comment peuvent-ils s'assurer que leurs maisons sont résistantes, en connaissant les risques auxquels ils sont exposés et en veillant à ce que leurs maisons soient prêtes à y faire face?

That includes things like hail-resistant roofing if you live in, say, Calgary or what they call Hailstorm Alley, places like that; making sure we have fire-resistant siding and roofing on homes; and flood resistance. Many different flood mechanisms, like sump pumps, can be put into a home if it is at a high risk of flooding — things like that.

There are ways that we can ensure that homes are built to be more resilient.

**Mr. Rankin:** Maybe specific to the Build Canada Homes effort, I would suggest that could be incorporated into the procurement exercise — very explicitly, those aspects of what you're delivering for a house. It's not just limited to first-time costs or — put another way — affordability, but it's looking at that long-term value of what's being delivered, so there should be leadership in that direction.

As a follow-up and to build on the insurance side of things, insurance premiums are increased with increasing risk or uncertainty in the process. While they're undertaking this exercise, to actually capture the data and the practices and reduce the uncertainty in terms of what those overall outcomes are, I think, is a real opportunity.

It can go to some of the concerns in terms of affordability. If you understand what it is that you're delivering, you can react to that in terms of your process.

**Mr. Lee:** I have spoken a fair bit about climate change resiliency. I'll get to the embodied carbon discussion you were asking about.

First, in terms of climate change mitigation and trying to reduce greenhouse gas — or GHG — emissions, in the National Building Code, there are five different energy tiers. It is up to the provinces to decide which tier they want to move to, and they're going to different tiers based on their readiness.

One of the problems is that the fifth tier has gone too far. We have labelled over 2,000 net-zero and net-zero-energy-ready houses in Canada, and when we were involved in the consultations on that we said, "Tier 5 is going too far; it is going to be way too expensive for almost no return."

Again, without affordability in the code, that wasn't really being analyzed. It was just a number that had been picked based on other programs. From our experience, we said all that.

Cela inclut des éléments tels que des toitures résistantes à la grêle si vous vivez, par exemple, à Calgary ou dans ce qu'on appelle « Hailstorm Alley », le corridor de grêle, des endroits comme celui-ci; s'assurer que les maisons sont dotées de revêtements et de toitures résistants au feu; et la résistance aux inondations. Il est possible d'installer de nombreux mécanismes anti-inondation, tels que des pompes de puisard, dans une maison si celle-ci présente un risque élevé d'inondation, etc.

Il existe des moyens de s'assurer que les maisons sont construites de manière à être plus résistantes.

**M. Rankin :** Peut-être plus précisément dans le cadre du programme Maisons Canada, je suggérerais que cela soit intégré dans le processus d'approvisionnement, de manière très explicite, dans les caractéristiques que vous fournissez pour une maison. Cela ne se limite pas aux coûts initiaux ou, autrement dit, à l'accessibilité financière, mais cela consiste à examiner la valeur à long terme de ce qui est fourni, et il faudrait donc un leadership dans ce sens.

Dans la foulée et pour approfondir la question de l'assurance, les primes d'assurance augmentent avec l'augmentation du risque ou de l'incertitude dans le processus. À l'aube de cet exercice, je pense qu'une réelle occasion s'offre à nous de saisir les données et les pratiques et de réduire l'incertitude à l'égard des résultats globaux.

Cela peut répondre à certaines préoccupations liées à l'accessibilité financière. Si vous comprenez ce que vous fournissez, vous pouvez réagir en conséquence dans votre processus.

**M. Lee :** J'ai beaucoup parlé de la résilience au changement climatique. Je vais maintenant aborder la question du carbone intrinsèque que vous avez soulevée.

Tout d'abord, en ce qui concerne l'atténuation des impacts du changement climatique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre, ou GES, le Code national du bâtiment prévoit cinq niveaux d'efficacité énergétique. Il appartient aux provinces de décider du niveau qu'elles souhaitent atteindre, et elles choisissent différents niveaux en fonction de leur état de préparation.

L'un des problèmes est que le cinquième niveau va trop loin. Nous avons certifié plus de 2 000 maisons à consommation d'énergie nette zéro et prêtes à la consommation d'énergie nette zéro au Canada, et lorsque nous avons participé aux consultations à ce sujet, nous avons déclaré : « Le niveau 5 va trop loin; il sera beaucoup trop coûteux pour un rendement quasi nul. »

Encore une fois, sans prise en compte du facteur de l'abordabilité dans le code, cela n'a pas vraiment été analysé. Il s'agissait simplement d'un chiffre choisi sur la base d'autres

The other thing we were saying is that once you start looking at embodied carbon — which is the amount of carbon in products when you actually install them, through their manufacturing and transportation processes — if you actually install too much insulation and make your walls too thick, that is a lot of embodied carbon, and you will never get that back in terms of the greenhouse gas savings through the operational savings through the course.

You really need to look at both of those, and, as you can imagine, the science for embodied carbon is really just starting now. How on earth do you deal with transportation when you don't even know where the materials are coming from sometimes? That is based on supply chain optimization, which changes over the course of the year.

Our concerns are around how we do this in a really smart way and how to not rush this. Everything to do with climate change is being rushed. There is a climate change crisis, but there is also a housing affordability crisis, so we need to handle those two together in a smart way.

Instead, operational carbon and GHGs are being done separately from embodied carbon, and as I said, if you considered the two together, you would make different, smarter decisions that are better for the environment and actually cheaper for homebuyers.

That is the work that we need to do to not race. There has been so much political pressure on the code system right now that it's collapsing. We're not doing proper research. We are not avoiding unintended consequences.

One of the challenges with a warming climate is what is called overheating. Very energy-efficient houses hold heat much better, and when you have a heat dome over the Lower Mainland and British Columbia, and temperatures rise in housing to the point where it's actually really unhealthy, you haven't done your job. We had actually said that this is a potential problem. We've built these houses before, but it was ignored, and it was rushed through.

We have to ensure we get back to doing the building code properly, looking at affordability and avoiding unintended risks. We are not going to solve the climate change crisis over the next five years. This is a long-term game, but we can really make some big mistakes around housing if we rush these things through without doing them properly.

programmes. Nous avons dit tout cela en nous basant sur notre expérience.

Nous avons également dit qu'une fois que l'on commence à s'intéresser au carbone intrinsèque, c'est-à-dire la quantité de carbone contenue dans les produits lors de leur installation, au fil de leur fabrication et de leur transport, si l'on installe trop d'isolant et qu'on épaississait trop les murs, cela représente beaucoup de carbone intrinsèque, et on ne pourra jamais en récupérer le coût en économies de gaz à effet de serre grâce aux économies opérationnelles réalisées au cours du cycle de vie.

Il faut vraiment tenir compte de ces deux aspects et, comme vous pouvez l'imaginer, la science du carbone intrinsèque n'en est qu'à ses débuts. Comment diable gérer le transport quand on ne sait parfois même pas d'où proviennent les matériaux? Cela repose sur l'optimisation de la chaîne d'approvisionnement, qui évolue au fil de l'année.

Nos préoccupations portent sur la manière de procéder de manière vraiment intelligente et de ne pas précipiter les choses. Tout ce qui touche au changement climatique est précipité. Il y a une crise du changement climatique, mais il y a aussi une crise du logement abordable, nous devons donc traiter ces deux questions ensemble de manière intelligente.

Au lieu de cela, le carbone opérationnel et les GES sont traités séparément du carbone intrinsèque, et comme je l'ai dit, si vous considérez les deux ensemble, vous prendrez des décisions différentes, plus intelligentes, meilleures pour l'environnement et en fait moins coûteuses pour les acheteurs.

C'est le travail que nous devons faire pour éviter toute précipitation. La pression politique sur le système de codes est actuellement telle qu'il est en train de s'effondrer. Nous ne menons pas les recherches nécessaires. Nous n'évitons pas les conséquences imprévues.

L'un des défis liés au réchauffement climatique est ce qu'on appelle la surchauffe. Les maisons très écoénergétiques retiennent beaucoup mieux la chaleur, et lorsque vous avez un dôme de chaleur au-dessus du Lower Mainland et de la Colombie-Britannique, et que les températures dans les logements augmentent au point de devenir vraiment malsaines, vous n'avez pas fait votre travail. Nous avions en fait dit que c'était un problème potentiel. Nous avons déjà construit ces maisons, mais cela a été ignoré et précipité.

Nous devons veiller à revenir à une application correcte du code du bâtiment, en tenant compte de l'accessibilité financière et en évitant les risques imprévus. Nous n'allons pas résoudre la crise du changement climatique au cours des cinq prochaines années. C'est un travail de longue haleine, mais nous pouvons vraiment commettre de graves erreurs en matière de logement si nous précipitons les choses sans les faire correctement.

[Translation]

**Senator Oudar:** My question is about delays, technical barriers and red tape. I will start with Mr. Rankin. In your speech, you said that you were optimistic about the implementation of the Build Canada Homes program. First, I would like to hear your thoughts on that.

The reality is that, even when federal funding is available, unfortunately, a number of delays still exist, due to technical or regulatory barriers that slow down construction. In some cases, there are concerns that this is because of the bidding process or federal technical standards. I would like to hear your thoughts on that. Mr. Lee, if you could expand on the issue of how can we speed up the process and reduce red tape without affecting quality? Do you have any specific examples? We all agree on the theory but, in practical terms, what can Canada do to accomplish that and how can we work together on these efforts?

[English]

**Mr. Rankin:** That is one of my character flaws: I'm always optimistic.

I think you got to the core of what I was trying to say. The Build Canada Homes program is an opportunity to investigate or challenge many of those obstacles, so we do have to do things differently. We have to rethink the way that we procure projects.

I referred to the Confederation Bridge earlier in my statements. That is a procurement method that brings the designers, manufacturers, contractors and end users to the table at the beginning of the process.

I think there's a leadership opportunity for Build Canada Homes to investigate some of those alternative procurement methodologies in terms of overcoming some of the challenges, whether they're regulatory or what have you.

I'm not sure if it was part of your question, but, as an example, Mr. Lee was talking about embodied and operational GHGs — and not to contradict you, but there is research ongoing in terms of trying to sort that out.

As Kevin said, it is fairly complicated. When you try to look at how you quantify that through the whole supply chain to end up with some kind of reasonable number, that number is going to be somewhat uncertain.

Again, that is another opportunity for Build Canada Homes to show leadership in actually quantifying that or showing how it can be quantified.

[Français]

**La sénatrice Oudar :** Ma question porte sur les retards, les obstacles techniques et la bureaucratie. Je commence par M. Rankin. Dans votre allocution, vous avez dit que vous étiez optimiste sur la mise en œuvre du programme Maisons Canada. Je veux d'abord vous entendre là-dessus.

La réalité nous montre que même quand les fonds fédéraux sont disponibles, malheureusement, il y a plusieurs retards qui peuvent être attribuables à des obstacles techniques ou réglementaires qui ralentissent la construction. Parfois, certains vont dire que c'est en raison des processus d'appel d'offres ou des normes techniques fédérales. J'aimerais vous entendre là-dessus. Ensuite, monsieur Lee, si vous voulez compléter, comment peut-on accélérer le processus et diminuer la bureaucratie sans affecter la qualité? Avez-vous des exemples concrets? Nous sommes tous d'accord sur la théorie, mais concrètement, que peut faire le Canada pour réussir à faire cela et comment chacun peut-il collaborer à ces efforts?

[Traduction]

**M. Rankin :** C'est l'un de mes défauts : je suis toujours optimiste.

Je pense que vous avez compris l'essentiel de ce que j'essayais de dire. Le programme Maisons Canada est l'occasion d'examiner ou de remettre en question bon nombre de ces obstacles. Nous devons donc changer notre façon de faire. Nous devons repenser notre manière de passer des marchés pour les projets.

J'ai mentionné le pont de la Confédération dans mon intervention. Il s'agit d'une méthode d'approvisionnement qui rassemble les concepteurs, les fabricants, les entrepreneurs et les utilisateurs finaux dès le début du processus.

Je pense que le programme Maisons Canada offre une occasion d'exercer un leadership pour étudier d'autres méthodes d'approvisionnement afin de surmonter certains défis, qu'ils soient réglementaires ou autres.

Je ne sais pas si cela faisait partie de votre question, mais, à titre d'exemple, M. Lee parlait des GES intrinsèques et opérationnels — et sans vouloir vous contredire, des recherches sont en cours pour tenter de résoudre cette question.

Comme Kevin Lee l'a dit, c'est assez compliqué. Lorsque vous essayez de les quantifier tout au long de la chaîne d'approvisionnement pour obtenir un chiffre raisonnable, ce chiffre sera quelque peu incertain.

Encore une fois, c'est une autre occasion pour Maisons Canada de faire preuve de leadership en les quantifiant ou en montrant comment on peut les quantifier.

**Mr. Lee:** I could add that in terms of red tape, we have to look at the federal level and avoid creating red tape through many different means.

We've dealt a lot with the Canada Revenue Agency, or the CRA, the Department of Finance and Environment and Climate Change Canada over the past few years. Other initiatives that they think don't affect housing have major impacts on housing and create red tape for small businesses. But the biggest things around red tape are, unquestionably, at the municipal level.

We talk about how, in this time of trying to create more trade across Canada and break down interprovincial trade barriers, we actually have inter-municipal trade barriers. Even though a province will have one building code, municipal officials will have different interpretations of that building code. One of the things we are calling for is a National Building Code interpretation centre so that we can have better surety on what the interpretations are going to be. We are working with the Alliance of Canadian Building Officials' Associations, or ACBOA, and they are in support of this as well, because a national code interpretation centre would reduce the workload for building officials — as they wouldn't have to make as many judgment calls — and, very importantly, reduce liability for municipalities, which is often a concern when it comes to interpreting building codes.

Then, through zoning and bylaws, you will also have very different requirements for each house. It is one of the things we have talked about in terms of increasing productivity and factory-built. When you can't build the same house in two cities that are right beside each other because of zoning and bylaws, even though the climate and everything else are exactly the same, we have created red tape we don't need. That falls under provincial jurisdiction to work with the municipalities to remove conflicting bylaws and zoning impediments that prevent our factories from being able to produce.

The worst example that I heard just a couple of weeks ago was that of a renovation of a semi-detached house. It was the exact same house, but detached, and so there were two different building officials. They did the renovation on one side, and it was deemed to be acceptable; they did the exact same renovation on the other side, and it was deemed unacceptable by the building official in the same city. These are the things we need to overcome.

**M. Lee :** Je pourrais ajouter que, pour ce qui est de la lourdeur administrative, nous devons agir à l'échelle fédérale et éviter, de divers moyens, de créer encore plus de paperasserie.

Au cours des dernières années, nous avons eu de nombreux échanges avec l'Agence du revenu du Canada, ou ARC, le ministère des Finances et Environnement et Changement climatique Canada. D'autres initiatives qui, selon eux, n'ont aucune incidence sur le logement, mais ont en réalité des répercussions importantes sur ce secteur et créent des lourdeurs administratives pour les petites entreprises. Cependant, les plus grandes lourdeurs administratives se trouvent incontestablement à l'échelle municipale.

Nous parlons de la façon dont, à l'heure où nous essayons de développer les échanges commerciaux dans tout le Canada et de supprimer les barrières commerciales interprovinciales, nous sommes en réalité confrontés à des barrières commerciales intermunicipales. Même si une province dispose d'un code du bâtiment unique, les responsables municipaux peuvent en avoir des interprétations différentes. L'une des mesures que nous préconisons est la création d'un centre national d'interprétation du Code national du bâtiment afin de mieux garantir la cohérence des interprétations. Nous collaborons avec l'Alliance of Canadian Building Officials' Associations, ou ACBOA, qui appuie également cette initiative, car un centre national d'interprétation du code réduirait la charge de travail des responsables municipaux de la construction — qui n'auraient plus à prendre autant de décisions — et, surtout, réduirait la responsabilité des municipalités, qui est souvent une préoccupation lorsqu'il s'agit d'interpréter les codes du bâtiment.

Ensuite, pour des considérations de zonage et de règlements municipaux, il y aura également des exigences très différentes pour chaque maison. C'est l'un des points dont nous avons débattu à propos de l'augmentation de la productivité et de la construction en usine. Lorsque l'on ne peut pas construire la même maison dans deux villes voisines en raison du zonage et des règlements municipaux, même si le climat et tout le reste sont exactement les mêmes, on aura créé une lourdeur administrative inutile. Il incombe aux autorités provinciales de collaborer avec les municipalités pour supprimer les règlements municipaux contradictoires et les obstacles liés au zonage qui empêchent nos usines de fonctionner.

L'exemple le plus grave dont j'ai entendu parler il y a quelques semaines concernait la rénovation de maisons jumelées. Il s'agissait de deux mêmes maisons, mais jumelées, et donc deux responsables différents de la construction étaient concernés. Ils ont effectué les travaux de rénovation d'un côté, et ceux-ci ont été jugés acceptables; ils ont effectué exactement les mêmes travaux de rénovation de l'autre côté, et ceux-ci ont été jugés inacceptables par le responsable de la construction dans la même ville. Ce sont là des problèmes que nous devons éliminer.

Another thing that the government has committed to, which we called for, is avoiding duplication between what is done in the factory for modular construction and what is inspected on-site by municipal officials. That was in the government's platform throughout the government's election campaign. We want to see that. There is a good Canadian Standards Association, or CSA, standard in place that needs to be followed, but we need more clarity so that municipal officials don't feel that they have to reinspect things that they couldn't see because they were done in the factory. The whole purpose of that standard is to say that this complies with the building code. Once it arrives on-site, you don't have to worry about those things; you only have to worry about finishing things, which happens on-site. So there is a lot going on from a regulatory and red tape perspective — to your point — which is actually solvable if we work together. The differences are the problem, in many instances.

[Translation]

**Senator Oudar:** I completely agree with you. I will give my speaking time to my other colleagues.

**Senator Miville-Dechêne:** This is a question for Mr. McGuinty. Your article on the insurance crisis in California warns that a similar crisis could happen in Canada. Federal programs, as we have already discussed, were designed to stimulate the creation of housing. You discussed this earlier, but what does the Insurance Bureau of Canada recommend? Should there be a mandatory assessment of a future insurance risk related to disasters in order to avoid building housing that is extremely expensive to insure or maintain? My question has to do with your efforts. It is all very well to lobby for change, but what are you calling for exactly?

**Mr. McGuinty:** Thank you for the question.

[English]

California is a stark warning for governments. For a bit of context, California is in the midst of an insurance crisis. No less than 3.6 million California policyholders were not renewed in the past few years. Their insurer of last resort has surged and grown by 300% in the last few years. Three factors led to that crisis: First, increasing wildfire risk, which we're seeing in Canada; second, rate suppression on insurance, which we don't have here in Canada; and third, inadequate public policy measures, such as building in the wildland-urban interface without proper mitigation measures, building code inadequacies, et cetera. All that is covered in the report you mentioned.

Une autre mesure à laquelle le gouvernement s'est engagé, et que nous avons demandée, consiste à éviter le chevauchement des tâches entre ce qui est fait en usine pour la construction modulaire et ce qui est inspecté sur place par les fonctionnaires municipaux. Cela figurait dans le programme électoral du gouvernement tout au long de la campagne électorale. Nous souhaitons que cela se concrétise. Il existe une norme de l'Association canadienne de normalisation, ou ACNOR, qui doit être respectée, mais nous avons besoin de plus de clarté afin que les fonctionnaires municipaux n'aient pas l'impression de devoir réinspecter des éléments qu'ils n'ont pas pu voir parce qu'ils ont été produits en usine. Cette norme a pour seul objectif de garantir la conformité avec le code du bâtiment. Une fois les matériaux arrivés sur le chantier, il n'est plus nécessaire de se préoccuper de ces aspects; il suffit de se concentrer sur la finition, qui se fait sur place. Il y a donc beaucoup à faire sur le plan réglementaire et administratif, comme vous l'avez souligné, mais cela peut être résolu si nous collaborons. Dans de nombreux cas, ce sont les différences qui posent un problème.

[Français]

**La sénatrice Oudar :** Je suis tout à fait d'accord avec vous. Je vais laisser mon temps de parole à mes autres collègues.

**La sénatrice Miville-Dechêne :** C'est une question pour M. McGuinty. Votre article sur la crise d'assurance en Californie prévient qu'une crise similaire pourrait se produire au Canada. Les programmes fédéraux, comme on en a déjà parlé, visaient à stimuler la création de logements. Vous en avez parlé plus tôt, mais qu'est-ce que le Bureau d'assurance du Canada recommande? Devrait-il y avoir une évaluation obligatoire du risque d'assurance futur lié aux catastrophes, afin de ne pas construire de logements qui sont extrêmement coûteux à assurer ou maintenir? Ma question porte sur vos efforts. Oui, c'est bien de faire du lobbying pour que les choses changent, mais que demandez-vous exactement?

**M. McGuinty :** Merci pour la question.

[Traduction]

La Californie est une sérieuse mise en garde pour les gouvernements. Pour replacer les choses dans leur contexte, la Californie est en proie à une crise de l'assurance. Pas moins de 3,6 millions d'assurés californiens n'ont pas vu leur contrat renouvelé au cours des dernières années. Leur assureur de dernier recours a connu une croissance fulgurante de 300 % au cours des dernières années. Trois facteurs ont conduit à cette crise : premièrement, l'augmentation du risque d'incendies de forêt, que nous voyons au Canada; deuxièmement, la suppression des taux d'assurance, ce qui n'existe pas ici au Canada; et troisièmement, des mesures publiques inadéquates, telles que la construction dans les zones périurbaines sans mesures d'atténuation appropriées, l'insuffisance des codes de construction, etc. Tout cela est couvert dans le rapport que vous avez mentionné.

We're not there in Canada, luckily, but I want to be very clear about what we're already seeing in Canada around home insurance in particular. Rates have been increasing more than twice as much as inflation for the past several years. It has been an unprofitable line of business across the industry for the past two years.

Our lawyers don't like it when we project rates, so I'm not projecting rates. But if those trends continue, you can expect to see real challenges when it comes to home insurance. There won't be an availability issue, but there will be an affordability issue, especially if you live in an area that is at high risk.

We're building in a place in Alberta called Hailstorm Alley. You're good for around \$1 billion in losses in Hailstorm Alley every year when it hits vinyl siding and roofing material that is inadequate. The Canadian Climate Institute said that we're building hundreds of thousands of homes in flood zones over the next five years.

My message is that we first have to think about land-use planning rules, which is a provincial matter, and secondly, when it comes to the federal government, tying funding to ensuring we are not building in high-risk zones. We were happy to see that in the federal platform. We would like to see a formal commitment. Today is a good opportunity with the federal budget. You will probably hear more and more from organizations like ours about that.

Also, there may be some difference of opinion on the panel with regard to building codes.

We have a five-year cycle after the National Building Code of Canada 2020. It can take provinces a further five years to update theirs. We would like to see provincial building codes that account for the specific perils that you face. What happens in B.C. and the perils they face are completely different in Alberta and completely different in Ontario. We think it's appropriate to have some regional context built into the building codes.

[Translation]

**Senator Miville-Dechêne:** You talked about places where we should not be building, but your colleague talked about how we should be building. Should it be the same thing? Should it be mandatory to include materials that are better able to withstand extraordinary weather events?

Heureusement, nous n'en sommes pas là au Canada, mais je tiens à être très clair sur ce que nous observons déjà au Canada, en particulier en matière d'assurance habitation. Depuis plusieurs années, les tarifs ont augmenté deux fois plus que l'inflation. Depuis deux ans, ce secteur d'activité n'est plus rentable dans l'ensemble de l'industrie.

Nos avocats sont mécontents lorsque nous faisons des projections tarifaires, je m'abstiendrai donc de le faire. Toutefois, si ces tendances se poursuivent, il est probable que l'assurance habitation devienne un véritable défi. Il n'y aura pas de problème de disponibilité, mais plutôt un problème d'abordabilité, en particulier si vous résidez dans une zone à haut risque.

Nous construisons dans une région de l'Alberta appelée Hailstorm Alley. Chaque année, les pertes s'élèvent à environ 1 milliard de dollars dans cette région lorsque la grêle frappe les revêtements en vinyle et les matériaux de toiture inadéquats. L'Institut climatique du Canada a signalé que nous construirons des centaines de milliers de maisons dans des zones inondables au cours des cinq prochaines années.

Mon message est que nous devons d'abord réfléchir aux règles d'aménagement du territoire, qui relèvent de la compétence provinciale, et, ensuite, à l'échelle fédérale, lier le financement à la garantie que nous ne construisons pas dans des zones à haut risque. Nous avons été heureux de voir cela dans le programme fédéral. Nous aimerions voir un engagement officiel. Aujourd'hui, le budget fédéral offre une bonne occasion. Vous entendrez probablement de plus en plus parler de cela de la part d'organisations comme la nôtre.

Il est également possible que les autres témoins ne soient pas du même avis en ce qui concerne les codes du bâtiment.

Nous avons eu un cycle de cinq ans après l'adoption du Code national du bâtiment du Canada 2020. Il peut falloir encore cinq ans aux provinces pour mettre à jour leur code. Nous souhaitons que les codes provinciaux tiennent compte des risques particuliers qui existent dans chaque région. La situation en Colombie-Britannique et les risques qui y existent sont complètement différents de ceux de l'Alberta et de l'Ontario. Nous estimons qu'il est approprié d'intégrer une dimension régionale dans les codes du bâtiment.

[Français]

**La sénatrice Miville-Dechêne :** Vous m'avez parlé des lieux où il ne faut pas construire, mais votre collègue a parlé de la façon de construire. Est-ce que ça devrait être la même chose? Est-ce qu'il devrait y avoir une manière obligatoire d'intégrer des matériaux qui peuvent mieux résister face à des événements climatiques extraordinaires?

[English]

**Mr. McGuinty:** We will wait to see what comes from the National Building Code model expected at the end of the year and what flows through from provinces, but we're hopeful. We are starting to see changes being made to acknowledge the importance of resilience being built into the building codes. Also, insurers offer a number of incentives, but also disincentives, in terms of the materials that your homes are built with. If you have a home that is in a high-risk flood area and it doesn't have proper mitigating measures in place, you can expect to see that in the nature of your coverage and premiums. You're seeing quick changes across Canada in terms of home insurance coverage and premiums, and — going back to your original question about California and looking at the trends in the United States — within a few decades, I suspect that home insurance will be a very hot topic of conversation.

[Translation]

**Senator Miville-Dechêne:** Right now, are there any homes that you refuse to insure in Canada?

[English]

**Mr. McGuinty:** With home insurance, there is not an availability of challenge in Canada. You can obtain home insurance, and wildfires are a basic part of that home insurance policy. However, again, if trends continue, you will get to a place where in some parts of the country, while there won't be an availability challenge, there will be an affordability challenge that some will interpret as a proxy for an availability challenge.

**Senator Galvez:** I'm very happy you're having this discussion because over the many years that I've been sitting on this committee, we have been talking more and more about the impacts that global warming has in Canada.

Canada is warming two times faster than the rest of the planet, and the Arctic is warming five to seven times faster than the rest of the planet.

We didn't wake up when we learned about that, which was 20 years ago. Right now we're waking up to this situation, and we are going to inject a lot of money into building new units. We're going to see it in the next couple of hours; we're going to have the budget. We're going to see how much money we're going to inject in order to fight these affordability and housing crises.

But I see that the trend is increasing. I see every year your curve of insurance losses, and we are at \$9.1 billion. You are saying that if we don't construct in a better way and in the right

[Traduction]

**M. McGuinty :** Nous attendons de voir ce que donnera le modèle du Code national du bâtiment prévu pour la fin de l'année et ce qui sera adopté par les provinces, mais nous sommes optimistes. Nous commençons à observer des changements visant à reconnaître l'importance d'intégrer la résilience dans les codes du bâtiment. De plus, les assureurs offrent un certain nombre de mesures incitatives, mais aussi de mesures dissuasives, en fonction des matériaux utilisés pour la construction d'une maison. Si votre maison est située dans une zone à haut risque d'inondation et qu'elle ne dispose pas de mesures d'atténuation adéquates, vous pouvez vous attendre à ce que cela se répercute sur votre couverture et vos primes. On constate des changements rapides dans tout le Canada sur le plan de la couverture et des primes d'assurance habitation et, pour revenir à votre question initiale sur la Californie et aux tendances observées aux États-Unis, je pense que d'ici quelques décennies, l'assurance habitation sera un sujet de conversation très brûlant.

[Français]

**La sénatrice Miville-Dechêne :** En ce moment, est-ce qu'il a des maisons que vous refusez d'assurer au Canada?

[Traduction]

**M. McGuinty :** En ce qui concerne l'assurance habitation, il ne se pose pas de problème de disponibilité au Canada. Il est possible de souscrire une assurance habitation, et les incendies de forêt sont couverts par cette police d'assurance. Cependant, si la tendance se poursuit, on pourrait arriver à une situation où, dans certaines régions du pays, même s'il n'y aura pas de problème de disponibilité, il y aura un problème d'abordabilité que certains interpréteront comme un problème de disponibilité.

**La sénatrice Galvez :** Je suis très heureuse que nous ayons cette discussion, car, depuis les nombreuses années que je siège à ce comité, nous parlons de plus en plus des répercussions du réchauffement climatique au Canada.

Le Canada se réchauffe deux fois plus vite que le reste de la planète, et l'Arctique se réchauffe cinq à sept fois plus vite que le reste de la planète.

Nous n'avons pas réagi lorsque nous avons appris cela, il y a 20 ans. Aujourd'hui, nous prenons conscience de cette situation et nous allons investir des fonds considérables dans la construction de nouveaux logements. Nous en aurons la confirmation dans les prochaines heures; nous disposerons du budget nécessaire. Nous déterminerons le montant des fonds à investir pour lutter contre ces crises du logement et de l'abordabilité.

Mais je vois que la tendance va croissant. Je constate chaque année l'évolution de vos pertes d'assurance, qui s'élèvent à 9,1 milliards de dollars, à l'heure actuelle. Vous affirmez que, si



places, we could have losses of — as you said it in your presentation — \$3 billion as a result of projected damages.

One of the big things is the building code. I am, like you, a civil engineer, so I have been on many committees dealing with this. We are behind with the building codes. I know that we cannot rush, but at the same time we have to be — you said smart, but the word is “efficient.”

These new clusters of housing are being focused around big cities, which are receiving less and less of the natural infrastructure that increases resilience to the sea level rising or extreme weather events.

My question to you, Mr. Lee and Mr. Rankin, is this: What are specific, concrete things that your sectors are doing in order to respond to that? Have you worked together before this meeting? Do you know each other? We need to work horizontally, but we are still working in silos. How can we work to integrate all of this? First, Mr. Rankin.

**Mr. Rankin:** The question is this: How can we work together more efficiently? Maybe I will deflect a bit. The challenge is the fragmentation within the whole space, not just at a project level. But then that permeates through the various associations, whether it is on the industry side or the research side.

I will offer to have lunch with Mr. Lee after this meeting, but we do work together. Honestly, as a good example, the latest platform within NRC, the platform to decarbonize the construction industry at scale, has actually provided a bit of a mechanism to bring a lot of these players together, to start having these conversations. It is looking at efficiencies in terms of the regulatory process and trying to figure out better ways to digitize and speed that up. It is looking at different ways to address the productivity issue. It's looking at different ways to come up with better solutions in terms of climate resiliency.

Again, not to deflect too much, but it is complicated. Based on where we are as a country, and not to overstate it too much here, we really are rebuilding all of our infrastructure. We do have an opportunity to get it right, as much as we can. You are right: That means better collaboration among all the parties.

nous ne construisons pas mieux et aux bons endroits, nous pourrions subir des pertes de 3 milliards de dollars, comme vous l'avez indiqué dans votre exposé, en raison des dommages prévus.

Un des aspects importants est le code du bâtiment. Tout comme vous, je suis ingénieure civile, j'ai donc siégé à de nombreux comités traitant de cette question. Nous accusons un retard en ce qui concerne les codes du bâtiment. Je sais que nous ne pouvons pas précipiter les choses, mais nous devons en même temps être — vous avez dit « intelligents », mais le terme approprié est « efficaces ».

Ces nouveaux groupes d'habitations se concentrent autour des grandes villes, qui bénéficient de moins en moins des infrastructures naturelles qui renforcent la résilience face à la montée du niveau de la mer ou aux phénomènes météorologiques extrêmes.

La question que je vous pose, monsieur Lee et monsieur Rankin, est la suivante : quelles mesures précises et concrètes vos secteurs prennent-ils pour répondre à ce problème? Avez-vous déjà collaboré avant cette réunion? Vous connaissez-vous? Nous devrions adopter une approche horizontale, mais nous travaillons toujours en silos. Comment pouvons-nous intégrer tous ces éléments? Monsieur Rankin, si vous voulez bien commencer.

**M. Rankin :** Comment pouvons-nous collaborer plus efficacement? Permettez-moi de m'écarter quelque peu du sujet. Le défi réside dans la fragmentation de l'espace tout entier, et pas seulement au niveau des projets. Cependant, cela se répercute sur les différentes associations, que ce soit du côté de l'industrie ou celui de la recherche.

Je proposerai à M. Lee de déjeuner avec lui après cette réunion, mais nous travaillons ensemble. Honnêtement, pour prendre un exemple concret, la dernière plateforme mise en place au CNRC, dont l'objectif est de décarboniser le secteur de la construction à grande échelle, a en fait permis de rassembler un certain nombre d'acteurs afin d'entamer ces discussions. Elle s'intéresse à l'efficacité du processus réglementaire et cherche à trouver de meilleurs moyens de le numériser et de l'accélérer. Elle examine différentes façons d'aborder la question de la productivité. Elle étudie différentes façons de trouver de meilleures solutions sur le plan de la résilience climatique.

Encore une fois, sans vouloir trop m'éloigner du sujet, la situation est complexe. Compte tenu de la situation actuelle de notre pays, et sans exagérer, nous sommes véritablement en train de reconstruire l'ensemble de nos infrastructures. Nous avons l'occasion de bien faire les choses, dans la mesure du possible. Vous avez raison; cela sous-entend une meilleure collaboration entre toutes les parties.

**Mr. Lee:** We're doing a ton of collaboration on this work. I also have to say that the National Building Code, just for clarity, does provide for all the regional variances, such as different levels of energy efficiency depending on how cold it is. You have earthquake resistance in the Lower Mainland, which you wouldn't have in other places.

With respect to collaboration on resiliency, we have been doing a ton of work with the Institute for Catastrophic Loss Reduction, which is funded by the insurers, to figure out all the best ways to deal with hail, flooding, wildfire, high winds and so on. We've been looking at a program to potentially label houses ahead of the building code on this type of thing. We are heavily engaged in it.

We're also heavily engaged in trying to find the smartest ways to do things. Our industry leaders have been doing work, for example, after hurricanes in Puerto Rico, where you can really learn about dealing with high winds. Our volunteers were down there helping to reconstruct. One of the things they learned is that there are better ways.

You may have heard about hurricane clips to fight high winds, but they are actually really finicky and labour intensive to install. We found that just putting in long, 8-inch screws through the top plate into the trusses is a great way of doing things. This is getting a little technical, but you asked what we are doing. You have to ensure that you don't attach the roof just to the top storey of the house; otherwise, you create what is referred to as a "flying umbrella." You have to secure it right down to the foundation.

These are some of the things that you must do properly. We are doing a bunch of work in collaboration like this. We worked a lot with FireSmart as well, to set up their program in B.C. We recognize the challenges. We want to ensure we do it in an intelligent way that is not just climate change at any cost, even though it is a crisis. How do we do it in smart ways?

The other thing I will say is climate change will cost society money, period, full stop. It won't be cheaper because of climate change; it will be more expensive. The question is this: How do we do it intelligently? How do we spread the cost across the right people? Consumers will probably have to pay a little more for housing. The insurance industry will have to figure out how to do their actual science and do it. Government will have a role in all of this. How do we do it in an intelligent way? How do we balance all of these things?

**M. Lee :** Nous collaborons énormément sur ce projet. Je tiens également à préciser que le Code national du bâtiment prévoit toutes les variations régionales, comme les différents niveaux d'efficacité énergétique en fonction du climat. Dans la vallée du Bas-Fraser, par exemple, il faut tenir compte de la résistance aux séismes, ce qui n'est pas le cas ailleurs.

Quant à la collaboration au niveau de la résilience, nous avons accompli un travail considérable avec l'Institut de prévention des sinistres catastrophiques, financé par les assureurs, afin de déterminer les meilleures façons de faire face à la grêle, aux inondations, aux feux de forêt, aux vents violents, etc. Nous avons étudié un programme permettant éventuellement de classer les maisons avant l'entrée en vigueur du code du bâtiment sur ce type de question. Nous y sommes très engagés.

Nous nous efforçons également de trouver les moyens les plus efficaces de faire les choses. Nos dirigeants ont, par exemple, travaillé après les ouragans à Porto Rico, où l'on peut vraiment apprendre à gérer les vents violents. Nos bénévoles se sont rendus sur place pour aider à la reconstruction. Ils ont notamment appris qu'il existe de meilleures méthodes.

Vous avez peut-être entendu parler des attaches anti-ouragan pour lutter contre les vents violents, mais elles sont en réalité très délicates et difficiles à installer. Nous avons constaté que le simple fait d'insérer de longues vis de huit pouces dans la plaque supérieure et dans les fermes est une excellente solution. Cela devient un peu technique, mais vous avez demandé comment nous procédions. Vous devez vous assurer de ne pas fixer le toit uniquement à l'étage supérieur de la maison, sinon vous créerez ce que l'on appelle un « parapluie volant ». Il faut le fixer jusqu'aux fondations.

Ce sont là certaines des choses qu'il faut faire correctement. Nous collaborons étroitement dans ce domaine. Nous avons également beaucoup travaillé avec FireSmart pour mettre en place leur programme en Colombie-Britannique. Nous sommes conscients des défis à relever. Nous souhaitons nous assurer de procéder de manière intelligente, sans nous limiter au changement climatique à tout prix, même si la crise est réelle. Comment pouvons-nous procéder intelligemment?

L'autre point que je souhaite souligner est que le changement climatique coûtera de l'argent à la société, point final. Les choses ne seront pas moins coûteuses à cause du changement climatique, elles seront plus chères. La question qui se pose est la suivante : comment agir intelligemment? Comment répartir les coûts entre les personnes concernées? Les consommateurs devront probablement payer un peu plus cher pour leur logement. Le secteur des assurances devra déterminer comment appliquer ses connaissances scientifiques et les mettre en pratique. Le gouvernement aura un rôle à jouer dans tout cela. Comment agir intelligemment? Comment trouver un équilibre entre tous ces éléments?

[Translation]

**The Chair:** I think that coordination seems to be lacking.

I am not a fan of summits, but should we not hold a summit to bring together all the players in construction, that is, unions, developers, municipalities, banks and funding agencies?

We have not talked a lot about banks, but they are rather cautious when it comes to providing funding for the construction industry. CMHC takes 90% of the risk in funding housing. There is something wrong there; it is a Crown corporation.

Perhaps we need to bring together all the stakeholders for two or three days and come out of these meetings with an action plan in each of the areas, such as with respect to unions, municipalities, the financing sector and developers, so that we can work together.

We should not have to stop at the end of a year or two by saying that we need to come to some agreement, because there is a step forward or a step backward, and that this lack of agreement explains why housing is not being built at the pace we would like to see.

[English]

**Mr. Rankin:** I agree with the suggestion. I think I mentioned in my opening remarks that we are currently in the middle of such an exercise with the Atlantic provinces. My apologies; I will follow up with this committee on a few of the documents that I referenced in my opening remarks. One is the road map. The others are responses from the various bodies to the Build Canada Homes market sounding.

One of the things I mentioned was a project that we're doing that is funded through the Regional Development Agencies. We have brought together the construction associations, housing authorities, universities and engineering schools, all in the Atlantic region.

We are at the point now where we have conducted those workshops that you referred to, one in Halifax, one in Moncton, one in Charlottetown and one in St. John's. We are running through that exercise. What are the barriers in terms of regulation, financing and the productivity aspects?

We are also taking the next step, which is to ask what the solutions are. Those are solutions that require all those parties to work together.

I'm happy to share those results with this committee when they are available. I think we are aiming for February or March.

[Français]

**Le président :** Je crois qu'il semble manquer de coordination.

Je ne suis pas un adepte des sommets, mais ne devrait-on pas tenir un sommet dans lequel tous les acteurs du milieu de la construction seraient réunis, soit les syndicats, les développeurs, les municipalités, les banques et les organismes de financement?

Nous n'avons pas beaucoup parlé des banques, mais elles sont frileuses quand vient le temps de financer le domaine de la construction. La SCHL prend 90 % des risques de financement des logements; ce n'est pas normal, c'est une société d'État.

Donc, il faudrait réunir l'ensemble des acteurs pour deux ou trois jours, sortir de ces rencontres avec un plan d'action dans chacun des domaines, que ce soit le domaine syndical, le domaine municipal, le secteur du financement et celui des développeurs pour arriver à travailler ensemble.

Il ne faudrait pas devoir s'arrêter au bout d'une année ou deux en disant que nous avons besoin d'avoir une certaine convergence, parce que l'un avance et l'autre recule, et que ce manque de convergence explique que les logements ne se construisent pas au rythme où on voudrait les avoir.

[Traduction]

**M. Rankin :** Je suis d'accord. Je crois avoir mentionné dans ma déclaration liminaire que nous sommes actuellement en train de mener un tel exercice avec les provinces de l'Atlantique. Je vous prie de m'excuser, mais je reviendrai vers ce comité avec quelques-uns des documents que j'ai mentionnés dans ma déclaration liminaire. L'un d'eux est la feuille de route. Les autres sont les réponses des différents organismes à l'étude de marché menée par Maisons Canada.

Je vous ai notamment mentionné un projet que nous menons actuellement et qui est financé par les agences de développement régional. Nous avons réuni les associations du secteur de la construction, les autorités chargées du logement, les universités et les écoles d'ingénieurs de toute la région de l'Atlantique.

Nous avons maintenant organisé les ateliers que vous avez mentionnés, un à Halifax, un à Moncton, un à Charlottetown et un à St. John's. Nous sommes en train de mener cet exercice. Quels sont les obstacles sur les plans de la réglementation, du financement et de la productivité?

Nous passons également à l'étape suivante, qui consiste à trouver des solutions. Ces solutions nécessitent la collaboration de toutes les parties concernées.

Je serai ravi de partager ces résultats avec le comité dès que je les reçois. Je pense que nous visons février ou mars.

[Translation]

**The Chair:** I would like to receive that.

However, the idea is not only to find solutions, because we are hearing about a lot of solutions. The idea is to use it as a starting point to get stakeholders to sign a commitment to achieve all of that within a certain amount of time. It is about how we will accomplish it.

**Mr. Lee:** I understand that. If only it were that easy: three days and we could get all the solutions.

[English]

The fact is that it's hugely complicated. Despite what you may be hearing here, there is probably a lot more coordination and cooperation. What you're hearing are differences of opinion, which we would all get in these groups.

I do this, obviously, all the time. I am in group settings and in consultations. CMHC holds a conference every fall, similar to what you are talking about, bringing together different players. Lots of discussions like that are ongoing, and, to your point, we need a lot more. But it's very complicated because we have been talking about resiliency.

How do you balance the building code, the cost, the insurance industry — and we haven't really talked about the 16 million existing housing units that are in major — talk about Hailstorm Alley, right?

In Calgary, there's just been a major event with millions if not billions in damage. And in terms of building back better, there are hail-proof shingles. Some insurance companies are offering incentives to use those, but not all homeowners are taking them up on it and are using the regular shingles that were just hit.

I think it's important, to your point, that we continue to have the dialogue. I think this is a really important study, but it's complicated.

We can all agree on something: We're waiting for the budget this afternoon, and I guarantee it's not going to hit on all the things we've talked about today because there are finite resources and differences of opinion.

We need to keep the dialogue going. Jeff likes to see the glass as half full, and I tend to as well despite the fact that maybe I haven't today. I do think there are a lot of opportunities moving forward. We just have to work together to make it happen.

[Français]

**Le président :** J'aimerais bien les avoir.

Vous comprendrez que l'idée n'est pas seulement d'avoir des solutions, car on entend parler de plein de solutions. L'idée est de partir de là avec les acteurs du milieu qui signent un engagement de réaliser tout cela dans un délai précis. C'est sur le plan exécutif.

**M. Lee :** Je comprends. J'aimerais bien si c'était aussi facile que cela : trois jours et on a toutes les solutions.

[Traduction]

Le fait est que c'est extrêmement complexe. Malgré ce que vous pouvez entendre ici, il y a probablement beaucoup plus de coordination et de coopération. Ce que vous entendez, ce sont des divergences d'opinion, ce qui est tout à fait normal dans ce genre de groupe.

Je le fais, bien sûr, tout le temps. Je participe à des réunions de groupe et à des consultations. La SCHL organise chaque automne une conférence, analogue à celle dont vous parlez, qui regroupe différents acteurs. De nombreuses discussions de ce type sont en cours et, comme vous le soulignez, il nous en faut beaucoup plus. Cependant, c'est très complexe, parce que nous avons parlé de résilience.

Comment concilier le code du bâtiment, les coûts, le secteur des assurances...? Et nous n'avons même pas encore abordé la question des 16 millions de logements existants qui se trouvent dans des zones très vulnérables. Parlons-en justement de la Hailstorm Alley.

À Calgary, un événement majeur vient de se produire, causant des dommages estimés à des millions, voire des milliards. Pour ce qui est de reconstruire mieux, il existe des bardeaux résistants à la grêle. Certaines compagnies d'assurance offrent des incitatifs pour les utiliser, mais tous les propriétaires ne les acceptent pas et continuent d'utiliser les mêmes bardeaux que ceux qui viennent d'être endommagés.

Je crois qu'il est essentiel, comme vous l'avez mentionné, que nous poursuivions le dialogue. Je considère que cette étude est vraiment importante, mais elle est complexe.

Nous pouvons tous convenir d'une chose : nous attendons le budget cet après-midi, et je peux vous garantir qu'il ne répondra pas à toutes les questions dont nous avons parlé aujourd'hui, car les ressources sont limitées et les opinions divergent.

Il nous faut poursuivre le dialogue. M. Hudson Rankin préfère voir le verre à moitié plein, et j'ai tendance à faire de même, même si ce n'est peut-être pas le cas aujourd'hui. Je pense sincèrement qu'il y a de nombreuses occasions à saisir. Nous devons simplement collaborer pour y parvenir.

[Translation]

**The Chair:** I have a supplementary question for you. How many housing units are destroyed each year by fire or floods? I tried looking for this information but could not find it. I can find the number of claims but not the number of housing units destroyed.

[English]

**Mr. McGuinty:** I don't have that off the top of my head. I have the insured loss number. We'll look to see if we can provide that to you. It is a number that's increasing every year.

I will go back and say that we've called for a national summit on resilience. We would support it and would love to be part of it.

I think one of the templates that served as a good model for this is the National Summit on Combatting Auto Theft, which was a real crisis a year and a half ago. What followed — and I think to the point you're making — was a clear action plan with deliverables and accountability. The government has tracked progress on that auto theft plan for the past year and a half or so, and we've seen a real material decrease in auto theft, thanks in part to major decreases in Quebec and Ontario as well as a real enforcement upswing in the CBSA's capacity at the Port of Montreal in particular. I think that's certainly an idea worth exploring, and we'd be happy to contribute to it.

**Senator Marshall:** This question is for Mr. McGuinty or Ms. Whittington. What kind of statistics do you have available with regard to insurance on housing in Canada? Do you know how many homes have adequate insurance? How many are paying a premium because of flood insurance? How many are denied insurance in the area of flooding? How fine is it broken down? How many homes don't have insurance? I know a lot of people who don't have insurance on their homes. What kind of statistics are available?

**Mr. McGuinty:** I will start, and then, Margot, perhaps you could build on that.

There's more data on the auto insurance side of things because it's a regulated product; the rates are regulated. There's a little less on the home insurance side, but let me tackle it in the following way: As this group knows, if you have a mortgage, you have to have home insurance. There are some folks who, once they pay off their mortgage, decide not to have home insurance coverage anymore. We don't have those figures, but we can safely say the overwhelming majority of homeowners have home insurance in Canada.

[Français]

**Le président :** J'ajouterais une sous-question pour vous. Quel est le nombre de logements détruits par année, soit par incendie, soit par inondation? J'ai cherché cette information et je ne l'ai pas trouvée. On trouve le nombre de réclamations, mais on ne trouve pas le nombre de logements détruits.

[Traduction]

**M. McGuinty :** Je ne le sais pas de mémoire. J'ai le nombre de sinistres assurés. Nous allons vérifier si nous pouvons vous fournir ce renseignement. C'est un nombre qui augmente chaque année.

Je reviens sur le fait que nous avons demandé la tenue d'un sommet national sur la résilience. Nous y apporterions notre soutien et serions ravis d'y participer.

Je pense que l'un des modèles qui ont bien fonctionné à cet égard est le Sommet national pour lutter contre le vol de véhicules, qui était une véritable urgence il y a un an et demi. Ce qui a suivi — et je pense que c'est là où vous voulez en venir — était un plan d'action clair, les résultats attendus et la responsabilisation. Le gouvernement a suivi les progrès de ce plan de lutte contre le vol de voitures au cours des 18 derniers mois environ, et nous avons constaté une diminution réelle et notable du vol de voitures, en partie grâce à des baisses importantes au Québec et en Ontario, ainsi qu'à un véritable renforcement des capacités de l'ASFC au port de Montréal en particulier. Je pense que c'est certainement une idée qui mérite d'être explorée, et nous serions heureux d'y contribuer.

**La sénatrice Marshall :** Cette question s'adresse à M. McGuinty ou à Mme Whittington. De quelles statistiques disposez-vous concernant l'assurance habitation au Canada? Savez-vous combien de logements sont correctement assurés? Combien paient une prime pour une assurance contre les inondations? Combien se voient refuser une assurance dans les zones inondables? Quelle est la précision de ces données? Combien de maisons ne sont pas assurées? Je connais plusieurs personnes qui n'ont pas d'assurance habitation. De quelles statistiques disposez-vous?

**M. McGuinty :** Je vais commencer, puis, madame Whittington, vous pourrez peut-être approfondir le sujet.

Nous disposons de davantage de données sur l'assurance automobile, car c'est un produit réglementé; les tarifs sont réglementés. Nous en avons un peu moins sur l'assurance habitation, mais permettez-moi d'aborder la question comme suit : comme ce groupe le sait, si vous avez un prêt hypothécaire, vous devez souscrire une assurance habitation. Certaines personnes, une fois leur prêt hypothécaire remboursé, décident de ne plus souscrire à une assurance habitation. Nous ne disposons pas de ces chiffres, mais nous pouvons affirmer sans

There's a segment of the Canadian population that cannot access overland flood coverage. Several years ago, 10 years ago, there was no overland flood coverage in Canada. Now somewhere between 90% and 95% of homes can access overland flood coverage. You've seen a real private sector surge of interest around providing coverage. There's still a gap, I'll peg it at 5% or 6% of households that can't access overland flood coverage. We think that's something that could be covered by a national flood insurance program, and we've spoken a lot about that in the past several years.

**Senator Marshall:** Where would those zones be? Would they be in Alberta and the Calgary area? Are they all across the country?

**Mr. McGuinty:** They are all over the country, in high-risk areas. Different insurance companies will define "high-risk" differently. I think the key is that you're seeing fewer homes that can't access overland flood insurance, but if you're a high-risk household, that cost is going to be fairly expensive.

**The Chair:** Excuse me, Senator Marshall, but I will give two minutes maximum if we want to be on time.

[Translation]

**Senator Forest:** I think that the idea of having a coordinated intervention on the impact of car thefts is interesting. I agree with the chair's idea, in the sense that there are realities that we are not even considering. The Federation of Canadian Municipalities estimates that the cost of infrastructure is \$107,000 for new homes that are being built. This does not include the streets, sidewalks or water and sewer systems. Rather, the issue is whether it is necessary to expand the waste water treatment plants or whether a new drinking water treatment system is needed.

Residents who live in a city have already paid for their own infrastructure. Is it fair to say that Quebec is the best? It may be the best for developers but perhaps the last in terms of intergenerational fairness. Long-time residents of a city have borne the costs of the infrastructure and have to pay for new construction. We need to give serious thought to this matter because we do not know the impact this might have.

crainte que la grande majorité des propriétaires ont une assurance habitation au Canada.

Une partie de la population canadienne n'a pas accès à une assurance contre les inondations de surface. Il y a plusieurs années, il y a 10 ans, l'assurance contre les inondations de surface n'existait pas au Canada. Aujourd'hui, entre 90 % et 95 % des foyers peuvent souscrire une assurance contre les inondations de surface. On a observé un véritable regain d'intérêt de la part du secteur privé pour la fourniture de cette couverture. Il existe toujours un écart, que j'estime à 5 % ou 6 % des ménages qui n'ont pas accès à une assurance contre les inondations de surface. Nous pensons que cela pourrait être couvert par un programme national d'assurance contre les inondations, et nous en avons beaucoup débattu au cours des dernières années.

**La sénatrice Marshall :** Où se trouveraient ces zones? Serait-ce en Alberta et dans la région de Calgary? Sont-elles réparties dans tout le pays?

**M. McGuinty :** Il y en a dans tout le pays, dans des zones à haut risque. Les différentes compagnies d'assurance définissent différemment ce qu'est un « haut risque ». Je pense que l'essentiel est que le nombre de foyers qui ne peuvent pas souscrire d'assurance contre les inondations de surface diminue, mais si votre foyer est considéré comme à haut risque, le coût sera relativement élevé.

**Le président :** Veuillez m'excuser, sénatrice Marshall, mais je vais accorder deux minutes maximum si nous voulons respecter l'horaire.

[Français]

**Le sénateur Forest :** Je pense que l'idée d'avoir une coordination de l'intervention quant à l'impact sur les vols d'autos donne des résultats intéressants. J'adhère à l'idée du président, dans le sens où il y a des réalités qu'on n'imagine pas. Lors de la construction d'une nouvelle maison, la Fédération canadienne des municipalités évalue le coût des infrastructures à 107 000 \$. On ne parle pas ici d'un coin de rue, d'un trottoir ou d'une conduite d'aqueduc. On se demande plutôt s'il est nécessaire d'agrandir l'usine de traitement des eaux usées ou s'il faut un nouveau système de traitement de l'eau potable.

Les citoyens qui habitent une ville ont déjà payé leurs propres installations. Est-ce qu'il est équitable de dire que le Québec est premier? Il est peut-être le premier pour les promoteurs, mais peut-être le dernier en ce qui concerne l'équité intergénérationnelle. Ceux qui habitent depuis longtemps dans une ville ont assumé le coût des installations et ils doivent payer pour les nouvelles constructions. Il y a tout de même une réflexion à faire sur le sujet, parce qu'on n'est pas conscient de l'impact que cela peut avoir.

My question is about Build Canada Homes. Often, the federal and provincial governments do not consult municipalities, and yet they are the ones that take on the projects to build homes and build the infrastructure. Should the Build Canada Homes program include a component that supports the development of infrastructure that is needed to build new housing?

[English]

**Mr. Lee:** There is no question that federal investment in infrastructure is critical; we need that. One of the things that we've said, from our association's perspective, is that should also be tied to housing outcomes so we're doing smart things with housing at the same time. The government has been doing that in recent times.

Again, to the example of the Province of Quebec, the way they delineate between what the municipalities have to pay for in terms of infrastructure versus what the province has to pay for makes a lot of sense. Most of the bigger infrastructure projects are taken on — even if they are local — by the province. The whole point is to spread it across the tax base.

The idea that growth pays for growth and the next generation should pay for things because they are new is completely erroneous. Most Canadians in Canada live in houses that never had to pay development taxes.

Those taxes have gone up incrementally over the past 20 years by over 700%. So the fact is most people didn't pay for it; it came out of the broad tax base.

And the only reason DCs have gone the way they have is because municipalities have rightly understood that if they increase property taxes — which is their only other way of getting money — they're not going to be very popular at municipal election time. So the only other way to pay for it has been to not raise property taxes sufficiently and instead raise development taxes.

To your point, it's not a great situation for municipalities, which is why we're talking about needing alternative funding models. The federal government has a role to play, the provincial government has a role to play, and all the other mechanisms that are available to municipalities, or need to be made available, because in some provinces they can't have it. But the idea that a new community centre is only going to be used by the people in that community is completely wrong. It's going to be used by people all over the city who come to use it. It is the same with waste water.

La question que je voudrais poser concerne Maisons Canada. Souvent, les gouvernements fédéral et provinciaux ne consultent pas les municipalités, alors que ce sont elles qui accueillent les projets de construction de maisons et qui s'occupent des infrastructures. Le programme Maisons Canada devrait-il prévoir un volet qui soutient le développement des infrastructures requises pour la construction de nouvelles habitations?

[Traduction]

**M. Lee :** Il ne fait aucun doute que les investissements fédéraux dans les infrastructures sont essentiels; nous en avons besoin. Une des choses que nous avons soulignées, du point de vue de notre association, est que cela devrait également être lié aux résultats en matière de logement, afin que nous puissions prendre des mesures intelligentes dans ce domaine en même temps. Le gouvernement s'y est engagé ces derniers temps.

Encore une fois, si l'on reprend l'exemple du Québec, la manière dont la province et les municipalités se répartissent les coûts liés aux infrastructures est très judicieuse. La plupart des grands projets d'infrastructure, même s'ils sont locaux, sont pris en charge par la province. L'objectif est de répartir les coûts sur l'ensemble de l'assiette fiscale.

L'idée selon laquelle la croissance finance la croissance et que la prochaine génération devrait payer pour les choses parce qu'elles sont nouvelles est tout à fait erronée. La plupart des Canadiens vivent dans des maisons qui n'ont jamais dû payer de taxe d'aménagement.

Ces taxes ont augmenté progressivement de plus de 700 % au cours des 20 dernières années. En réalité, la plupart des gens n'ont pas contribué à leur financement; elles ont été prélevées sur l'ensemble de l'assiette fiscale.

La seule raison pour laquelle les centres-villes ont évolué de cette manière est que les municipalités ont bien compris que si elles augmentaient les impôts fonciers — qui constituent leur seule autre source de revenus —, elles ne seraient pas très populaires lors des élections municipales. La seule autre solution pour financer ces projets a donc été de ne pas augmenter suffisamment les taxes foncières et d'augmenter à la place les taxes d'aménagement.

Comme vous le soulignez, ce n'est pas une situation idéale pour les municipalités. C'est la raison pour laquelle nous discutons de la nécessité de trouver d'autres modèles de financement. Le gouvernement fédéral, le gouvernement provincial et tous les autres mécanismes qui doivent leur être mis à disposition des municipalités ont un rôle à jouer, car dans certaines provinces, elles n'y ont pas accès. Toutefois, l'idée qu'un nouveau centre communautaire ne serait utilisé que par les habitants de la collectivité concernée est tout à fait erronée. Il sera utilisé par des personnes de toute la ville. Il en va de même pour les eaux usées.

If the logic was to only have them pay for new stuff, then they should get a holiday on property taxes for a few years because they just paid for all the stuff that's brand new. So instead, we have to better spread it across everyone.

The only way to get this done and return to housing affordability, especially in large urban centres, is to have better funding models than local development taxes.

**Senator Ross:** I have a question for Mr. Lee. I believe I counted three times in your comments today the term "affordability crisis." The PBO, or Parliamentary Budget Officer, had a report out a few months ago and it said house price affordability has improved in the past three years by about 20%. This isn't what we're seeing, it's not what we're hearing and it's not what we're experiencing in terms of what the general public is telling us, what we're seeing in the media and so on. Costs are rising. Can you comment on this? Do you think that we are headed for some type of a correction?

**Mr. Lee:** What kind of correction?

**Senator Ross:** A housing price correction, such as the one experienced in the United States a number of years ago.

**Mr. Lee:** No, I wouldn't say we are headed for any kind of major correction. The fact is, it is expensive to build houses right now. Instead, we are seeing an inability of Canadians to buy homes, and things have shifted to more purpose-built rental. That will become more expensive to build over time, too.

The affordability crisis needs to be addressed by the types of policy changes that we're talking about.

I do think it is possible, by the way. I don't think this is a lost cause in any sense. As I said, we've started to develop some momentum over the previous few years. The focus now is a little too much on government-supported housing versus the whole continuum. We need to get back to figuring out how to get home ownership back on the rails. Interest rates are coming down.

I think we would be having a different discussion if we didn't have the trade war going on right now, which is wishful thinking, but that has really thrown a big wrench into things. We would still have an affordability crisis, but we would be getting onto a better path.

I don't think we're talking any kind of major housing correction, but I do think we have an opportunity to go in different directions; we just have to make the right choices, policy-wise.

Si la logique était de ne leur faire payer que les nouvelles installations, elles devraient alors bénéficier d'un congé fiscal pendant quelques années, car elles viennent de payer pour l'ensemble des installations neuves. Nous devons donc plutôt répartir la charge de manière plus équitable entre tous.

La seule façon d'y parvenir et de rendre les logements plus abordables, en particulier dans les grands centres urbains, est de disposer de meilleurs modèles de financement que les taxes locales d'aménagement.

**La sénatrice Ross :** J'ai une question pour M. Lee. Je crois avoir compté trois fois le terme « crise du logement » dans vos observations d'aujourd'hui. Le directeur parlementaire du budget a publié un rapport il y a quelques mois indiquant que l'accessibilité du prix des logements s'était améliorée d'environ 20 % au cours des trois dernières années. Or, ce n'est pas ce que nous constatons, ce que nous entendons ou ce que nous vivons d'après ce que nous dit le public, ce que nous voyons dans les médias, etc. Les coûts augmentent. Pouvez-vous nous faire part de vos observations à ce sujet? Pensez-vous que nous nous dirigeons vers une correction importante du marché?

**M. Lee :** Quel genre de correction?

**La sénatrice Ross :** Une correction du prix des logements, comme celle qu'ont connue les États-Unis il y a quelques années.

**M. Lee :** Non, je ne pense pas que nous nous dirigeons vers une correction importante. Le fait est que la construction de maisons est coûteuse actuellement. Nous constatons plutôt que les Canadiens sont dans l'incapacité d'acheter des logements et que la tendance s'est orientée vers la construction de logements locatifs. La construction de ces logements deviendra également plus coûteuse avec le temps.

La crise du logement doit être résolue par les types de changements politiques dont nous discutons.

Je pense que c'est possible. Je ne pense pas que ce soit une cause perdue. Comme je l'ai dit, nous avons commencé à prendre de l'élan ces dernières années. Actuellement, l'accent est un peu trop mis sur les logements sociaux par rapport à l'ensemble du continuum. Nous devons nous pencher à nouveau sur la question de l'accession à la propriété. Les taux d'intérêt sont en baisse.

Je pense que la discussion serait différente si la guerre commerciale n'était pas en cours, mais c'est un vœu pieux. Cela a vraiment compliqué les choses. Nous serions toujours confrontés à une crise du logement, mais nous serions sur une meilleure voie.

Je ne pense pas que nous soyons confrontés à une correction importante des prix du marché, mais nous avons la possibilité d'aller dans différentes directions; nous devons simplement faire les bons choix en matière de politique.



**Senator Ross:** How do you square that with what the PBO reported in October?

**Mr. Lee:** I won't even bother trying, because all the other data suggests things are completely different. A slight improvement in affordability in the middle of an affordability crisis isn't going to make the necessary difference, and that's what you are really seeing, especially in Ontario and British Columbia, where we have the really high numbers.

By the way, there are places where affordability is not terrible. Atlantic Canada has been benefiting. Even though house prices have gone up, it is still one of the most affordable places. The Prairies are doing well. Alberta has very good affordability. Edmonton, with one of the least amounts of red tape and no provincial sales tax on housing, is incredibly affordable. And Quebec, as we have talked about, has some of the most inexpensive housing in Canada. I will also say, given the sign of the times, that 80% of Quebec's housing starts this year are for purpose-built rentals, so there are still some affordability challenges.

Opportunities are there but so are challenges. Ontario and Quebec, where it is very expensive, are suffering from all of the other things compounding and making it really tough.

**Senator MacAdam:** I am wondering about Build Canada Homes, the new agency and how it may help with issues that each of you are facing. Someone even said that Build Canada Homes can be a leader. Are you more hopeful in getting issues addressed with this new agency in place, and if so, why? What has changed? We have CMHC and we have Housing, Infrastructure and Communities Canada. I want to get thoughts on those things from each of you.

**Mr. Lee:** I can begin.

We have to put Build Canada Homes into context, and I don't think it has been put into context properly in the public arena. BCH won't help us build the 5 million houses we need over the next few years. That's not the way it's currently structured. Right now, it is very much structured around supportive government housing, and that's okay; we need more of that. It will also support things. It will try to help with more modular and factory-built homes but at a very limited scale, because you're only talking about a small number of houses.

Build Canada Homes can be good for what it will do. We have called for a long time to release federal lands that are underused to create housing. That's a good thing, but we need all the other

**La sénatrice Ross :** Comment conciliez-vous cela avec ce que le directeur parlementaire du budget a rapporté en octobre?

**M. Lee :** Je ne vais même pas essayer, car toutes les autres données montrent que la situation est complètement différente. Une légère amélioration de l'abordabilité au beau milieu d'une crise d'abordabilité ne changera rien, comme vous pouvez le constater, notamment en Ontario et en Colombie-Britannique, où les chiffres sont très élevés.

D'ailleurs, il existe des endroits où l'accessibilité n'est pas si mauvaise. Le Canada atlantique en a bénéficié. Même si les prix des maisons ont augmenté, c'est toujours l'une des régions les plus abordables. Les Prairies se portent bien. L'Alberta offre une accessibilité très bonne. Edmonton, où les formalités administratives sont peu contraignantes et où il n'y a pas de taxe de vente provinciale sur le logement, est incroyablement abordable. Et comme nous l'avons mentionné, le Québec offre certains des logements les moins chers du Canada. J'ajouterai également que, compte tenu de la conjoncture actuelle, 80 % des mises en chantier au Québec cette année concernent des logements locatifs construits à cette fin, ce qui signifie qu'il reste des défis à relever en matière d'abordabilité.

Il y a des opportunités, mais aussi des défis. L'Ontario et le Québec, où les prix sont très élevés, sont confrontés à tous les autres facteurs qui aggravent la situation et la rendent vraiment difficile.

**La sénatrice MacAdam :** Je m'interroge sur le programme Maisons Canada, la nouvelle agence, et sur la manière dont elle pourrait contribuer à résoudre les problèmes auxquels vous êtes tous confrontés. Certains ont même déclaré que le programme Maisons Canada pouvait jouer un rôle de premier plan. Êtes-vous plus optimistes quant à la résolution de ces problèmes grâce à la mise en place de cette nouvelle agence? Si oui, pourquoi? Qu'est-ce qui a changé? Nous avons déjà la SCHL et Logement, Infrastructures et Collectivités Canada. J'aimerais connaître votre avis sur ces questions.

**M. Lee :** Je peux commencer.

Nous devons replacer le programme Maisons Canada dans son contexte, et je ne pense pas que cela ait été fait correctement dans l'espace public. Maisons Canada ne nous aidera pas à construire les cinq millions de logements dont nous avons besoin au cours des prochaines années. Ce n'est pas ainsi qu'elle est structurée actuellement. À l'heure actuelle, elle est très axée sur les logements sociaux, ce qui est une bonne chose, car nous en avons besoin de plus. Elle soutiendra également d'autres initiatives. Elle tentera d'aider à la construction de maisons modulaires et préfabriquées, mais à une échelle très limitée, car il ne s'agit que d'un certain nombre de maisons.

Maisons Canada peut être bénéfique pour ce qu'elle va accomplir. Nous demandons depuis longtemps que les terres fédérales sous-utilisées soient libérées pour créer des logements.

things, too. We need to focus on market-rate housing — all the big policy changes that need to occur that I have mentioned — in parallel.

Build Canada Homes won't solve the housing crisis. It will address part of the housing crisis, and that's good, but we need a lot more, as well.

**Mr. McGuinty:** I agree with my colleague. BCH is a good step. It is equally important from an insurance perspective, with the barometers for risk, to talk about the conditions for smart housing investment. I mentioned this earlier, but funds that go to municipalities that are cash-strapped and have limited funding resources or tools at their disposal — the DMAF is one such example — those are critical, and they need to be considered in tandem with BCH.

There was an article this morning in *The Globe and Mail*, about a new building infrastructure fund, I think. We will see what comes of that, but we have to think about BCH in context, which is that we need the right sorts of conditions across the country in terms of building. That means considering where we build but also ensuring that our municipalities are equipped and have the right conditions in place for smart building.

**Mr. Rankin:** That's why I am optimistic, and I agree with the other comments. It will not solve all the issues we have, but it is an opportunity to be a convener for all the players to look at some sample projects, if you want to call them that, and figure out what is required on a broader scale. That's why my glass is full at this point. I do think it is a unique opportunity.

**Senator Kingston:** My question is in the same vein.

Mr. Rankin, because Build Canada Homes is looking at affordability as its major piece, and it is for housing that is aimed at people with low incomes, is there still an opportunity — and you said this partially — to do the things that are really good for climate resiliency as opposed to some of the things that Mr. Lee talked about that might have unintended consequences? Is this a possibility for your organization and others to make an impact on good affordable housing that is also climate resilient and that will move us forward in the rest of the housing market in those ways?

**Mr. Rankin:** In a word, yes. What is key is an opportunity to quantify that and to remove uncertainties for the home builders, insurance and financiers. So, yes.

C'est une bonne chose, mais nous avons également besoin de toutes les autres mesures. Nous devons nous concentrer sur les logements au prix du marché — tous les grands changements politiques qui doivent être apportés et que j'ai mentionnés — en parallèle.

Maisons Canada ne résoudra pas la crise du logement. Elle permettra de résoudre une partie de la crise, et c'est une bonne chose, mais nous avons également besoin de beaucoup plus.

**M. McGuinty :** Je suis d'accord avec mon collègue. Maisons Canada est une bonne initiative. Du point de vue des assurances, avec les baromètres de risque, il est tout aussi important de discuter des conditions d'un investissement intelligent dans le logement, avec les baromètres de risque. Comme je l'ai mentionné précédemment, les fonds alloués aux municipalités qui sont à court d'argent et qui disposent de ressources ou d'outils financiers limités, comme le FAAC, sont essentiels et doivent être pris en compte en parallèle avec le programme Maisons Canada.

Ce matin, un article du *Globe and Mail* évoquait un nouveau programme Fonds Chantiers Canada. Nous verrons ce qu'il en ressortira, mais nous devons considérer le programme Maisons Canada dans son contexte, à savoir que nous avons besoin de conditions adéquates en matière de construction dans tout le pays. Cela signifie qu'il faut réfléchir à l'emplacement des bâtiments, mais aussi veiller à ce que nos municipalités disposent des conditions nécessaires pour construire de manière intelligente.

**M. Rankin :** C'est pourquoi je suis optimiste et je partage les autres observations. Cela ne résoudra pas tous nos problèmes, mais c'est l'occasion de réunir tous les acteurs afin d'examiner quelques exemples de projets et de déterminer ce qui est nécessaire à plus grande échelle. C'est pour cette raison que je suis optimiste à ce stade. Je pense vraiment qu'il s'agit d'une occasion unique.

**La sénatrice Kingston :** Ma question va dans le même sens.

Monsieur Rankin, étant donné que Maisons Canada considère l'accessibilité financière comme son élément principal et que ces maisons sont destinées aux personnes à faibles revenus, existe-t-il encore la possibilité — vous l'avez partiellement mentionné — de faire des choses vraiment bonnes pour la résilience climatique, plutôt que certaines des choses dont M. Lee a parlé et qui pourraient avoir des conséquences imprévues? Votre organisation et d'autres ont-elles la possibilité d'avoir un impact sur la construction de logements abordables qui soient également résilients face aux changements climatiques, et de faire ainsi progresser le reste du marché immobilier dans ce domaine?

**M. Rankin :** En un mot, oui. L'essentiel est de pouvoir quantifier cela et de lever les incertitudes pour les constructeurs, les assureurs et les financiers. Donc, oui.

**Senator Cardozo:** I have a quick question.

Mr. Lee, we talked a bit about affordable housing, but what are your thoughts about cooperative housing, especially housing for Indigenous People, both on- and off-reserve? What recommendations would you have?

**Mr. Lee:** Those are big social policy questions, so that's not really our domain. We are certainly well positioned as an association, as are our members, to provide and construct that type of housing. I will say, especially for Northern and remote areas, there is a huge opportunity for factory-built and modular construction, as well.

I've heard discussions about capacity building in remote communities for home building. I would suggest that's probably not the way to go, because there is not enough demand to build a lot of housing. But there are a lot of opportunities for renovation, though, and stitching, as we call it in the modular world; it is putting the houses together. If we could build off-site and ship into rural and remote communities, including Indigenous communities, and then create capacity for ongoing maintenance, renovations and that stitching componentry, that would make a lot of sense. Certainly, there is a plan to invest a lot more in housing in the North. That would be the way to go that combines the best of all of the strengths of the different communities and the technologies available to us.

[Translation]

**The Chair:** Thank you very much. That concludes our session for today. Mr. Hudson Rankin and Mr. McGuinty, if you could send us the information you suggested within a week, that would be greatly appreciated.

Thank you very much everyone. Our next meeting will take place tomorrow, November 5, at 6:45 p.m.

(The committee adjourned.)

**Le sénateur Cardozo :** J'ai une question rapide.

Monsieur Lee, nous avons brièvement évoqué les logements abordables. Qu'en pensez-vous, en particulier en ce qui concerne les coopératives d'habitation destinées aux peuples autochtones, tant dans les réserves qu'à l'extérieur de celles-ci? Quelles recommandations feriez-vous?

**M. Lee :** Ce sont là d'importantes questions de politique sociale qui ne relèvent pas vraiment de notre domaine. En tant qu'association, nous sommes certainement bien placés, tout comme nos députés, pour construire ce type de logements. Je dirais qu'il existe d'énormes possibilités pour la construction préfabriquée et modulaire, en particulier dans les régions nordiques et éloignées.

J'ai entendu parler de discussions sur le renforcement des capacités de construction de maisons dans les collectivités éloignées. Je pense que ce n'est pas la bonne solution, car la demande n'est pas suffisante pour construire beaucoup de logements. En revanche, il existe de nombreuses possibilités de rénovation et d'assemblage, comme nous l'appelons dans le monde de la construction modulaire, c'est-à-dire l'assemblage de maisons. Il serait judicieux de construire hors site, puis d'expédier les éléments dans les collectivités rurales et éloignées, y compris les collectivités autochtones, et de créer des capacités pour l'entretien continu, les rénovations et l'assemblage. Il existe certainement un plan visant à investir beaucoup plus dans les logements du Nord. Cette approche combinerait le meilleur de toutes les forces des différentes collectivités et des technologies à notre disposition.

[Français]

**Le président :** Merci beaucoup. Cela met fin à notre séance d'aujourd'hui. Monsieur Hudson Rankin et monsieur McGuinty, si vous pouvez nous envoyer les informations que vous nous avez suggérées d'ici une semaine, ce serait très apprécié.

Merci beaucoup à tous. Notre prochaine réunion aura lieu demain, le 5 novembre, à 18 h 45.

(La séance est levée.)

---