

EVIDENCE

OTTAWA, Wednesday, November 5, 2025

The Standing Senate Committee on National Finance met with videoconference this day at 6:47 p.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 evening, honourable senators. I wish to welcome you, as well as the Canadians who are watching us on sencanada.ca.

My name is Claude Carignan, senator from Quebec, and chair of the Standing Senate Committee on National Finance. Now, I would like to ask my colleagues to introduce themselves.

Senator Forest: Good evening and welcome. Éric Forest from the Gulf division in Quebec.

[*English*]

Senator Papatello: Hello. My name is Sandra Papatello, and I am a senator from Ontario.

[*Translation*]

Senator Dalphond: Good evening. Pierre Dalphond from the De Lorimier division in Quebec.

Senator Galvez: Good evening and welcome to our committee. Rosa Galvez, Quebec.

[*English*]

Senator Cardozo: Welcome. Andrew Cardozo, Ontario.

Senator Kingston: Joan Kingston, New Brunswick.

Senator Ross: Welcome. Krista Ross from New Brunswick.

Senator MacAdam: Jane MacAdam, Prince Edward Island.

Senator Marshall: I am Elizabeth Marshall, from Newfoundland and Labrador.

[*Translation*]

The Chair: Today, we continue our study on federal programs and initiatives to support the creation of housing.

TÉMOIGNAGES

OTTAWA, le mercredi 5 novembre 2025

Le Comité sénatorial permanent des finances nationales se réunit aujourd'hui, à 18 h 47 (HE), avec vidéoconférence, 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 : Bonsoir, honorables sénateurs et sénatrices. Je vous souhaite la bienvenue, ainsi qu'aux Canadiens nous regardent 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'invite maintenant mes collègues à se présenter.

Le sénateur Forest : Bonsoir et bienvenue. Éric Forest, de la division du Golfe, au Québec

[*Traduction*]

La sénatrice Papatello : Bonjour à tous. Je m'appelle Sandra Papatello, et je suis une sénatrice de l'Ontario.

[*Français*]

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

La sénatrice Galvez : Bonsoir et bienvenue à notre comité. Rosa Galvez, du Québec.

[*Traduction*]

Le sénateur Cardozo : Bienvenue à tous. Je m'appelle Andrew Cardozo, et je suis moi aussi un sénateur de l'Ontario.

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

La sénatrice Ross : Bienvenue à tous. Krista Ross, sénatrice du Nouveau-Brunswick.

La sénatrice MacAdam : Jane MacAdam, de l'Île-du-Prince-Édouard.

La sénatrice Marshall : Je m'appelle Elizabeth Marshall, sénatrice de Terre-Neuve-et-Labrador.

[*Français*]

Le président : Nous poursuivons aujourd'hui notre étude sur les programmes et initiatives fédéraux visant à soutenir la création de logements.

For our first panel of witnesses today, we are pleased to welcome Blair Feltmate, Head, Intact Centre on Climate Adaptation, University of Waterloo, who is appearing as an individual; and Debbie Douglas, Executive Director, Ontario Council of Agencies Serving Immigrants. Welcome to both of you. Thank you very much for accepting our invitation. We'll start with four to five minutes of opening remarks per guest, and then we will go to questions. We will now hear opening remarks from Dr. Feltmate, followed by Ms. Douglas.

[English]

Blair Feltmate, Head, Intact Centre on Climate Adaptation, University of Waterloo, as an individual: Thank you very much. I appreciate being here this evening.

In my opening remarks, I will be focussing on actions homeowners can take to protect their homes from flooding and wildfire. However, before turning to those corrective actions, I will present some facts that capture the impact of flooding and wildfire on Canada's housing market, which in turn reinforces the importance of your work and your attention.

I have shared a graph with you, if you had a chance to look at it, that profiles insured catastrophic loss claims for Canada from 1983 to the present. You can see that for the period of 1983-2008, insured claims were in the zone of about \$350 million per year across Canada, whereas from 2009 onward, payments averaged about \$3 billion per year. What matters most on this figure is the shape of the curve. It's bending upwards, driven primarily by flood and wildfire damage. In short, things are getting worse, faster.

To add more insight, a few facts specific to flood risk in Canada are as follows: 10% of Canada's housing stock — that's 1.5 million homes — is no longer insurable for flood risk. That's one in ten homeowners who are unable to insure their biggest financial investment in Canada. The average cost of a flooded basement in Canada is \$54,000. If you had the average flooded basement without insurance, it's a pretty hefty price tag to correct your problem. In Quebec, in communities where flood risk exceeds 5% in a given year, Desjardins has stopped renewing mortgages. Over the past 12 years in Canada, for homes in communities impacted by catastrophic flooding, the average resale value of homes dropped by 8%, which in turn changed the loan-to-value ratio on mortgages. This has already happened.

Pour notre premier groupe de témoins, nous avons le plaisir d'accueillir Blair Feltmate, chef, Centre Intact d'adaptation au climat, Université de Waterloo, qui témoigne à titre personnel, ainsi que Mme Debbie Douglas, directrice générale du Conseil ontarien des agences servant les immigrants. Bienvenue à tous les deux. Merci beaucoup d'avoir accepté notre invitation. Nous allons commencer par une courte déclaration de quatre à cinq minutes par invité, après quoi nous aurons des questions. Nous allons commencer par M. Feltmate, qui sera suivi de Mme Douglas.

[Traduction]

Blair Feltmate, chef, Centre Intact d'adaptation au climat, Université de Waterloo, à titre personnel : Merci beaucoup. Je suis ravi d'être ici ce soir.

Pour ma présentation d'ouverture, je vais me concentrer sur les mesures que les propriétaires peuvent prendre pour protéger leur maison contre les inondations et les feux de forêt. Toutefois, avant d'aborder ces mesures correctives, je présenterai quelques faits qui illustrent l'impact des inondations et des feux de forêt sur le marché immobilier canadien, ce qui renforce l'importance des travaux que vous menez au Sénat.

Je vous ai montré un graphique, si vous avez eu l'occasion de le consulter, qui présente le profil des demandes d'indemnisation pour pertes catastrophiques assurées au Canada de 1983 à aujourd'hui. Vous pouvez constater que pour la période de 1983 à 2008, les sinistres assurés se situaient autour de 350 millions de dollars par an dans tout le Canada, alors qu'à partir de 2009, le total des indemnisations a atteint en moyenne environ 3 milliards de dollars par an. Ce qui importe le plus dans l'analyse de ces données, c'est la forme de la courbe. En effet, la courbe s'incurve vers le haut, principalement en raison des dommages causés par les inondations et les feux de forêt. Bref, la situation empire, et ce, de manière accélérée.

Pour mieux comprendre la situation, voici quelques faits spécifiques au risque d'inondation au Canada : 10 % du parc immobilier canadien, soit 1,5 million de maisons, n'est plus assurable contre les risques d'inondation. Cela signifie qu'un propriétaire sur dix ne peut pas assurer son plus gros investissement financier au Canada. Le coût moyen d'un sous-sol inondé au Canada est de 54 000 \$. Si vous aviez un sous-sol inondé moyen sans assurance, le coût de la réparation serait très élevé. Au Québec, dans les communautés où le risque d'inondation dépasse 5 % au cours d'une année donnée, Desjardins a cessé de renouveler les prêts hypothécaires. Au cours des 12 dernières années au Canada, pour les maisons situées dans des communautés touchées par des inondations catastrophiques, la valeur moyenne de revente des maisons a chuté de 8 %, ce qui a modifié le ratio prêt-valeur des prêts hypothécaires. Cela s'est déjà produit.

Turning to wildfire, State Farm and Allstate have stopped writing new home fire insurance in California and Arizona. Without fire insurance, you cannot secure a mortgage, which renders a home a stranded asset. Basically, it's valueless. In Canada, we need to understand that we are not immune to a California-style situation.

Now that we've covered some of the bad news, let's turn to some good news regarding floods and wildfires and Canada's housing market, starting with the return on investment associated with adaptation. One dollar invested in adaptation towards not having a problem produces \$2 to \$10 in avoided losses per decade.

This leads us to the infographics I've shared with you, starting with Three Steps to Cost Effective Home Flood Protection. The information presented on the infographic is based on input from scores of subject-matter experts, including the Standards Council of Canada, Canadian Red Cross and the Insurance Bureau of Canada, who I think you heard from yesterday.

Along the top row of the infographic, you see steps that a homeowner can take to protect his or her home for \$0 to lower their flood exposure. Actions can be as simple as checking that a sump pump works. Most people realize that their sump pump doesn't work when they have three feet of sewer water in their basement. Placing plastic covers over window wells and installing flood alarms are other simple and nearly cost-free actions that homeowners can take to limit flood risk. At a slightly elevated expense, in the zone of \$500, a battery back-up supply can be attached to a sump pump to keep it running in the event of an electricity outage, which are very common during major storms.

Turning to wildfire risk and the infographic Three Steps to a Cost-Effective FireSmart Home, many actions, some for free, can be taken to limit exposure to wildfire — for example, removing shrubs from within a few metres of the wall of a house and replacing them with non-burnable material. Another precautionary measure is to store firewood well away from the house and not at the back door for purposes of convenience. At a slightly elevated expense, protection can include installing fire-resistant metal or cement fibre shingles, non-combustible siding and removing large needle-bearing trees that may be close to the house.

En ce qui concerne les feux de forêt, les compagnies d'assurances State Farm et Allstate ont cessé de souscrire de nouvelles assurances-incendie pour les propriétés en Californie et en Arizona. Sans assurance-incendie, il est impossible pour un propriétaire d'obtenir un prêt hypothécaire, ce qui transforme la propriété en actif délaissé; autrement dit, la propriété perd toute sa valeur. Au Canada, nous devons comprendre que nous ne sommes pas à l'abri d'une situation similaire à celle que subit la Californie.

Maintenant que nous avons abordé certaines mauvaises nouvelles, passons aux bonnes nouvelles concernant les inondations, les feux de forêt et le marché immobilier canadien, en commençant par le retour sur investissement associé à l'adaptation. En effet, chaque dollar investi dans l'adaptation pour éviter un problème permet d'économiser entre 2 et 10 \$ en pertes évitées par décennie.

Cela nous amène aux infographies que je vous ai présentées, à commencer par l'infographie intitulée « Trois étapes pour protéger efficacement votre maison contre les inondations ». Les renseignements présentés dans cette infographie sont basés sur les contributions de nombreux experts en la matière, notamment le Conseil canadien des normes, la Croix-Rouge canadienne et le Bureau d'assurance du Canada, dont vous avez reçu les représentants hier.

Dans la rangée supérieure de l'infographie, vous voyez les mesures qu'un propriétaire peut prendre pour protéger sa maison sans dépenser un seul dollar, et réduire ainsi son exposition aux inondations. Ces mesures peuvent être aussi simples que de vérifier le bon fonctionnement d'une pompe de puisard. La plupart des gens se rendent compte que leur pompe de puisard ne fonctionne pas lorsqu'ils ont un mètre d'eau d'égout dans leur sous-sol. Placer des couvercles en plastique sur les puits de fenêtre et installer des alarmes anti-inondation sont d'autres mesures simples et presque gratuites que les propriétaires peuvent prendre pour limiter les risques d'inondation. Pour un coût légèrement supérieur, de l'ordre de 500 \$, une batterie de secours peut être connectée à une pompe de puisard afin de la maintenir en fonctionnement en cas de coupure de courant, très fréquente lors de tempêtes importantes.

En ce qui concerne les risques associés aux feux de forêt et l'infographie que je viens de vous présenter, de nombreuses mesures, dont certaines sont gratuites, peuvent être prises pour limiter l'exposition aux feux de forêt. Par exemple, on peut retirer les arbustes situés à quelques mètres du mur d'une maison et les remplacer par des matériaux non inflammables. Une autre mesure de précaution consiste à stocker le bois de chauffage loin de la maison et non à la porte arrière pour des raisons de commodité. À un coût légèrement plus élevé, la protection peut inclure l'installation de bardeaux métalliques ou en fibres de ciment résistant au feu, de revêtements extérieurs incombustibles, et l'abatage des grands arbres à aiguilles qui pourraient se trouver à proximité de la maison.

These infographics work to motivate homeowners to take action to protect their life savings. Upon receiving the infographics, within six months, 70% of homeowners take at least two or more actions to protect their home that they otherwise would not have taken. In other words, people will protect their homes when they know what to do. The reason they are not acting is they don't know what to do.

Currently, infographics on residential flood and wildfire risk are being shared with customers of major Canadian banks, for example, RBC and BMO; credit unions, Meridian Credit Union; property and casualty insurers including Intact; and scores of municipalities across Canada. These infographics are going out to about 3.5 or 3.6 million households per year.

The action that provides the most bang for the buck by far that Canada could take to limit flood and wildfire risk is to launch a national home flood protection education program and a national home wildfire protection education program to help Canadians help themselves to protect their homes. Rollout of this education program could include featuring infographics on Government of Canada websites, in communiques from MPs to their constituents, profiling infographics in newspapers, on public billboards and through social media.

In short, every day we don't adapt is a day we don't have.

Thank you very much for your attention.

Debbie Douglas, Executive Director, Ontario Council of Agencies Serving Immigrants: Thank you for the opportunity to contribute to your study.

In my remarks, I will focus on the experience of OCASI member agencies in their work to meet the housing needs of immigrants and refugees.

OCASI, the Ontario Council of Agencies Serving Immigrants, is the umbrella organization for immigrant- and refugee-serving agencies in Ontario. We have more than 250 member agencies across the province. Our members include housing providers who directly serve unhoused populations and those in need of emergency shelter, such as refugee claimants and survivors of gender-based violence.

Ces infographies ont pour but d'inciter les propriétaires à prendre des mesures pour protéger leurs économies. Après avoir reçu ces infographies, 70 % des propriétaires prennent, dans les six mois, au moins deux mesures pour protéger leur maison qu'ils n'auraient pas prises autrement. Autrement dit, les gens sont prêts à prendre des initiatives pour protéger leur maison lorsqu'ils savent exactement quoi faire. En gros, si la plupart des propriétaires ne prennent pas les mesures adéquates, c'est tout simplement parce qu'ils ne savent pas quoi faire.

À l'heure actuelle, des infographies sur les risques d'inondation et d'incendie de forêt dans les zones résidentielles sont diffusées auprès des clients des grandes banques canadiennes, telles que RBC et BMO; les coopératives de crédit, comme la Meridian Credit Union; les mutuelles d'assurance générale, notamment Intact; et de nombreuses municipalités à travers le Canada. Ces infographies sont diffusées sur une base annuelle auprès d'environ 3,5 à 3,6 millions de foyers.

La mesure la plus rentable que le Canada pourrait prendre pour limiter les risques d'inondation et de feux de forêt est de lancer un programme national de sensibilisation sur la protection des maisons contre les inondations et les feux de forêt afin d'aider les Canadiens à protéger eux-mêmes leur propriété. La mise en œuvre de ce programme d'éducation pourrait inclure la publication d'infographies sur les sites Web du gouvernement du Canada, dans les communiqués des députés à leurs électeurs, dans les journaux, sur les panneaux d'affichage publics et sur les réseaux sociaux.

Bref, chaque jour où nous ne nous adaptons pas est un jour perdu.

Merci beaucoup pour votre attention.

Debbie Douglas, directrice générale, Conseil ontarien des agences servant les immigrants : Je tiens tout d'abord à vous remercier de m'avoir donné l'occasion de contribuer à votre étude.

Lors de ma présentation, je vais me concentrer sur l'expérience des organismes membres du Conseil ontarien des agences servant les immigrants, ou OCASI, dans leur travail visant à répondre aux besoins en matière de logement des immigrants et des réfugiés.

L'OCASI est l'organisme qui chapeaute les organismes au service des immigrants et des réfugiés en Ontario. Nous comptons plus de 250 organismes membres dans l'ensemble de la province. Nos membres comprennent des fournisseurs de logements qui viennent directement en aide aux personnes sans abri et à celles qui ont besoin d'un refuge d'urgence, comme les demandeurs d'asile et les survivantes de violence à caractère sexiste.

Our members also assist refugees, immigrants, migrant workers and international students to find and retain affordable housing. This has become very difficult in recent years, especially for those located in small and rural communities. Immigrant and refugee families tend to be larger, and it is especially difficult to find larger affordable rental units.

Our members also provide a broad range of services which are often integral to finding and retaining safe, affordable and appropriate housing, including settlement services. They are primarily focused on helping clients to find affordable rental housing, not home ownership.

Recently arrived refugees and immigrants are more likely to be renters. According to the 2021 census, 56.9% of recent immigrants were renters, compared to only 24% among Canadian-born individuals and longer-term residents of immigrant background.

Recent immigrants and refugees experience significantly higher rates of poverty. The 2021 census found that one in five recent immigrants lived below the poverty line compared to 6% of the Canadian-born population.

Racialized people in Canada face a poverty rate of 14% compared to 8.5% for non-racialized Canadians. The highest rates are seen around Arabs, at around 18%, Chinese at 15% and Black at 13.9% residents. Racialized immigrants and refugees face among the highest poverty rates in the country, and this has a direct impact on their ability to access and retain housing.

There is a critical need for affordable and deeply affordable rent-geared-to-income housing to meet the needs of these populations. The National Housing Council has said that the federal government's National Housing Strategy has not been sufficiently robust in funding for non-market housing options. An informal check-in with member agencies showed that only two OCASI member agencies benefited from the National Housing Strategy. Both were YWCAs — organizations with a large budget, robust finances and a strong and long-standing institutional presence in their communities. We have heard from our members that they simply could not place themselves in the National Housing Strategy, and given their relative economic and social deficit in this space, the entry point is unreachable, but there is tremendous interest in getting involved in the housing market.

Nos organismes membres aident également les réfugiés, les immigrants, les travailleurs migrants et les étudiants étrangers à trouver et à conserver un logement abordable. Cela est devenu très difficile ces dernières années, en particulier pour ceux qui vivent dans de petites communautés rurales. Les familles d'immigrants et de réfugiés ont tendance à être plus nombreuses, et il est particulièrement difficile de trouver des logements locatifs abordables qui répondent à leurs besoins.

Nos organismes membres offrent également une vaste gamme de services qui sont souvent essentiels pour trouver et conserver un logement sécuritaire, abordable et adapté, notamment des services d'aide à l'établissement. Ils s'attachent principalement à aider leurs clients à trouver un logement locatif abordable, et non à devenir propriétaires.

Les réfugiés et les immigrants récemment arrivés sont plus susceptibles d'être locataires. Selon le recensement de 2021, 56,9 % des immigrants récents étaient locataires, contre seulement 24 % des personnes nées au Canada et des résidents de longue date issus de l'immigration.

Les immigrants et les réfugiés arrivés récemment font face à des taux de pauvreté nettement plus élevés que le reste de la population canadienne. En effet, le recensement de 2021 a révélé qu'un immigrant récent sur cinq vivait sous le seuil de pauvreté, par contraste avec 6 % au sein de la population née au Canada.

Au Canada, les personnes racisées sont confrontées à un taux de pauvreté de 14 %, contre 8,5 % pour les Canadiens non racisés. Les taux les plus élevés concernent les Arabes, avec environ 18 %, les Chinois, avec 15 %, et les Noirs, avec 13,9 %. Les immigrants et les réfugiés racisés sont confrontés à l'un des taux de pauvreté les plus élevés du pays, ce qui a un impact direct sur leur capacité à accéder à un logement et à le conserver.

Il existe un besoin critique de logements abordables, voire très abordables, au loyer proportionné au revenu afin de répondre aux besoins de ces populations. Le Conseil national du logement a déclaré que la Stratégie nationale sur le logement lancée par le gouvernement fédéral n'était pas suffisamment solide en matière de financement d'options de logement hors marché. Une vérification informelle auprès des organismes membres a montré que seuls deux organismes membres du Conseil ontarien des agences servant les immigrants ont bénéficié de la Stratégie nationale sur le logement. Il s'agissait dans les deux cas d'organismes YWCA, qui disposent déjà d'un budget important et d'une présence institutionnelle forte et de longue date au sein de leurs communautés. Nos membres nous ont fait savoir qu'ils ne pouvaient tout simplement pas s'inscrire dans la Stratégie nationale pour le logement et que, compte tenu de leur déficit économique et social relatif dans ce domaine, le seuil d'entrée était inaccessible, mais qu'ils étaient très intéressés par une participation au marché du logement.

We need all three levels of government involved in finding solutions. We would like to make the following recommendations for your consideration: Encourage all levels of government to fund the development of appropriate short-term housing solutions for arriving refugee claimants, which include settlement services and permanent housing solutions. Champion a federal-provincial initiative that also includes municipalities to fund newcomer-targeted housing subsidies linked to settlement services. The Canada-Ontario Housing Benefit is a good model. Ensure policies remove immigration status-based barriers. Collect disaggregated data to help identify and better address inequities. Support models that provide both stability and flexibility, enabling immigrants and refugees to quickly realize their full economic and social potential.

While this study is focused on the federal government, we note that provincial governments have massive impact as well through laws and policies on rent control and renovations as well as bringing the provincial minimum wage up to a living wage, enforcing employment laws to prevent wage theft, all of which have a direct impact on accessing and retaining housing. All of these have an impact on how housing can be accessed by those who are most marginalized.

Thank you for your attention.

[Translation]

The Chair: Thank you. We will now proceed to questions.

[English]

Senator Marshall: I have questions for both witnesses, but I will start with Mr. Feltmate.

I was interested in what you said, Mr. Feltmate, because we had some witnesses who were from insurance talking about flooding, as you mentioned. You offered some suggestions with regard to education programs. I don't think I'm aware of any education programs. You made some suggestions which, once I heard them, sounded logical. Don't have shrubs up next to your house. Well, I'm going to have to redo my garden. Who do you see as being responsible for delivering the education program? I think it's a great idea.

Mr. Feltmate: The education really is putting the infographics into the hands of homeowners because, frankly, they are designed in such a way that when someone looks at the infographic, there would be 15 actions on a page you could take to limit flood and wildfire risk for a home, and they could be

Nous avons besoin que les trois ordres de gouvernement participent à la recherche de solutions concrètes. Nous aimerions vous soumettre les recommandations suivantes : encourager tous les ordres de gouvernement à financer la mise en place de solutions de logement à court terme adaptées aux demandeurs d'asile qui arrivent, notamment des services d'établissement et des solutions de logement permanentes; promouvoir une initiative fédérale-provinciale qui inclut également les municipalités afin de financer des subventions au logement destinées aux nouveaux arrivants et liées aux services d'établissement. L'Allocation d'aide au logement Canada-Ontario constitue un bon modèle; veiller à ce que les politiques éliminent les obstacles liés au statut d'immigrant; recueillir des données ventilées afin d'aider à identifier et à mieux traiter les inégalités; et enfin, soutenir les modèles qui offrent à la fois stabilité et flexibilité, permettant aux immigrants et aux réfugiés de réaliser rapidement leur potentiel économique et social.

Bien que cette étude se concentre sur le gouvernement fédéral, nous soulignons que les gouvernements provinciaux ont également une influence considérable par le biais de lois et de politiques sur le contrôle des loyers et les rénovictions, ainsi que par l'augmentation du salaire minimum provincial à un niveau suffisant pour vivre et l'application des lois sur l'emploi afin de prévenir le vol salarial, autant de mesures qui ont un impact direct sur l'accès au logement. Toutes ces mesures ont une incidence sur la manière dont les personnes les plus marginalisées peuvent accéder plus facilement au logement.

Merci à tous pour votre attention.

[Français]

Le président : Merci beaucoup. Nous allons commencer la période des questions.

[Traduction]

La sénatrice Marshall : J'ai des questions pour nos deux invités, et je vais commencer par M. Feltmate.

Monsieur Feltmate, ce que vous avez dit m'a grandement intéressé, car nous avons entendu certains témoins issus du secteur des assurances parler des inondations, comme vous l'avez mentionné. Vous avez fait quelques suggestions concernant les programmes de sensibilisation. Vous avez fait quelques suggestions qui, une fois entendues, m'ont semblé logiques. Ne plantez pas d'arbustes près de votre maison. Eh bien, je vais devoir refaire mon jardin. Selon vous, qui devrait être chargé de mettre en œuvre un tel programme de sensibilisation? Bref, je trouve qu'il s'agit d'une excellente idée.

M. Feltmate : La formation consiste vraiment à mettre les infographies entre les mains des propriétaires, car, franchement, elles sont conçues de telle manière que lorsqu'on les consulte, on trouve sur une page 15 mesures à prendre pour limiter les risques d'inondation et d'incendie de forêt pour une maison, et elles

understood in 45 seconds to one minute. They don't require reading. They are instantaneously understandable. Basically, the challenge is just getting them into the hands of homeowners.

Who is responsible? A lot of bodies. I would say federal, provincial and municipal governments. We have probably got 30 or 40 municipalities, something like that, across Canada at the moment. When mayors see the infographics, within a minute and a half, they will say, "I want these, and I want them in the hand of my constituents to give them guidance on protection." We have got some of the major banks. If you get a mortgage with the Royal Bank now, you get these infographics as part of the closing package.

Senator Marshall: What about the insurance companies? I have had the insurance company come to my house and go through all of the rooms and look around. I don't recall anybody ever raising the issue with regard to shrubs or the trees in the backyard.

Mr. Feltmate: It depends. For sure, guaranteed, Intact Financial is pushing this information hard, and they are the largest property and casualty insurer in Canada by far. Other insurers are also acting in that regard, Desjardins, Co-operators, other big insurers. Remember, there are 160 property and casualty insurance companies in Canada, but 15 of them control 65% of the market. The big players are getting this information out. By the way, it's in everybody's interest to do so. It's good for the homeowner not to have the flood or the fire, and it's good for the insurance company. Everybody wins by getting this information out.

Senator Marshall: Thank you very much.

Ms. Douglas, what challenges are you facing with regard to finding housing? Where do you find the housing? I know people who have lived in Canada their whole lives are challenged. You're saying now we have newcomers coming to the country. They have larger families and they are probably not familiar with the culture. How do your organizations go about finding housing?

Ms. Douglas: That is a very good question.

For immigrants who come in as permanent residents, of course, they come in with resources, but where they do find housing, landlords are sometimes asking for up to six months of rent, so funds that should be lasting a year or two while people settle themselves are going into housing, causing new

peuvent être comprises en 45 secondes à une minute. Elles ne nécessitent pas de lecture. Elles sont compréhensibles instantanément. En gros, le défi consiste simplement à les mettre entre les mains des propriétaires.

Qui sera responsable du déploiement d'un tel programme de sensibilisation? Je dirais que nous devons évidemment impliquer le gouvernement fédéral, les gouvernements provinciaux, ainsi que les municipalités. Nous avons probablement 30 ou 40 municipalités, quelque chose comme ça, à travers le Canada à l'heure actuelle. Lorsque les maires verront les infographies, je vous garantis qu'ils souhaiteront en obtenir de nombreuses copies afin de les transmettre à leurs concitoyens. Nous avons quelques-unes des grandes banques. Si vous contractez un prêt hypothécaire auprès de la Banque Royale aujourd'hui, vous recevez ces infographies dans le dossier de clôture.

La sénatrice Marshall : Qu'en est-il des compagnies d'assurances? J'ai déjà reçu la visite d'un représentant de ma compagnie d'assurances qui a inspecté toutes les pièces de ma maison. Je ne me souviens pas que cet agent n'ait jamais soulevé la question des arbustes et des arbres dans mon jardin.

M. Feltmate : Cela dépend. Par exemple, je sais qu'Intact Financial, qui est de loin la plus importante mutuelle d'assurances multirisques au pays, diffuse ce type de renseignements à grande échelle. D'autres assureurs agissent également dans ce sens, notamment Desjardins, Co-operators et d'autres grands assureurs. N'oubliez pas qu'il existe 160 compagnies d'assurances de dommages au Canada, mais que 15 d'entre elles contrôlent 65 % du marché. Les grands acteurs continuent de diffuser ce genre de renseignements précieux. Soit dit en passant, cela est dans l'intérêt de tous. Il est évidemment avantageux pour le propriétaire de ne pas subir d'inondation ou d'incendie, et c'est également au bénéfice de la compagnie d'assurances. Bref, la diffusion de ce type de renseignements est bénéfique pour tout le monde.

La sénatrice Marshall : Merci beaucoup, monsieur Feltmate.

Madame Douglas, quels sont les défis auxquels vous êtes confrontée pour aider les nouveaux arrivants à se trouver un logement? Je sais que même les personnes qui ont vécu toute leur vie au Canada ont des difficultés. Vous dites qu'il y a maintenant de nouveaux arrivants dans le pays. Ils ont des familles plus nombreuses et ne sont probablement pas familiarisés avec la culture. Comment vos organismes membres s'y prennent-ils pour trouver des logements à ceux qui en ont besoin?

Mme Douglas : Il s'agit d'une excellente question.

Les immigrants qui arrivent au Canada en tant que résidents permanents disposent déjà bien entendu de certaines ressources, mais lorsqu'ils trouvent un logement, les propriétaires leur demandent parfois jusqu'à six mois de loyer, de sorte que les fonds qui devraient leur permettre de subvenir à leurs besoins

immigrants to fall into deep poverty right at the beginning before they can really get settled and get moving. That's why we think it's so critically important, as we think about a National Housing Strategy, to consider what kinds of supports immigrants can be given during the first couple of years of settlement.

For us, though, in terms of the populations that have the most difficulties, it is those who are seeking asylum. They come into the country, they are sent into our municipal shelter system, and then it becomes very difficult for them because, until they have submitted a claim, they don't receive a work permit, so they are unable to work. So they are then given social assistance, but we know with the housing prices, it is absolutely impossible.

Senator Marshall: They don't have the resources.

Ms. Douglas: Exactly. Landlords are again asking for multi-month rent, and they don't have a credit history.

As a short-term solution, we are saying to look at modelling across the country, such as the Canada-Ontario Housing Benefit. It's a portable benefit that municipalities are able to give to individuals, where they are then able to go out to rent. Often, it's for up to a year, in some cases. We're thinking that model can be made flexible enough so municipalities in different parts of the country are able to put the program —

Senator Marshall: That's for Ontario, and you're looking to move —

Ms. Douglas: It's a model that can be scaled.

[Translation]

Senator Forest: Thank you for being here.

Ms. Douglas, in your pre-budget brief to the House of Commons finance committee, you suggested reconfiguring the housing strategy, particularly for the most vulnerable. What are your main recommendations?

[English]

Ms. Douglas: As I said in my remarks, many of our member agencies are very much interested in getting into building affordable housing. The way the housing strategy is laid out right

pendant un an ou deux pendant qu'ils s'installent sont consacrés au logement, ce qui fait que les nouveaux immigrants se retrouvent dans une situation de grande pauvreté dès leur arrivée, avant même d'avoir pu s'installer et démarrer leur nouvelle vie. C'est pourquoi nous pensons qu'il est extrêmement important, dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, d'examiner les types d'aide qui peuvent être accordés aux immigrants au cours des deux premières années suivant leur installation.

Pour nous, cependant, les populations qui rencontrent le plus de difficultés sont celles qui demandent l'asile. Elles arrivent dans le pays, sont orientées vers notre système municipal d'hébergement, puis se retrouvent dans une situation très difficile, car, tant qu'elles n'ont pas déposé de demande, elles ne reçoivent pas de permis de travail et ne peuvent donc pas travailler. Elles bénéficient alors de l'aide sociale, mais nous savons qu'avec le prix actuel des loyers, c'est tout à fait impossible.

La sénatrice Marshall : Ces personnes ne disposent pas des ressources adéquates, je comprends.

Mme Douglas : Exactement. Les propriétaires demandent aux nouveaux arrivants plusieurs mois de loyer, alors qu'ils n'ont même pas d'antécédents en matière de crédit.

Sur le court terme, nous proposons de s'inspirer des modèles existants à travers le pays, comme l'Allocation d'aide au logement Canada-Ontario. Il s'agit d'une prestation transférable que les municipalités peuvent accorder à des particuliers, qui peuvent ensuite louer un logement. Dans certains cas, cette prestation peut être versée pendant un an. Nous pensons que ce modèle peut être suffisamment assoupli pour que les municipalités de différentes régions du pays puissent mettre en place ce programme...

La sénatrice Marshall : Mais il est question de l'Ontario, alors qu'au sein des autres provinces...

Mme Douglas : Oui, mais il s'agit d'un modèle qui peut être adapté selon la province, le territoire ou la municipalité.

[Français]

Le sénateur Forest : Merci beaucoup de votre présence ici.

Madame Douglas, dans votre mémoire prébudgétaire devant le Comité des finances de la Chambre des communes, vous proposiez de reconfigurer la stratégie du logement, particulièrement pour les gens les plus vulnérables. Quelles sont vos principales recommandations?

[Traduction]

Mme Douglas : Comme je l'ai dit dans mon exposé, bon nombre de nos agences membres sont très intéressées par la construction de logements abordables. Dans sa forme actuelle, la

now, there are so many hoops organizations need to jump through, including needing to have the financial backing to enter into that space, that there has to be other measures put in place so that an organization can be linked to a private house builder with backing from a bank, in terms of the money, to be able to build co-ops and rent-geared-to-income housing for their clients. The housing strategy right now really doesn't allow for that. As I said, only two of my 250-member agencies, the two largest organizations, YWCAs, with quite a bit of private money, fundraising, have been able to enter that space and have been able to build housing both focused on women and on women fleeing violence.

If we can scale those models, if we can offer incentives for private investors so that we create private-public projects that then benefit newcomers, that would go a long way to meeting the housing stock of affordable housing. By affordable, I mean deeply affordable housing.

[Translation]

Senator Forest: Do you advocate for housing supply that better meets newcomer realities? As you mentioned, they often have larger families. They want to live around downtown areas so they don't need a car and can use public transit. We see that there's often no housing to suit this type of family.

Under the new program Build Canada Homes, should the CMHC provide incentives for building this type of housing in settings better suited to these vulnerable families?

[English]

Ms. Douglas: One of the examples we have been looking at is a Black community out of Nova Scotia who have been able to receive land from the municipal government and have been able to receive low-interest loans as a way to build housing. While they are getting that together, what they have been able to do is to find a landlords with available space who have, in trust, allowed them to use the houses for some of the larger families while they wait for the new build.

We have been pushing for municipalities to allow houses to be converted into fourplexes. We are seeing a lot of pushback from neighbours, what we call "nimbyism" as you know. Those are the kinds of housing we need to accommodate multi-generational families. Not only do the immigrant families tend to have more children, but they tend to live in multi-generational families, so you may have a family of seven or eight people. If we allow houses to be converted without a lot of hoops to be jumped

stratégie en matière de logement impose tellement d'obstacles aux agences — notamment la nécessité de disposer d'un soutien financier pour se lancer dans ce domaine — qu'il faudrait mettre en place d'autres mesures pour favoriser la mise en relation avec un constructeur immobilier privé bénéficiant du soutien financier d'une banque et ainsi permettre la construction de coopératives et de logements à loyer indexé sur le revenu des clients de ces agences. La stratégie actuelle en matière de logement ne le permet vraiment pas. Comme je l'ai dit, seules 2 de mes 250 agences membres — nommément les YWCA, qui sont les deux plus importants organismes qui disposent de fonds privés importants et qui organisent des collectes de fonds — ont pu se lancer dans ce domaine et construire des logements destinés aux femmes et aux femmes fuyant la violence.

Si nous pouvons étendre ces modèles, si nous pouvons offrir des mesures incitatives aux investisseurs privés pour les amener à créer des projets privés-publics qui profitent ensuite aux nouveaux arrivants, cela contribuera grandement à répondre aux besoins en matière de logements abordables, de logements vraiment abordables, s'entend.

[Français]

Le sénateur Forest : Est-ce que vous faites des démarches en faveur d'une meilleure adéquation entre l'offre de logements et la réalité des nouveaux arrivants? Comme vous l'avez mentionné, ils ont souvent une famille plus nombreuse. Ils veulent s'installer autour des centres-villes pour éviter d'avoir une automobile et profiter des transports en commun. On s'aperçoit que l'adéquation n'est souvent pas là pour ce qui est des logements adaptés pour ce type de famille.

La SCHL, dans le cadre du nouveau programme Maisons Canada, devrait-elle prévoir des mesures incitatives pour la construction de ce type de logements dans des milieux plus adaptés pour ces familles fragilisées?

[Traduction]

Mme Douglas : L'un des exemples que nous avons examinés est celui d'une communauté noire de la Nouvelle-Écosse qui a pu obtenir des terrains de la municipalité et bénéficier de prêts à faible taux d'intérêt pour construire des logements. Parallèlement à cela, ils ont réussi à trouver des propriétaires disposant d'espaces disponibles qui, à titre fiduciaire, ont permis à certaines des familles les plus nombreuses d'utiliser leurs maisons en attendant la construction des nouveaux logements.

Nous avons fait pression sur les municipalités pour qu'elles autorisent la conversion de maisons en quadruplex. Nous constatons beaucoup de résistance de la part des voisins. C'est l'habituel réflexe du « pas dans ma cour ». Ce sont les types de logements dont nous avons besoin pour accueillir les familles multigénérationnelles. Non seulement les familles immigrées ont tendance à avoir plus d'enfants, mais elles ont aussi tendance à vivre dans des familles multigénérationnelles, de sorte qu'une

through in terms of zoning and those types of things, that would go a long way to begin to alleviate some of the immediate housing needs that we have.

[Translation]

Senator Forest: Dr. Feltmate, using Canadian wood is not only a very important policy, but it's also a good thing for carbon emissions. By using Canadian wood, do you think we can meet that objective without having too much impact on housing affordability, which is a major issue for young families today?

[English]

Mr. Feltmate: I'm not sure it would make a material difference. I'm not sure anyone has really worked through those calculations, but I don't think it would make a material difference.

Senator Cardozo: Thank you for being here, both of you. I'm going to start with a couple of questions on immigration, and I would like you, Debbie Douglas, to talk a little bit about the debate on immigration.

I think we've seen in the past two to three years, not much longer, a sort of turn in public opinion on immigration. We had a broad consensus for a number of years, and it's turned a bit negative in the last couple of years. A lot of the blame was put on immigration for the shortage of housing. If I look at universities and colleges, they've opened their doors wide, and they don't ensure the students they admit have housing, whether those students are coming from abroad or the province next door. I would like your thoughts on the debate and whether universities and colleges or employers who hire temporary foreign workers should be doing more to house people they bring in. Should there be more construction there? What are your thoughts on the overall debate that's happening?

Ms. Douglas: One of the most unfortunate things that has happened here in Canada is the change in our attitudes around immigration and immigrants. For decades, Canadians have always had a consensus that immigrants built our economy and that they contributed to our social good. As we hit the housing crisis, unfortunately the argument turned to we were bringing in too many immigrants, we were bringing in too many people who were temporary, too many international students — as you say, senator, that we have opened up our doors to too many.

My argument is that for over 30 years, both our federal and provincial governments absented themselves from building housing. We moved away from developing new housing, which,

famille peut compter sept ou huit personnes. Si l'on autorisait la conversion des maisons sans trop de formalités en matière de zonage et autres, cela contribuerait grandement à répondre à certains de nos besoins immédiats en matière de logement.

[Français]

Le sénateur Forest : Monsieur Feltmate, l'utilisation du bois canadien est non seulement une politique très importante, mais c'est aussi une bonne chose pour l'émission de carbone. En ayant recours au bois canadien, pensez-vous que l'on peut réaliser cet objectif sans avoir trop d'impact sur l'abordabilité du coût des maisons, qui est un enjeu majeur pour les jeunes familles d'aujourd'hui?

[Traduction]

M. Feltmate : Je ne suis pas certain que cela ferait une grande différence. Je ne sais pas si quelqu'un a vraiment fait ces calculs, mais je ne pense pas que cela ferait une grande différence.

Le sénateur Cardozo : Merci à vous deux d'être ici. Je vais commencer par quelques questions sur l'immigration, et j'aimerais que vous, Debbie Douglas, nous parliez un peu du débat sur l'immigration.

Au cours des deux ou trois dernières années, je crois que nous avons assisté à un renversement de l'opinion publique au sujet de l'immigration. Pendant plusieurs années, il y a eu un vaste consensus en la matière, mais ce consensus s'est quelque peu effrité ces deux dernières années. L'immigration a été largement tenue pour responsable de la pénurie de logements. Les universités et les collèges ont ouvert grand leurs portes, mais ils ne garantissent pas que les étudiants qu'ils admettent auront un logement, qu'ils viennent de l'étranger ou de la province voisine. J'aimerais connaître votre opinion sur le débat et savoir si les universités et les collèges ou les employeurs qui embauchent des travailleurs étrangers temporaires devraient faire davantage pour loger les personnes qu'ils font venir. Devrait-on construire plus dans ce domaine? Que pensez-vous du débat général actuel à cet égard?

Mme Douglas : L'un des événements les plus regrettables qui se soient produits ici au Canada est le changement d'attitude à l'égard de l'immigration et des immigrants. Pendant des décennies, les Canadiens s'entendaient pour dire que les immigrants avaient bâti notre économie et contribué à notre bien-être collectif. Lorsque la crise du logement a frappé, la rhétorique a malheureusement changé : nous accueillons trop d'immigrants, trop de personnes temporaires, trop d'étudiants étrangers — comme vous le dites, sénateur, on entend désormais dire que le pays a ouvert ses portes à trop de gens.

Mon argument est que pendant plus de 30 ans, nos gouvernements fédéral et provinciaux se sont abstenus de construire des logements. Nous avons cessé de bâtir de nouveaux

of course, created a scarcity. At the same time, we were seeing provinces really advocating with the federal government to open up international student numbers because it helped offset the provinces' contributions to post-secondary education. International students pay three or four times the tuition that we as Canadians have had to pay in school, and that then became a source of revenue for universities and colleges. For a time, the pipeline was open for everybody, and not only in our public colleges and universities. We also allowed private colleges and universities, including career colleges — and I'm trying really hard not to talk down about career colleges — whose diplomas often didn't lead anywhere. We have provinces like Ontario that were linking our public institutions to these private colleges as a way to further encourage students, which allows the provinces to decrease the transfer payments to colleges and universities and had their budgets built on the back of international students.

If we are going to increase temporary foreign workers, including those who are not highly skilled — so, for example, when we opened up our country to temporary foreign workers coming in to work at places like Tim Hortons — we should expect the employers to provide housing. It's the same way for those who come through the seasonal agricultural workers program. The farmers are expected to provide housing, and I can say a lot about that. The houses are inadequate; we don't have enough inspection. All of those things remain deep concerns. But the whole idea is that if you're going to bring people in to work for you, then you have some responsibility to ensure that they are housed.

Similarly with international students, if we are going to bring in international students and if we are going to pay for our post-secondary education system on the backs of international students, then they should be able to come in knowing that they will have places that are clean and adequate as opposed to what we have been seeing where we have situations where students are sharing rooms. They are often renting a bed — "I sleep in the morning; you sleep at night" — without any sort of oversight, and hence this conversation.

I say all this cautioning that we cannot blame the housing or the affordability crisis on immigrants, including international students. We created our housing crisis. We didn't pay enough attention to what our system could absorb in terms of its capacity. Unfortunately, the narrative has been taken up by all Canadians that somehow temporary foreign workers, international students and immigrants are to blame for the situation that we find ourselves in in terms of housing and not enough affordable housing.

logements, ce qui a bien sûr créé une pénurie. Parallèlement, les provinces ont plaidé auprès du gouvernement fédéral pour qu'il augmente le nombre d'étudiants étrangers, alléguant que cela contribuait à compenser la baisse de contribution des provinces à l'enseignement supérieur. Les étudiants étrangers paient trois ou quatre fois plus de frais de scolarité que nous, Canadiens, et cela est devenu une source de revenus pour les universités et les collèges. Pendant un certain temps, la voie était ouverte à tous, et pas seulement dans nos collèges et universités publics. Nous avons également autorisé les collèges et universités privés à profiter de la manne, y compris les collèges professionnels — et loin de moi l'idée de dénigrer les collèges professionnels — dont les diplômes ne menaient souvent nulle part. Certaines provinces, comme l'Ontario, ont établi des liens entre nos établissements publics et ces collèges privés afin d'augmenter le nombre d'étudiants étrangers admis, ce qui leur a permis de réduire les paiements de transfert aux collèges et universités et de baser les budgets de ces derniers sur le nombre d'étudiants étrangers qu'ils accueillaient.

Si nous voulons augmenter le nombre de travailleurs étrangers temporaires, y compris ceux qui ne sont pas hautement qualifiés — par exemple, lorsque nous avons ouvert nos portes aux travailleurs étrangers temporaires qui acceptaient de travailler dans des endroits comme Tim Hortons —, nous devons nous attendre à ce que les employeurs leur fournissent une place pour rester. Il en va de même pour ceux qui viennent dans le cadre du programme des travailleurs agricoles saisonniers. Les agriculteurs sont censés fournir un logement, et je pourrais en dire long à ce sujet. Les logements sont inadéquats et les inspections insuffisantes. Toutes ces questions sont très préoccupantes, mais l'idée générale est que si vous faites venir des gens pour travailler pour vous, vous avez la responsabilité de vous assurer qu'ils sont logés.

Il en va de même pour les étudiants étrangers : si nous faisons venir des étudiants étrangers et si nous finançons notre système d'enseignement supérieur grâce à eux, ils devraient pouvoir venir chez nous en sachant qu'ils disposeront de logements propres et adéquats. Or, ce n'est pas du tout ce qui s'est passé jusqu'ici. Les étudiants sont contraints de partager des chambres. Souvent, ils louent un lit — « je dors le matin, tu dors la nuit » — sans qu'il y ait le moindre contrôle, d'où cette conversation.

Je dis tout cela en précisant que nous ne pouvons pas imputer la crise du logement ou du coût de la vie aux immigrants, y compris aux étudiants étrangers. C'est nous qui avons créé notre crise du logement. Nous n'avons pas prêté suffisamment attention aux capacités d'absorption de notre système. Malheureusement, tous les Canadiens ont absorbé et relayé le discours voulant que les travailleurs étrangers temporaires, les étudiants étrangers et les immigrants soient en quelque sorte responsables de la situation dans laquelle nous nous trouvons en matière de logement et de logements abordables.

Senator Ross: Ms. Douglas, back in June of 2022, the federal government implemented a ban on the purchase of homes by people who were not permanent residents or Canadian citizens, except for some situations where there might be some exemptions, like certain students, certain international students, certain types of work permits, and diplomats, I think, were exempt. Also, they had to be outside the CAs or the CMAs. Can you talk about how you see that has impacted the ability of those who maybe are able to or would have been able to purchase? That's now been extended for an additional two years to January of 2027.

Ms. Douglas: That law was brought in as a way to curb the financialization of housing. There was a belief that foreigners were buying up our housing, that it was speculative and jacking up the cost of housing, and some of that was true. But we also know that some of our large landlords here, who are Canadians, have been buying up housing and jacking up prices. They would scout areas where housing was more affordable, purchase that housing, renovate the tenants living there and jack up the price in some of our poorer neighbourhoods. Despite the 2022 laws brought in, we still find ourselves in this housing crisis because we did nothing to stop the broad financialization of housing, housing becoming a commodity as opposed to a right to shelter and those kinds of things. Extending it until the next two years without new builds, we will continue to see this situation.

Senator Ross: What about the idea that it did not include units of four or greater; it only included three or less?

Ms. Douglas: I didn't know that. For me, I don't think the size of the house makes as much of a difference. What we needed to do, and still need to do, and provinces are implicated here, is figure out ways to stop the financialization of housing, and one of the best ways to do that is to ensure that we have rent-control legislation across the country.

Senator Ross: In New Brunswick, there has been an implementation of a 3% rent cap, but I hear a lot of landlords saying that their costs are rising faster than 3%. Whether it's the power bills or the other things that they have, their costs are going up more than 3%. How do you address that?

Ms. Douglas: I don't want to argue with individual landlords. From our experience, we know that most landlords don't pick up the cost of utilities. Tenants themselves are expected to pay those costs. Once the house is built, the landlord is basically

La sénatrice Ross : Madame Douglas, en juin 2022, le gouvernement fédéral a interdit l'achat de logements aux personnes qui n'étaient pas des résidents permanents ou des citoyens canadiens, sauf dans certaines situations où des exemptions pouvaient être accordées, comme pour certains étudiants, certains étudiants étrangers, les détenteurs de certains types de permis de travail et les diplomates, je crois. Ces achats devaient se faire en dehors des régions d'agglomération de recensement ou des régions métropolitaines de recensement. Pouvez-vous nous dire dans quelle mesure cela a pu avoir une incidence sur la capacité d'achat de ceux qui auraient pu ou auraient été en mesure d'acheter? Cette mesure a maintenant été prolongée de deux ans, soit jusqu'en janvier 2027.

Mme Douglas : Cette loi a été adoptée afin de freiner la marchandisation du logement. On croyait que des étrangers achetaient nos logements et qu'il s'agissait d'un phénomène de spéculation qui faisait grimper le coût du logement, et c'était en partie vrai. Toutefois, nous savons aussi que certains de nos grands propriétaires, qui sont Canadiens, achètent eux aussi des logements et font grimper les prix. Ils recherchent des quartiers où les logements sont plus abordables — souvent dans certains de nos quartiers les plus pauvres —, achètent ces logements, expulsent les locataires et font grimper les prix. Malgré les lois adoptées en 2022, nous sommes toujours aux prises avec cet aspect de la crise du logement, car nous n'avons rien fait pour mettre fin à la marchandisation généralisée du logement. Le logement est donc devenu une marchandise plutôt qu'un toit auquel on a droit et ce genre de choses. Si nous prolongeons cette disposition jusqu'au terme des deux années proposées sans construire de nouveaux logements, la situation perdurera.

La sénatrice Ross : Qu'en est-il de l'idée selon laquelle cela n'incluait pas les logements de quatre pièces ou plus, mais seulement ceux de trois pièces ou moins?

Mme Douglas : Je ne savais pas cela. Pour moi, je ne pense pas que la taille du logement fasse une grande différence. Ce que nous devons faire, et ce que nous devons encore faire, et cela concerne aussi les provinces, c'est trouver des moyens d'arrêter la marchandisation du logement, et l'un des meilleurs moyens d'y parvenir est de veiller à ce que nous ayons des mesures législatives sur le contrôle des loyers dans tout le pays.

La sénatrice Ross : Au Nouveau-Brunswick, un plafond de 3 % a été mis en place pour les loyers, mais j'entends beaucoup de propriétaires dire que leurs coûts augmentent plus rapidement que 3 %. Qu'il s'agisse des factures d'électricité ou d'autres dépenses, leurs coûts augmentent de plus de 3 %. Comment réagissez-vous à cela?

Mme Douglas : Je ne veux pas débattre avec des propriétaires individuels. D'après notre expérience, nous savons que la plupart des propriétaires ne prennent pas en charge les coûts des services publics. Ce sont les locataires eux-mêmes qui doivent les

responsible for things like insurance, but even content insurance is the responsibility of the tenants.

Landlords pushing back against rent control is really about wanting the ability to charge exorbitant rent when they can so that the rental property goes to the highest bidder and those who are most able to afford it, which then drives those who make less money, those who are poor, into what we often call ghettos and worse situations. That's when we begin to see two and three families having to share houses, especially in large urban centres, which is unhealthy for everybody.

Senator MacAdam: Mr. Feltmate, according to the Canadian Climate Institute, since 2023, climate-related disasters have caused the Atlantic Canada economy over \$750 million in insured losses. CLIMAtlantic also indicates that the frequency and severity of extreme events caused outsized compounding losses, some triggering housing insecurity. Yesterday, we also heard from the Insurance Bureau of Canada. They testified before our committee, and they've been calling for a national summit on resilience, suggesting that the previously held National Summit on Combatting Auto Theft, which had a clear action plan and accountability mechanisms, could serve as a template. Would you agree that this would be beneficial to supporting the housing industry — a summit — and, if so, what would you see as the key components of a national summit?

Mr. Feltmate: We could hold a national summit, and it would probably do some good. However, we've got a lot of policy in this country on protection from extreme weather — for Canada as a whole, which would include the Maritimes.

For example, in 2016, Canada had the Pan-Canadian Framework on Clean Growth and Climate Change, and in that document, there was a lot of discussion on mitigating greenhouse gas emissions. Chapter 4 of it focused on adaptation to climate change, with very specific actions that could have been taken that would have limited the amount of damage realized in Nova Scotia in 2023 and, more broadly, in the country. That document came out in 2016, and within a year, it sat on a shelf. Nobody did anything with it.

Then we had the Expert Panel on Climate Change Adaptation and Resilience in 2018, where we had 22 members from across the country, subject matter experts in flood and wildfire risk and

assumer. Une fois la maison construite, le propriétaire est essentiellement responsable de choses comme l'assurance, mais même l'assurance du contenu est à la charge des locataires.

En réalité, les propriétaires qui s'opposent au contrôle des loyers veulent être en mesure de demander des loyers exorbitants afin que les logements locatifs soient attribués aux plus offrants et à ceux qui en ont les moyens. Cette dynamique pousse les personnes qui gagnent moins d'argent, les plus démunies, vers ce que nous appelons souvent des ghettos ou des situations bien pires encore. C'est à ce moment-là que nous commençons à voir des situations où deux ou trois familles sont forcées de partager une maison, en particulier dans les grands centres urbains, ce qui est malsain pour tout le monde.

La sénatrice MacAdam : Monsieur Feltmate, selon l'Institut climatique du Canada, depuis 2023, les catastrophes liées au climat ont causé à l'économie du Canada atlantique plus de 750 millions de dollars de pertes assurées. CLIMAtlantic indique également que la fréquence et la gravité des événements extrêmes ont entraîné des pertes cumulées disproportionnées, certaines provoquant de l'insécurité en matière de logement. Hier, nous avons également entendu le Bureau d'assurance du Canada se prononcer à cet égard. Témoignant devant notre comité, ses représentants ont réclamé la tenue d'un sommet national sur la résilience, suggérant que le sommet national sur la lutte contre le vol de voitures, qui s'est tenu précédemment et qui comportait un plan d'action clair et des mécanismes de responsabilisation, pourrait servir de modèle. Êtes-vous d'accord pour dire qu'un sommet national serait bénéfique pour soutenir le secteur du logement? Le cas échéant, quels seraient selon vous les éléments clés d'un tel sommet?

M. Feltmate : Nous pourrions organiser un sommet national, et cela serait probablement bénéfique. Cela dit, notre pays dispose déjà de nombreuses politiques en matière de protection contre les phénomènes météorologiques extrêmes, et ces politiques s'appliquent à l'ensemble du Canada, y compris aux provinces maritimes.

Par exemple, en 2016, le Canada avait mis de l'avant le Cadre pancanadien sur la croissance propre et les changements climatiques. Le document explicatif contenait de nombreuses réflexions sur l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre. Le chapitre 4 était consacré à l'adaptation aux changements climatiques et proposait des mesures très précises qui auraient pu être prises pour limiter l'ampleur des dégâts subis en Nouvelle-Écosse en 2023 et, plus largement, à l'échelle du pays. Le document a été publié en 2016, et moins d'un an plus tard, il dormait déjà sur les tablettes. Personne n'en a fait quoi que ce soit.

Puis, en 2018, nous avons eu le Groupe d'experts sur les résultats de l'adaptation et de la résilience aux changements climatiques. Ce groupe était composé de vingt-deux membres

so forth, zero in on best practices to be engaged to mobilize adaptation. Within six months, that document sat on a shelf.

Now we have had the National Adaptation Strategy come out in 2023. It was a pretty good document that outlined 26 targets toward which we could move to mitigate flood risk in the country. And, now, that is maybe not a dead document but it's not far off.

The bottom line with Canada is that we are policy rich and operations poor. In my opinion, we don't need more study. We know exactly what to do. We know where the problems exist, and we know where the solutions reside. The problem is that we're not deploying known solutions to known problems nearly quickly enough. The problem is going up on a steep curve. We're keeping up on a shallow curve, and the lines are separating. My sense is that we need to get on to adaptation very rapidly.

Could we hold another meeting? I suppose. It probably wouldn't hurt anything. Actually, it would hurt in this sense: The longer you delay, the more it costs, because the problems aren't stopping, period.

Where we're realizing success is at the municipal level. Municipalities in Canada are leading on preparedness for extreme weather. The insurance industry is, and the banks are. The federal government is not there. Look at the budget yesterday. There is virtually nothing in it on adaptation — next to nothing.

I kind of went beyond your question.

Senator MacAdam: That's fine. Thank you.

With the 20 seconds I have left, getting back to your infographics, I just wanted to ask you something on that. I looked at those. They're very interesting. How prepared do you think Canadians are in this respect? What's the level of climate literacy that you're seeing among residents and homeowners?

Mr. Feltmate: The literacy, in the absence of receiving the infographics, is pretty low, but the second they receive it, people take action. We've tested this extensively in New Brunswick, Quebec, Ontario and Saskatchewan with the Red Cross to actually look at the actions people take after they receive the infographics versus not. As I mentioned in my remarks, within six months, 70% of homeowners take at least two actions to protect their home from flooding or wildfire that they otherwise wouldn't have taken. So the literacy is low, but it's coming up, and this system works. One of the things I realized over the years is that pamphlets, reports and so forth don't work. People don't

venus des quatre coins du pays, des experts en matière de risques d'inondations, de feux de forêt, etc., qui se sont penchés sur les meilleures pratiques à mettre en œuvre pour amorcer l'adaptation. Six mois plus tard, ce document était lui aussi mis de côté.

Depuis 2023, nous avons la Stratégie nationale d'adaptation. Il s'agit d'un document assez intéressant qui présente 26 objectifs à atteindre pour atténuer les risques d'inondation au Canada. Aujourd'hui, ce document n'est peut-être pas complètement caduc, mais il ne manque pas grand-chose pour qu'il le soit.

En fin de compte, le Canada est riche pour ce qui est des politiques, mais pauvre sur le plan des actions. À mon avis, nous n'avons pas besoin d'autres études. Nous savons exactement ce qu'il faut faire. Nous connaissons les problèmes et nous connaissons les solutions. Le hic, c'est que nous ne déployons pas assez rapidement ces solutions à ces problèmes. Les problèmes suivent une courbe abrupte alors que nous suivons une courbe anémique, et les lignes s'éloignent l'une de l'autre. Je crois qu'il faut que nous nous adaptions très rapidement.

Pourrions-nous tenir une autre réunion? Je présume que oui. Cela ne ferait probablement pas de mal. En fait, ne pas en tenir une ferait du mal dans le sens où plus nous attendons, plus cela coûtera cher, car les problèmes, eux, ne s'arrêtent pas, point à la ligne.

C'est à l'échelon municipal que nous obtenons des résultats positifs. Les municipalités canadiennes sont à l'avant-garde de la préparation à l'égard des conditions météorologiques extrêmes. Le secteur des assurances l'est, tout comme les banques. Le gouvernement fédéral n'est pas au rendez-vous. Regardez le budget d'hier. Il ne contient à peu près rien sur l'adaptation.

Je suis allé un peu au-delà de votre question.

La sénatrice MacAdam : Aucun problème. Je vous remercie.

Pour les 20 secondes qu'il me reste, j'aimerais vous poser une question sur vos infographies. Je les ai consultées. Elles sont très intéressantes. Dans quelle mesure pensez-vous que les Canadiens sont préparés à cet égard? Quelle est l'étendue des connaissances en matière de climat que vous observez chez les résidents et les propriétaires?

M. Feltmate : Sans ces infographies, les connaissances sont assez limitées, mais dès qu'ils les reçoivent, les gens passent à l'action. Nous avons mené des tests approfondis au Nouveau-Brunswick, au Québec, en Ontario et en Saskatchewan avec la Croix-Rouge afin d'observer les mesures que prenaient les gens qui avaient reçu les infographies par rapport à ceux qui ne les avaient pas reçues. Comme je l'ai mentionné dans mon exposé, en six mois, 70 % des propriétaires prennent au moins deux mesures pour protéger leur maison contre les inondations ou les feux de forêt, mesures qu'ils n'auraient pas prises autrement. La connaissance est donc limitée, mais elle s'améliore, et ce

read them. If you want people to act, you have to put material in front of them that, within 45 to 60 seconds, they can understand, saying, "I get it, and I will do it." If they have to read three pages, they're not going to do it.

Senator Kingston: I would like to talk to Ms. Douglas about refugees.

I have some experience at the community level, and I'm concerned about larger families because many refugees come with larger families. I would like to ask a broad question, and that would be: Do you have any concerns regarding the transition of affordable housing programming from the Canada Mortgage and Housing Corporation to Build Canada Homes in terms of the local community entities that look after these things?

Ms. Douglas: Thank you for that question.

We're still trying to figure out what the relationship is between those two entities. We were surprised, I must say, when the Build Canada Homes was established as opposed to scaling CMHC, if that was what was required. We are hoping that CMHC remains an active player in that space but, at the same time, we are hoping that Build Canada Homes is paying attention to the needs of refugees and the fact that, when they are looking at building — we've moved away from the language of "social housing." We're looking at building affordable housing, and we are hoping that they are paying attention to adequacy of housing as well. That means the size of the housing and how it's built. Are we taking issues of disability into account, as an example? What happens between those two entities is something that we're paying attention to as Build Canada Homes' mandate gets rolled out.

Senator Kingston: What they say to this point about Build Canada Homes is that they will be looking at deeply affordable and affordable housing and they will be looking at subsidized types of housing. I'm just wondering if you have a plan or if your sector has a plan to speak to the needs of the refugee population, particularly in terms of large families and so on.

Ms. Douglas: Absolutely. When I talked about being able to build houses, that's not only high-rise apartments but fourplexes, so that even when you have a family of eight or nine — multigenerational families — within a fourplex, you can have two or three different living spaces within what is still a family home. Those are the kinds of models that I'm hoping this new entity, Build Canada Homes, will be taking a look at for refugees and other families as well.

système fonctionne. Au fil des ans, j'ai réalisé que les brochures, les rapports et autres documents similaires ne fonctionnent pas. Les gens ne les lisent pas. Si vous voulez que les gens agissent, vous devez leur présenter des documents qu'ils peuvent comprendre en 45 à 60 secondes et qui leur permettent de se dire : « J'ai compris, je vais le faire. » Si vous leur demandez de lire trois pages, ils ne le feront pas.

La sénatrice Kingston : J'aimerais parler des réfugiés avec Mme Douglas.

J'ai une certaine expérience des programmes communautaires, et je m'inquiète pour les familles nombreuses, car de nombreux réfugiés sont accompagnés de grandes familles. J'aimerais vous poser la question générale suivante : en tant que représentante d'organismes communautaires locaux qui s'occupent de ces questions, êtes-vous préoccupée par le fait que la gestion des programmes de logements abordables va passer de la Société canadienne d'hypothèques et de logement à Maisons Canada?

Mme Douglas : Je vous remercie de votre question.

Nous essayons encore de comprendre la relation entre ces deux entités. Je dois dire que nous avons été pris au dépourvu lorsqu'ils ont créé l'agence Maisons Canada au lieu d'élargir la portée de la SCHL, si cela s'avérait nécessaire. Nous espérons que la SCHL continuera de jouer un rôle actif dans ce domaine, mais nous espérons également que Maisons Canada tiendra compte des besoins des réfugiés et du fait que, lorsqu'ils envisagent la construction... nous avons cessé d'employer le terme « logement social ». Nous envisageons la construction de logements abordables, et nous espérons qu'ils prêteront également attention à l'adéquation des logements, c'est-à-dire à la taille des logements et à la façon dont ils sont construits. Prenons-nous en compte les questions liées aux handicaps, par exemple? Nous sommes attentifs à ce qui va se passer entre ces deux entités à mesure que le mandat de Maisons Canada sera mis en œuvre.

La sénatrice Kingston : Ce qu'ils disent pour le moment au sujet de l'agence Maisons Canada, c'est qu'ils vont se pencher sur la question des logements abordables et très abordables, ainsi que sur les types de logements subventionnés. Je me demande simplement si vous ou votre secteur planifiez de répondre aux besoins de la population de réfugiés, en particulier en ce qui concerne les familles nombreuses, entre autres choses.

Mme Douglas : Absolument. Quand je parlais de la possibilité de construire des logements, je ne songeais pas seulement à des immeubles à plusieurs étages, mais aussi à des quadruplex, de sorte que même si une famille compte huit ou neuf personnes ou qu'il s'agit de familles multigénérationnelles, vous pouvez les loger dans deux ou trois espaces de vie distincts à l'intérieur de ce qui reste une maison familiale. Ce sont là les types de modèles que, je l'espère, cette nouvelle entité appelée Maisons Canada envisagera de construire pour les réfugiés et d'autres familles également.

Senator Kingston: Thank you.

Senator Hébert: Ms. Douglas, thank you very much for the work you do. I want to reassure you that it's not all Canadians who are buying the shocking narrative that immigration is responsible for the housing crisis that we're in. I'm totally with you on that. You are totally right, also, to remind us about the importance that immigration has, not only in enriching our society in general but also for our economy. I think we are just about to see how important it is, given the measures that have been announced in the budget concerning temporary foreign workers. We are going to be retrieving 300,000 temporary foreign workers, starting in 2026, from our economy, businesses and from every region of Canada.

I would like to hear you on Build Canada Homes. Have you had some conversations with these people? Did you have the chance to discuss it with them? Do you know if there is going to be some amounts of housing that will be built or reserved for immigrants or anything like that?

Ms. Douglas: We have no formal agreement. I haven't had an opportunity to speak with Ms. Bailão since she was appointed. I was a member of her housing committee when she developed the 2030 plan for the City of Toronto. She and I have a long history as board members of the Toronto Community Housing Corporation. I know that she is very much aware of what our position is on the need to build housing for immigrants and refugees and, in the interim, to ensure there are programs like the Canada-Ontario Housing Benefit.

IHAP, the Interim Housing Assistance Program is, unfortunately, coming to an end in 2027 as confirmed in yesterday's budget release, assisted municipalities, especially our larger municipalities like Toronto, to be able to support refugee and asylum seekers as they made their way through our shelter and transition housing. The new refugee housing hub in Peel Region is a good example of building transition housing for them.

We absolutely will be having serious conversations with the new entity in terms of how they work with communities and with my agencies in order to get housing built for immigrants and refugees.

Senator Hébert: In that sense, do you know if Build Canada Homes will have some plans not only for immigration but also to build apartments and will be able to respond to the needs you

La sénatrice Kingston : Je vous remercie.

La sénatrice Hébert : Madame Douglas, je vous remercie infiniment du travail que vous accomplissez. Je tiens à vous rassurer : tous les Canadiens ne croient pas à cette thèse choquante selon laquelle les immigrants seraient responsables de la crise du logement que nous traversons actuellement. Je suis tout à fait d'accord avec vous à ce sujet. Vous avez également tout à fait raison de nous rappeler l'importance de l'immigration, non seulement pour enrichir notre société en général, mais aussi pour stimuler notre économie. Je crois que nous sommes sur le point de constater à quel point elle est importante, compte tenu des mesures qui ont été annoncées dans le budget par rapport aux travailleurs étrangers temporaires. À partir de 2026, notre économie, nos entreprises et toutes les régions du Canada vont effectivement perdre 300 000 travailleurs étrangers temporaires.

J'aimerais savoir ce que vous pensez de l'agence Maisons Canada. Avez-vous eu des discussions avec les responsables de cette agence? Avez-vous eu l'occasion de discuter de ces questions avec eux? Savez-vous si un certain nombre de logements seront construits pour les immigrants ou réservés à leur usage, entre autres choses?

Mme Douglas : Nous n'avons conclu aucun accord officiel. Je n'ai pas eu l'occasion de m'entretenir avec Mme Bailão depuis sa nomination. J'étais membre de son comité du logement lorsqu'elle a élaboré le plan de 2030 pour la Ville de Toronto. Elle et moi avons une longue histoire en tant que membres du conseil d'administration de la Société de logement communautaire de Toronto. Je sais qu'elle est très consciente de notre position concernant la nécessité de construire des logements pour les immigrants et les réfugiés et, dans l'intervalle, de veiller à ce qu'il y ait des programmes tels que l'Allocation d'aide au logement Canada-Ontario.

Le programme d'aide au logement provisoire, ou PALP, prendra malheureusement fin en 2027, comme l'a confirmé la publication du budget hier. Le programme a aidé les municipalités, en particulier les plus grandes d'entre elles comme Toronto, à soutenir les réfugiés et les demandeurs d'asile pendant leur passage dans nos refuges et nos logements de transition. Le nouveau centre d'hébergement pour réfugiés de la région de Peel est un bon exemple de construction de logements de transition pour ces personnes.

Nous aurons sans aucun doute des discussions sérieuses avec les responsables de la nouvelle entité au sujet de la manière dont elle travaille avec les collectivités et les agences de mon conseil afin de construire des logements pour les immigrants et les réfugiés.

La sénatrice Hébert : Dans ce sens, savez-vous si l'agence Maisons Canada mettra en œuvre des projets non seulement pour les immigrants, mais aussi pour la construction d'appartements,

have talked about for bigger families, more rooms and other things?

Ms. Douglas: It certainly is on the table. We're paying attention to the fact that factory prefabricated housing is becoming increasingly popular. We think that's one of the solutions that we can look at in terms of ensuring that adequately sized housing is built.

One of the challenges is finding the land, especially in large urban centres where most immigrants tend to settle. That's part of the tension we're facing. Where do we find the land as opposed to how can we use existing housing stock and repurpose them into larger spaces for larger multigenerational immigrant families? I'm hoping it will be prioritized for immigrants and refugees.

We have also put on the table that a certain percentage of housing should be put aside for women and women-led families who tend to have higher levels of poverty, women who are fleeing violence. We're hoping those are the conversations we'll be able to have with Build Canada Homes around some of the particular populations and how we ensure that there are opportunities for those who are working with those populations to get into the building housing space.

Senator Hébert: Thank you.

Senator Galvez: You are right. In the Canada Strong budget, after reading it, I wrote an op-ed saying the budget commits \$40 million over two years to launch a Youth Climate Corps to train young Canadians to respond to the climate emergency. It also allocates 257 over 40 years to Natural Resources to lease four aircraft and boost aerial firefighting capacity, and \$55 million to Public Safety Canada. That's all. That's been it. That's nothing.

You show us this graphic that is really unbelievable. This graphic gives me nightmares. Next year there are going to be another three or four extreme weather events. It will cost more than the \$9.1 billion. We don't have anything. The strategies we are putting up are failing. There is nothing. What is the damage to the economy? What is the damage to the housing we need to build because of this housing crisis?

Mr. Feltmate: By not preparing for extreme weather, it means we're putting a lot — by the way, on that chart, those are the insured losses.

et si elle sera en mesure de répondre aux besoins dont vous avez parlé, c'est-à-dire les besoins des familles plus nombreuses, les besoins de pièces supplémentaires et d'autres choses encore?

Mme Douglas : C'est certainement une option envisageable. Nous prêtons attention au fait que les maisons préfabriquées en usine sont de plus en plus populaires, et nous estimons que c'est l'une des solutions que nous pouvons envisager pour garantir la construction de logements de taille adéquate.

L'un des défis consiste à trouver des terrains, en particulier dans les grands centres urbains où la plupart des immigrants ont tendance à s'établir. Cela fait partie des tensions auxquelles nous faisons face. Où pouvons-nous trouver des terrains au lieu de chercher à utiliser le parc de logements actuel et à le réaménager en espaces plus grands pour accueillir des familles immigrées multigénérationnelles plus nombreuses? J'espère que la priorité sera donnée aux immigrants et aux réfugiés.

Nous avons également proposé qu'un certain pourcentage des logements soit réservé aux femmes et aux familles monoparentales dont le chef est une femme, qui ont tendance à être plus touchées par la pauvreté, ainsi qu'aux femmes qui fuient la violence. Nous espérons pouvoir discuter de ces questions avec les responsables de Maisons Canada, notamment en ce qui concerne certaines populations particulières et la manière dont nous pouvons garantir que ceux qui travaillent avec ces populations auront la possibilité d'avoir accès au secteur de la construction de logements.

La sénatrice Hébert : Je vous remercie.

La sénatrice Galvez : Vous avez raison. Après avoir lu le budget du « Canada fort », j'ai écrit une lettre d'opinion dans laquelle je disais que le budget prévoyait un investissement de 40 millions de dollars sur deux ans pour mettre en œuvre un programme appelé Groupe de jeunes pour le climat en vue de former de jeunes Canadiens à réagir à la situation d'urgence climatique. Le budget prévoit également un investissement de 257 millions de dollars sur 40 ans pour permettre au ministère des Ressources naturelles de louer quatre avions et de renforcer ses capacités aériennes de lutte contre les incendies, ainsi que 55 millions de dollars pour le ministère de la Sécurité publique. C'est tout ce qui est prévu, et ce n'est rien du tout.

Vous nous montrez ce graphique qui est vraiment incroyable et qui me donne des cauchemars. L'année prochaine, il y aura trois ou quatre autres phénomènes météorologiques extrêmes. Ils coûteront plus que les 9,1 milliards de dollars mentionnés. Rien n'est prévu. Les stratégies que nous mettons en place échouent, et il n'y a rien d'autre. Quels dommages cela causera-t-il à l'économie? Quels dommages cela causera-t-il aux logements que nous devons construire en raison de la crise du logement?

M. Feltmate : En ne nous préparant pas aux conditions météorologiques extrêmes, nous mettons beaucoup... Soit dit en passant, ce graphique montre les pertes assurées.

Senator Galvez: Insured, yes.

Mr. Feltmate: For every dollar of insured loss, there are \$3 to \$4 of uninsured loss realized that has to be picked up by governments, businesses or homeowners.

To my mind, we want to mobilize adaptation so we're not paying to rebuild a basement that flooded that shouldn't have been flooded in the first place. At an average cost of \$54,000 per house — that's the average cost of a flooded basement — on one house alone, that's money that could have gone to support more beds in hospitals. It could have supported teachers in schools or whatever it is. It could have done a lot of good. Because we're not mobilizing adaptation, we are wasting money on correcting problems that shouldn't have been happening in the first place.

Now we have people who are experiencing two or three floods in their homes over time because we're also not working at the community level to identify where water is going to go when the big storms hit, to delineate where it's going to go. Once we know that, we can use berms, diversion channels, holding ponds, cisterns, bioswales and permeable surfacing. There is a lot of action we can take in neighbourhoods to direct water to safe locations and keep people and property out of harm's way and save the money that otherwise would have gone to correct problems in the aftermath of the flood, wildfire or whatever it might be.

By the way, for the FireSmart program, we know — applied at the level of the community and the home — we can reduce wildfire risk by 50% to 75% of the damage that is being realized.

Senator Galvez: Ms. Douglas, previous witnesses have told us the affordable housing crisis is different than the affordability crisis. Do you have the same opinion? What is your understanding on these two issues?

Ms. Douglas: When we talk about the affordability crisis, we're taking a look at day-to-day living, the cost of food, transportation, education, those kinds of things, given how the provinces have absented themselves from funding post-secondary education properly.

Housing affordability is a different issue. We don't lack housing stock in many places in Canada. What we lack is housing that is adequate in size. If you look at many of the condo buildings in downtown Toronto, probably even here in Ottawa, as you know, those small boxes that go for \$3,000 or \$4,000 a month aren't affordable for anybody I know. They are so small that regular families can't live in them. That's why we need to build adequate and deeply affordable housing.

La sénatrice Galvez : Oui, les pertes assurées seulement.

M. Feltmate : Pour chaque dollar de perte assurée, il y a entre 3 et 4 \$ de pertes non assurées qui doivent être prises en charge par les gouvernements, les entreprises ou les propriétaires d'habitations.

À mon avis, nous devons mobiliser des moyens d'adaptation au climat afin de ne pas avoir à payer pour reconstruire un sous-sol qui a été inondé et qui n'aurait pas dû l'être en premier lieu. À un coût moyen de 54 000 \$ par maison, car c'est là le coût moyen de la rénovation d'un sous-sol inondé, voilà de l'argent qui aurait pu servir à financer davantage de lits dans les hôpitaux. Cet argent aurait pu être utilisé pour soutenir les enseignants dans les écoles ou à d'autres fins. Il aurait pu faire beaucoup de bien. Comme nous ne mobilisons pas des moyens d'adaptation au climat, nous gaspillons de l'argent pour corriger des problèmes qui n'auraient pas dû se produire en premier lieu.

De nos jours, certaines personnes subissent deux ou trois inondations de leur maison au fil du temps, car nous ne travaillons pas non plus à l'échelle communautaire pour déterminer où l'eau va s'écouler lorsque de grosses tempêtes frappent et pour délimiter son parcours. Une fois que nous savons cela, nous pouvons utiliser des bermes, des canaux de dérivation, des bassins de retenue, des citernes, des rigoles de drainage et des revêtements perméables. Nous pouvons prendre de nombreuses mesures dans les quartiers pour diriger l'eau vers des endroits sûrs, pour protéger les personnes et les biens et pour économiser l'argent qui aurait autrement été dépensé pour corriger des problèmes après une inondation, un incendie de forêt ou tout autre événement.

Soit dit en passant, nous savons que le programme Intelli-feu permet de réduire de 50 à 75 % des dommages causés par les incendies de forêt, lorsqu'il est appliqué à l'échelle communautaire et résidentielle.

La sénatrice Galvez : Madame Douglas, les témoins précédents nous ont dit que la crise du logement abordable est différente de la crise de l'abordabilité. Partagez-vous cet avis? Quelle est votre compréhension de ces deux enjeux?

Mme Douglas : Lorsque nous parlons de la crise de l'abordabilité, nous examinons la vie quotidienne des gens, le coût de l'alimentation, des transports, de l'éducation et des choses de ce genre, étant donné que les provinces se sont abstenues de financer correctement l'enseignement supérieur.

L'abordabilité du logement est une question différente. Nous ne manquons pas de logements dans de nombreuses régions du Canada. Ce qui manque, ce sont des logements de taille adéquate. Comme vous le savez, si vous examinez bon nombre des immeubles en copropriété du centre-ville de Toronto, et probablement même du centre-ville d'Ottawa, vous constaterez que ces petits cubes qui coûtent 3 000 \$ ou 4 000 \$ par mois ne sont abordables pour aucune personne que je connais. Ces

Senator Dalphond: I have questions mostly for you, Ms. Douglas.

Affordability, to follow up on the question of my colleague, is one thing. It's the overall things on the market, looking at the salary and everything else. Whatever is the affordability level, there is a point where some people will be unable to access a proper dwelling or unit because they are earning so little, for personal limits or for discriminatory reasons or whatever.

I see in the budget discussions the BCH, Build Canada Homes, the corporation, would have up to \$16 billion targeted to social dwelling, co-operative and people who are living without a roof. Do you agree with this perspective and the fact that this corporation will be focusing not on market issues but really on those that cannot be active players in the market?

Ms. Douglas: We have to. We have to build housing and we have to build housing quickly, and we have to look at existing housing and how we can change them into the kind of housing that is necessary for people. Wages have not kept up with the cost of living. We know that our economy is becoming more and more of a service economy. We know that women are overrepresented, especially women-headed households are overrepresented, in poverty levels. Women make up 80% of the care economy, and they are highly underpaid with very little benefits. The \$16 billion isn't enough, but it's a start to be able to build housing that people can live in. No one should have to pay 60% or 70% of their income in housing. No one should have to decide on a month-to-month basis whether they are going to feed their children or pay their rent. And God forbid if they are sick or they have a disability.

I hope I'm impressing on you how critically urgent this issue is. We can't afford to continue to debate what kind of housing. We can't afford to get into jurisdictional fights between the federal government and the provincial government and the municipalities. We need to build housing that is adequate. We need to build housing that is deeply affordable so nobody is paying more than 30% of their income in housing. We need to ensure that housing is seen as a right and not a privilege. We need to figure out how to stop the financialization of housing by putting in place really good, strict rent controls so that landlords are not jacking up prices and not pretending to renovate houses only to kick tenants out and be able to jack it up for new people

logements sont si petits que les familles normales ne peuvent pas y vivre. Voilà pourquoi nous devons construire des logements adéquats et vraiment abordables.

Le sénateur Dalphond : Les questions que je souhaite poser vous sont principalement destinées, madame Douglas.

Pour revenir à la question de ma collègue, l'abordabilité est une chose, et elle est liée à la situation globale sur le marché, qui tient compte des salaires et de tous les autres facteurs. Quel que soit le niveau d'abordabilité, il existe un seuil à partir duquel certaines personnes ne peuvent pas avoir accès à un logement ou à un appartement convenable parce qu'elles gagnent trop peu d'argent, en raison de limites personnelles ou de discrimination, ou pour toute autre raison.

Dans le cadre des discussions budgétaires, j'ai constaté que l'agence Maisons Canada disposerait d'un budget pouvant atteindre 16 milliards de dollars pour construire des logements sociaux ou des coopératives d'habitation à l'intention des itinérants. Approuvez-vous cette idée et le fait que cette société d'État se concentrera non pas sur les problèmes liés au marché, mais plutôt sur des personnes qui ne peuvent pas participer activement au marché?

Mme Douglas : Nous devons le faire. Nous devons construire des logements, et nous devons le faire rapidement. Nous devons également examiner les logements actuels et réfléchir à la manière dont nous pouvons les transformer en logements adaptés aux besoins des gens. Les salaires n'ont pas suivi l'augmentation du coût de la vie. Nous savons que notre économie est de plus en plus axée sur les services. Nous savons que les femmes et, en particulier, les ménages dont le chef est une femme, sont surreprésentés dans les niveaux de pauvreté. Les femmes représentent 80 % de l'économie des soins; elles sont amplement sous-payées et bénéficient de très peu d'avantages sociaux. Les 16 milliards de dollars ne suffisent pas, mais c'est un point de départ pour pouvoir construire des logements dans lesquels les gens peuvent vivre. Personne ne devrait avoir à consacrer 60 % ou 70 % de ses revenus à son logement. Personne ne devrait avoir à décider chaque mois s'il va nourrir ses enfants ou payer son loyer. Et il ne faut surtout pas que ces personnes soient malades ou handicapées.

J'espère vous avoir convaincu de l'extrême urgence de cet enjeu. Nous ne pouvons pas nous permettre de continuer à débattre du type de logement à construire, et nous ne pouvons pas nous permettre d'avoir des chicanes de compétence entre le gouvernement fédéral, les gouvernements provinciaux et les municipalités. Nous devons construire des logements adéquats et vraiment abordables, afin que personne ne consacre plus de 30 % de ses revenus à son logement. Nous devons veiller à ce que le logement soit considéré comme un droit et non comme un privilège. Enfin, nous devons trouver le moyen de mettre fin à la financiarisation du logement en mettant en place un contrôle des loyers vraiment efficace et strict, afin que les propriétaires ne

who are coming in. There are a number of recommendations government can take a lead on in ensuring that housing is available and appropriate.

Senator Dalphond: I guess this is a good use of Crown land.

Ms. Douglas: Absolutely.

Senator Dalphond: Because that will be faster than to change the zoning, buy the land, whatever. I think the Arbo project in Toronto that was announced two weeks ago will be a first step for that.

Ms. Douglas: It will be a good step for that, but we also got excited when many of our public sector workers here in Ottawa were working from home. We were thinking that many of our federally owned buildings could be spaces that could be converted into deeply affordable housing. Buildings owned by government, right? The Downsview project that you are talking about. But we need to ensure that when we are building these new projects, we are getting it right the first time.

Senator Dalphond: Thank you.

Senator Ross: This question for you too, Ms. Douglas. Short-term rentals or Airbnb-type, properties are said to use up a lot of potential space that could be long-term housing and is really reducing housing stock. Some people say there should be stricter regulations; some people say it's too difficult to regulate; others say it's good for tourism and economic benefit. I was reading that Barcelona will be banning all short-term rentals by 2028, and New York now has pretty strict registration rules, and so do some places in Canada. What are your thoughts on that?

Ms. Douglas: If we're going to allow Airbnbs, then we need to look at taxing them the way we tax hotels so that there is some income coming into public coffers. As municipalities, we have to pay attention to the fact that, increasingly, what could be good rental housing is being turned into short-term housing. I don't think I buy the argument that it somehow increases tourism, as an example. I actually support restricting the amount of housing that can be bought and used for short-term rental housing. I support stricter regulations around it.

puissent prétendre rénover des logements dans le seul but d'expulser les locataires et de hausser les loyers pour les nouveaux arrivants. Il existe un certain nombre de recommandations que le gouvernement peut mettre en œuvre pour garantir la disponibilité et l'adéquation des logements.

Le sénateur Dalphond : Je suppose que ce serait une bonne utilisation des terres publiques.

Mme Douglas : Absolument.

Le sénateur Dalphond : Parce que ce serait plus rapide que de modifier le zonage, d'acheter le terrain, et cetera. Je crois que le projet Arbo Downsview à Toronto, qui a été annoncé il y a deux semaines, constituera une première étape dans cette voie.

Mme Douglas : Ce sera un pas dans la bonne direction, mais nous avons également été enthousiasmés lorsque de nombreux employés de la fonction publique d'Ottawa ont commencé à travailler à domicile. Nous pensions que bon nombre des immeubles appartenant au gouvernement fédéral pourraient être convertis en logements très abordables. Dans le cas du projet Downsview dont vous parlez, il s'agit d'immeubles appartenant au gouvernement, n'est-ce pas? Toutefois, lorsque nous amorçons ces nouveaux projets de construction, nous devons nous assurer que nous faisons les choses correctement dès le départ.

Le sénateur Dalphond : Je vous remercie.

La sénatrice Ross : La question suivante vous est également destinée, madame Douglas. On dit que les locations à court terme ou de type Airbnb occupent beaucoup d'espace qui pourrait être utilisé pour des logements à long terme. Ces locations réduiraient donc considérablement le parc de logements. Certains estiment qu'il faudrait mettre en place une réglementation plus stricte à cet égard, alors que d'autres personnes pensent qu'il est trop difficile de réglementer ce secteur. D'autres encore affirment que ces locations sont bénéfiques pour le tourisme et l'économie. J'ai lu que Barcelone allait interdire toutes les locations à court terme d'ici 2028, et New York a désormais mis en œuvre des règles d'enregistrement assez strictes, tout comme certaines régions du Canada. Que pensez-vous de cet enjeu?

Mme Douglas : Si nous autorisons les locations Airbnb, nous devons alors envisager de les taxer comme nous taxons les hôtels, afin que les caisses publiques puissent bénéficier d'une partie des revenus générés. Les municipalités doivent prêter attention au fait que, de plus en plus fréquemment, des espaces qui pourraient être de bons logements locatifs sont transformés en logements à court terme. Je ne crois pas adhérer à l'argument selon lequel ces locations favorisent d'une manière ou d'une autre le tourisme, par exemple. Je suis en fait favorable à une limitation du nombre de logements pouvant être achetés et utilisés pour des locations à court terme. Je suis favorable à un durcissement de la réglementation dans ce domaine.

Senator Ross: Like owner-occupied?

Ms. Douglas: Exactly.

Senator Ross: Thank you.

[Translation]

The Chair: Thank you very much to the witnesses. That was extremely fascinating. The senators still have a lot of questions to ask, but we have a time limit. Thank you for your excellent answers and your generosity.

For our second panel this evening, we're pleased to welcome Carolyn Whitzman, Senior Housing Researcher, School of Cities, University of Toronto. From the Canadian Centre for Policy Alternatives, we also have Marc Lee, Senior Economist, by video conference.

Welcome. Thank you very much for accepting our invitation. We will now hear four to five minutes of opening remarks from each of you, and then we will proceed to questions. We will start with Ms. Whitzman.

Carolyn Whitzman, Senior Housing Researcher, School of Cities, University of Toronto: Thank you, honourable senators.

[English]

Thank you for inviting me to appear before the committee tonight.

In 1972, 232,227 homes were completed in Canada. In 2024, approximately 210,543 homes were completed in metropolitan Canada. We can only estimate the 2024 number because we no longer track home completions in non-metropolitan areas. If you don't count completions, they don't count. We don't really know how many homes subsidized by taxpayers under the National Housing Strategy actually helped those who need housing most. Meanwhile, we are building fewer homes than we did 50 years ago when Canada's population was half of what it is now and household sizes were significantly larger.

But it is not only aggregate supply that matters. In 1972, 25% of completions — 45,000 homes that year alone — were non-market homes, housing provided by public authorities, cooperatives and other non-profits whose mission is permanent affordability, not maximizing returns. Under the National Housing Strategy, non-market housing completions have been between 2% and 3%, less than 7,000, in 2024. That's well below

La sénatrice Ross : Comme des règlements qui exigent que ces logements soient occupés par leur propriétaire?

Mme Douglas : Exactement.

La sénatrice Ross : Je vous remercie.

[Français]

Le président : Merci beaucoup aux témoins. C'était extrêmement intéressant. Les sénateurs et sénatrices auraient encore beaucoup de questions à poser, mais on a une limite de temps. Merci de vos excellentes réponses et de votre générosité.

Nous sommes heureux d'accueillir, pour notre deuxième groupe de témoins ce soir, Carolyn Whitzman, chercheuse principale en matière de logement, School of Cities, Université de Toronto. Nous accueillons également par vidéoconférence Marc Lee, économiste principal du Centre canadien de politiques alternatives.

Bienvenue. Merci beaucoup d'avoir accepté notre invitation. Nous allons maintenant vous demander de faire des déclarations liminaires de quatre à cinq minutes chacun, après quoi nous passerons à la période des questions. Nous allons commencer avec Mme Whitzman.

Carolyn Whitzman, chercheuse principale en matière de logement, School of Cities, Université de Toronto : Merci, honorables sénateurs.

[Traduction]

Je vous remercie de m'avoir invitée à comparaître devant le comité ce soir.

En 1972, on a achevé la construction de 232 227 logements au Canada. En 2024, la construction d'environ 210 543 logements a été achevée dans les régions métropolitaines du Canada. Nous ne pouvons en estimer le nombre que pour 2024, étant donné que nous ne suivons plus le nombre de constructions achevées dans les régions non métropolitaines. Si une construction n'est pas achevée, elle ne compte pas. Nous ne savons pas vraiment combien de logements subventionnés par les contribuables dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement ont réellement aidé ceux qui en avaient le plus besoin. Parallèlement à cela, nous construisons moins de logements qu'il y a 50 ans, alors que la population canadienne était deux fois moins importante qu'aujourd'hui et que la taille des ménages était nettement plus grande.

Cependant, il n'y a pas que le total agrégé qui compte. En 1972, 25 % des constructions achevées — soit 45 000 logements cette année-là — étaient des logements hors marché, soit des logements fournis par les autorités publiques, les coopératives et les organismes à but non lucratif dont la mission est d'offrir des logements abordables à long terme, et non de maximiser les profits. Dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement,

the quantum necessary to meet the needs of very low-, low- and moderate-income households. It is a misuse of the \$88 billion spent on the National Housing Strategy, whose targets were to reduce homelessness and housing need, yet whose programs primarily helped market developers create homes that were only accessible to higher-income households. In fact, Canada continues to experience a net loss of housing affordable to low-income households under the National Housing Strategy, nine homes at less than \$1,000 per month lost for every one new home completed at that price point from 2016 to 2021.

The basic question of housing policy is, who needs what housing, where and at what cost? In my work for the Federal Housing Advocate, I have estimated housing need in Canada. Over 4.4 million households are in unaffordable, overcrowded and poorly repaired housing, 3 million of whom are very low- or low-income households with incomes below 50% of area median household income. That includes 1.7 million households in official core housing need and at least 1.3 million post-secondary students who, again, aren't counted in housing need statistics, but we know that only 10% of 2.3 million students live in residence.

It also includes an unknown number of homeless people, but at least 250,000. Ontario, which has the most accurate by-name count, had 81,515 homeless people as of 2024, which is a population the size of a midsized city like Peterborough. At least 400,000 of the 700,000 people who live in congregate housing — rooming houses, single-room occupancy, supportive housing and seniors assisted living — again, we know very little about their needs, let alone how to meet them. If you don't count people, they don't count. There are also at least half a million adults doubling up with roommates or family due to affordability concerns and hundreds of thousands of households, especially young adults, leaving high-cost cities like Toronto and Vancouver, primarily due to being unable to find adequate, affordable homes.

If, and only if, at least 200,000 new and acquired homes per year are non-market for the next three decades can homelessness and housing need be eradicated over the next generation. It can be done. France created targets of 20% non-market housing for every municipality in 2000 and increased those targets to 25% in most municipalities by 2016. In France in 2024, 15% of low-income tenants are in unaffordable homes. In Canada, the proportion is 55%, and yet Canada has legislation committing

entre 2 % et 3 % des logements achevés sont des logements hors marché, c'était moins de 7 000 logements en 2024. C'est bien en deçà du nombre nécessaire pour répondre aux besoins des ménages à revenu très faible, faible et modéré. Il s'agit là d'une mauvaise utilisation des 88 milliards de dollars consacrés à cette stratégie, dont les objectifs étaient de réduire l'itinérance et la pénurie de logements, mais qui ont principalement aidé les promoteurs immobiliers à créer des logements accessibles uniquement aux ménages à revenu élevé. En réalité, le Canada enregistre toujours une perte nette de logements abordables pour les ménages à faible revenu avec la Stratégie nationale sur le logement, puisqu'il a perdu neuf logements à moins de 1 000 \$ par mois pour chaque nouveau logement construit à ce prix entre 2016 et 2021.

La question fondamentale qui se pose au sujet de la politique du logement est : qui a besoin de quel type de logement, où et à quel coût? Dans le cadre de mon travail pour le défenseur fédéral du logement, j'ai évalué les besoins en matière de logement au Canada. Plus de 4,4 millions de ménages vivent dans des logements inabordables, surpeuplés et mal entretenus, et 3 millions d'entre eux sont des ménages à revenu faible ou très faible, inférieur à 50 % du revenu médian des ménages de la région. De ce nombre, 1,7 million de ménages ont un besoin officiellement reconnu de logement et au moins 1,3 million d'étudiants de niveau postsecondaire ne sont pas pris en compte dans les statistiques sur les besoins en matière de logement, mais nous savons que seulement 10 % des 2,3 millions d'étudiants vivent en résidence.

De plus, le nombre d'itinérants est inconnu, mais il s'élève au moins à 250 000. L'Ontario, qui dispose du décompte nominatif le plus précis, comptait 81 515 itinérants en 2024, une population équivalente à celle d'une ville de taille moyenne comme Peterborough. Au moins 400 000 des 700 000 personnes qui vivent dans des logements collectifs — maisons de chambres, chambres individuelles, logements supervisés, résidences pour personnes âgées, etc. — là encore, nous en savons très peu sur leurs besoins, et encore moins sur la meilleure façon d'y répondre. Si l'on ne comptabilise pas les gens, ils ne comptent pas. Il y a également au moins un demi-million d'adultes qui vivent en colocation ou avec leur famille pour des raisons financières, et des centaines de milliers de ménages, notamment de jeunes adultes, qui quittent les villes où le coût de la vie est élevé, comme Toronto et Vancouver, principalement parce qu'ils ne trouvent pas de logement adéquat à prix abordable.

Nous ne pourrions éradiquer l'itinérance et la pénurie de logements au cours de la prochaine génération que si, et seulement si, au moins 200 000 nouveaux logements sont acquis chaque année hors marché pendant les trois prochaines décennies. C'est possible. La France s'est fixé un objectif de 20 % de logements hors marché dans chaque municipalité en 2000, puis a porté cet objectif à 25 % dans la plupart des municipalités au plus tard en 2016. En France, en 2024, 15 % des

itself to the progressive realization of the right to adequate housing for all.

What mechanisms can work? Long-term, low-rate federal finance combined with use of government land and construction innovation worked to scale up non-market housing in Canada in the 1970s and 1980s. If Build Canada Homes can expand its winning combination of large and small government land sites, acquisition and new build, take a portfolio approach and use it to scale up non-market housing to 20% of the total quantum, it would be following international best practices in France, Austria, Denmark and Finland. Finland has shown the way to eliminate homelessness by its low-cost, non-market housing with supports.

A new generation of bilateral agreements with provinces, territories, municipalities and regions need to create much more flexible zoning and building codes to allow low-rise apartments and congregate housing types like student, supportive and senior housing everywhere. We need to make funding conditional on tenant protection to ensure that the bathtub plug is stopping the draining of low-cost rentals as we meet the supply needs of all Canadians.

Thank you for your time tonight.

The Chair: Thank you.

Marc Lee, Senior Economist, Canadian Centre for Policy Alternatives: Thank you for the opportunity to comment on the Build Canada Homes initiative. I believe that BCH is a promising model for developing new housing supply, but there are, of course, many details that need to be elaborated along the way.

For many years, housing advocates have called on federal and provincial governments to support the development of non-market housing, including co-ops and other public and social and non-profit housing. This is the type of housing that was supported federally from the 1960s to the early 1990s, often developed in partnership with the provinces and non-profit organizations.

This appeared to be the promise when the federal government launched its National Housing Strategy in 2017. Eight years later, the NHS has largely failed to deliver a large-scale build-out of non-market housing, with most of its focus being on low-interest loans for private rental housing developments, along with fairly weak affordability criteria.

locataires à faible revenu vivaient dans des logements inabordables. Au Canada, cette proportion est de 55 %, alors que le pays s'est engagé par voie législative à réaliser progressivement le droit à un logement adéquat pour tous.

Quels mécanismes peuvent fonctionner? Un financement fédéral à long terme et à faible taux, combiné à l'utilisation de terrains publics et à des innovations en matière de construction, a permis d'augmenter le nombre de logements sociaux au Canada dans les années 1970 et 1980. Si Maisons Canada pouvait étendre sa combinaison gagnante de grands et petits terrains publics, d'acquisitions et de nouvelles constructions, adopter une approche de gestion du portefeuille et l'utiliser pour augmenter la part des logements hors marché à 20 % du total, il suivrait les meilleures pratiques internationales en vigueur en France, en Autriche, au Danemark et en Finlande. La Finlande a pavé la voie pour éliminer l'itinérance grâce à ses logements hors marché à bas prix, assortis de services de soutien.

Nous avons besoin d'une nouvelle génération d'accords bilatéraux avec les provinces, les territoires, les municipalités et les régions pour créer des codes de zonage et de construction beaucoup plus souples afin de permettre partout la construction d'appartements de faible hauteur et de logements collectifs tels que des résidences pour étudiants, des logements supervisés et des résidences pour personnes âgées. Il faut que le financement soit conditionnel à la protection des locataires afin de stopper la disparition des logements locatifs à faible coût, pour mieux répondre aux besoins de tous les Canadiens.

Je vous remercie de votre attention ce soir.

Le président : Merci.

Marc Lee, économiste principal, Centre canadien de politiques alternatives : Je vous remercie de me donner l'occasion de me prononcer sur l'initiative Maisons Canada. Je pense qu'elle propose un modèle prometteur pour développer l'offre de logements neufs, mais il y a bien sûr de nombreux détails qui devront être précisés en cours de route.

Les défenseurs du logement demandent depuis des années aux gouvernements fédéral et provinciaux de stimuler la construction de logements hors marché, notamment de coopératives et d'autres logements publics, sociaux et sans but lucratif. C'est la forme de logement qui bénéficiait de soutien du gouvernement fédéral entre les années 1960 et le début des années 1990, souvent en partenariat avec les provinces et des organismes sans but lucratif.

C'est la promesse qui semblait se dessiner quand le gouvernement fédéral a lancé sa Stratégie nationale sur le logement en 2017. Huit ans plus tard, cette stratégie n'a guère permis de construire un grand nombre de logements hors marché, l'accent ayant été mis principalement sur des prêts à faible taux d'intérêt pour la construction de logements locatifs privés, avec des critères d'accessibilité financière assez faibles.

Ultimately, the challenge with a for-profit housing model is that it builds to what the market will bear, seeking market prices for ownership housing or market rents for rental housing. As such, it alone is unable to deliver the dedicated affordable housing needed by low- to middle-income households, much less to eradicate homelessness.

I prefer and would advocate for a non-profit or a public model because, in this case, a building only needs to charge break-even rents; that is, rents that cover the amortized, upfront costs of building, such as land, construction, hard and soft costs, financing and development charges, as well as a provision for operations and maintenance.

First of all, eliminating the need for developer profits automatically lowers the break-even rents that can be delivered.

Second, public policy can also lower each of those components in that upfront stack of costs and, therefore, the break-even rents that need to be charged.

Third, deeper affordability could be achieved through various cross-subsidies — that is, lower-than-average rents for specific households that are offset by others paying closer to market rent. A lot of different combinations are possible, so long as the total rental income from a particular building or development or a portfolio is at break-even levels. Then you can consider the non-profit model to be economical in the sense that no further subsidies are required from governments.

In the public model that we are thinking about now, the federal government can also amortize its capital investments over longer periods of time, say 50 years instead of 25 or 30 years, in order to lower the resulting break-even rents.

It's also important for the federal government to invest in community-level infrastructure for things like water and sewer upgrades that are inevitably needed when new development takes place, particularly at higher densities. I think blaming "municipal gatekeepers" isn't particularly helpful here because local governments are just trying to pay for the incremental costs of new housing developments. The federal government definitely has a role to play if it wants those fees to come down.

For climate and affordability reasons, BCH should focus on medium-density housing, multi-unit rental housing, mostly wood-frame construction, built to high energy efficiency standards and using clean technologies like electric heat pumps.

En fait, toute la difficulté du modèle des logements à but lucratif réside dans le fait qu'il se base sur ce que le marché peut absorber, tant pour la valeur marchande à la vente que pour les loyers sur le marché locatif. Il ne peut donc suffire à lui seul à fournir les logements abordables dont ont besoin les ménages à revenu faible ou moyen, et encore moins à éradiquer l'itinérance.

Je préférerais et préconiserais un modèle à but non lucratif ou public, car dans ce cas, un immeuble n'a besoin que de loyers au seuil de rentabilité, c'est-à-dire des loyers qui couvrent les coûts amortis de la construction, tels que les coûts du terrain, de la construction, les coûts matériels et immatériels, les frais de financement et d'aménagement, ainsi que les frais d'exploitation et d'entretien.

Premièrement, le fait de ne plus tenir compte des bénéfices des promoteurs immobiliers réduit automatiquement les loyers minimaux pouvant être demandés.

Deuxièmement, la politique publique peut également faire baisser chacun de ces coûts initiaux et, par conséquent, les loyers minimaux qui doivent être demandés.

Troisièmement, on peut même offrir des loyers encore plus abordables grâce à diverses subventions croisées, c'est-à-dire des loyers inférieurs à la moyenne pour certains ménages, qui sont compensés par d'autres qui paient des loyers plus proches du marché. Différentes combinaisons sont possibles, tant que le revenu locatif total d'un immeuble, d'un projet immobilier ou d'un portefeuille atteint le seuil de rentabilité. On peut alors considérer que le modèle à but non lucratif est économique en ce sens qu'il ne nécessite aucune subvention supplémentaire de la part des gouvernements.

Dans le modèle public que nous envisageons, le gouvernement fédéral pourrait également amortir ses investissements en capital sur de plus longues périodes, disons 50 ans au lieu de 25 ou 30 ans, afin de réduire les loyers nécessaires pour atteindre le seuil de rentabilité.

Il importe en outre que le gouvernement fédéral investisse dans les infrastructures communautaires, notamment dans la modernisation des réseaux d'aqueduc et d'égouts, qui sont inévitablement nécessaires lorsqu'on construit de nouveaux logements, surtout dans les zones à forte densité. À mon avis, il n'est pas particulièrement utile de blâmer les « empêcheurs de tourner en rond municipaux », parce que les administrations locales essaient simplement d'absorber les coûts supplémentaires des nouveaux projets immobiliers. Le gouvernement fédéral a incontestablement un rôle à jouer s'il souhaite que ces frais diminuent.

Pour des raisons environnementales et d'abordabilité, Maisons Canada devrait privilégier les logements de densité moyenne, les immeubles locatifs à unités multiples, principalement des constructions en bois, conformes à des normes d'efficacité

Canada already has a lot of expertise developed in green construction, and these efforts could be scaled up through BCH.

BCH has big hopes for modular or prefabricated construction technologies to transform the industry, shifting work to a mix of factory jobs with final assembly on site. Recent studies point to modular construction techniques lowering construction hard costs by about 20% compared to regular construction, while trimming building times up to 50%. Ultimately, achieving those kinds of cost savings requires some economies of scale in production, and that can be helped by following pre-approved standardized designs as we've seen come out recently from CMHC. Those types of things could also help speed up approvals, so it's a win-win.

The federal government also has a role to help by subsidizing training and supporting the development of domestic supply chains. For example, HVAC equipment is largely imported from the United States, but it's an area where domestic capacity could be dramatically ramped up.

Done properly, there need not be any cost penalty to building housing that is economical, affordable and green. Building these units at scale would also reduce pressures in the private rental market that are keeping rents high.

Finally, federal land assets held by the Canada Lands Company have been rolled into BCH, a total portfolio of 88 federal properties deemed suitable for housing. On the scale that we are talking about and the ambition, we may also need to think down the road about new public land acquisition that would contribute to getting more housing built. Ultimately, building publicly owned buildings on public land through BCH would create long-lived assets that pay for themselves over time through the resulting rental income.

The big question for me before I close is whether BCH can be rolled out quickly for the many populations that really need it, including Indigenous communities, people with disabilities and so forth. This is a question of the scale that's needed. Given some slowdown in new housing construction and essentially the collapse of the investor-driven condo model, scaling up BCH could also be timely for construction workers.

énergétique élevées et intégrant des technologies propres comme les thermopompes électriques. Le Canada possède déjà beaucoup d'expertise en matière de construction écologique, et Maisons Canada pourrait miser là-dessus.

Maisons Canada place de grands espoirs dans les technologies de construction modulaire ou préfabriquée pour transformer l'industrie et le travail, grâce à une combinaison d'emplois en usine et d'emplois d'assemblage final sur le site. Selon des études récentes, les techniques de construction modulaire permettent de réduire les coûts de construction d'environ 20 % par rapport à la construction classique, ainsi que de raccourcir le temps de construction de près de la moitié. Pour réaliser de telles économies, il faut toutefois réaliser des économies d'échelle dans la production, ce qui est rendu possible par l'utilisation de conceptions normalisées préapprouvées, comme celles récemment publiées par la SCHL. Ce genre de mesures peut également contribuer à accélérer le processus d'approbation, ce qui est à l'avantage de tous.

Le gouvernement fédéral a également un rôle à jouer par des subventions à la formation et le soutien au développement des chaînes d'approvisionnement nationales. Par exemple, les équipements de chauffage, ventilation et climatisation sont en grande partie importés des États-Unis, mais nous pourrions considérablement accroître la production nationale dans ce domaine.

Si on fait les choses correctement, la construction de logements économiques, abordables et écologiques ne devrait pas entraîner de surcoût. La construction de ces logements à grande échelle permettrait également de réduire les pressions sur le marché locatif privé qui maintiennent les loyers à un niveau élevé.

Enfin, les parcelles de terrain fédérales détenues par la Société immobilière du Canada ont été intégrées à Maisons Canada; il s'agit d'un portefeuille de 88 propriétés fédérales jugées aptes pour la construction de logements. Compte tenu de l'ampleur des ambitions, il pourrait également être nécessaire d'envisager ultérieurement l'acquisition de nouveaux terrains publics pour la construction d'un plus grand nombre de logements. À terme, la construction de bâtiments publics sur des terrains publics grâce à Maisons Canada permettra de créer des actifs durables qui s'amortiront au fil du temps grâce aux revenus locatifs générés.

Avant de conclure, la grande question que je me pose est de savoir si Maisons Canada pourrait offrir rapidement des solutions aux nombreuses populations qui en ont tant besoin, notamment les communautés autochtones, les personnes handicapées, etc. C'est que les besoins sont grands. Compte tenu du ralentissement de la construction de nouveaux logements et de l'effondrement du modèle des copropriétés financées par les investisseurs, il pourrait être opportun d'élargir le programme de Maisons Canada pour donner du travail aux gens du bâtiment.

As for scale, 4,000 units over six sites is a good start, kind of a proof of concept, but really more of a pilot. Remember, Canada's baseline for new housing construction is more like 200,000 units per year. CCPA would do an alternative federal budget which has called for a million new non-market homes over the course of a decade in order to both address backlogs and accommodate population growth.

I'll end it there and look forward to the discussion.

The Chair: Thank you very much.

Senators, we will try to target four minutes per question.

Senator Marshall: My first question is for Dr. Whitzman. The reason why I picked you as my first person to answer my question is you said something about a question I've been asking for a couple of years. You mentioned you can't get the information on housing starts. I've been looking for that information for a couple of years now and have raised it so many times, but I haven't been able to get any information on housing starts. You mentioned that as something that's very important. Have you found any information?

Ms. Whitzman: Well, Senator Marshall, the problem is not so much with housing starts, which give a sense of trends, but with housing completions. And in 2023 —

Senator Marshall: It is completions, yes.

Ms. Whitzman: — the CMHC stopped providing housing completions for non-metropolitan areas. I have been asking and I've gotten a special data order that's on non-market completions, but it doesn't include, for instance, from Newfoundland, anything other than St. John's. There is one metropolitan area for every province, so Charlottetown, for instance, is included, even though it's not a metropolitan area, it's not big enough. But it's simply unacceptable not to have completion data.

The other thing that has been truly unacceptable in my mind is when you put at least \$88 billion into a National Housing Strategy, you would want to know the rents of all units that are subsidized, not just the 20% that are allegedly affordable but not affordable using the Government of Canada's own definition of affordability which is no more than 30% of your income.

Pour commencer, il pourrait être pertinent de viser la construction de 4 000 unités réparties sur six sites, un peu pour démontrer la faisabilité du concept, mais surtout pour servir de projet pilote. N'oubliez pas que le seuil de référence au Canada pour la construction de nouveaux logements est plutôt de 200 000 unités par année. Le CCPA proposerait un budget fédéral alternatif pour la construction d'un million de nouveaux logements hors marché au cours de la prochaine décennie, afin de combler le retard accumulé et de répondre à la croissance démographique.

Je vais m'arrêter là. Je me réjouis de la discussion à venir.

Le président : Merci beaucoup.

Sénateurs, nous allons essayer de limiter les questions à quatre minutes chacune.

La sénatrice Marshall : Ma première question s'adresse à Mme Whitzman. Si je vous ai choisie pour répondre en premier, c'est parce que vous avez dit quelque chose à propos d'une question que je pose depuis quelques années. Vous avez mentionné ne pas parvenir à obtenir d'informations sur les mises en chantier. Je cherche ces informations depuis plusieurs années et j'ai soulevé la question à maintes reprises, mais je n'ai pas réussi à obtenir d'informations sur les mises en chantier. Vous avez affirmé que c'était très important. Trouvez-vous l'information voulue?

Mme Whitzman : Eh bien, sénatrice Marshall, le problème ne concerne pas tant les mises en chantier, qui donnent une idée des tendances, mais plutôt les logements achevés. Et en 2023...

La sénatrice Marshall : Ce sont les logements achevés, oui.

Mme Whitzman : ... la SCHL a cessé de publier des données sur les logements achevés dans les régions non métropolitaines. J'ai fait une demande et obtenu des données sur la construction de logements hors marché achevée, mais celles-ci ne comprennent pas de données pour Terre-Neuve, par exemple, sauf pour St. John's. Il y a une zone métropolitaine dans chaque province, donc il y a des données sur Charlottetown, par exemple, même si ce n'est pas une zone métropolitaine à proprement parler, car elle n'est pas assez grande. Mais il est absolument inacceptable de ne pas disposer de données sur la construction de logements achevée.

L'autre chose qui me semble vraiment inacceptable, c'est que lorsqu'on investit pas moins de 88 milliards de dollars dans une stratégie nationale pour le logement, on voudrait connaître les loyers de tous les logements subventionnés, pas seulement ceux des 20 % qui sont prétendument abordables, mais qui ne le sont pas selon la définition même du gouvernement du Canada, qui veut que le loyer ne dépasse pas 30 % du revenu.

Senator Marshall: I read your article on scaling up affordable housing, and you mentioned the \$40 billion a year. You recommended the federal government commit \$40 billion a year. I was wondering if you've received any type of response on that dollar amount, because \$40 billion a year is quite a substantial amount, and even for launching Build Canada Homes, only \$7 billion over five years is provided. Have you received any type of response with regard to your recommendation for \$40 billion a year?

Ms. Whitzman: Well, I will be happy to send on a report I recently did for the Maytree foundation, and that uses the kind of accounting — Tyler Meredith who is a fellow at the Maytree foundation has talked a bit about this, but also my colleague here tonight, Marc Lee, has talked about it. If it is a government asset and if you are putting in financing to approve that asset, which is government land turned into housing, it is accounted for differently in government terms.

Senator Marshall: Mr. Lee, you were saying Build Canada Homes was a promising model. The Canadian Centre for Policy Alternatives is a prominent organization. How are you going to monitor Build Canada Homes to make sure that it delivers what you think it's going to deliver?

Mr. Lee: Right now, we rely on what the government reports out, and sometimes that's better than others. At various times during the National Housing Strategy, there were spreadsheets listing projects across the country and you could break them all down. I think the material has been removed from the Government of Canada's website. I would love to see a much higher level of transparency from the federal government in regard to housing overall. But we're going to be keeping our eye on it.

It is important to test these models out and figure out what's successful and then really scale that up. The key part is the scaling up. We had a program here in British Columbia where I live called BC Builds — same kind of thing, really good non-profit model, the provincial government putting in land and low-interest financing and bringing in other partners. It's basically stalled at about 5,000 units on construction.

Senator Marshall: I think Dr. Whitzman might be able to help you —

Mr. Lee: But remember, the key piece around the money is that the rental income eventually pays for the upfront investment, so that is a really important part.

[Translation]

Senator Forest: Thank you for being here.

La sénatrice Marshall : J'ai lu votre article sur la nécessité d'augmenter le nombre de logements abordables, et vous mentionnez qu'il faudrait y investir 40 milliards de dollars par année. Vous recommandez que le gouvernement fédéral y consacre 40 milliards de dollars par année. Je me demandais si vous aviez reçu une réponse à ce sujet, parce que 40 milliards par année, c'est beaucoup, et même pour le lancement du programme Maisons Canada, on ne prévoit que 7 milliards de dollars sur cinq ans. Avez-vous reçu une réponse à votre recommandation de 40 milliards par année?

Mme Whitzman : Je serai ravie de vous envoyer un rapport que j'ai récemment rédigé pour la fondation Maytree, qui se fonde sur ce type de comptabilité. Tyler Meredith, membre de la fondation Maytree, en a parlé brièvement, tout comme mon collègue ici présent ce soir, Marc Lee. S'il s'agit d'un actif public et qu'on investit des fonds pour l'approuver, un terrain public transformé en logement, il sera comptabilisé différemment par le gouvernement.

La sénatrice Marshall : Monsieur Lee, vous avez dit que le modèle de Maisons Canada était prometteur. Le Centre canadien de politiques alternatives est une organisation de premier plan. Comment allez-vous surveiller le programme Maisons Canada pour vous assurer qu'il donne les résultats escomptés?

M. Lee : Pour l'instant, nous nous fions aux rapports du gouvernement, qui sont parfois plus fiables que d'autres. À plusieurs reprises, depuis le lancement de la Stratégie nationale sur le logement, il y avait des tableaux répertoriant les projets à travers le pays, que l'on pouvait consulter en détail. Je crois que ces documents ont été retirés du site Web du gouvernement du Canada. J'aimerais beaucoup que le gouvernement fédéral fasse preuve d'une plus grande transparence en ce qui concerne le logement en général. Quoi qu'il en soit, nous allons continuer de surveiller la situation.

Il est important de tester ces modèles, de voir ce qui fonctionne, puis de les reproduire à plus grande échelle. La clé, c'est la transposition à grande échelle. Ici, en Colombie-Britannique, où je vis, il y avait un programme appelé BC Builds, c'est un peu la même chose, un très bon modèle à but non lucratif, le gouvernement provincial fournissait des terrains et du financement à faible taux d'intérêt et faisait appel à d'autres partenaires. Il est actuellement au point mort, avec environ 5 000 logements en construction.

La sénatrice Marshall : Je pense que Mme Whitzman pourrait vous aider...

M. Lee : Mais n'oubliez pas que l'élément clé en matière de financement est que les revenus locatifs finissent par couvrir l'investissement initial, ce qui est un aspect très important.

[Français]

Le sénateur Forest : Merci d'être ici.

Ms. Whitzman, we can fund new construction, but we forget that we can quickly increase the number of non-market housing units by allowing NPOs and co-operatives to buy existing units. Should that alternative be explored? Should federal programs be adapted to allow existing housing to be converted to non-market housing?

[English]

Ms. Whitzman: Yes, absolutely, senator.

There are three aspects. One aspect is new builds, and that has received a lot of attention from the current federal government, but there is also acquisitions. As Mr. Lee said, the new-build aspect of BC Builds has not been terribly large scale, but it is fairly impressive that the B.C. Rental Protection Fund bought half of the apartments on the market in B.C. last year and were able to save a lot of homes that were at risk of losing affordability. Then the third aspect that you mentioned is also very important, which is renovations. Renovations can also be for energy efficiency and accessibility, but there can also be renovations, for instance, very successful ones in Calgary, of office buildings to residential or other forms of conversion. So if it is a crisis — and we certainly believe that it is — and if it's a wartime effort, then all aspects should receive attention, including acquisitions and renovations and retrofits and new builds, besides which acquisitions and renovations are generally more rapid than new builds.

[Translation]

Senator Forest: Thank you very much.

Mr. Lee, removing the GST for first-time homebuyers seems like a strong move. However, I fear that, instead of improving affordability, it will increase profitability for developers. Are there other ways to have a greater impact on affordability for first-time homebuyers?

[English]

Mr. Lee: I think the conversation around the GST is somewhat similar to what we hear about development charges at the municipal level. They tend to be framed as a cost that has to be paid and that gets reflected in the price. If you can just reduce those costs, eliminate the GST or eliminate these municipal fees, then inevitably the cost of housing will go down. I think that logic is actually incorrect because the price of housing is largely determined by the demand side. It's about how much capital plus a mortgage a household could put up. There is a ceiling on the

Madame Whitzman, on peut financer la construction neuve, mais on oublie qu'on peut augmenter rapidement le nombre de logements hors marché en permettant à des OBNL et des coopératives d'acheter des logements existants. Est-ce une alternative que l'on devrait explorer? Les programmes fédéraux devraient-ils s'adapter pour permettre la transformation de logements existants en logements hors marché?

[Traduction]

Mme Whitzman : Oui, tout à fait, sénatrice.

Il y a trois aspects. Le premier concerne les nouvelles constructions, qui ont suscité beaucoup l'intérêt du gouvernement fédéral actuel, mais il y a aussi les acquisitions. Comme l'a mentionné M. Lee, l'aspect « nouvelles constructions » de BC Builds n'a pas été très important, mais il est assez impressionnant que le Fonds de protection des loyers de la Colombie-Britannique ait acheté la moitié des appartements sur le marché en Colombie-Britannique l'année dernière et ait ainsi pu sauver de nombreux logements qui risquaient de devenir inabordables. Le troisième aspect que vous avez mentionné est également très important, à savoir les renovations. Les renovations peuvent viser l'efficacité énergétique et l'accessibilité, mais elles peuvent également permettre des conversions, comme dans l'exemple de la conversion très réussie à Calgary d'immeubles à bureaux en logements, ou d'autres formes de conversion. Donc, s'il s'agit d'une crise — et nous sommes convaincus que c'est le cas — et s'il faut faire un effort de guerre, alors tous les aspects méritent notre attention, y compris les acquisitions, les renovations, les modernisations et les nouvelles constructions, d'autant plus que les acquisitions et les renovations sont généralement plus rapides que les nouvelles constructions.

[Français]

Le sénateur Forest : Merci beaucoup.

Monsieur Lee, enlever la TPS pour l'achat d'une première maison semble être une mesure forte. Toutefois, je crains que, au lieu d'améliorer l'abordabilité, cela augmente la rentabilité pour les promoteurs. Y aurait-il d'autres manières d'avoir un impact plus important sur l'abordabilité pour les acheteurs d'une première maison?

[Traduction]

M. Lee : Je pense que la discussion entourant la TPS ressemble un peu à ce que nous entendons au sujet des frais d'aménagement à l'échelon municipal. On les présente souvent comme un coût qu'il faut payer et qui se répercute sur le prix. L'idée, c'est que si on parvient à réduire ces coûts, à éliminer la TPS ou ces frais municipaux, alors le prix des logements baissera forcément. Je crois que cette logique est en fait erronée, car le prix des logements est en grande partie déterminé par la demande. Il s'agit de savoir combien un ménage peut payer pour

total amount they could purchase the house for. How the cost components of that break down doesn't really matter. You could eliminate the municipal fees, but the result will be the same prices and higher profits going to developers or to the original landholders that have seen an increase in the value of that land.

Again, in a soft market, personally, I don't think we should be applying GST to housing in any event, because it's not a typical good and service, a consumption good. It has very different long-lived investment-type properties. It's both a consumption good and an investment good for households. The fact that we tacked GST onto housing in the first place, I think, is problematic, but we seem to be moving away from that, particularly with regard to rentals and student housing and that sort of stuff.

Senator Cardozo: Thank you to both our witnesses.

I'm going to ask you a question that I'm sure you'll hate, but I'm looking for a simple answer. We understand that the solutions are complex, but for Build Canada Homes, what would be the simplest way to deal with people who are currently unhoused — I shouldn't say deal with, but provide housing for people who are unhoused? Is it modular homes on Canada lands? Is it renovation? What's the quickest way we can deal with that most urgent group of people?

Ms. Whitzman: I'm sorry, Senator Cardozo. Are you asking me?

Senator Cardozo: I would like to hear from you both, so please go ahead.

Ms. Whitzman: It depends on the context and the place. The most efficient way to deal with homelessness is absolutely housing with support, low-cost housing with supports if necessary. That can be provided — I'm sorry that there isn't a three-word answer to that — in a number of ways. You can have modular builds that have been quite rapid, and we saw that with the Rapid Housing Initiative. You can have conversions that are quite rapid, and we've also seen that as part of the Rapid Housing Initiative. We can see acquisitions combined with targeted housing benefits. It's also important to keep in mind the prevention of homelessness is at least as important as dealing with homelessness once it occurs, and there you're looking at rental protection and you're looking at rent banks. There isn't one thing. We know what works, and we need to do more of it.

le capital et le prêt hypothécaire. Il y a un plafond au montant total qu'on peut consacrer à l'achat d'une maison. La répartition des composantes de ce coût n'a pas vraiment d'importance. Vous pourriez éliminer les frais municipaux, mais le résultat serait le même : des prix inchangés et des profits plus élevés pour les promoteurs ou les propriétaires fonciers initiaux dont les terrains ont pris de la valeur.

Encore une fois, dans un marché en stagnation, je ne pense pas que nous devrions appliquer la TPS pour l'achat d'une maison de toute façon, car ce n'est pas un bien de consommation ni un service au sens propre. Une maison possède des caractéristiques très différentes, proches d'un investissement à long terme. C'est à la fois un bien de consommation et un bien d'investissement pour les ménages. À mon avis, l'ajout de la TPS au prix d'achat d'une maison pose problème dès le départ, mais nous semblons y renoncer, surtout dans le cas des logements locatifs, des logements pour étudiants et tout le reste.

Le sénateur Cardozo : Merci à nos deux témoins.

Je vais vous poser une question qui ne vous plaira sûrement pas, mais je cherche une réponse simple. Nous comprenons que les solutions sont complexes, mais dans le cadre du programme Maisons Canada, quelle serait la façon la plus simple de venir en aide — ou, plutôt, de fournir un logement — aux personnes qui sont actuellement sans abri? Faut-il construire des maisons modulaires sur des terrains fédéraux? Faut-il faire des rénovations? Quel est le moyen le plus rapide de répondre aux besoins de ce groupe de personnes en situation d'urgence?

Mme Whitzman : Je suis désolée, sénateur Cardozo. Est-ce à moi que vous posez la question?

Le sénateur Cardozo : J'aimerais vous entendre tous les deux, alors vous pouvez y aller.

Mme Whitzman : Cela dépend du contexte et de l'endroit. La façon la plus efficace de lutter contre l'itinérance est certainement d'offrir des logements avec accompagnement ou des logements à loyer modique, assortis de services de soutien, au besoin. Cela peut se faire de plusieurs façons — et je suis désolée de ne pas pouvoir vous répondre en quelques mots. Il est possible de construire des maisons modulaires assez rapidement, comme nous l'avons vu grâce à l'Initiative pour la création rapide de logements. La conversion de logements est une autre option assez rapide, et nous l'avons également constaté dans le cadre de cette initiative. Nous pouvons envisager des acquisitions, combinées à des allocations ciblées pour le logement. Il est également important de garder à l'esprit que la prévention de l'itinérance est au moins aussi importante que la lutte contre l'itinérance, et à ce chapitre, il faut penser à la protection des locataires et aux banques d'aide au loyer. Il n'y a pas qu'une seule solution. Nous savons ce qui fonctionne, et nous devons en faire plus.

Mr. Lee: I agree with what Professor Whitzman has said. Here in British Columbia, we've had a model of temporary modular housing, small two-storey buildings with 12 to 15 small apartments in them, but they have been generally put up on land that is eventually going to be developed but maybe not for a couple of years and, generally, at a cost of \$100,000 per unit.

If the political will is there — I think we started bringing these in when Vancouver was hosting the 2010 Olympics — these things can be built very quickly. In fact, if you go up in the North, you'll see, not so much for people who are unhoused but in the work camps for people working on LNG, projects or other big projects, it's all temporary modular housing. We know how to do this. It is a question of putting up the money and political will.

Ultimately, I think that a lot of people who are unhoused in Canada are not just necessarily running through a bad period in their life. They are dealing with mental health issues, addiction issues and other complex challenges. The cost in terms of ongoing operating supports associated with that also needs to be factored into it. It's not a pure building-construction issue.

Senator Cardozo: Would modular work better in Vancouver where the climate is milder compared to Ottawa or Montreal where there is more severe cold? And how high can a modular building go? How many storeys?

Mr. Lee: It's a good question about what the upper limit is, and that's where some of the innovation in Canada could take place. You could definitely build that model on the scale that is needed.

Ms. Whitzman: If I could just jump in, I was on the federal task force on industrial construction last year, and there is a common misunderstanding that forms of industrial construction, such as modular, are going to be like those little temporary shelters that you see around schools, for instance. Industrial construction can be just as well built, and, in fact, better built because it's built in factory conditions instead of on site, as anything else. It can be just as beautiful, et cetera. It's not a shack. It's actual housing. The temporary aspect in B.C. pertained to the land lease underneath. It wasn't the buildings. The buildings weren't going to blow down in a storm, and they're perfectly well insulated. I just wanted to make that clear.

Senator Cardozo: Thank you. That's helpful.

Senator Kingston: I would like to pose my question to both of you — and thank you for being here — because I think both of you would have something to say.

M. Lee : Je suis d'accord avec Mme Whitzman. Ici, en Colombie-Britannique, nous avons un modèle de logements modulaires temporaires : ce sont de petits immeubles de deux étages, dotés de 12 à 15 petits appartements, mais ils sont généralement installés sur des terrains destinés à être développés plus tard, peut-être pas avant quelques années, et chaque unité coûte habituellement 100 000 \$.

Si la volonté politique est là — je pense que nous avons commencé à en construire lorsque Vancouver était l'hôte des Jeux olympiques de 2010 —, ces logements peuvent être construits très rapidement. En fait, si vous allez dans le Nord, vous ne verrez que des logements modulaires temporaires, non pas tant pour les personnes sans abri, mais pour les travailleurs des projets de gaz naturel liquéfié ou d'autres grands projets, qui sont logés dans des camps de travail. Nous savons comment nous y prendre. C'est une question d'argent et de volonté politique.

En fin de compte, je pense que beaucoup de personnes qui n'ont pas de logement au Canada ne traversent pas seulement une mauvaise passe. Elles sont aux prises avec des problèmes de santé mentale, de toxicomanie et d'autres difficultés complexes. Il faut donc également prendre en considération le coût du soutien permanent qui s'y rattache. Ce n'est pas un problème lié strictement à la construction de logements.

Le sénateur Cardozo : Les logements modulaires fonctionneraient-ils mieux à Vancouver, où le climat est plus doux, qu'à Ottawa ou à Montréal, où il fait plus froid? De plus, quelle est la hauteur maximale possible pour un immeuble modulaire? Combien d'étages peut-il compter?

M. Lee : Votre question sur la limite maximale est pertinente, et c'est justement là que le Canada pourrait faire preuve d'innovation. Il est certainement possible de construire ce modèle à l'échelle nécessaire.

Mme Whitzman : Si vous me permettez d'intervenir, j'ai fait partie du groupe de travail fédéral sur la construction industrielle l'an dernier, et les gens croient à tort que les différents types de construction industrielle, comme les logements modulaires, ressembleront à ces petits abris temporaires que l'on voit près des écoles, par exemple. La construction industrielle peut être aussi efficace, voire plus efficace, car elle est réalisée en usine plutôt que sur place, comme tout le reste. Elle peut être tout aussi esthétique, et cetera. Ce ne sont pas de simples cabanes. Il s'agit de vrais logements. Ce qui était temporaire en Colombie-Britannique, c'était le bail foncier sous-jacent, et non les immeubles. Ces logements ne risquent pas de s'effondrer en cas de tempête, et ils sont parfaitement bien isolés. Je voulais apporter cette précision.

Le sénateur Cardozo : Je vous remercie. C'est utile.

La sénatrice Kingston : J'aimerais vous poser une question à tous les deux — et je vous remercie d'être des nôtres —, car je pense que vous auriez chacun un mot à dire.

My experience with people who are unhoused and who have significant issues like each of you alluded to, mental health, addictions and so on, is that in order for them to be successful in housing, they need support from the get-go. My concern is that, at all levels of government, it seems like that is an afterthought when it should be built into what is happening at this point in time, if we're going to solve the problem that lots of people are concerned about, which is seeing people on the street and in distress, having problems and worrying about their own safety because people seem to be in such dire distress when actually what they need is a roof over their head and someone to help them to stay in it. I'm wondering what advice you would have to give to the new Build Canada Homes about how to properly support that segment of the population who are like the canaries in the coal mine and who are creating angst on the part of people living in Canada who don't like to see it and want it to change but don't really know how to do it. It's something that needs a plan that is in concert with everything else that's being done about deeply affordable housing. Could each of you just comment on that please?

Mr. Lee: From my end, I'm not an expert on how to house people who have complex mental and other health challenges, so I would defer on that, but in a macroeconomic sense, if we are building large amounts of new housing supply that is on a nonmarket model so it will ultimately be much more affordable than what we have available right now, that's going to prevent people from falling into homelessness down the road. A really big part of the challenge is that it's not always the same population of people who are homeless. People cycle in and out. It is a heterogeneous population, and I don't have the answers for one best pathway, but we do know that it requires more intensive levels of support. If we can do that on one end while having the supply available to prevent homelessness in the future, then, over the course of a decade or a generation, I think it is possible to eradicate homelessness in Canada.

Ms. Whitzman: Senator Kingston, I would agree with what Mr. Lee had to say. Finland has managed to largely eradicate homelessness over a generation.

This answer is fairly simple. It's bilateral agreements. These kinds of services are generally funded by provinces and territories. The Canada Health Act sets out minimum standards and has proven to be a useful tool for bilateral agreements between the federal government giving money in return for basic levels of service. That needs to be incorporated in the next generation of bilateral agreements that are currently being formulated by the federal government. I'm doing some work for the Federal Housing Advocate on what would be in those bilateral agreements to ensure that, if the federal government puts money in the infrastructure and in the capital costs, then

D'après mon expérience auprès de personnes sans abri qui sont aux prises avec des problèmes importants, comme vous l'avez tous deux mentionné, c'est-à-dire des problèmes de santé mentale, de toxicomanie, et cetera, ces gens ont besoin de soutien dès le départ pour réussir à trouver un logement. Ce qui me préoccupe, c'est que, à tous les paliers de gouvernement, cet aspect semble être relégué au second plan, alors qu'il devrait être pris en considération dès maintenant, si nous voulons régler le problème qui préoccupe beaucoup de citoyens. Lorsqu'on voit des gens dans la rue et en détresse, on s'inquiète pour sa propre sécurité. En réalité, ce dont ils ont besoin, c'est d'un toit au-dessus de leur tête et de quelqu'un pour les aider à garder un logement. Je me demande quels conseils vous auriez à donner aux responsables du nouveau programme Maisons Canada quant à la façon de bien soutenir ce segment de la population, qui représente un peu le canari dans la mine de charbon. Cette situation crée de l'anxiété chez les Canadiens, qui n'aiment pas voir cela et qui veulent que les choses changent, mais qui ne savent pas vraiment comment s'y prendre. Il faut un plan qui va de pair avec les efforts déployés pour la construction de logements très abordables. Pourriez-vous chacun nous faire part de vos observations à ce sujet?

M. Lee : N'étant pas un expert en matière de logement pour les personnes qui souffrent de troubles mentaux complexes ou d'autres problèmes de santé, je m'abstiendrai de répondre à cette question. Toutefois, d'un point de vue macroéconomique, si nous construisons une grande quantité de nouveaux logements selon un modèle non marchand afin qu'ils soient beaucoup plus abordables que ce que nous avons actuellement, cela empêchera les gens de tomber dans l'itinérance. Une grande partie du problème s'explique par le fait que les personnes en situation d'itinérance ne forment pas un groupe fixe. Il y a des allers-retours fréquents. Il s'agit d'un groupe hétérogène, et je n'ai pas les réponses quant à la meilleure voie à suivre, mais nous savons que cela exige des services de soutien plus intensifs. Si nous pouvons agir en ce sens, tout en augmentant l'offre nécessaire pour prévenir l'itinérance à l'avenir, alors je pense qu'il sera possible d'éradiquer ce fléau au Canada en l'espace d'une décennie ou d'une génération.

Mme Whitzman : Sénatrice Kingston, je suis d'accord avec M. Lee. La Finlande a réussi, en grande partie, à éradiquer l'itinérance en une génération.

La réponse est assez simple. Il faut des accords bilatéraux. Ces services sont généralement financés par les provinces et les territoires. La Loi canadienne sur la santé, qui établit des normes minimales, s'est avérée un outil utile pour les accords bilatéraux avec le gouvernement fédéral, qui donne de l'argent en échange de services de base. Il faut intégrer cet aspect dans la prochaine génération d'accords bilatéraux que le gouvernement fédéral s'apprête à conclure. Je mène actuellement des travaux pour la défenseure fédérale du logement sur la teneur éventuelle de ces accords bilatéraux. Si le gouvernement fédéral finance les infrastructures et les coûts d'immobilisation, alors les provinces

suitable operating costs to provide essential supports comes from provinces and territories. What happens if provinces and territories don't play? In that case, the money goes to municipalities and regions to pay for those essential services. Really, it doesn't have a complicated answer. The federal government has the greatest powers. It does have the ability to use its spending powers appropriately to ensure that those services are provided. It just hasn't done that.

[Translation]

Senator Hébert: Ms. Whitzman, at the beginning of your remarks, you talked about the failures of past programs and the fact that the goals had not been met. What do you think it would take to succeed this time?

I'd like to hear from Mr. Lee afterwards, but if there were three essential elements or three or four things that absolutely had to be put in place if we want to succeed, what would they be?

[English]

Ms. Whitzman: There are a couple of aspects to the answer, Senator Hébert. One of them is really clear targets. The federal government has been talking about aggregate supply targets, but it needs to have non-market targets. One target that has been recommended is 20% of all housing being non-market by 2050. That's been recommended by the National Housing Council, by the Community Housing Transformation Centre, et cetera. It worked in France. In France, in year 2000, the national government created targets for all municipalities of 20%. In 2016, it raised those targets for a number of municipalities to 25%. Paris voluntarily took on a target of 30%. Those targets are being met. If you have targets not just of aggregate supply but the supply that is most needed, and if you have it linked to infrastructure financing, which was also the case in France, it does work. France has doubled. In fact, as I said in my presentation, France has a much, much lower proportion of low-income tenants who are in housing need.

Mr. Lee: If we want to talk about targets, our back-of-the-envelope calculation in our alternative federal budget is 1 million new, non-market units over the course of a decade, at 100,000 per year, so 4,000 units is good start for Building Canada Homes, but it's way too small relative to the overall needs. Again, if we want to supplement that, there is a lot the federal government can do on the infrastructure side — the costs currently being born by municipalities for things like water and sewer upgrades, and the development of the supply chains so that we're maximizing the benefit to Canada, for Canadian workers, with Canadian-manufactured products going into these buildings. If we think about it in that scale, a million homes, that's a

et les territoires doivent couvrir les frais d'exploitation nécessaires pour fournir les services de soutien essentiels. Que se passe-t-il si les provinces et les territoires ne collaborent pas? Dans ce cas, l'argent va aux municipalités et aux régions pour payer ces services essentiels. En fait, la réponse n'est pas compliquée. Le gouvernement fédéral est celui qui a le plus de moyens d'agir. Il a la capacité d'utiliser ses pouvoirs de dépenser à bon escient pour s'assurer que ces services sont fournis. Le hic, c'est qu'il ne l'a pas fait.

[Français]

La sénatrice Hébert : Madame Whitzman, vous avez parlé au début de votre allocution des ratés des programmes passés et du fait qu'on n'avait pas atteint les objectifs. Selon vous, qu'est-ce que cela prendrait pour réussir cette fois-ci?

J'aimerais entendre M. Lee par la suite, mais s'il y avait trois éléments incontournables ou trois ou quatre choses qu'il faut absolument mettre en place si l'on veut réussir, quelles seraient-elles?

[Traduction]

Mme Whitzman : La réponse comporte deux ou trois aspects, sénatrice Hébert. Il faut d'abord établir des objectifs très clairs. Le gouvernement fédéral parle d'objectifs pour l'offre totale, mais il doit aussi fixer des objectifs pour le logement hors marché. Un des objectifs recommandés est de faire en sorte que 20 % de tous les logements soient hors marché d'ici 2050. C'est ce que recommandent, entre autres, le Conseil national du logement et le Centre de transformation du logement communautaire. Cela a fonctionné en France. En 2000, le gouvernement national français avait établi des objectifs de 20 % pour toutes les municipalités. En 2016, il a fait passer ce taux à 25 % pour plusieurs municipalités. Paris a volontairement adopté un objectif de 30 %. Ces objectifs ont été atteints. Si vous avez des objectifs non seulement pour l'offre totale, mais aussi pour les logements les plus nécessaires, et si vous associez le tout au financement des infrastructures, comme c'était également le cas en France, vous obtiendrez de bons résultats. La France a doublé son offre. En fait, comme je l'ai dit dans mon exposé, la France compte beaucoup moins de locataires à faible revenu qui vivent dans des logements inabordables.

M. Lee : Parlant d'objectifs, notre budget fédéral alternatif propose, d'après un calcul approximatif, un million de nouveaux logements hors marché au cours de la prochaine décennie, à raison de 100 000 logements par année. Donc, 4 000 logements, c'est un bon début pour Maisons Canada, mais c'est beaucoup trop peu par rapport à l'ensemble des besoins. Encore une fois, si nous voulons prendre des mesures complémentaires, il y a beaucoup de choses que le gouvernement fédéral peut faire sur le plan des infrastructures. Par exemple, il peut couvrir les frais actuellement assumés par les municipalités, notamment pour la modernisation des réseaux d'eau et d'égouts et le développement des chaînes d'approvisionnement, afin de maximiser les

moonshot and that's a generational investment, but 4,000 units next year or whenever they are completed is far from that.

Senator Dalphond: You have spoken about various models, but who is managing these units, these 25% units? Is it the city? Is it some department or the health authorities, or is it run under a co-operative model like what is being proposed here?

Ms. Whitzman: In France, Senator Dalphond, it's mostly done by HLM, which are municipal housing authorities. That has traditionally been a strength in France. There are some really good municipal and regional public housing authorities. Two thirds of the non-market housing in Canada is public housing. What we found in Austria, for instance, or in Denmark or in France is that it doesn't really matter, to some extent, whether it's a co-operative, a non-market association or a public housing authority. What matters is that they are good developers and they are good managers. The short answer to your question is that in France, it's mostly public housing, including the supportive housing. In Canada, it might be, depending on the context, a combination. Whoever is doing a good job should be supported.

Mr. Lee: There is a lot of scope for the non-profit sector in the management of housing. Certainly, in British Columbia, where I'm from, that is largely the case, but there are some areas where they could be managed directly by the public sector as well. The core piece is the non-market or non-profit model so that when units turn over or as they are built, they only need to cover the break-even costs of that development. They are not seeking market rents. It's that dynamic that tends to be pushing people into more precarious housing situations.

Senator Dalphond: There is a tendency when it's managed by the government or the city that the management costs go up. I think what has been proposed in Toronto is a non-profit corporation that will do the management of the projects once completed.

Mr. Lee: Yes. I think a diversity of models is good. I don't think you would want everything managed by one entity. To some extent, you could have some level of competition for contracts and ensure that's twinned with proper accountability and transparency measures for the purposes of auditing those units.

avantages pour le Canada et les travailleurs canadiens, grâce à l'utilisation de produits fabriqués au Canada pour la construction de ces immeubles. Quand on y pense à cette échelle, un million de logements, c'est un projet ambitieux et un investissement générationnel. Toutefois, la construction de 4 000 logements d'ici l'an prochain, ou peu importe le délai, est loin d'être suffisante.

Le sénateur Dalphond : Vous avez parlé de différents modèles, mais qui gère ces 25 % de logements? Est-ce la ville? Est-ce un ministère ou les autorités sanitaires, ou est-ce administré selon un modèle coopératif comme celui qui est proposé ici?

Mme Whitzman : En France, sénateur Dalphond, c'est surtout fait par les offices municipaux d'habitation. Cela a toujours été une force en France. Il y a d'excellentes régies municipales et régionales du logement social. Les deux tiers des logements hors marché au Canada sont des logements sociaux. Ce que nous avons constaté, par exemple, en Autriche, au Danemark ou en France, c'est que le type d'entité — qu'il s'agisse d'une coopérative, d'une association à vocation non commerciale ou d'une régie — n'a pas vraiment d'importance, dans une certaine mesure. L'essentiel, c'est que ces organismes soient de bons promoteurs et de bons gestionnaires. La réponse courte à votre question, c'est qu'en France, il y a surtout des logements sociaux, y compris des logements supervisés. Au Canada, il pourrait s'agir, selon le contexte, d'une combinaison de logements. Tout organisme qui fait du bon travail mérite d'être soutenu.

M. Lee : Il y a beaucoup de place pour le secteur sans but lucratif dans la gestion du logement. Certes, en Colombie-Britannique, d'où je viens, c'est largement le cas, mais il y a certaines régions où ces logements pourraient aussi être gérés directement par le secteur public. L'élément central, c'est le modèle hors marché ou sans but lucratif : ainsi, lorsqu'un logement est remis en location ou qu'il est nouvellement construit, il suffit que le prix couvre les frais de développement, sans générer de profit. On ne cherche pas à obtenir des loyers du marché. C'est cette dynamique qui plonge généralement les gens dans des situations de logement plus précaires.

Le sénateur Dalphond : Quand la gestion est assurée par le gouvernement ou par la ville, les coûts afférents ont tendance à augmenter. Je crois qu'à Toronto, la solution proposée est de confier la gestion des projets, une fois terminés, à une société sans but lucratif.

M. Lee : Oui. Je pense qu'il est utile d'avoir une gamme variée de modèles. À mon avis, il faut éviter que tout soit géré par une seule entité. Il est en quelque sorte possible d'encourager un certain degré de concurrence pour les contrats, tout en prenant des mesures appropriées en matière de reddition de comptes et de transparence afin de permettre la vérification de ces logements.

Senator Dalphond: Thank you.

Senator MacAdam: Ms. Whitzman, in your report *Scaling up affordable housing through a “Build Canada Homes” proposal* published in August of 2025, you note that Austria’s non-market housing is often cited as a global model of cost-based, mixed-income housing that effectively serves low-income households. Roughly 60% of residents live in non-market housing, either municipal or provided by limited-profit housing associations. What lessons from Austria’s non-market housing system could be used in the Canadian context?

Ms. Whitzman: Thank you, Senator MacAdam. It’s always very flattering to know that my reports are being read. I’m happy to send a copy of both the Maytree report, which is fairly recent, and the report that I did for the housing advocate.

The main lesson from Austria is that Vienna started building public housing in the 1920s, and it has continued to build and keep in good repair its public housing to the point where Austria only spends about 0.5% of its GDP on housing. To answer a question asked earlier by Senator Marshall, which I didn’t get a chance to fully answer, when you look at France, which has been doing its own moonshot, doubling its non-market housing from a much higher rate than Canada, they spend 2% of their GDP. England spends 1.4% of its GDP on housing. Canada spends about 0.1% of its GDP on housing.

What both Mr. Lee and I have been talking about tonight is if we’re serious about the housing crisis, then we need to scale up non-market housing, and that will take a generational and transformative investment, which is what Prime Minister Carney has been talking about, but the money behind it in this current budget is not transformative or generational when it comes to housing. It’s a good idea to test out the waters with Build Canada Homes, but my hope would be, within a year or two, that the number of acquisitions, the amount of new build, and the number of renovations would be greatly scaled.

When Mr. Carney was a private citizen, he was part of a task force called More and Better Housing that had very ambitious numbers attached. Mr. Lee has been talking about 1 million units in 10 years. My report for the housing advocate and my book talks about 2 million non-market homes in 10 years. It will take that kind of thinking, not 4,000 homes in five years, which is the current target of Build Canada Homes.

Mr. Lee: It’s interesting that only about 4% of the housing stock in Canada is non-market. Almost all of that was built before 1995. If we recall 30 years ago, the federal government has retreated from its role in supporting the development of new

Le sénateur Dalphond : Je vous remercie.

La sénatrice MacAdam : Madame Whitzman, dans votre rapport intitulé *Scaling up affordable housing through a “Build Canada Homes” proposal*, publié en août 2025, vous soulignez que les logements hors marché en Autriche sont souvent cités comme un modèle mondial de logements à revenus mixtes, fondés sur les coûts, qui répondent efficacement aux besoins des ménages à faible revenu. Près de 60 % de la population vit dans des logements hors marché, qu’ils soient municipaux ou fournis par des associations d’habitation à but lucratif limité. Quelles leçons tirées du système de logements hors marché de l’Autriche pourraient être utilisées dans le contexte canadien?

Mme Whitzman : Je vous remercie, sénatrice MacAdam. C’est toujours très flatteur de savoir qu’on lit mes rapports. Je me ferai un plaisir d’envoyer une copie du rapport Maytree, qui est assez récent, et de celui que j’ai rédigé pour la défenseure du logement.

La principale leçon à tirer de l’Autriche, c’est que Vienne a commencé à construire des logements sociaux dès les années 1920, et elle continue depuis à en bâtir et à les maintenir en bon état. Résultat : aujourd’hui, l’Autriche ne consacre qu’environ 0,5 % de son PIB au logement. Je voudrais revenir à une question posée plus tôt par la sénatrice Marshall, à laquelle je n’ai pas eu l’occasion de répondre entièrement. Si vous prenez l’exemple de la France, qui a mené son propre projet colossal en doublant son parc de logements hors marché à partir d’un niveau déjà bien supérieur à celui du Canada, les dépenses au titre du logement représentent 2 % de son PIB, par rapport à 1,4 % en Angleterre et à environ 0,1 % au Canada.

Ce qu’il faut retenir des observations que M. Lee et moi avons formulées ce soir, c’est que si nous tenons vraiment à régler la crise du logement, nous devons augmenter le nombre de logements hors marché, et cela nécessitera un investissement générationnel et transformateur, comme le répète le premier ministre Carney, mais les fonds prévus dans le budget actuel à cet égard ne sont pas à la hauteur. Certes, le programme Maisons Canada est une bonne façon de tâter le terrain, mais j’espère que, d’ici un an ou deux, le nombre d’acquisitions, de nouvelles constructions et de renovations augmentera considérablement.

Lorsque M. Carney était un simple citoyen, il faisait partie d’un groupe de travail appelé More and Better Housing, qui a présenté des chiffres très ambitieux. M. Lee parle de 1 million de logements en 10 ans. Dans mon rapport pour la défenseure du logement et dans mon livre, je propose environ 2 millions de logements hors marché en 10 ans. Voilà ce qu’il faudra viser, plutôt que 4 000 logements en 5 ans, soit l’objectif actuel de Maisons Canada.

M. Lee : Il est intéressant de constater que seulement environ 4 % du parc de logements au Canada est hors marché. Presque le tout a été construit avant 1995. Si l’on se souvient, il y a 30 ans, le gouvernement fédéral a renoncé à son rôle de soutien à la

and non-market housing. We have essentially had 30 years where not much was built at all. To the extent that we got new housing, it was largely through private condominiums and other private markets.

The legacy of those investments from the 1960s through to the 1990s is still with us today. That just buttresses Professor Whitzman's remarks. We need to start building and just keep building, and never stop, for at least a generation. It's taken us 30 years to get into this mess. We will not get out of it in just a couple of years with a few units. We really need a dedicated effort. The federal government has to underline that when it comes to things like homelessness and the needs spanning across the country, because no province can do it on its own.

The Chair: Thank you, witnesses. It's been very helpful and very interesting. I hope that we will have other opportunities to have a meeting with you, I hope in person. It would be a pleasure. Thank you.

Mr. Lee: Thank you very much.

Ms. Whitzman: Thanks for the opportunity.

[Translation]

The Chair: Thank you to everyone. Our next meeting is planned to take place on November 18 at 9 a.m., to continue our study. Thank you to the whole team, namely the stenographers, the interpreters, the technicians and the pages; your work is always appreciated.

(The committee adjourned.)

construction de nouveaux logements hors marché. Au cours des 30 dernières années, pas grand-chose n'a été construit. Les nouvelles constructions étaient attribuables, en grande partie, à des projets de condominiums privés et à d'autres marchés privés.

L'héritage des investissements effectués entre les années 1960 et 1990 est toujours présent aujourd'hui. Cela ne fait qu'étayer les propos de Mme Whitzman. Nous devons commencer à construire des logements et continuer à le faire sans relâche pendant au moins une génération. Il nous a fallu 30 ans pour nous retrouver dans ce pétrin. Nous ne nous en sortirons pas en quelques années, en construisant une poignée de logements. Nous avons vraiment besoin d'un effort soutenu. Le gouvernement fédéral doit insister là-dessus lorsqu'il s'agit de problèmes comme l'itinérance et d'autres impératifs à l'échelle du pays, parce qu'aucune province ne pourra y parvenir seule.

Le président : Je tiens à remercier nos témoins. C'était très utile et très intéressant. J'espère que nous aurons d'autres occasions de discuter avec vous, peut-être en personne. Ce serait merveilleux. Merci.

M. Lee : Merci beaucoup.

Mme Whitzman : Merci de nous avoir invités.

[Français]

Le président : Merci à tous. La prochaine réunion aura lieu le 18 novembre, à 9 heures, pour la suite de notre étude. Merci à toute l'équipe, soit les sténographes, les interprètes, les techniciens et les pages; votre travail est toujours apprécié.

(La séance est levée.)
