

## EVIDENCE

OTTAWA, Thursday, November 9, 2023

The Standing Senate Committee on Banking, Commerce and the Economy met with videoconference this day at 11:29 a.m. [ET] to study matters relating to banking, trade and commerce generally.

**Senator Pamela Wallin** (*Chair*) in the chair.

[*English*]

**The Chair:** Hello to everyone, and welcome to those who are with us in the room and to those joining us remotely. This is a meeting of the Standing Senate Committee on Banking, Commerce and the Economy. My name is Pamela Wallin, and I serve as the chair of this committee.

Let me introduce some of our committee members who are with us today: Senator Bellemare, Senator Deacon (Nova Scotia), Senator Gignac, Senator Marshall, Senator Miville-Dechêne, Senator Petten, Senator Ringuette and Senator Galvez.

Today, we are continuing our discussion on housing affordability. My apologies to our guests and our witnesses for the complications yesterday because we had a vote in the Senate and it required us to cancel our meeting. We appreciate all of your cooperation in being with us today.

For our first panel, we have the pleasure of welcoming in person, representing the Canadian Bankers Association, or CBA, Alex Ciappara, Vice President and Head Economist, Financial Stability and Banking Policy; and Aaron Meyer, Advisor, Household Finance and Mortgage Markets. Welcome to you both. We'll begin with an opening statement from Mr. Ciappara.

**Alex Ciappara, Vice President, Head Economist, Financial Stability and Banking Policy, Canadian Bankers Association:** Thank you very much. Thank you for inviting the Canadian Bankers Association to appear this morning to participate in the committee's review of housing affordability in Canada. My name is Alex Ciappara, and I am the head economist at the CBA. I'm joined today by my colleague Aaron Meyer, Advisor, Household Finance and Mortgage Markets.

The CBA represents more than 60 domestic and foreign banks employing over 280,000 Canadians that help drive Canada's economic growth and prosperity. We advocate for public policies

## TÉMOIGNAGES

OTTAWA, le jeudi 9 novembre 2023

Le Comité sénatorial permanent des banques, du commerce et de l'économie se réunit aujourd'hui, à 11 h 29 (HE), avec vidéoconférence, pour étudier toute question concernant les banques et le commerce en général.

**La sénatrice Pamela Wallin** (*présidente*) occupe le fauteuil.

[*Traduction*]

**La présidente :** Bonjour à tous. Je souhaite la bienvenue à ceux qui sont parmi nous dans la salle et à ceux qui se joignent à nous virtuellement. Vous assistez à une réunion du Comité sénatorial permanent des banques, du commerce et de l'économie. Je m'appelle Pamela Wallin, et je suis la présidente de ce comité.

Permettez-moi de vous présenter certains des membres de notre comité qui sont parmi nous aujourd'hui : la sénatrice Bellemare, le sénateur Deacon de la Nouvelle-Écosse, le sénateur Gignac, la sénatrice Marshall, la sénatrice Miville-Dechêne, la sénatrice Petten, la sénatrice Ringuette et la sénatrice Galvez.

Nous poursuivons aujourd'hui notre discussion sur l'abordabilité du logement. Je tiens à m'excuser auprès de nos invités et de nos témoins pour les complications d'hier. Le vote au Sénat nous a forcés à annuler notre réunion. Nous vous remercions de votre coopération et d'avoir accepté de vous joindre à nous aujourd'hui.

Nous accueillons maintenant notre premier groupe de témoins dans la salle, qui représentent tous deux l'Association des banquiers canadiens. Nous sommes heureux d'accueillir Alex Ciappara, qui est l'économiste principal et le vice-président pour la stabilité financière et la politique bancaire, et Aaron Meyer, qui est conseiller pour les finances des ménages et les marchés hypothécaires. Bienvenue à vous deux. Nous allons commencer par les remarques liminaires de M. Ciappara.

**Alex Ciappara, économiste principal et vice-président, Stabilité financière et politique bancaire, Association des banquiers canadiens :** Merci beaucoup. Je vous remercie d'avoir invité l'Association des banquiers canadiens à comparaître devant vous ce matin afin de participer à l'examen du comité sur l'abordabilité du logement au Canada. Je m'appelle Alex Ciappara, et je suis l'économiste principal de l'ABC. Je suis accompagné aujourd'hui de mon collègue Aaron Meyer, qui est conseiller pour les finances des ménages et les marchés hypothécaires.

L'ABC représente plus de 60 banques canadiennes et étrangères employant plus de 280 000 Canadiens qui contribuent à la croissance économique et à la prospérité du Canada. Nous

that contribute to a sound, thriving banking system to ensure Canadians can succeed in their goals.

For most Canadians, purchasing a home is the single-most-important financial decision that they will make, and Canada's banks are there to help them throughout the process. Our members have provided over 5 million residential mortgages, valued at close to \$1.6 trillion, to meet the financial goals of Canada's growing population. Our members also provide acquisition, development and construction financing to support new housing supply.

In short, our members, by virtue of their financing activities, serve both sides of the housing affordability equation — housing supply and housing demand. We believe that an imbalance between housing supply and demand continues to be the primary factor contributing to housing affordability in Canada.

The Canada Mortgage and Housing Corporation, or CMHC, estimates that Canada needs to build an additional 3.5 million units above current construction trends to restore housing affordability by 2030. As a result of this imbalance, owning a home in Canada has never been more expensive. According to RBC Economics, housing affordability, defined as homeownership costs as a share of household income, recently hit its worst-ever level, with Canadians needing to devote over 60% of their incomes to homeownership.

The only sustainable long-term option for improving affordability is to expand the supply of housing, including rental units. This is easier said than done as government responsibility for the various functions of building homes is spread over different levels of government — municipal, First Nations, provincial and federal. As such, it is critical that there is greater coordination among various levels of government to address Canada's housing challenges. A permanent discussion forum for relevant stakeholders, including all levels of government responsible for housing, infrastructure, immigration, representatives of the construction industry and advocacy groups, such as the CBA, should be a part of this group.

Of course, not only should there be a discussion forum, but action should also be redoubled to address this critical issue. From the banking industry's vantage point, there are a number of actions that we believe will contribute to addressing housing affordability. They can be categorized into three buckets — financing, people and construction.

milions pour des politiques publiques qui contribuent à la solidité et à la prospérité du système bancaire, afin que les Canadiens puissent atteindre leurs objectifs.

Pour la plupart des Canadiens, l'achat d'une maison est la décision financière la plus importante qu'ils prendront, et les banques du Canada sont là pour les aider tout au long du processus. Nos membres ont accordé plus de 5 millions de prêts hypothécaires résidentiels, d'une valeur de près de 1,6 billion de dollars, afin de répondre aux objectifs financiers de la population croissante du Canada. Nos membres fournissent également du financement pour l'acquisition, le développement et la construction afin de soutenir l'offre de nouveaux logements.

En bref, nos membres, en vertu de leurs activités de financement, servent les deux côtés de l'équation de l'abordabilité du logement, soit l'offre et la demande en la matière. Nous pensons qu'un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements reste le principal facteur influençant l'abordabilité du logement au Canada.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement — ou SCHL — estime que le Canada devrait construire 3,5 millions d'unités supplémentaires par rapport aux tendances actuelles dans le milieu de la construction pour rétablir l'abordabilité du logement d'ici 2030. En raison de ce déséquilibre, il n'a jamais été aussi coûteux d'être propriétaire d'un logement au Canada. Selon RBC Economics, l'abordabilité du logement, définie comme la part des coûts de propriété dans le revenu des ménages, a récemment atteint son pire niveau, les Canadiens devant consacrer plus de 60 % de leur revenu à l'accession à la propriété.

La seule option viable à long terme pour améliorer l'abordabilité est d'augmenter l'offre de logements, y compris de logements locatifs. C'est plus facile à dire qu'à faire, car la responsabilité gouvernementale pour les divers aspects de la construction de logements est répartie entre les divers paliers de gouvernement, soit le fédéral, le provincial, le municipal et les gouvernements des Premières Nations. Il est donc essentiel de renforcer la coordination entre les divers paliers de gouvernement pour relever les défis du Canada en matière de logement. Il faudrait instaurer un forum de discussion permanent pour les parties prenantes concernées composé de tous les paliers de gouvernement responsables du logement, de l'infrastructure, de l'immigration, de représentants de l'industrie de la construction et de groupes de défense, tels que l'ABC.

Bien sûr, il ne faut pas se contenter d'un forum de discussion. Il faut aussi redoubler d'efforts pour s'attaquer à cet enjeu crucial. Du point de vue du secteur bancaire, il existe un certain nombre de mesures qui, selon nous, contribueront à résoudre le problème de l'abordabilité du logement. Elles peuvent être classées en trois catégories : le financement, les personnes et la construction.

On the financing side, this is the area where the banking industry has the greatest expertise. There are a number of initiatives that, particularly, the federal government can take to help banks provide more financing.

First, review capital requirements set by the Office of the Superintendent of Financial Institutions, or OSFI, on banks in any number of ways to allow the industry to provide financing to address this problem. For instance, for banks with standardized models, they are required to set aside more capital for multi-unit residential property and development construction than for other types of real estate despite the increased structural demand for residential property. Another example is avoiding adding to the domestic stability buffer for domestic systemically important banks, or D-SIBs, which has just been raised at the beginning of this month by 50 basis points to 3.5% of total risk-weighted assets.

Second on the financing side, CMHC plays an important role in the insurance and securitization of multi-unit residential housing, including for rentals. We applaud the federal government's recent announcement to increase the annual limit for Canada Mortgage Bonds, or CMBs, for multi-unit rental construction by \$20 billion, from \$40 billion to \$60 billion. In order for the market to fully take advantage of this initiative, it is critical that the federal government remove any remaining uncertainty around the CMB program that is the result of consultations earlier this year to wind it up.

The third part around financing is with regard to improving income verification processes with a third party such as the Canada Revenue Agency, or CRA. This would allow banks to reduce mortgage fraud that serves to drive up costs for borrowers.

The second bucket that I like to mention is people. Our members speak to their developer clients on the front lines building homes. The number one priority is the shortage of skilled trades. According to Statistics Canada, there are close to 64,000 vacant construction jobs in Canada, with a job vacancy rate of 5.1% as of August 2023. A long-term strategy of both encouraging Canadians to take up skilled trades as well as attracting immigrants to the country with these skilled trades is critical to speed up the construction of housing units, not to mention the supporting infrastructure.

Lastly, the third bucket is around the construction, in particular, of social housing. According to Scotiabank Economics, Canada's stock of social housing represents 3.5% of its total housing stock, among the lowest in the Organisation for

Le secteur bancaire se spécialise surtout dans le financement. Le gouvernement fédéral, en particulier, pourrait prendre un certain nombre d'initiatives pour aider les banques à fournir davantage de financement.

Premièrement, il faudrait revoir les exigences en matière de capital fixées par le Bureau du surintendant des institutions financières — ou BSIF — pour les banques de diverses manières afin de permettre au secteur d'offrir du financement pour résoudre ce problème. Par exemple, les banques dotées de modèles standardisés sont tenues de réserver plus de capital pour les immeubles résidentiels à logements multiples et la construction que pour les autres types de biens immobiliers, malgré l'augmentation de la demande structurelle de biens immobiliers résidentiels. On pourrait aussi éviter d'augmenter la réserve pour stabilité intérieure pour les banques d'importance systémique nationale, qui vient d'être relevée au début du mois de 50 points de base pour atteindre 3,5 % du total des actifs pondérés en fonction des risques.

Deuxièmement, toujours à propos du financement, la SCHL joue un rôle important dans l'assurance et la titrisation des immeubles résidentiels à logements multiples, y compris les logements locatifs. Nous saluons l'annonce récente du gouvernement fédéral, qui a dit vouloir augmenter de 20 milliards de dollars la limite annuelle des Obligations hypothécaires du Canada pour la construction de grands logements locatifs, qui passerait ainsi de 40 à 60 milliards de dollars. Si on veut que le marché puisse profiter pleinement de cette initiative, le gouvernement fédéral doit éliminer toute incertitude résiduelle concernant le programme des OHC résultant des consultations menées plus tôt cette année.

Le troisième aspect relatif au financement concerne l'amélioration des processus de vérification des revenus par une tierce partie telle que l'Agence du revenu du Canada. Cela permettrait aux banques de réduire les fraudes hypothécaires qui font grimper les coûts pour les emprunteurs.

La deuxième catégorie que j'aime mentionner porte sur les personnes. Nos membres communiquent avec leurs clients promoteurs immobiliers qui sont en première ligne de la construction de logements. La priorité numéro un est la pénurie de main-d'œuvre qualifiée. Selon Statistique Canada, il y a près de 64 000 postes vacants dans le secteur de la construction au Canada. Le taux de vacance s'élevait à 5,1 % en août 2023. Il est essentiel d'avoir une stratégie à long terme visant à encourager les Canadiens à exercer des métiers spécialisés et à attirer des immigrants formés dans ces métiers au pays pour accélérer la construction de logements, sans parler de l'infrastructure de soutien.

Enfin, la troisième catégorie concerne la construction de logements sociaux en particulier. Selon Scotiabank Economics, le parc de logements sociaux du Canada représente 3,5 % de son parc total de logements, ce qui en fait l'un des plus faibles des

Economic Co-operation and Development, or OECD. In the near term, we encourage the federal government to accelerate financing assistance, funding, development and construction of social housing to meet the growing needs of Canada's most vulnerable population.

We believe that if the federal government takes action in these key areas, the banking industry will be able to make a greater contribution to addressing housing affordability.

Thank you very much. We look forward to your questions.

**The Chair:** Thanks very much for that overview. Just to set the stage here — and I know you mentioned some of the stats we have seen from RBC — if you can confirm these numbers that we are getting from other sources as well.

An estimated 3.4 million Canadians will renegotiate their mortgages over the next 18 months, and almost all will end up paying higher rates for all of the obvious reasons. Does that seem like a number you would agree with?

**Mr. Ciappara:** Yes, that sounds about right.

**The Chair:** Okay. So roughly two out of three Canadians?

**Mr. Ciappara:** Yes.

**The Chair:** We'll begin our questioning. I'll ask everybody to keep their introductions and preambles very brief. We want to get around the room, and our time is limited.

**Senator C. Deacon:** Thank you, witnesses, for being here.

I'm sure as most economists, you believe in increased competition as being a really important way to make our economy more resilient and productive.

I would like to ask Mr. Meyer about mortgage markets. I'm a really big believer that we have to increase competition in our mortgage markets through providing more digital technologies and more access to all financial institutions, provincially regulated credit unions as well as federally regulated financial institutions, or FRFIs. This is to ensure that we are getting the most competition in terms of the regulated products that are being offered and also the easiest ways to compare between products for individuals. That requires those individuals to have access to their financial information to be able to share with other institutions through open banking regimes and other means.

pays de l'OCDE. À court terme, nous encourageons le gouvernement fédéral à accélérer l'aide financière, le financement, le développement et la construction de logements sociaux afin de répondre aux besoins croissants de la population la plus vulnérable du Canada.

Nous pensons que si le gouvernement fédéral prend des mesures dans ces domaines clés, le secteur bancaire sera en mesure de contribuer davantage à l'abordabilité du logement.

Merci beaucoup. Nous avons hâte de répondre à vos questions.

**La présidente :** Je vous remercie de cet aperçu de la situation. Juste pour nous situer, vous avez mentionné des statistiques de la RBC. Pourriez-vous également confirmer les chiffres que nous avons obtenus d'autres sources?

On estime que 3,4 millions de Canadiens renégocieront leur prêt hypothécaire au cours des 18 prochains mois, et que presque tous finiront par payer des taux plus élevés pour des raisons évidentes. Cela vous semble-t-il exact?

**M. Ciappara :** Oui, c'est à peu près cela.

**La présidente :** D'accord. Cela concerne donc environ deux Canadiens sur trois.

**M. Ciappara :** Oui.

**La présidente :** Nous allons maintenant commencer notre période de questions. Je demanderais à tous les membres du comité d'être brefs dans leurs préambules et introductions. Nous voulons permettre à tout le monde de poser des questions, et le temps est limité.

**Le sénateur C. Deacon :** Je remercie les témoins d'être des nôtres.

Je suis sûr que, comme la plupart des économistes, vous pensez qu'une concurrence accrue est un moyen très important de rendre notre économie plus résiliente et productive.

J'aimerais poser une question à M. Meyer sur les marchés hypothécaires. Je crois fermement que nous devons accroître la concurrence sur nos marchés hypothécaires en offrant davantage de technologies numériques et d'accès à toutes les institutions financières, que ce soit les coopératives de crédit réglementées par les provinces ou les institutions financières réglementées par le gouvernement fédéral. Nous devons veiller à obtenir la plus grande concurrence possible pour les produits réglementés offerts et les moyens les plus faciles de comparer les produits pour les particuliers. Pour ce faire, ces derniers doivent avoir accès à leurs informations financières afin de pouvoir les partager avec d'autres institutions par le biais de régimes bancaires ouverts, notamment.

Are you seeing barriers within your organization in terms of enabling that to occur? Is there agreement or support from your organization to see consumers securely getting better access to their data under a federally regulated open banking regime so that they could actually have an easier job of comparing the best rates for them in their community and the home they are buying?

That question is for Mr. Meyer, being the markets person, or whichever.

**Mr. Ciappara:** I'll begin and then Mr. Meyer can help me out.

In terms of competition in the mortgage market space, according to the CMHC, there are about 250 insured lenders that can provide insured mortgages. This includes banks. There are about 40 banks that can provide insured mortgages. Beyond that, there are credit unions or caisses populaires. With caisses populaires, Desjardins is the largest mortgage lender in Quebec. Credit unions are some of the largest mortgage lenders in Western Canada. We have mortgage finance companies, provincially owned financial institutions such as ATB Financial. Then you move beyond the insured space. There are mortgage investment corporations, private lenders — there is a tremendous amount of competition within the mortgage space.

In terms of utilizing technology for the purposes of mortgage lending, I alluded to income verification with the CRA. That can be a technology-based solution to reduce mortgage fraud and thus help with mortgage costs. If we have consent from the taxpayer, we can ask CRA for the income number to put into the mortgage application to improve the process in terms of obtaining a mortgage, to reduce costs and to reduce fraud.

**Aaron Meyer, Advisor, Household Finance and Mortgage Markets, Canadian Bankers Association:** Thank you for the question, senator. Specifically on open banking, I think the industry has been working with the federal government on input into a federal government consultation on that subject. I believe that report will be published in the near future, and the industry is eager to see the results of that report.

**Senator C. Deacon:** My question is really about consumers having access to their data, not their financial institution controlling their data, so that they can use that to potentially negotiate a better mortgage situation and do so easily rather than going from institution to institution to do a comparison across institutions using the same information which their bank currently controls.

Voyez-vous des obstacles au sein de votre organisation à cet égard? Votre organisation est-elle en faveur de l'idée de permettre aux consommateurs d'avoir un meilleur accès sécuritaire à leurs données par le biais d'un régime bancaire ouvert réglementé par le gouvernement fédéral afin qu'ils puissent plus facilement comparer les meilleurs taux pour eux dans leur collectivité pour la maison qu'ils souhaitent acheter?

Cette question s'adresse à M. Meyer, puisqu'il s'occupe des marchés, ou alors à l'un ou l'autre des témoins.

**M. Ciappara :** Je vais commencer et M. Meyer pourra ensuite m'aider.

En ce qui concerne la concurrence sur le marché hypothécaire, selon la SCHL, il y a environ 250 prêteurs assurés qui peuvent fournir des prêts hypothécaires assurés, et cela inclut les banques. Il y a environ 40 banques qui peuvent fournir des prêts hypothécaires assurés. En outre, il y a les coopératives de crédit ou les caisses populaires. Pour ce qui est des caisses populaires, Desjardins est le plus grand prêteur hypothécaire du Québec. Les coopératives de crédit comptent parmi les plus grands prêteurs hypothécaires de l'Ouest canadien. Nous avons des sociétés de financement hypothécaire, des institutions financières provinciales comme ATB Financial. Ensuite, on va au-delà de l'espace assuré. Il y a des sociétés de placements hypothécaires, des prêteurs privés. La concurrence est énorme dans le milieu hypothécaire.

En ce qui concerne l'utilisation de la technologie pour les prêts hypothécaires, j'ai fait allusion à la vérification des revenus par l'Agence du revenu du Canada. Il peut s'agir d'une solution technologique permettant de réduire la fraude hypothécaire et donc de réduire les coûts des prêts hypothécaires. Avec le consentement du contribuable, nous pouvons demander à l'ARC le numéro de revenu à inclure dans la demande de prêt hypothécaire afin d'améliorer le processus d'obtention d'un prêt hypothécaire, de réduire les coûts et de diminuer la fraude.

**Aaron Meyer, conseiller, Finances des ménages et marchés hypothécaires, Association des banquiers canadiens :** Je vous remercie de votre question, monsieur le sénateur. En ce qui concerne plus particulièrement les services bancaires ouverts, le secteur a travaillé de concert avec le gouvernement fédéral dans le cadre de consultations fédérales à ce sujet. Je crois que le rapport sera publié prochainement, et le secteur est impatient d'en connaître les résultats.

**Le sénateur C. Deacon :** Ma question porte sur l'accès des consommateurs à leurs données, et non sur le contrôle de leurs données par leur institution financière. S'ils avaient accès à leurs données, ils pourraient les utiliser pour négocier une meilleure situation hypothécaire. Ce serait plus facile, puisqu'ils n'auraient pas à aller d'une institution à l'autre pour comparer les offres en utilisant les mêmes informations que celles que leur banque contrôle présentement.

**Mr. Ciappara:** I will just reiterate what Mr. Meyer has said. I think what you are alluding to is open banking. We're supportive of getting the report out, seeing what the report says. We've been engaged on that entire process the entire time. We provided our feedback to the government, but the report is with the minister, and we eagerly await that report.

I will say mortgage borrowers are among the most educated. There is a lot of information out there on the internet. Surveys have shown that mortgage borrowers come well-educated, even before they come to their financial institutions to request a mortgage. There is probably no greater financial product than mortgages where customers are educated on this. They educate themselves as well.

**Senator C. Deacon:** Thank you. My question relates to them having the right to use their data from their financial institution. That's specifically my question.

**Mr. Ciappara:** Yes, absolutely.

**Senator C. Deacon:** Absolutely. Thank you.

**Senator Galvez:** We have heard from the Bank of Canada and from OSFI. You also said that we need to construct new housing. At the same time, a large population of Canada lives beside the rivers, the Great Lakes and other bodies of water. And we have climate change there. I am reading a lot on the way banks calculate climate risk. Climate risk is disruptive, unpredictable and it is permanent.

The models that banks seem to be using are models dated from the 1990s, which are models that look at data from upstream, but with climate change, we have to look into the future.

Our Canadian banks, which type of models are they using?

**Mr. Ciappara:** That's a very good question. We're actually meeting with CMHC. Some of my colleagues back in Toronto are meeting today with CMHC to talk about models, stress testing and data. Right now, there is an insufficient amount of data. I deal with data at the CBA, and whatever you put in is whatever you put out. Garbage in, garbage out. So you need quality data.

We're working with the CMHC to ensure that we get quality data to put into our models. It's something that we're working on right now.

You had Superintendent Routledge here last week. He was talking about B15 and how it was recently implemented.

**M. Ciappara :** Je vais juste répéter ce que M. Meyer a dit. Je pense que vous faites allusion aux services bancaires ouverts. Nous avons l'intention de consulter le rapport une fois qu'il sera publié. Nous avons participé à l'ensemble du processus. Nous avons fait part de nos commentaires au gouvernement, mais le rapport est entre les mains du ministre et nous l'attendons avec impatience.

Les emprunteurs hypothécaires sont parmi les plus instruits à ce sujet. Il y a beaucoup d'informations sur Internet. Des sondages ont montré que les emprunteurs hypothécaires s'informent beaucoup avant même de se rendre dans leur institution financière pour demander un prêt hypothécaire. Les prêts hypothécaires sont probablement le produit le plus important pour lequel les clients s'instruisent. Ils vont chercher les informations eux-mêmes.

**Le sénateur C. Deacon :** Merci. Ma question porte sur le fait qu'ils ont le droit d'utiliser les données de leur institution financière. C'est précisément ma question.

**M. Ciappara :** Oui, tout à fait.

**Le sénateur C. Deacon :** Tout à fait, merci.

**La sénatrice Galvez :** Nous avons reçu la Banque du Canada et le BSIF. Vous avez également dit qu'il fallait construire de nouveaux logements. En même temps, une grande partie de la population canadienne vit au bord des rivières, des Grands Lacs et d'autres étendues d'eau, et nous faisons face au changement climatique. Je lis beaucoup sur la manière dont les banques calculent le risque climatique. Ce risque est perturbateur, imprévisible et permanent.

Les banques semblent utiliser des modèles datant des années 1990. Or, ces modèles examinent les données en amont, alors qu'avec le changement climatique, nous devons nous projeter dans l'avenir.

Quel type de modèle les banques canadiennes utilisent-elles?

**M. Ciappara :** C'est une excellente question. Notre organisation rencontre présentement la SCHL. Certains de mes collègues à Toronto rencontrent aujourd'hui la SCHL pour parler des modèles, des tests de résistance et des données. À l'heure actuelle, la quantité de données est insuffisante. Je m'occupe des données à l'ABC, et on récolte ce que l'on sème. Ce qui entre ressort. Il faut donc des données de qualité.

Nous travaillons de concert avec la SCHL pour veiller à obtenir des données de qualité pour nos modèles. Nous travaillons là-dessus présentement.

Vous avez reçu le surintendant Routledge la semaine dernière, qui vous a parlé de la consigne B15 et de sa récente mise en œuvre.

We're working through that right now to understand — now that we have the regulator's expectations, we're trying to put that into practice right now, and we need good data in order to do that.

**Senator Galvez:** Wouldn't you agree that in the absence of this data and the emergency and urgency of doing something and having an idea — because the results from the old models underestimate the risk — wouldn't be to choose a micro-prudential, macro-prudential approach to the issue of climate risk?

**Mr. Ciappara:** I understand my colleagues from the CBA will appear in front of the committee on climate risk — on Bill S-243 specifically — in a couple of weeks.

In terms of broader questions around climate risk, those questions would be better posed to them. I'm prepared to speak about mortgage and housing markets.

**The Chair:** We'll do that and keep our focus today on our report.

[*Translation*]

**Senator Bellemare:** Welcome, and thank you for being with us today.

We received a brief from Questrade Financial Group, who made some recommendations for our housing crisis report. One of these recommendations is to set up a permanent round table to examine Canada's mortgage ecosystem.

My question covers multiple aspects.

Mr. Ciappara, you spoke of the need to coordinate the efforts of all players. Do you agree with the creation of a permanent round table on the mortgage ecosystem? It would be a round table where discussions would centre on issues related to labour shortages and the housing crisis, and on ways to provide housing for newcomers, whether they're temporary residents, like students or workers, or permanent residents.

If you agree with such a recommendation, would you make it your own? Would you add this recommendation? Indeed, there is talk of a broader round table that would bring together all the players.

Who should take the lead in inviting and starting this ongoing conversation about housing in Canada?

Nous travaillons là-dessus présentement. Maintenant que nous connaissons les attentes du régulateur, nous essayons de tout mettre en œuvre dès maintenant, et nous avons besoin de bonnes données pour ce faire.

**La sénatrice Galvez :** En l'absence de ces données et compte tenu de l'urgence d'agir et d'avoir une idée — parce que les résultats des anciens modèles sous-estiment le risque — que pensez-vous d'une approche microprudentielle ou macroprudentielle sur le risque climatique?

**M. Ciappara :** J'ai cru comprendre que mes collègues de l'ABC allaient comparaître devant le comité pour traiter du risque climatique — et plus précisément du projet de loi S-243 — dans quelques semaines.

Pour ce qui est des questions plus générales sur le risque climatique, il serait préférable de les leur poser. Je suis prêt à parler des marchés hypothécaires et du logement.

**La présidente :** C'est ce que nous ferons. Nous allons nous concentrer sur notre rapport aujourd'hui.

[*Français*]

**La sénatrice Bellemare :** Bienvenue et merci d'être parmi nous aujourd'hui.

Nous avons reçu une soumission du groupe financier Questrade, qui a fait certaines recommandations pour notre rapport sur la crise du logement. L'une de ces recommandations est de mettre en place une table ronde permanente pour examiner l'écosystème hypothécaire du Canada.

Ma question porte sur de multiples aspects.

Monsieur Ciappara, vous avez parlé de la nécessité de coordonner les efforts de tous les acteurs. Êtes-vous d'accord sur la création d'une table ronde permanente sur l'écosystème hypothécaire? Ce serait une table ronde qui servirait également à discuter des problèmes liés à la pénurie de main-d'œuvre et à la crise du logement et sur les façons de fournir des logements aux nouveaux arrivants, que ce soit des résidents temporaires, comme les étudiants ou les travailleurs, ou des résidents permanents.

Si vous êtes d'accord sur une telle recommandation, la feriez-vous vôtre? Ajouteriez-vous cette recommandation? En effet, on parle d'une table ronde plus vaste qui réunirait tous les acteurs.

Qui devrait prendre en charge l'invitation et le début de cette conversation permanente sur le logement au Canada?

[English]

**Mr. Ciappara:** Thank you, senator. That's a great question. In fact, we made a recommendation in the House of Commons' pre-budget consultations around exactly that, the need for a permanent discussion forum with the federal government, provincial governments, municipal governments, First Nations and stakeholder groups such as the construction sector and other interested stakeholder groups such as the CBA.

This discussion forum would be around housing affordability rather than mortgages specifically. As I suggested in my opening remarks, the primary problem is just getting more housing supply on stream. It's not a mortgage problem, per se. It's a housing supply problem, which requires more stakeholders than just lenders. We need individuals who are responsible for immigration, infrastructure and financing to be a part of that forum.

In terms of who should start it up, senator, it should be government-led, probably the federal government. They put in place the National Housing Strategy several years ago, so it fits quite nicely into that.

[Translation]

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

Don't you think that policy regarding high interest rates, and therefore mortgage fees, still has a role to play in housing affordability?

You say it's not necessary to include the mortgage side in a round table mandate. However, don't you think high interest rates are linked to the housing crisis and affordability?

[English]

**Mr. Ciappara:** We had a housing supply problem before high interest rates, and we had a housing supply problem during low interest rates. High interest rates have exacerbated it, but it was there before. Interest rates are an element of that, mortgages are an element of that, but I think the real problem is around the lack of housing supply.

I go back to what the CMHC said. Right now, we have 17 million housing units. We need to get that up to about 22 million, 23 million housing units.

Our steady-state build is about 250,000 housing units a year. We need to build much more than that to get to that 3.5 million by 2030 that CMHC recommends.

[Traduction]

**M. Ciappara :** Merci, sénatrice. C'est une excellente question. En fait, c'est exactement ce que nous avons recommandé lors des consultations prébudgétaires de la Chambre des communes, c'est-à-dire créer une tribune permanente pour tenir ce genre de discussion. La tribune réunirait le gouvernement fédéral, les provinces, les municipalités, les Premières Nations et d'autres parties intéressées, comme le secteur de la construction et l'ABC.

Cette tribune se pencherait sur l'abordabilité du logement, plutôt que les prêts hypothécaires. Comme je l'ai indiqué dans ma déclaration, le grand problème, c'est l'offre de logements. Ce n'est pas un problème d'hypothèque en soi. Le problème d'offre de logements ne concerne pas seulement les prêteurs. La tribune doit regrouper les responsables de l'immigration, de l'infrastructure et du financement.

Pour ce qui est de savoir qui devrait créer cette tribune, à mon avis, ce serait une initiative du gouvernement fédéral. Le gouvernement fédéral a lancé la Stratégie nationale sur le logement il y a quelques années déjà, et cette tribune s'imbriquerait bien dans la stratégie.

[Français]

**La sénatrice Bellemare :** Merci beaucoup.

Ne croyez-vous pas que la politique concernant les taux d'intérêt élevés, donc les frais hypothécaires, a quand même un rôle à jouer dans l'abordabilité des logements?

Vous dites que ce n'est pas nécessaire d'inclure le côté hypothécaire dans le mandat d'une table ronde. Toutefois, ne pensez-vous pas qu'il y a un lien avec la crise du logement et l'abordabilité, dans le contexte des taux d'intérêt élevés?

[Traduction]

**M. Ciappara :** Nous avons déjà un problème d'offre de logements avant que les taux d'intérêt grimpent, et nous avons un problème d'offre de logements lorsque les taux d'intérêt étaient bas. La flambée des taux d'intérêt a exacerbé le problème, mais il existait déjà. Les taux d'intérêt sont un facteur, tout comme les prêts hypothécaires, mais le problème réel, c'est la pénurie de logements.

La SCHL a bien cerné le problème. En ce moment, nous avons 17 millions d'unités de logement. Or, il nous en faut de 22 à 23 millions.

En temps normal, nous construisons environ 250 000 unités de logement chaque année. Nous devons vraiment accélérer la cadence pour en construire 3,5 millions d'ici 2030, comme le recommande la SCHL.



[*Translation*]

**Senator Bellemare:** Thank you.

**Senator Gignac:** Welcome, witnesses.

We recently learned that 20% of the mortgages held by three major Canadian chartered banks have negative amortization.

On October 20, the Office of the Superintendent of Financial Institutions released new capital guidelines. These set out capital requirements for mortgage lenders and insurers that better reflect the risks associated with rising mortgage balances.

These changes will require financial institutions to hold more capital to repay mortgages whose payments do not cover the full interest portion.

Could this mean that it will be harder to access credit? What impact will this obligation to hold more capital have on financial institutions? Could this measure lead to restrictions on access to credit?

[*English*]

**Mr. Ciappara:** Thank you, senator.

Essentially, with the changes you are alluding to, OSFI has made it more expensive for banks to have mortgages that are negative amortizing. Those are typically variable rate, fixed-payment mortgages. No doubt that it will be more expensive, which could impact the volume and the cost of those mortgages. In a competitive marketplace, like the one I described earlier, all financial institutions, not just banks, will have to weigh that.

**Senator Gignac:** Just on this conversation on the variable rate, fixed-payment mortgages. When I was younger, that product did not exist. It was a variable loan with variable rate or fixed rate, and that's it. So that product suddenly comes to the market.

Since some people will have difficulty, particularly first-time buyers, I know the Financial Consumer Agency had a look at that.

So what is the position of Canadian Banking Association for people who go with that product — being the disclosure, the risks or the customer being fully aware two or three years ago when they go with that product — what it could mean if the interest rate goes up by 3% or 4%? How will be the Canadian

[*Français*]

**La sénatrice Bellemare :** Merci.

**Le sénateur Gignac :** Bienvenue aux témoins.

On a appris récemment que trois grosses banques à charte canadiennes comptent 20 % de leurs hypothèques avec amortissement négatif.

Or, le 20 octobre dernier, le Bureau du surintendant des institutions financières a publié de nouvelles lignes directrices en matière de capital. Celles-ci formulent des exigences de fonds propres à l'intention des prêteurs et des assureurs hypothécaires qui reflètent davantage les risques associés à l'augmentation des soldes hypothécaires.

Ces changements vont obliger les institutions financières à détenir plus de capital pour rembourser les prêts hypothécaires dont les paiements ne couvrent pas la partie complète des intérêts.

Cela pourrait-il signifier qu'on aura plus de difficulté à avoir accès au crédit? Quelles seront les conséquences de cette obligation sur les institutions financières, c'est-à-dire le fait de détenir plus de capital? Cette mesure pourrait-elle déboucher sur des restrictions à l'accès au crédit?

[*Traduction*]

**M. Ciappara :** Merci, sénateur.

Essentiellement, les changements que vous évoquez ont été apportés par le BSIF pour qu'il coûte plus cher aux banques d'offrir des prêts hypothécaires à amortissement négatif. Ce sont généralement des prêts hypothécaires à taux variable et à versements fixes. Ils coûteraient effectivement plus cher, ce qui pourrait avoir une incidence sur le volume et le coût de ces prêts. Sur un marché concurrentiel, comme celui que j'ai décrit plus tôt, toutes les institutions financières, et non seulement les banques, devront en tenir compte.

**Le sénateur Gignac :** Parlons justement des prêts hypothécaires à taux variable et à versements fixes. Ce produit n'existait pas dans ma jeunesse. Nous avions des prêts hypothécaires à taux variable ou fixe, c'est tout. Et voilà que ce produit arrive soudainement sur le marché.

Je sais que l'Agence de la consommation en matière financière du Canada a examiné ce produit, vu les difficultés éprouvées par certaines personnes, notamment celles qui achètent leur première maison.

Quelle est la position de l'Association des banquiers canadiens à l'égard des gens qui choisissent ce produit? Il aurait fallu expliquer aux clients il y a deux ou trois ans les risques associés au produit lorsque le taux d'intérêt grimpe de 2 ou 3 %. Comment l'Association des banquiers canadiens montrera-t-elle

Bankers Association be flexible and accommodating so that people are not forced to sell their houses?

**Mr. Ciappara:** Yes, absolutely. There is a lot to unpack there. I'll try to do that.

First, on the variable rate, fixed-payment product, those products have been around for quite some time, long before the increase in interest rates and the global financial crisis of 2007-08. So they have been around for quite some time.

Frankly, the product differentiation is a product of competition in the marketplace. You have different financial institutions providing different products.

But to the point around helping those consumers that will have to deal with rising interest rates at renewal, my members and banks are proactively reaching out to those individuals to help them out, so they are not waiting until renewal to hear from them. They are proactively reaching out to them and providing them with options in terms of a plan that they can implement to manage the increase in payment. That plan can include a lump-sum payment, increased mortgage payments or going into a fixed-rate mortgage. Those are all on the table.

So banks are very flexible in terms of helping their customers, and they are doing so proactively. No bank wants to own a house, so they would do everything in their power to help their customers out to deal with increases in payments.

In terms of disclosure and education, our members speak to and disclose to members and educate them on the different options for them before they take out a mortgage. Disclosure is critical, and informing them is critical.

I will repeat something I said earlier: Mortgage borrowers come to the conversation really well-prepared. There is a lot of information in the marketplace. So we're able to have that conversation at a higher level than, say, maybe 10 years ago when information wasn't as readily available.

I hope I have addressed your question, senator. Please let me know if I have missed anything.

**Senator Gignac:** I have worked for banks for many years as a chief economist, and I agree that the last option for banks is to have the keys from the clients. It's not good for the banks or clients. I completely share that sentiment. Nonetheless, I have some concerns regarding that product for the first-time home buyer. Do you see an increase in delinquency rates or default

de la souplesse afin que les gens ne soient pas forcés de mettre la clé sous le paillason?

**M. Ciappara :** D'accord. Vous avez soulevé beaucoup d'éléments. Je ferai de mon mieux.

Tout d'abord, en ce qui concerne les prêts hypothécaires à taux variable et à paiements fixes, ces produits existent depuis quelque temps déjà, et étaient déjà offerts avant la hausse des taux d'intérêt et la crise financière mondiale de 2007-2008. Ce ne sont pas des produits nouveaux.

Honnêtement, la différence entre les produits offerts est fonction de la concurrence sur le marché. Les diverses institutions financières offrent des produits différents.

Pour ce qui est d'aider les consommateurs qui devront composer avec des taux d'intérêt plus élevés lors du renouvellement de leur prêt, nos membres et les banques communiquent de façon proactive avec ces personnes pour les aider. Nous n'attendons pas à la dernière minute, au moment du renouvellement. Les banques communiquent de façon proactive et offrent des stratégies qui pourraient être mises en œuvre pour gérer les paiements plus élevés. Une stratégie pourrait comporter un paiement forfaitaire, des paiements hypothécaires plus élevés ou encore un prêt hypothécaire à taux fixe. Toutes ces possibilités sont offertes.

Les banques se montrent souples afin d'aider leurs clients et elles le font de façon proactive. Nulle banque ne souhaite devenir propriétaire d'une maison, et les banques feront tout leur possible pour aider les clients à composer avec des paiements plus importants.

En ce qui concerne la communication et l'éducation, nos membres parlent aux clients et leur expliquent toutes les conditions, et font des efforts pour les renseigner sur chaque option qui s'offre à eux avant que les clients ne contractent une hypothèque. La communication et l'information sont d'une importance critique.

Je vais répéter quelque chose que j'ai dit plus tôt. Les prêteurs ont fait leurs devoirs. Il existe beaucoup de renseignements sur le marché. Nous pouvons avoir des conversations plus fructueuses qu'il y a peut-être 10 ans, lorsqu'il y avait moins de renseignements.

J'espère que j'ai répondu à votre question, sénateur. Je vous prie de me le dire si j'ai oublié un élément.

**Le sénateur Gignac :** J'ai travaillé pour des banques pendant de nombreuses années à titre d'économiste principal, et je suis d'accord pour dire que les banques veulent à tout prix éviter de voir des clients leur remettre les clés de leur demeure. Personne n'y gagne, ni les banques ni les clients. J'abonde dans le même sens. Néanmoins, j'ai quelques préoccupations quant à la

payments with people who have chosen that product in the last few months?

**Mr. Ciappara:** We track mortgage delinquencies at the CBA. Right now, more than 98% of individuals are current on their mortgage. It's an extraordinary rate, particularly when you compare us to the performance of the United States, both during the global financial crisis and even now. I was looking at numbers recently, and I think the U.S. has about 10 times the delinquency rate that Canada does. It's quite extraordinary in terms of the performance of Canadian banks and borrowers.

To your question, our research finds that unemployment is the key driver of mortgage delinquency rates, so as long as the unemployment rate is relatively low and labour markets stay strong, Canadians will continue to manage mortgage payments.

**The Chair:** On some of the relief measures you were talking about, if you are going to offer a client the ability to move from a variable to a fixed, are you removing penalties?

**Mr. Ciappara:** I think that's part of the conversation, yes.

**The Chair:** The other thing that a lot of people have expressed some concern about is lengthening amortization periods, which is a mug's game, to put it that way. If you are stretching it out to 30, 40, 50 or 60 years, you will never own your home anyway. Home ownership will have a very different meaning. Are you putting some caps on that in terms of your discussions?

**Mr. Ciappara:** I think you are alluding to the variable rate, fixed-rate product where if you go over, say, the trigger rate, amortizations will be extended for the remainder of the term of that mortgage. But then at renewal, they go back to the original amortization. That's just a transient amortization —

**The Chair:** A financing mechanism?

**Mr. Ciappara:** Yes. That's temporary.

In terms of extended amortizations, that's part of the tool kit for individuals who have really paid down their mortgage and contributed to their principal. That is part of the tool kit, but it's one of many tools in that tool kit.

pertinence du produit dans le cas des gens qui achètent leur première maison. Avez-vous constaté une hausse des taux de prêts hypothécaires en souffrance ou des défauts de paiement au cours des derniers mois parmi les gens qui ont choisi le produit?

**M. Ciappara :** L'ABC surveille le taux des prêts hypothécaires en souffrance. Actuellement, plus de 98 % des emprunteurs hypothécaires sont à jour dans leurs paiements. C'est un taux extraordinaire, surtout si on regarde les États-Unis, à la fois pendant la crise financière mondiale et même maintenant. J'ai regardé les chiffres récemment, et il me semble que les États-Unis ont un taux de prêts hypothécaires en souffrance qui est 10 fois supérieur à celui du Canada. Le rendement des banques et des emprunteurs hypothécaires canadiens est extraordinaire.

Pour répondre à votre question, nos recherches ont montré que le chômage est le facteur clé qui fait grimper le taux de prêts hypothécaires en souffrance. Tant que le taux de chômage demeure relativement bas et que les marchés du travail restent vigoureux, les Canadiens pourront continuer à rembourser leur hypothèque.

**La présidente :** Vous avez indiqué que les banques peuvent offrir à leurs clients la possibilité de passer d'un taux variable à un taux fixe pour les aider. Dans ce cas-là, les banques éliminent-elles les pénalités?

**M. Ciappara :** Je crois que cela fait partie des possibilités, effectivement.

**La présidente :** Bon nombre de gens ont exprimé leur préoccupation à l'égard du prolongement des périodes d'amortissement, qui ne font qu'enliser les emprunteurs. Si la période d'amortissement s'étend sur 30, 40, 50 ou 60 ans, on ne devient jamais propriétaire de sa maison. Le fait de posséder sa maison aura un tout autre sens. Essayez-vous d'éviter ce genre de scénario lorsque vous discutez avec les clients?

**M. Ciappara :** Je crois que vous faites allusion au prêt hypothécaire à taux variable et à taux fixe. Lorsque le taux d'intérêt franchit le taux limite, la période d'amortissement sera prolongée jusqu'au moment du renouvellement de l'hypothèque. Cependant, une fois l'hypothèque renouvelée, on revient à la période d'amortissement originale. Ce n'est qu'une mesure temporaire...

**La présidente :** Un mécanisme de financement?

**M. Ciappara :** Oui, un mécanisme temporaire.

La prolongation de la période d'amortissement fait partie des possibilités offertes aux personnes qui ont fait des paiements pour réduire le principal de leur hypothèque. Cependant, ce n'est qu'une possibilité parmi tant d'autres.

**Senator Marshall:** Thank you for the comments on the variable-rate mortgages, but talk about fixed-rate mortgages. We have seen several reports that have said that next year, if rates stay high, there is going to be a segment of mortgage holders who are going to be hit hard. The next year is going to be harder, and then the year after, 2026, is going to be harder again.

Desjardins released a report on it, and I know RBC Capital did too. You must have the same data that shows that there could be trouble looming in the future. What are you doing with that? I'm interested in the options you are giving people.

More specifically, I have also read in the media that banks have started to increase their allowances for doubtful accounts, but it doesn't say whether it's for mortgage holders, business or whatever. So is it being increased because of the mortgage holders? Just bridge all that information together for us.

**Mr. Ciappara:** Okay, I'll try to do that.

I'll take the last question first because it's the one I remember. Around allowances, mortgages are probably the largest asset class on a bank's balance sheet, so I wouldn't be surprised if a fairly large proportion of those credit allowances are for mortgages. I can't give you exact numbers —

**Senator Marshall:** That's what I'm interested in.

**Mr. Ciappara:** Okay.

**Senator Marshall:** Are exact numbers available? It's the numbers that tell the story.

**Mr. Ciappara:** I would have to go back and see. I don't have the —

**Senator Marshall:** If you can provide follow-up information, that would be good. Please keep going; sorry for interrupting.

**Mr. Ciappara:** Your question was around fixed-rate mortgages and at renewal. I'll say a couple things about that.

When individuals take out a mortgage, whether it's a variable-rate mortgage or fixed-rate mortgage, banks are required to apply the stress test, also known as the MQR, the mortgage qualifying rate, so they tested them at higher interest rates. I suspect that the interest rates are higher than what they were tested at, but at least there's a buffer there, so that's one positive thing.

**La sénatrice Marshall :** Merci pour les renseignements sur les prêts hypothécaires à taux variable. J'aimerais vous parler des prêts à taux fixe. Nous avons vu des rapports indiquant que l'année prochaine, un certain pourcentage d'emprunteurs hypothécaires sera pris à la gorge si les taux d'intérêt restent élevés. L'année suivante sera plus difficile et l'année qui suivra, 2026, sera encore plus éprouvante.

Desjardins a publié un rapport sur la question, tout comme RBC Marchés des Capitaux. Vous devez avoir les mêmes données qui indiquent que l'avenir ne sera pas forcément tout rose. Que faites-vous dans ce contexte? J'aimerais savoir ce que vous offrez aux clients comme possibilités.

J'ai également lu dans les médias que les banques ont commencé à augmenter leurs réserves pour les créances irrécouvrables, sans préciser la catégorie du prêt, que ce soient des hypothèques ou les prêts accordés aux entreprises ou d'autres clients. Augmente-t-on les réserves à cause des emprunteurs hypothécaires? Pouvez-vous nous faire le topo de la situation?

**M. Ciappara :** D'accord, j'essaierai.

Je vais répondre à la dernière question en premier, car c'est celle dont je me souviens. Pour ce qui est des réserves, les prêts hypothécaires sont probablement la plus grande classe d'actifs qui paraît sur le bilan d'une banque. Je ne serais guère étonné si une grande proportion des réserves concernait les prêts hypothécaires. Je ne peux vous donner des chiffres exacts...

**La sénatrice Marshall :** C'est justement cela qui m'intéresse.

**M. Ciappara :** D'accord.

**La sénatrice Marshall :** Est-il possible d'obtenir des chiffres exacts? Ils sont très parlants.

**M. Ciappara :** Je devrai faire des recherches. Je ne les ai pas...

**La sénatrice Marshall :** Je vous saurais gré de nous fournir ces renseignements. Je vous prie de continuer; je m'excuse de vous avoir interrompu.

**M. Ciappara :** Vous avez posé une question sur les prêts hypothécaires à taux fixe et leur renouvellement. Voici ma réponse.

Lorsque les clients contractent un prêt hypothécaire, qu'il soit à taux variable ou à taux fixe, les banques doivent faire un test de résistance, c'est-à-dire le taux admissible minimal qui est un taux plus élevé. Je soupçonne que les taux d'intérêt actuels sont plus élevés que le taux du test de résistance, mais le test permet néanmoins d'établir que le client a une certaine capacité, ce qui est positif.

In addition to that, as I mentioned earlier, banks are proactively reaching out to their customers before renewal to see if they need any assistance, and there are a number of tools in that tool kit, whether that's lump sum payments, increased payments, moving to a fixed payment for variable-rate mortgages or extending the amortization. There are a number of tools that they can use.

What was your third question?

**Senator Marshall:** I'm interested in whether you can quantify the impact it will have on your mortgage holders, assuming that the rates don't go down? Everybody is talking about the rates going down, and I'm not convinced that will happen. Have you measured what impact it will have on your mortgage holders next year, the year after and the year after that? I'm interested in the numbers because the numbers tell the story. Have you quantified that?

**Mr. Ciappara:** I myself have not quantified that, but I'm sure we have bank analysts who look at that. One thing about being a bank is you have individuals looking at your financials all the time.

**Senator Marshall:** That's what I'm interested in.

**Mr. Ciappara:** Whether it's providers of debt, deposits, capital, you have regulators looking at that. I don't have the exact numbers in front of me.

**Senator Marshall:** If you have something that you can provide to us, that would be helpful. I'm interested in the fixed-rate mortgages, thank you.

**The Chair:** We're preparing our notes right now, and we have a very limited period of time, so if you can do that quickly that would be really helpful.

**Senator Marshall:** That would be appreciated. Second round, please.

**The Chair:** Thank you, Senator Marshall.

[*Translation*]

**Senator Miville-Dechêne:** I'm going to follow up on a question you touched on earlier.

In the largest banks, many loans extend over a 30-year period. According to Jean Sasseville, a lecturer in actuarial science at UQAM, the federal government should introduce rules to simplify the extension of the amortization period. Obviously, an extension would reduce mortgage payment arrears, especially for first-time buyers.

De plus, comme je l'ai dit plus tôt, les banques communiquent de façon proactive avec leurs clients avant le renouvellement pour voir s'ils ont besoin d'aide. Plusieurs possibilités s'offrent aux clients, que ce soient des paiements forfaitaires, des paiements plus élevés, des paiements fixes dans le cas des prêts hypothécaires à taux variable, ou encore la prolongation de la période d'amortissement. Il existe de nombreuses possibilités.

Quelle était votre troisième question?

**La sénatrice Marshall :** J'aimerais savoir si vous pouvez quantifier l'incidence sur les emprunteurs hypothécaires, en présumant que les taux ne baisseront pas. Tout le monde parle d'une baisse éventuelle des taux, mais je n'en suis pas convaincue. Avez-vous calculé l'impact sur vos emprunteurs hypothécaires l'année prochaine, l'année suivante, et l'année qui suivra? Je m'intéresse aux chiffres, car ils sont parlants. Avez-vous pu calculer cela?

**M. Ciappara :** Moi-même, je n'ai pas fait de calcul, mais je suis sûr que nous avons des analystes bancaires qui se penchent sur la question. Les banques ont cette particularité : il y a toujours quelqu'un qui étudie constamment leurs états financiers.

**La sénatrice Marshall :** C'est justement ce qui m'intéresse.

**M. Ciappara :** Que ce soient des prêts, des dépôts ou des capitaux, les organismes de réglementation s'y intéressent. Je n'ai pas les chiffres exacts devant moi.

**La sénatrice Marshall :** Je vous saurais gré de nous fournir des chiffres. Je m'intéresse aux prêts hypothécaires à taux fixe. Merci.

**La présidente :** Nous sommes en train de rédiger notre ébauche de rapport, et nous avons très peu de temps. Je vous prie de nous envoyer cela dans les délais les plus brefs.

**La sénatrice Marshall :** Tout à fait. Je m'inscris à la deuxième série de questions.

**La présidente :** Merci, sénatrice Marshall.

[*Français*]

**La sénatrice Miville-Dechêne :** Je vais poursuivre sur une question que vous avez abordée tout à l'heure.

Dans les plus grandes banques, de nombreux prêts s'étendent sur une période de 30 ans. Selon Jean Sasseville, chargé de cours en actuariat à l'UQAM, le gouvernement fédéral devrait instaurer des règles pour simplifier le prolongement de la période d'amortissement. Évidemment, un prolongement permettrait de diminuer les retards de paiements hypothécaires, particulièrement pour les premiers acheteurs.

Is this an option you feel is necessary at this point, considering that there are mortgages that last 40 or 50 years in Europe?

[English]

**Mr. Ciappara:** Like I said, in terms of those extended amortizations, as a result of variable rate, fixed-payment mortgages, interest rates on those mortgages are reaching the trigger rate. For a period of time, up until the end of the term and until renewal, the amortization periods will be longer, but then they go back to the original amortization period. That happens automatically.

In terms of extending amortizations as a tool, it's important to remember that there are a number of individuals who have paid down their mortgage, contributed to the principal, but because of the interest rate increases might need a little bit more flexibility. That is a tool that banks already have and are already applying, depending on the circumstance that the individual is in, particularly if they've already paid down their principal on their mortgage.

**Senator Miville-Dechêne:** So it's a case-by-case situation.

**Mr. Ciappara:** Absolutely.

**Senator Miville-Dechêne:** Do you have any idea at this moment, considering the economic situation, if it's done often or not? Is there a percentage of customers extending their amortization?

**Mr. Ciappara:** We don't track that at the CBA. I'm sure members do, but we don't track that. It's a tool among many that banks have, but I don't have percentages for you.

[Translation]

**Senator Miville-Dechêne:** All right. Thank you.

[English]

**The Chair:** We may try and get that from some of your members because the concern that has been expressed to me is they didn't want that tool to be stretched out to too long or too high a number because there is no home ownership in the face of that.

**Senator Ringuette:** First of all, it's good news that you're telling us that 98% of Canadian homeowners are meeting their mortgage payments. That is good news because we've been hearing some horror stories that are probably only part of that 2%.

Est-ce une option que vous jugez nécessaire à ce stade-ci, considérant qu'il y a des prêts hypothécaires qui durent 40 ou 50 ans en Europe?

[Traduction]

**M. Ciappara :** Comme je l'ai dit plus tôt, dans le cas des prêts hypothécaires à taux variable et à paiements fixes, les taux d'intérêt franchissent le seuil limite et la période d'amortissement est prolongée. Pendant un certain temps, soit jusqu'à la fin de la période fixée et jusqu'au renouvellement du prêt, la période d'amortissement sera plus longue, mais ensuite on revient à la période d'amortissement originale. Cela se fait automatiquement.

Il faut se souvenir, lorsqu'on parle de prolonger la période d'amortissement, qu'il existe de nombreuses personnes qui remboursent le principal du prêt hypothécaire, mais qui ont besoin d'un peu plus de souplesse en raison de la hausse des taux d'intérêt. Les banques étaient déjà en mesure d'offrir cette possibilité et elles l'offrent actuellement, selon les circonstances du client, et surtout si le client a déjà fait des efforts pour rembourser le principal de son hypothèque.

**La sénatrice Miville-Dechêne :** Donc il faut y aller au cas par cas.

**M. Ciappara :** Tout à fait.

**La sénatrice Miville-Dechêne :** Compte tenu de la conjoncture économique, savez-vous si les clients choisissent davantage cette option en ce moment? Quel serait le pourcentage de clients qui prolongent leur période d'amortissement?

**M. Ciappara :** L'ABC ne fait aucun suivi. Par contre, je suis sûr que nos membres le font. Je ne peux vous fournir un pourcentage, mais je sais que les banques offrent cette possibilité, parmi tant d'autres.

[Français]

**La sénatrice Miville-Dechêne :** D'accord. Merci.

[Traduction]

**La présidente :** Nous allons peut-être demander ces renseignements à vos membres, parce que nous avons entendu que les clients ne veulent pas une période d'amortissement trop longue ou des paiements trop élevés, car à ce moment-là, ils ne deviendront jamais propriétaires de leur maison.

**La sénatrice Ringuette :** Tout d'abord, je suis heureuse d'entendre que 98 % des propriétaires de maisons canadiens réussissent à faire leurs paiements hypothécaires. C'est une bonne nouvelle, car nous avons entendu des histoires d'horreur qui font probablement partie de ce malheureux 2 %.

I'll throw you a wrench here. Notwithstanding the supply issue of housing, you're part of the capital way of thinking regarding housing. You have to abide by OSFI rules, and then you have to deal with CMHC in regards to insurance and so on.

For the last century, perhaps, we've been looking at housing too restrictively. We need housing during our entire lifetime. We try to find an individual house away from our family from around the age of 20 up to 80, given the life expectancy of Canadians. If you purchase housing, you are able to acquire an asset and will have capital for the duration of your life. Otherwise, you are paying for housing, possibly not much of a price difference, to a numbered corporation.

**The Chair:** Senator Ringuette, you've used half your time here, so can we get to a question?

**Senator Ringuette:** Yes, I will, Madam Chair. Thank you. How much outside-of-the-box thinking about the housing issue and housing payments, whether it's a mortgage or a rental, have you done? How much study have you done in regard to this issue; and if you have not done so, could you do so?

**Mr. Ciappara:** Thank you very much, senator. We work within the parameters that Parliament sets for us. They set out the public policies and have set out a system that relies on mortgages as a source of funding. It relies on capital as a source of building housing supply, and so that's the paradigm that we work in, right?

**Senator Ringuette:** Yes.

**Mr. Ciappara:** I think it's incumbent on the parliament and committees such as this, if they want a different paradigm, to figure out what that paradigm is.

**Senator Ringuette:** Yes, at least look at it.

**Mr. Ciappara:** Yes, but we work within the public policy construct that Parliament provides to us.

**Senator Ringuette:** Second round, I guess, Madam Chair.

**Senator Petten:** I'd like to talk to you about supply and demand, the current crises in the lack of housing supply. Some of it is we're behind, and some is due to the immigration policy that you mentioned. When we fill that supply, developers have empty units, people have houses built with basement apartments — we've done all of the things — and now people can't repay their loans. Do you have measures in place to deal with a correction? Do you plan for that now?

Je vais vous poser une colle. Outre la question de l'offre, vous traitez le logement avec le capital à l'esprit. Vous devez respecter les règles du BSIF, et ensuite celles de la SCHL pour ce qui est de l'assurance, et ainsi de suite.

Nous avons peut-être traité la question du logement de façon trop restrictive au cours du dernier siècle. Nous tentons de quitter le nid familial à 20 ans afin de nous installer dans une maison et d'y rester jusqu'à l'âge 80 ans, si je me fie à l'espérance de vie des Canadiens. Si on achète une maison, on fait l'acquisition d'un bien et on disposera du capital pendant notre vie. Sinon, on verse un loyer à une société à dénomination numérique pour se loger, un loyer qui se rapproche possiblement du montant d'un paiement hypothécaire.

**La présidente :** Sénatrice Ringuette, vous avez déjà épuisé la moitié de votre temps de parole. Je vous prie de poser une question.

**La sénatrice Ringuette :** Oui, madame la présidente. Merci. Avez-vous tenté de sortir des sentiers battus en réfléchissant à la question du logement et au coût du logement, que ce soit un loyer ou un paiement hypothécaire? Avez-vous consenti des efforts pour travailler sur cette question, et si la réponse est non, pourriez-vous le faire?

**M. Ciappara :** Merci beaucoup, sénatrice. Nous respectons les paramètres établis par le Parlement. C'est le Parlement qui décide les politiques publiques et qui a établi un système prévoyant des prêts hypothécaires comme source de financement. Le système compte sur le capital pour alimenter la construction de logements. Voilà le cadre dans lequel nous évoluons.

**La sénatrice Ringuette :** Effectivement.

**M. Ciappara :** Il revient donc au Parlement et aux comités comme le vôtre d'apporter des changements au cadre, s'il souhaite le modifier.

**La sénatrice Ringuette :** Oui, ne serait-ce que de se pencher sur la question.

**M. Ciappara :** D'accord, mais nous devons respecter la politique publique établie par le Parlement.

**La sénatrice Ringuette :** Prière de m'inscrire à la deuxième série de questions, madame la présidente.

**La sénatrice Petten :** J'aimerais vous parler de l'offre et de la demande et de la crise actuelle de pénurie de logements. Nous accusons un retard au chapitre de la construction, ce qui explique une partie du problème, et il y a également la politique en matière d'immigration. Lorsque nous réussissons à construire des logements, les promoteurs ont des unités vides et les gens ont des maisons avec un appartement au sous-sol. Cela s'est déjà produit dans le passé, et maintenant les gens ne peuvent pas

Because I'm just thinking, as we're here in this committee, we'll be talking about this, maybe, in a couple of years in a different position.

**Mr. Ciappara:** That might suggest that we've built three and a half million units and filled the housing supply gap, so we might be in a good place if that happens, right? That would suggest that we may have overcorrected for the solution. Frankly, I don't think we're in that place right now.

To your question about whether our members manage for downside risks, absolutely. That's what banks do. I mean, that's their bread and butter in terms of risk management. They manage, account for and stress test for all sorts of risks: higher interest rates, lower interest rates, increase in unemployment, decrease in unemployment — all sorts of things. They plan for all sorts of scenarios. So the short answer is yes, they do.

**The Chair:** I have a question on the projections you've raised. Do you think there's hope? Given all the things that you've suggested — labour shortages, interest rates, immigration, all the pressures — there's this goal of X new homes by 2030. Is there any chance of getting there?

**Mr. Ciappara:** If governments can get together and manage and coordinate — I mean, there's a possibility. I'm optimistic by trade, so I'm hopeful. However, we need to see some action, right?

**The Chair:** We'll go to our second round now.

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

I want to keep building on Senator Gignac's questioning about the fixed payment, variable-rate mortgages. According to many sources, they were 80% of the mortgages issued during the 2020 to 2022 period, and it's a new product. The Superintendent of Financial Institutions indicated that he doesn't have control over products. He has control over how to make banks make sure they're properly financed.

You say that consumers come really well-informed. That almost says it's their job to understand. I think the question is whether or not they really truly understood what they were getting themselves into. I think OSFI and the Bank of Canada asked the banks to spend some time working through some of those challenges because you know what the problems are going to be. You can tell right now when their mortgage is coming due

rembourser leur prêt hypothécaire. Avez-vous prévu des mesures pour corriger le tir? Que faites-vous actuellement?

Nous sommes ici réunis en comité pour parler d'un problème, mais il se peut que dans quelques années, la conjoncture soit toute autre.

**M. Ciappara :** À ce moment-là, nous aurons construit 3,5 millions d'unités et nous aurons comblé le manque de logements, ce qui fait que nous serons en bonne posture, n'est-ce pas? Vous évoquez un scénario dans lequel nous aurons trop fait pour corriger la situation. Bien franchement, ce n'est pas la réalité en ce moment.

Je vous dirais que oui, absolument, nos membres gèrent les risques. C'est ce que font les banques. C'est leur pain quotidien, la gestion du risque. Elles gèrent le risque, en tiennent compte et font des tests de résistance dans toutes sortes de scénarios : des taux d'intérêt plus élevés ou plus bas, une hausse du taux de chômage, une baisse du taux de chômage... Je vous réponds qu'assurément, les banques le font.

**La présidente :** J'ai une question concernant les projections que vous avez évoquées : Pensez-vous qu'il y ait de l'espoir d'atteindre l'objectif de nouveaux logements que s'est fixé le gouvernement d'ici 2030? Compte tenu de tous les défis que vous avez mentionnés, comme la pénurie de main-d'œuvre, la hausse des taux d'intérêt, l'immigration, et les pressions inflationnistes, avons-nous une chance d'y parvenir?

**M. Ciappara :** Si les différents ordres de gouvernement arrivent à coordonner leurs efforts, je pense que nous pourrions y arriver. Je suis optimiste de nature, donc j'ai de l'espoir. Néanmoins, il est temps d'agir, n'est-ce pas?

**La présidente :** Nous allons passer à notre deuxième série de questions.

**Le sénateur C. Deacon :** Je remercie tous nos témoins.

Je souhaite poursuivre sur la lancée des questions posées par le sénateur Gignac au sujet des prêts hypothécaires à taux variable et à versements fixes. Selon de nombreuses sources, il s'agit d'un nouveau produit financier qui représente 80 % des hypothèques accordées entre 2020 et 2022. Le Bureau du surintendant des institutions financières, le BSIF, a indiqué que son mandat n'est pas d'exercer un contrôle sur les produits financiers, mais bien de veiller au financement adéquat des banques canadiennes.

Vous dites que les consommateurs sont très bien informés. Cela revient presque à dire que c'est leur responsabilité de bien comprendre tous ces enjeux financiers, mais je ne suis pas certain qu'ils saisissent parfaitement dans quoi ils s'engagent. À mon avis, le BSIF et la Banque du Canada ont demandé aux institutions financières de réfléchir à la manière de relever les défis dont vous avez parlé. Comme on connaît déjà le moment où



and what is going to happen to their rate. You know that now and well in advance, so you don't have to wait for that to happen. I'm hoping that is happening at the financial institutions.

The other thing is, again, around competition. Back in 2008 when interest rates were 3.5% to 5%, the spread between the bank rate and the prime rate was 170 basis points. Now it's a spread of 220 basis points. That rose because interest rates dropped so much. But the lack of competition has caused the banks to have another 50 basis points between what they borrow the money for and their prime rate — let alone what they end up lending to people — than was the case 15 years ago.

That indicates to me very factually that the competitive pressure isn't there. The Governor of the Bank of Canada has said that competition is what really helps on the downward side of inflation. It helps to put pressure on prices to make sure people are reducing prices because they have a competitive pressure to do so. The competitive pressure on the banks to reduce their prime rates to where they were relative to the bank rate 15 years ago isn't there.

So I go back to open banking — a report being issued or being implemented. We've got to get more pressure to make sure consumers are being properly treated, properly informed and are getting the most competitive rate.

**The Chair:** We're just going to get a response to that.

**Senator C. Deacon:** I would like your thoughts on why that expanded bank rate to prime rate spread continues.

**Mr. Ciappara:** On the point about consumers coming prepared, I'm certainly not suggesting that the banks are abdicating their responsibility to educate them. All I'm saying is that we're finding that with the advent of the internet, customers are coming well-prepared. Therefore, we can have a higher level of conversation between the banks and the customers. We're probably able to have a more sophisticated conversation as a result of the information on the internet.

In terms of the competition in the mortgage market, like I said, there are 250 authorized mortgage lenders within this country, and only 40 of them are our members. So our members compete against each other, and they compete against caisses populaires, credit unions, provincially owned financial institutions and mortgage finance corporations, or MFCs. There's a tremendous amount of competition.

**Senator C. Deacon:** Why is that spread not reducing?

les hypothèques arrivent à échéance, et ce qu'il va advenir des taux, j'ose espérer que les institutions financières ne seront pas prises au dépourvu.

L'autre défi des institutions financières concerne la concurrence. En 2008, lorsque les taux d'intérêt étaient de l'ordre de 3,5 % et 5 %, l'écart entre le taux d'escompte et le taux préférentiel se situait à 170 points de base. Aujourd'hui, l'écart atteint 220 points de base, une augmentation due à la baisse marquée des taux d'intérêt. Néanmoins, le manque de concurrence a fait en sorte que les taux d'intérêt des institutions financières ont grimpé de 50 points de base en 15 ans, sans parler de ce qu'elles finissent par prêter à leurs clients.

Cette situation m'indique très concrètement que la pression concurrentielle a disparu. Le gouverneur de la Banque du Canada a déclaré qu'un sain degré de concurrence est nécessaire pour faire baisser l'inflation. Malheureusement, force est de constater que la pression concurrentielle exercée sur les institutions financières pour qu'elles ramènent leurs taux préférentiels à leur niveau d'il y a 15 ans n'existe plus.

Je reviens à l'étude sur le système bancaire ouvert. Nous devons exercer davantage de pression sur les institutions financières afin que les consommateurs soient mieux traités, mieux informés, et qu'ils puissent obtenir le taux le plus concurrentiel possible.

**La présidente :** Je vais laisser M. Ciappara répondre à cela.

**Le sénateur C. Deacon :** J'aimerais connaître votre opinion sur les raisons pour lesquelles l'écart entre le taux officiel d'escompte et le taux préférentiel se maintient.

**M. Ciappara :** En ce qui concerne la littératie financière de la population canadienne, loin de moi l'idée de prétendre que les institutions financières se déchargent de toute responsabilité de mieux sensibiliser leurs clients. Je dis simplement que nous constatons que depuis l'arrivée d'Internet, les clients sont de mieux en mieux informés et préparés, ce qui permet aux institutions financières de s'adresser à eux d'une manière plus sophistiquée.

En ce qui concerne le degré de concurrence sur le marché hypothécaire, je rappelle que le Canada compte 250 prêteurs hypothécaires autorisés, dont seulement 40 font partie de notre association. Nos membres sont donc en concurrence les uns avec les autres, ainsi qu'avec les caisses populaires, les coopératives d'épargne et de crédit, les institutions financières provinciales, et les sociétés de financement hypothécaire. Par conséquent, la concurrence est très forte.

**Le sénateur C. Deacon :** Pourquoi l'écart entre les taux d'escompte et les taux préférentiels demeure-t-il inchangé?

**Mr. Ciappara:** I think you're talking about the prime rate, and the prime rate is attached to the Bank of Canada. When the Bank of Canada raises its bank rate, prime rates will go up, and when the Bank of Canada lowers —

**Senator C. Deacon:** Banks choose their prime rate.

**Mr. Ciappara:** It goes up and down as the Bank of Canada raises and lowers rates.

**Senator C. Deacon:** But it's up. Relatively speaking, it's half a per cent higher than it was in 2008.

**Mr. Ciappara:** I'd have to go back and look at that. I'm not certain of that.

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

[Translation]

**Senator Bellemare:** I have a question about cooperative housing.

Is it fair to say that banks are investing more in housing cooperatives? Right now, Mouvement Desjardins and the caisses populaires are doing it, but why shouldn't the banks do it too?

[English]

**Mr. Ciappara:** About a decade ago, the federal government put in place legislation to allow credit unions to operate across the country. I think you're suggesting that credit unions and caisses populaires are co-op financial institutions. Under current legislation, you can have a credit union operate right across the country rather than what existed before, which was that they were operating within one province. Federal credit unions are even our members, so they're part of the solution.

In terms of lending to co-ops, co-ops are typically part of an affordable housing solution, and we're part of that process as well. There are solutions that the CMHC, provides, like the Mortgage Loan Insurance, or MLI, Select program, that allow banks to provide concessionary and favourable rates, terms and conditions with the help of CMHC.

Co-ops are part of the solution. They're not the silver bullet. There are a lot of different variables when it comes to building homes in this country. However, co-ops are definitely part of the solution.

**M. Ciappara :** J'ai l'impression que vous faites référence aux taux préférentiels, qui sont fixés par la Banque du Canada. Lorsque la Banque du Canada augmente son taux d'escompte, les taux d'intérêt préférentiels augmentent également, et lorsqu'elle baisse son...

**Le sénateur C. Deacon :** Ce sont pourtant les banques qui choisissent leur taux préférentiel.

**M. Ciappara :** Les taux préférentiels évoluent en fonction des hausses et des baisses du taux d'escompte fixé par la Banque du Canada.

**Le sénateur C. Deacon :** Mais je vous rappelle que le taux d'escompte est présentement en hausse. Toutes proportions gardées, il a grimpé d'un demi-point de pourcentage depuis 2008.

**M. Ciappara :** Il faudrait que je vérifie cette affirmation, car je n'en suis pas certain.

**Le sénateur C. Deacon :** Je vous remercie.

[Français]

**La sénatrice Bellemare :** J'ai une question au sujet des coopératives d'habitation.

Est-ce qu'on peut penser que les banques investissent davantage dans les coopératives d'habitation? Actuellement, il y a le Mouvement Desjardins et les caisses populaires qui le font, mais pourquoi les banques ne le feraient-elles pas aussi?

[Traduction]

**M. Ciappara :** Il y a une dizaine d'années, le gouvernement fédéral a mis en place des mesures législatives pour autoriser les coopératives de crédit à mener leurs activités partout au pays. Si je comprends bien, vous dites que les coopératives de crédit et les caisses populaires sont des institutions financières coopératives. En vertu des lois actuelles, les coopératives de crédit peuvent mener leurs activités dans l'ensemble du pays, alors qu'elles devaient auparavant se limiter à une seule province. Les coopératives de crédit fédérales se sont intégrées à notre association, et font partie de la solution.

Les coopératives reçoivent des prêts et font généralement partie de la solution du logement abordable du gouvernement fédéral. La SCHL propose différentes solutions, comme l'assurance prêt hypothécaire, également connue sous le nom APH-Sélec, qui permet aux banques d'accorder des taux, des conditions et des modalités favorables à certains de leurs clients.

Comme je l'ai dit, les coopératives font incontestablement partie de la solution pour lutter contre la crise du logement au Canada. Bien entendu, il ne s'agit pas d'une solution miracle, et différents facteurs entrent en ligne de compte lors du processus de construction de logements.

**Senator Bellemare:** And banks could —

**Mr. Ciappara:** Yes.

**Senator Galvez:** With respect to housing, the banking mortgage service is intrinsically related to the home insurance service — more so in Canada because compared to other jurisdictions, we are overinsured here in Canada.

Given that the insurance industry is living a very strong crisis — as we can see in the United States. You know, they are leaving some states — and we are seeing some of this in some hot places in Canada, my question is this: Do you negotiate deals, agreements or discuss with the insurance sector? What is the outcome of that exchange, if it's happening?

**Mr. Ciappara:** We pay attention to what the insurance sector is doing with respect to their insurance products because many of our borrowers have insurance products, right? So we need to pay attention to what those terms and conditions are and what the coverage is. Therefore, we certainly pay attention. I think the insurance industry in this country has done very good work in terms of the climate risk area. They insure homes in these cases.

**Senator Galvez:** Let me just give you one example. In Quebec today, if your house is flooded, you claim your insurance and you restore the same thing in the same place, even though you are in the flood plain. How do you react to that?

**Mr. Ciappara:** That's probably a question best left for the insurance industry and CMHC rather than ourselves. We pay attention to what the insurance industry is doing. I think they're thinking about these things. However, I'm not sure if any action has been taken. At least, I'm not familiar with it.

**Senator Galvez:** Thank you.

**Senator Marshall:** I want to go back to Senator Deacon's question about that half-a-percentage spread.

A couple of years ago — I think it was the budget before last — the government in its budget levied three additional taxes on financial institutions, including banks. You're in the business to make money and make a profit. I would think those tax increases would be passed on — at least some of it would be passed on to the consumer.

Is that half-a-percentage spread in some way related to all of these additional taxes that have been imposed by the federal government? Those taxes are fairly significant. We're talking about billions of dollars. Can you just relate those two?

**La sénatrice Bellemare :** Et les banques pourraient...

**M. Ciappara :** Oui.

**La sénatrice Galvez :** En ce qui concerne le logement, les services bancaires hypothécaires sont intrinsèquement liés aux services d'assurance habitation, et c'est encore plus vrai au Canada en raison du nombre très élevé d'individus qui contractent une assurance habitation.

Le secteur de l'assurance traverse une crise de très grande ampleur partout en Amérique du Nord. Aux États-Unis, de plus en plus de citoyens quittent leur État pour s'installer ailleurs en fonction de la volatilité du marché immobilier, et nous constatons le même phénomène au Canada. L'association que vous présidez négocie-t-elle des accords et des conventions avec les joueurs du secteur de l'assurance? Quel est le résultat de ces négociations, le cas échéant?

**M. Ciappara :** Nous sommes très attentifs aux modalités générales des nouveaux produits d'assurance qui arrivent sur le marché, car après tout, beaucoup de nos emprunteurs achètent ces mêmes produits. Je dirais que le secteur de l'assurance au Canada fait du très bon travail, notamment en matière de gestion des risques.

**La sénatrice Galvez :** Permettez-moi de vous donner un exemple. Aujourd'hui au Québec, un résidant dont la propriété vient d'être inondée peut faire appel à sa compagnie d'assurances et faire restaurer sa propriété au même endroit, même s'il s'agit d'une plaine inondable. Qu'en pensez-vous?

**M. Ciappara :** Je pense qu'il vaut mieux poser ce type de questions directement à des représentants du secteur de l'assurance et de la SCHL plutôt qu'à nous-mêmes. Comme je l'ai dit, nous suivons de près ce qui se fait dans le secteur de l'assurance. Je pense qu'ils réfléchissent à ce genre d'enjeux, mais je ne suis pas certain que des mesures concrètes ont été prises. En tout cas, je ne suis pas au courant.

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

**La sénatrice Marshall :** J'aimerais revenir à la question du sénateur Deacon concernant cet écart d'un demi-pourcentage.

Il y a quelques années, je crois que c'était dans le cadre de l'avant-dernier budget, le gouvernement a décidé d'assujettir les institutions financières, dont les banques, à trois nouvelles taxes. L'objectif principal de votre association est d'augmenter le profit de ses membres. J'imagine que les coûts de ces trois nouvelles taxes ont été en partie refilés aux consommateurs.

Ce fameux écart d'un demi-point de pourcentage est-il lié d'une manière ou d'une autre à toutes ces taxes supplémentaires introduites par le gouvernement fédéral? On parle de milliards de dollars. Existe-t-il un lien de cause à effet?

That wasn't my follow-up question, but it sparked it. Thank you, Senator Deacon. Is it related to those increased taxes?

**Mr. Ciappara:** First, I would have to look at the premise of the question to see whether that 50-basis point spread that the senator is speaking about is correct. In terms of the taxes particularly — you're referring to the large financial institution tax and the Canada Recovery Dividend, or CRD — it ultimately reduces the amount of capital that banks have on their balance sheet, so it reduces the volume and the ability of banks to provide capital to their customers for mortgage lending and other types of lending. It certainly doesn't help on the volume side and likely on the price side.

**Senator Marshall:** Were you consulted about those tax increases? Those tax increases have always been a sore point with me. Not that I want to have a lot of sympathy for the banks, but it seemed unfair to the banks. Is that something that you were consulted on or you just saw it when the budget was released?

**Mr. Ciappara:** Not before they were announced, no.

**Senator Marshall:** I will ask a very pointed question. There are pages and pages of housing programs that are put in place by the federal government, but it seems that the problem with housing is that the government puts in a solution to a problem and then it just creates another problem, then they put in another solution, so you're getting Band-Aid on Band-Aid on Band-Aid.

Is there any merit in going back and looking at all those programs because there is no evaluation done of the programs, and I don't even think the government — or us — have a good handle on what the outcomes of all those programs are. It is probably a question for the minister, but I would be interested in hearing if you have any views on it.

**Mr. Ciappara:** It probably is a question for the minister and maybe even the Auditor General. I believe they did a review of some of these programs a year or two ago, but, generally, the objective is a good objective, and that's increasing housing supply into this country.

We were very supportive, as I said in my opening remarks, of the increase in the CMB program, and that's an example where the government reviewed the CMB program and probably saw it necessary to increase it. There was a review function in there that led to the federal government increasing the annual limit to CMBs from \$40 billion to \$60 billion, with most of that going to multi-unit rental properties. So we view that as a good thing.

Ce n'est pas ma question de suivi, mais la question du sénateur Deacon a suscité chez moi d'autres interrogations. Donc, cet écart d'un demi-point de pourcentage est-il lié à la hausse des taxes?

**M. Ciappara :** Je vais d'abord devoir vérifier l'exactitude de ce que le sénateur Deacon affirme, à savoir une augmentation de 50 points de base. Vous avez mentionné l'introduction de trois nouvelles taxes par le gouvernement fédéral; il s'agit plus précisément du dividende pour la relance au Canada, le DRC. En fait, le DRC a pour conséquence de réduire la capacité des institutions financières à fournir des capitaux à leurs clients dans le cadre de prêts hypothécaires et d'autres types de prêts. Cela n'améliore certainement pas la taille des prêts ni la valeur des taux.

**La sénatrice Marshall :** Le gouvernement fédéral vous a-t-il consultés au sujet des hausses de taxes qu'il a décrétées? Ces hausses de taxes ont toujours été un point sensible pour moi. Non pas que j'éprouve beaucoup de sympathie envers les banques, mais la décision du gouvernement me paraît injuste. Avez-vous été consultés à ce sujet, ou avez-vous plutôt été mis devant le fait accompli lors de la présentation du budget?

**M. Ciappara :** Nous avons pris connaissance de ces hausses de taxes lors de la présentation du budget, en effet.

**La sénatrice Marshall :** J'ai une question très pointue pour vous. Le gouvernement fédéral a mis en place tout un éventail de programmes de logements, mais il me semble que la crise du logement est due au fait que le gouvernement ne cesse d'apporter des solutions à des problèmes qu'il a lui-même créés. Cela revient à appliquer un pansement sur un autre pansement, c'est une roue qui tourne sans fin.

L'efficacité de ces programmes gouvernementaux n'est jamais évaluée. Peut-on prendre un pas de recul et examiner les résultats concrets de tous ces programmes? C'est sans doute une question à laquelle pourrait répondre le ministre du Logement en personne, mais je suis curieuse d'entendre votre avis.

**M. Ciappara :** En effet, il s'agit probablement d'une bonne question pour le ministre du Logement, ou pour la vérificatrice générale. Je crois d'ailleurs que certains de ces programmes ont déjà fait l'objet d'une évaluation il y a un an ou deux. L'objectif général de ces programmes est d'augmenter l'offre de logements au pays, et je pense qu'il est bien respecté.

Comme je l'ai dit dans ma présentation d'ouverture, notre association s'était montrée très favorable à bonification du programme d'Obligations hypothécaires du Canada, les OHC, mis en place par la SCHL, et qui a fait l'objet d'une évaluation. Le gouvernement fédéral a fait passer la limite annuelle des OHC de 40 à 60 milliards de dollars, la plus grande partie des fonds étant destinés aux immeubles résidentiels à logements multiples. Nous considérons cette augmentation justifiée.

There's an opportunity to improve something like that. Earlier this year, Finance Canada put out a consultation on whether the CMB program should be wound down, and that's led to some uncertainty when it comes to the CMB program.

Now, we were supportive of the increase, but there's still some uncertainty around it. The government has not been clear around what their plans are for the future with the CMB. We need to remove the uncertainty on that and see the government make a stronger commitment to the CMB program. When you talk about review, you could review the CMB program, and in order to make it better, just remove any uncertainty when it comes to the CMB program.

**The Chair:** That's good advice. We're going to put that question to the minister when he joins us.

**Senator Ringuette:** I want to go back to my question, combined with the question from Senator Bellemare, her first question, in regards to this housing council that would include yourselves, OSFI, CMHC and different levels of government and so forth to see how we can think outside of the box for the future generations of Canadians.

I truly believe that even though recently the housing prices have gone down, we're still faced with the situation that people have to have housing. Either they pay housing to someone else's building up of capital or, on a longer term, they're able to pay their own housing and gain capital. At the end of the day, more Canadians having more assets is going to be tremendously favourable for the Canadian economy.

Maybe Senator Bellemare's suggestion is the place to start, and you could also get that ball rolling, that new frame of mind in regards to this issue?

**Mr. Ciappara:** I've often said that banks are a reflection of the economy that they serve, and part of the economy that they serve and the spokesperson for the economy that they serve is the Parliament of Canada. So it's really up to the Parliament of Canada. What you're referring to is maybe the financialization of housing. If that paradigm needs to change, that direction needs to come from the Bank of Canada rather than individual stakeholders.

**Senator Ringuette:** Okay. You could voice that in many people's ears, this situation and this proposal, though?

**Mr. Ciappara:** Again, we need to see direction from the Parliament of Canada. They often put out consultations, and we often respond to them, but it would be helpful for us to have a clear sense in terms of the background, what led them to this consultation and specific questions. Right now, it's hard for me

Comme vous pouvez le constater, il est possible d'évaluer ce genre de programmes, puis de les améliorer. Au début de l'année, le ministère des Finances a lancé des consultations sur la possibilité de mettre fin au programme des OHC, ce qui a généré certaines préoccupations.

Nous étions favorables à la bonification des OHC, mais le gouvernement n'a pas été clair quant à l'orientation qu'il souhaite donner à ce programme. À mon avis, le gouvernement doit d'abord clarifier sa vision pour la suite des choses, puis il sera en mesure de bonifier son programme en toute légitimité.

**La présidente :** Voilà un excellent conseil. Nous allons poser cette question au ministre du Logement lors de sa comparution devant le comité.

**La sénatrice Ringuette :** Je voudrais revenir à ma question, en complément à la question de la sénatrice Bellemare, concernant ce Conseil national du logement, qui comprendrait notamment le BSIF, la SCHL, les représentants de différents ordres de gouvernements, ainsi que votre association. Nous devons sortir des sentiers battus et trouver des solutions pour aider les prochaines générations de Canadiens.

Je crois sincèrement que même si le prix des logements a diminué récemment, les Canadiens sont toujours confrontés à une crise du logement. Les gens deviennent propriétaires, ou demeurent locataires le temps d'amasser une mise de fonds sur le long terme. Dans tous les cas, le fait qu'un plus grand nombre de Canadiens accumulent des actifs va stimuler notre économie.

Je pense que la suggestion de la sénatrice Bellemare représente un bon point de départ. Comment envisagez-vous la suite des choses?

**M. Ciappara :** J'ai souvent souligné que les institutions financières sont le reflet de l'économie dans son ensemble, mais que les décisions doivent émaner du Parlement du Canada. Je pense que le phénomène que vous avez décrit est ce qu'on appelle la financiarisation du logement. Si ce paradigme est appelé à changer, je pense que c'est à la Banque du Canada de fournir des lignes directrices, et non à des intervenants individuels.

**La sénatrice Ringuette :** D'accord. Mais que proposez-vous de manière concrète?

**M. Ciappara :** Comme je l'ai dit, c'est au Parlement de nous fournir des lignes directrices. Le gouvernement mène des consultations sur une base régulière, et nous avons toujours le plaisir d'y participer. Toutefois, il nous serait utile de mieux comprendre l'orientation et les priorités du gouvernement. Pour

to provide a response in the abstract. We need a bit more information around that.

**Senator Ringuette:** By talking to one of your representatives a few years ago, I know that you have extensive financial research capability at the Canadian Bankers Association. Could you start research on that to see the financial implication?

**Mr. Ciappara:** I think what you're referring to, if I understand it correctly, is helping borrowers and homeowners out with respect to making homes affordable and part of their financial plan. Right now, homes are the largest part of an individual's net worth, so it's part of that right now.

Unless I know what the particular proposal is and the background on that, it's hard for me to illuminate on that.

**Senator Ringuette:** I will sit down with you later.

**The Chair:** Thank you.

**Senator Gignac:** I want to go back to that topic of variable rate, fixed-payment mortgages. Last week, the OSFI chief mentioned here publicly that this product was dangerous, and employees at the banks — most of them — have recommended during the pandemic their clients go with variable rates because it was 1% lower than fixed, and no central banks saw interest rates going up, inflation and so on, and you could have a fixed payment.

There are some fees when you want to renegotiate. You will be screwed because you have signed for a 25-year amortization. No way you are able to have a jump in the payment. So, usually, you have fees to change the contract. Is your association ready to recommend to your members to have a moratorium on the fees? Clients have no ability to change banks because the B-20 rule applies and they will not be eligible with another bank.

The Bank of Canada provided a lot of liquidity to the banks during the pandemic. The Government of Canada has done its best to avoid a depression. So I think you have some responsibility on your members to accommodate your clients, at least not charge any fees.

You can provide a written answer, if you want.

**Some Hon. Senators:** Hear, hear.

l'instant, il m'est difficile de pouvoir vous fournir une réponse dans l'abstrait ; j'ai besoin de renseignements additionnels.

**La sénatrice Ringuette :** Pour avoir discuté avec l'un de vos représentants il y a quelques années, je sais que l'Association des banquiers canadiens dispose de vastes capacités de recherche socioéconomique et financière. Votre association pourrait-elle entamer des recherches à ce sujet afin de mieux cerner les implications financières?

**M. Ciappara :** Si je comprends bien, vous voulez savoir comment nous pouvons aider les emprunteurs et les propriétaires en rendant leur logement abordable et en l'intégrant dans leur plan financier. À l'heure actuelle, les maisons représentent la plus grande part de la valeur nette d'un individu; elles en font donc déjà partie.

À moins de connaître la proposition en question et son contexte, il m'est difficile d'apporter des éclaircissements à ce sujet.

**La sénatrice Ringuette :** Je m'entretiendrai avec vous plus tard.

**La présidente :** Je vous remercie.

**Le sénateur Gignac :** J'aimerais revenir sur le sujet des prêts hypothécaires à taux variable et à versements fixes. La semaine dernière, le chef du BSIF a déclaré ici publiquement que ce produit était dangereux. Pendant la pandémie, les employés des banques — la plupart d'entre eux — ont recommandé à leurs clients d'opter pour des taux variables parce que ceux-ci étaient inférieurs de 1 % aux taux fixes, et aucune banque centrale ne prévoyait une hausse des taux d'intérêt, de l'inflation, et cetera, d'autant plus que les clients pouvaient faire des paiements fixes.

Il y a des frais lorsqu'on veut renégocier son prêt hypothécaire. On sera mal pris parce qu'on a signé un contrat pour une période d'amortissement de 25 ans. Il n'est pas question de sauter un paiement. Il y a donc généralement des frais à payer pour modifier le contrat. Votre association est-elle prête à recommander à ses membres un moratoire sur ces frais? Les clients n'ont pas la possibilité de changer de banque en raison de la règle B-20. Résultat : ils ne seront pas admissibles auprès d'une autre banque.

La Banque du Canada a fourni beaucoup de liquidités aux banques durant la pandémie. Le gouvernement du Canada a fait de son mieux pour éviter une récession économique. Je pense donc que vous avez une certaine responsabilité pour faire en sorte que vos membres s'adaptent aux besoins de vos clients, à tout le moins en annulant les frais.

Vous pouvez fournir une réponse écrite, si vous le souhaitez.

**Des voix :** Bravo!

**Mr. Ciappara:** Thank you. First about variable rate, fixed-payment mortgages, I think you saw a number of borrowers go into variable-rate mortgages because the economic incentives were there. Because of the structure of the MQR, an individual would qualify more for a variable-rate mortgage than a fixed-rate mortgage. That's the structure of the minimum qualifying rate, or MQR, which is reviewed once a year by OSFI. Our recommendation, we believe the MQR is something we are supportive of and something that works, but there is an opportunity to improve it. That improvement is a —

**Senator Gignac:** I will interrupt you. It was on the incentive of the banks and their employees to suggest variable-rate mortgages to customers, otherwise they would not qualify. Quite frankly, I think the burden is more on the banks than on OSFI. Do you understand what I mean? It was the banks that influenced choosing variable-rate mortgages, otherwise customers would not qualify for the loan. That's basically what you mentioned.

**Mr. Ciappara:** There was an incentive for individuals to take out variable-rate mortgages, senator. Like I said, when providing their customers with mortgages, bank employees educate them and provide the proper disclosures. They sit down and talk about the costs and benefits. There is information on their websites about the various mortgage products, so they are able to have that discussion. Ultimately, it's the decision of the borrower to decide which product they want.

Historically, variable-rate mortgages have been quite beneficial for individuals. In fact, they typically came out ahead. They were able to pay more of their principal off rather than less as a result of variable-rate mortgages.

What I'm saying is during the pandemic, the application of the MQR favoured variable-rate mortgages versus fixed-rate mortgages. That's because of the structure of the MQR, not because of anything that the banks were doing. All I'm saying is that if you want to improve the MQR, have the review happen more regularly than annually. That delta between the fixed rate and the variable rate products for mortgages was around for quite some time.

**Senator Gignac:** Let me interrupt you. Is it true or not that the B-20 rule applies? People have no negotiation power with the banks if they want to change conditions because the B-20 rule applies if you change banks.

**M. Ciappara :** Je vous remercie. Tout d'abord, en ce qui concerne les prêts hypothécaires à taux variable et à versements fixes, je pense qu'un certain nombre d'emprunteurs ont opté pour des prêts hypothécaires à taux variable parce qu'il y avait des incitatifs économiques. En raison de la structure du taux admissible minimal, une personne aurait plus de chances d'obtenir un prêt hypothécaire à taux variable qu'un prêt hypothécaire à taux fixe. C'est la structure du taux admissible minimal, qui est révisé une fois par an par le BSIF. Dans notre recommandation, nous estimons que le taux admissible minimal est une mesure que nous appuyons et qui fonctionne, mais il y a lieu de l'améliorer. Cette amélioration est...

**Le sénateur Gignac :** Je vais vous interrompre. Pour ce qui est des incitatifs, ce sont les banques et leurs employés qui ont proposé des prêts hypothécaires à taux variable à leurs clients, faute de quoi ces derniers n'auraient pas été admissibles. Bien franchement, je pense que le fardeau repose davantage sur les banques que sur le BSIF. Comprenez-vous ce que je veux dire? Ce sont les banques qui ont influencé le choix d'opter pour des prêts hypothécaires à taux variable; autrement, les clients n'auraient pas pu être admissibles. C'est essentiellement ce que vous avez mentionné.

**M. Ciappara :** Les gens ont été encouragés à contracter des prêts hypothécaires à taux variable, sénateur. Comme je l'ai dit, lorsqu'ils proposent des prêts hypothécaires à leurs clients, les employés des banques leur fournissent les renseignements nécessaires. Ils s'assoient et discutent des coûts et des avantages. Leurs sites Web contiennent des renseignements sur les différents produits hypothécaires, ce qui leur permet d'avoir cette discussion. Au bout du compte, c'est à l'emprunteur de choisir le produit qu'il souhaite.

Jusqu'ici, les prêts hypothécaires à taux variable ont été très avantageux pour les gens. En fait, ils en sortent généralement gagnants. Ils ont pu rembourser une plus grande part de leur capital grâce aux prêts hypothécaires à taux variable.

Là où je veux en venir, c'est que pendant la pandémie, l'application du taux admissible minimal a favorisé les prêts hypothécaires à taux variable plutôt que les prêts hypothécaires à taux fixe. C'est dû à la structure du taux admissible minimal, et non aux agissements des banques. Tout ce que je dis, c'est que si l'on veut améliorer le taux admissible minimal, il faut le réviser plus régulièrement qu'une fois par année. L'écart entre le taux fixe et le taux variable des prêts hypothécaires existe depuis longtemps.

**Le sénateur Gignac :** Permettez-moi de vous interrompre. Est-il vrai que la règle B-20 s'applique? Les gens n'ont aucun pouvoir de négociation avec les banques s'ils veulent modifier les conditions parce que la règle B-20 s'applique s'ils changent de banque.

Is it true that the B-20 rule applies to the first-time home buyer who wants to change conditions but has no significant bargaining power with the bank? The other bank will refuse. They will not qualify with the current interest rate.

Are you ready to recommend to your members to have a moratorium for at least the next two years regarding fees related to extending amortization to accommodate your clients?

**Mr. Ciappara:** Actually, for insured mortgages — the mortgages that first-time home buyers typically use because of the low loan-to-value, or LTV, and low down payment required — there is no requirement to apply an MQR when switching mortgages.

**Senator Gignac:** But it's a maximum 25 years for insured mortgages, as you know. The CMHC does not allow more than a 25-year amortization on an insured mortgage. Currently, two thirds of variable rate, fixed-payment mortgages are more than a 30-year amortization. If they will be forced to go back to 25 years, forget it. They will have to give their keys back.

**Mr. Ciappara:** Like I said, banks are proactively reaching out to their customers and helping their borrowers out, and there are lots of ways they do that.

**Senator Gignac:** My question is about fees. Are you ready to recommend to the banks to charge no fees to accommodate their clients? If they are put back to their original, they will not be able to meet their obligations. If they change conditions, they usually have fees associated with that as well.

**Mr. Ciappara:** Like I said, banks withstand and are aligned with Financial Consumer Agency of Canada requirements, so they provide disclosure around fees, and they are very transparent in terms of what those fees are. In terms of moving into a fixed-rate mortgage, typically there are no fees attached to that.

**The Chair:** Let's try the question this way. You are the Canadian Bankers Association. Do you ever give your members advice and say, "It might be a good idea to have a moratorium for the next two years and reduce fees," or are you a product of what they tell you their collective position is?

**Mr. Ciappara:** As an organization, we do not tell our members what to do. In fact, the Competition Bureau prevents us from getting together and talking about fees or negotiating

Est-il vrai que la règle B-20 s'applique à l'acheteur d'une première maison qui veut modifier les conditions, mais qui n'a pas de pouvoir de négociation important auprès de la banque? L'autre banque refusera sa demande. Le taux d'intérêt actuel ne lui permettra pas d'obtenir un prêt.

Êtes-vous prêt à recommander à vos membres un moratoire pendant au moins les deux prochaines années en ce qui concerne les frais liés à la prolongation de la période d'amortissement afin de répondre aux besoins de vos clients?

**M. Ciappara :** En fait, dans le cas des prêts hypothécaires assurés — et c'est ce que les acheteurs d'une première maison utilisent généralement en raison du faible rapport prêt-valeur et de la faible mise de fonds requise —, il n'est pas nécessaire d'appliquer un taux admissible minimal lors d'un changement de prêt hypothécaire.

**Le sénateur Gignac :** Toutefois, la durée maximale est de 25 ans pour les prêts hypothécaires assurés, comme vous le savez. La SCHL ne permet pas un amortissement de plus de 25 ans pour un prêt hypothécaire assuré. À l'heure actuelle, les deux tiers des prêts hypothécaires à taux variable et à versements fixes ont une période d'amortissement de plus de 30 ans. Si les gens sont contraints de revenir à une période d'amortissement de 25 ans, alors oubliez cela. Ils devront remettre les clés de leur demeure.

**M. Ciappara :** Je le répète, les banques communiquent de façon proactive avec leurs clients et elles viennent en aide à leurs emprunteurs, et ce, de nombreuses façons.

**Le sénateur Gignac :** Ma question porte sur les frais. Êtes-vous prêt à recommander aux banques de ne pas imposer de frais à leurs clients? Si la période d'amortissement est ramenée à son état initial, les gens ne seront pas en mesure de respecter leurs obligations. S'ils modifient les conditions, ils subiront généralement des frais.

**M. Ciappara :** Comme je l'ai dit, les banques respectent les exigences de l'Agence de la consommation en matière financière du Canada. Par conséquent, elles divulguent les frais de façon très transparente. En ce qui concerne le passage à un prêt hypothécaire à taux fixe, il n'y a généralement pas de frais.

**La présidente :** Essayons de poser la question autrement. Vous représentez l'Association des banquiers canadiens. Vous arrive-t-il de donner des conseils à vos membres en leur disant que ce serait peut-être une bonne idée d'instaurer un moratoire pour les deux prochaines années et de réduire les frais, ou ne faites-vous que suivre la position collective qu'ils prônent?

**M. Ciappara :** Notre association ne dit pas à ses membres ce qu'ils doivent faire. En fait, le Bureau de la concurrence nous empêche de nous réunir pour discuter des frais ou engager des



around fees. We're simply not in the position to do that. We can't. It's against competition rules.

**The Chair:** I want to ask another point, then, which might also be a conflict of interest in the whole industry.

You have said that mortgages are obviously the largest share on your asset sheet and most of your member organizations. We have taken and heard a lot of testimony over the last couple of weeks from people saying, look, we need to change the mindset; we need to encourage, particularly the younger generation, to think about rental because homeownership is going to be elusive for an awful lot of people for the near and perhaps longer term.

What does that do to your organization when you are thinking about this and you have one group of people saying, look, we have to break down the idea that everybody is going to have a single-family home and a white picket fence versus accommodation and housing affordability, which may come in very different shapes and sizes?

**Mr. Ciappara:** In my opening remarks, I talked about how banks were on both sides of the housing affordability equation, both housing supply and housing demand.

I think what you are alluding to, senator, on the housing demand side, if individuals are renting more, there will be less demand for residential mortgages. On the housing supply side, banks will provide financing on the housing supply to build more rental units.

I go back to the Canada Mortgage Bonds program, which enables banks and other financial institutions to leverage the government's balance sheet to provide financing for multi-unit rental properties. We're willing participants in the financing equation for housing supply, particularly rentals, as well as residential.

**The Chair:** So there's no disincentive for you in that sense. Right. Okay.

I think we have concluded our testimony today. Thank you very much. Again, my apologies about how things got changed around because of our work in the Senate yesterday.

Alex Ciappara, Vice President and Head Economist with the Canadian Bankers Association and Aaron Meyer, Advisor of Household Finance and Mortgage Markets, thank you both.

négociations à ce sujet. Nous ne pouvons tout simplement pas le faire. C'est interdit. C'est contraire aux règles en matière de concurrence.

**La présidente :** Je voudrais poser une autre question, qui pourrait également constituer un problème de conflit d'intérêts dans l'ensemble du secteur.

Vous avez dit que les prêts hypothécaires représentent manifestement la part la plus importante de votre bilan et de celui de la plupart de vos organisations membres. Au cours des dernières semaines, nous avons entendu de nombreux témoignages de personnes disant qu'il faut changer les mentalités et encourager les gens — surtout les plus jeunes — à envisager la location parce que l'accèsion à la propriété échappera à un très grand nombre de personnes à court terme et peut-être à plus long terme.

Quel effet cela a-t-il sur votre organisation lorsque vous réfléchissez à cette question, sachant qu'un groupe de personnes affirme qu'il faut cesser de croire que tout le monde aura une jolie petite maison unifamiliale et qu'il faut plutôt miser sur l'abordabilité du logement, ce qui peut prendre bien des formes?

**M. Ciappara :** Dans ma déclaration préliminaire, j'ai expliqué que les banques se trouvaient des deux côtés de l'abordabilité du logement, soit l'offre et la demande en la matière.

Je pense, sénatrice, que vous faites allusion à la demande de logements : si les gens sont plus nombreux à louer leur logement, il y aura moins de demandes de prêts hypothécaires résidentiels. Du côté de l'offre de logements, les banques accorderont des fonds pour construire davantage d'unités locatives.

Je reviens au programme des Obligations hypothécaires du Canada, qui permet aux banques et à d'autres institutions financières de tirer parti du bilan du gouvernement pour financer des immeubles locatifs à logements multiples. Nous participons volontiers au financement de l'offre de logements, surtout en ce qui concerne les logements locatifs, ainsi que les logements résidentiels.

**La présidente :** Ce n'est donc pas un facteur dissuasif pour vous. Très bien. D'accord.

Je pense que nous avons terminé notre discussion d'aujourd'hui. Je vous remercie beaucoup. Encore une fois, je vous présente mes excuses pour les changements survenus en raison de notre travail au Sénat hier.

Nous remercions nos deux témoins : Alex Ciappara, économiste principal et vice-président, Association des banquiers canadiens, et Aaron Meyer, conseiller, Finances des ménages et marchés hypothécaires.

For our second panel today, we have the pleasure of welcoming virtually Michael Hatch, Vice President, Government Relations, Canadian Credit Union Association. Again, our thanks to you for readjusting schedules to be here. Yesterday, before our meeting was cancelled, we were also to hear from Launi Skinner, CEO of First West Credit Union. She was not able to appear, so she'll be submitting her paper for our consideration, and again, our apologies. Mr. Hatch, welcome. Please go ahead with your opening comments.

**Michael Hatch, Vice President, Government Relations, Canadian Credit Union Association:** Thank you so much, Madam Chair and senators. Thank you for the invite to speak today.

Canada's credit unions and caisses populaires manage approximately \$564 billion worth of assets and serve close to 11 million Canadians. With over 2,100 locations, we are the only financial institution with the physical presence in nearly 400 communities across the country. Credit unions and regional centres employ more than 30,000 Canadians and provide full-service banking and financial services to millions of Canadians while being fully Canadian owned.

As we all know, affordable housing is a major issue in Canada due to a growing population, increased demand, persistent inflation, supply challenges and increasing rent and mortgage costs. This has led to a nationwide crisis in affordable housing. According to CMHC, we need about 3.5 million additional housing units between now and 2030 to restore affordability to the marketplace. It's important that everyone works together to address this major national issue.

Credit unions across Canada are taking significant steps to ensure their members have access to affordable housing and financial stability, especially during these challenging economic times. We offer competitive rates on variable and fixed mortgages, repayment flexibility and innovative strategies to make it easier for residents to become homeowners. By so doing, we are playing a crucial role in creating pathways to homeownership for Canadians who aspire to enter the housing market.

Furthermore, we're collaborating with Indigenous communities to build environmentally sustainable homes that are budget-friendly. We also partner with organizations like the Co-

Pour la deuxième partie de la séance d'aujourd'hui, nous avons le plaisir d'accueillir virtuellement Michael Hatch, vice-président, Relations gouvernementales, Association canadienne des coopératives financières. Encore une fois, nous vous remercions d'avoir modifié vos horaires pour témoigner devant nous. Hier, avant que notre réunion ne soit annulée, nous devions également entendre Launi Skinner, première dirigeante de la First West Credit Union. Elle ne pouvait pas être des nôtres, mais elle nous fera parvenir son mémoire. Nous vous présentons de nouveau nos plus sincères excuses. Monsieur Hatch, soyez le bienvenu. Je vous invite à faire votre déclaration préliminaire.

**Michael Hatch, vice-président, Relations gouvernementales, Association canadienne des coopératives financières :** Merci beaucoup, madame la présidente et honorables sénateurs. Je vous remercie de m'avoir invité à prendre la parole aujourd'hui.

Les coopératives de crédit et les caisses populaires du Canada gèrent des actifs d'une valeur d'environ 564 milliards de dollars et servent près de 11 millions de Canadiens. Avec plus de 2 100 succursales, nous sommes la seule institution financière à être présente physiquement dans près de 400 collectivités d'un bout à l'autre du pays. Les coopératives de crédit et les centres régionaux emploient plus de 30 000 Canadiens et fournissent des services bancaires et financiers complets à des millions de Canadiens, tout en appartenant entièrement à des intérêts canadiens.

Comme nous le savons tous, le logement abordable est un enjeu majeur au Canada en raison de la croissance démographique, de l'augmentation de la demande, de l'inflation persistante, des problèmes d'approvisionnement et de l'augmentation des coûts des loyers et des hypothèques. Cette situation a mené à une crise du logement abordable à l'échelle nationale. Selon la SCHL, nous avons besoin d'environ 3,5 millions de logements supplémentaires d'ici 2030 pour rétablir l'abordabilité sur le marché. Il est important que tout le monde travaille ensemble pour régler ce problème d'envergure nationale.

Partout au Canada, les coopératives de crédit prennent des mesures importantes pour que leurs membres aient accès à un logement abordable et à la stabilité financière, surtout en cette période économique difficile. Nous offrons des taux concurrentiels pour des prêts hypothécaires à taux variable et à taux fixe, des modalités de remboursement souples et des stratégies innovatrices pour faciliter l'accession à la propriété. Ce faisant, nous jouons un rôle crucial dans la création de voies d'accès à la propriété pour les Canadiens qui aspirent à entrer sur le marché de l'habitation.

En outre, nous collaborons avec les communautés autochtones pour construire des logements qui sont durables sur le plan environnemental et qui ne grèvent pas le budget. Nous

operative Housing Federation of Canada and CMHC as well as other non-profits to make housing more accessible.

Credit unions have also introduced innovative programs like rent-to-own, family and friends mortgages, affordable housing, guaranteed investment certificates and others to provide affordable housing options for Canadians. A few concrete examples across the country: Vancity credit union has supported the need for affordable rental and owner-occupied housing in British Columbia. They have done so through the Vancity Affordable Housing Accelerator Program & Fund, a program designed to support the development of affordable housing projects across the province. Since that fund's launch in 2011, it's been able to allocate over \$30 million towards affordable housing development in B.C.

In Manitoba, Assiniboine Credit Union's Community Financial Centre collaborated with Kinew Housing, one of their members, which is a non-profit corporation led by Indigenous people. They aim to provide affordable housing for Indigenous residents of the city. They recognized the challenges institutions face in accessing capital to provide subsidized housing for residents. Therefore, their partnership with Kinew Housing has enabled them to offer subsidized housing to over 400 low-income Indigenous families in their community, which has helped the families live comfortably and work towards achieving financial stability in order to eventually purchase their own home.

FirstOntario Credit Union partnered with Bethlehem Housing and Support Services and Pen Terra Group Limited to develop affordable housing in the St. Catharines-Niagara community. Thanks to this partnership, more than 120 families in that part of the province have secured a safe and affordable place to call home.

More generally, one of the most important roles that we can play as credit unions in helping to ease the severity of the housing crisis is providing some of the only competition that exists to the large banks for mortgages and other financing.

As federal policy-makers, senators on this committee have a key role to play to ensure a regulatory and legislative environment that fosters the competition that the Canadian financial services sector so desperately needs. Far too often, policy coming out of Ottawa towards our sector takes into

travaillons également en partenariat avec des organisations comme la Fédération de l'habitation coopérative du Canada et la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ainsi que d'autres organisations sans but lucratif, afin de rendre le logement plus accessible.

Les coopératives de crédit ont également mis en place des programmes innovateurs comme la location avec option d'achat, les prêts hypothécaires partagés avec la famille et les amis, les logements abordables, les certificats de placement garantis, et j'en passe, afin d'offrir aux Canadiens des options de logements abordables. Voici quelques exemples concrets à l'échelle du pays. La coopérative de crédit Vancity a répondu au besoin de logements locatifs à prix abordable et de logements abordables de type propriétaire-occupant en Colombie-Britannique. Elle l'a fait par l'entremise du Vancity Affordable Housing Accelerator Program & Fund, un programme conçu pour soutenir le développement de projets de logements abordables dans toute la province. Depuis le lancement de ce fonds en 2011, plus de 30 millions de dollars ont été attribués à la construction de logements abordables en Colombie-Britannique.

Au Manitoba, le centre financier communautaire de la coopérative de crédit d'Assiniboine a collaboré avec Kinew Housing, l'un de ses membres, qui est une société sans but lucratif dirigée par des Autochtones. Son objectif est de fournir des logements abordables aux résidents autochtones de la ville. Cette coopérative de crédit est consciente des difficultés que rencontrent les institutions pour accéder aux capitaux nécessaires pour procurer des logements subventionnés aux résidents. Son partenariat avec Kinew Housing lui a donc permis d'offrir des logements subventionnés à plus de 400 familles autochtones à faibles revenus au sein de la communauté, ce qui a aidé ces familles à vivre confortablement et à s'efforcer d'atteindre la stabilité financière afin de pouvoir éventuellement acheter leur propre maison.

La coopérative financière FirstOntario a formé un partenariat avec les Bethlehem Housing and Support Services et le Pen Terra Group Limited en vue de construire des logements abordables dans St. Catharines-Niagara. Grâce à ce partenariat, plus de 120 familles de cette région de la province ont obtenu un logement sûr et abordable.

Dans une optique plus générale, l'un des rôles les plus importants que nous pouvons jouer à titre de coopératives financières pour aider à atténuer la gravité de la crise du logement est de faire concurrence aux grandes banques pour les prêts hypothécaires et d'autres arrangements de financement, sachant que nous sommes un de leurs seuls concurrents.

En tant que décideurs fédéraux, les sénateurs qui siègent au comité ont un rôle important à jouer pour assurer un cadre réglementaire et législatif qui favorise la concurrence, ce dont le secteur canadien des services financiers a si désespérément besoin. Bien trop souvent, la politique d'Ottawa à l'égard de

account the needs, scale and structure of the large banks, which are obviously a key pillar of our financial services sector, as we all know, but not the only players. This has led to very negative impacts on the credit union sector over the years.

By working towards a federal legislative regime that allows credit unions to grow and thrive, we can do more than our part to help ease the current housing crisis in the years to come.

I'll wrap up my opening statement. I look forward to questions from the committee. Thank you, Madam Chair.

**The Chair:** Thank you very much, Mr. Hatch. It's a good and different perspective. It's why we invited you here.

Could we just start with a few comparatives on the number? We know Canadians are very diligent about paying their mortgages. We just heard from the CBA that 98% of mortgages are in good shape, but we also have other data that says two out of three mortgage holders may well be underwater in the next couple of years if interest rates continue to rise. What are the numbers like in the credit union system versus the banking system?

**Mr. Hatch:** I'm not sure where that two out of three number came from. That strikes me as rather high. The credit unions are in constant contact with their own members, i.e., their customers, the people and firms to whom they lend money. I don't have the exact numbers right now, senator, but we do enjoy the lowest default rate across the entire mortgage sector in Canada. Arrears are well under 1%, so 99 plus per cent in good standing compared to the large banks, who also have a very low rate of mortgage arrears, of course. We have always enjoyed a higher repayment rate and a lower level of arrears and default in the credit union sector. That is due to many factors: the closeness of our members to their members; the fact that they are community-based; the local knowledge and the specific knowledge of their members that often comes with that. It's something that differentiates us in the marketplace and also allows us to enjoy a lower default rate on mortgage lending than other institutions.

notre secteur tient compte des besoins, de l'échelle et de la structure des grandes banques, qui sont évidemment un pilier essentiel du secteur des services financiers, comme nous le savons tous, mais qui n'en sont pas les seuls acteurs. Cette situation a eu des répercussions très négatives sur le secteur des coopératives financières au fil des ans.

En travaillant à la mise en place d'un régime législatif fédéral qui permette aux coopératives financières de croître et de prospérer, nous pouvons amplement contribuer aux efforts pour aider à atténuer la crise actuelle du logement dans les années à venir.

Je vais m'arrêter ici. Je serai heureux de répondre aux questions des membres du comité. Je vous remercie, madame la présidente.

**La présidente :** Merci beaucoup, monsieur Hatch. Voilà un point de vue intéressant et différent. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle nous vous avons invité.

Pourrions-nous commencer par quelques comparaisons sur le plan des chiffres? Nous savons que les Canadiens sont très diligents dans le paiement de leur hypothèque. L'Association des banquiers canadiens vient de nous dire que 98 % des prêts hypothécaires sont en règle, mais nous disposons également d'autres données selon lesquelles deux emprunteurs hypothécaires sur trois pourraient bien être en difficulté dans les deux prochaines années si les taux d'intérêt continuent d'augmenter. Quels sont les chiffres dans le système des coopératives financières par rapport à ceux du système bancaire?

**M. Hatch :** Je ne sais pas exactement d'où vient le chiffre de deux sur trois. Il me semble plutôt élevé. Les coopératives financières sont en contact permanent avec leurs propres membres, c'est-à-dire leurs clients, les personnes et les entreprises à qui elles prêtent de l'argent. Je n'ai pas les chiffres exacts en ce moment, sénatrice, mais nous affichons le taux de défaut de paiement le plus bas de tout le secteur hypothécaire au Canada. Les prêts en souffrance sont bien inférieurs à 1 %; autrement dit, plus de 99 % sont en règle par rapport aux grandes banques, qui ont également un très faible taux de prêts en souffrance, bien entendu. Le secteur des coopératives financières a toujours connu un taux de remboursement plus élevé et des taux de prêts en souffrance et de défaut de paiement plus faibles. C'est attribuable à de nombreux facteurs : la proximité des coopératives financières avec leurs membres, leur vocation communautaire et leurs connaissances locales, ce qui s'accompagne souvent d'une bonne connaissance de leurs membres. C'est un élément qui nous différencie sur le marché et qui nous permet également d'enregistrer un taux de défaut de paiement inférieur à celui d'autres institutions au chapitre des prêts hypothécaires.

**The Chair:** Thank you. I'm not sure if you were listening earlier, but you can expect some questions maybe from Senator Gignac on relief measures and how the credit union is approaching that issue.

**Senator C. Deacon:** Thank you for being with us, Mr. Hatch. We just heard that we already are in a perfect state of competition in the banking sector from the Canadian Bankers Association. I will ask the same question I asked them.

As we move into a digital era and consumers would like to have greater control, and in virtually every other G7 country and developed nation, they have control over their data and ability to port their data from one organization to another and choose who uses it for what reasons.

In that changing world, do you see currently the credit unions in Canada being in a position — where there is a fair level of competition — that you are able to compete? Right now, your customers can't port their data, and so your ability to offer different products is somewhat limited. Please provide me some insight into your perspective on competition in the banking sector right now.

**Mr. Hatch:** Thank you, senator. With respect to my counterparts at the Canadian Bankers Association, we work together on a lot of issues and projects. I wouldn't say that we're in a state of perfect competition in financial services in Canada. Obviously, the large, financially regulated institutions are hugely important pillars of our economy. They are not going anywhere, and they do a great job servicing and providing services to millions and millions of Canadian consumers.

But that's not the same as saying that we have a robust level of competition for financial services in Canada. There are hundreds of institutions, but the reality is that the market is dominated by a relatively small number of those hundreds of institutions.

As credit unions, depending on what type of lending or what type of business line you are talking about, we represent anywhere from 15 to 20% of the market in Canada, which is significant. Obviously, we wish it was higher.

As I mentioned in my opening remarks, we are provincially regulated, but as federal policy-makers that all you senators, of course, are, my request of you today and in the future is to continue to take into account provincially regulated credit unions when you are designing policy at the federal level because even though a lot of federal policy doesn't necessarily apply directly

**La présidente :** Je vous remercie. Je ne sais pas si vous écoutiez tout à l'heure, mais vous pouvez vous attendre à ce que le sénateur Gignac vous pose des questions concernant les mesures prises pour aider les clients et la façon dont la coopérative de crédit aborde cette question.

**Le sénateur C. Deacon :** Je vous remercie de vous être joint à nous, monsieur Hatch. Nous venons d'entendre le représentant de l'Association des banquiers canadiens dire qu'il y a déjà une situation de concurrence parfaite dans le secteur bancaire. Je vous poserai donc la même question que celle que je leur ai posée.

À mesure que nous entrons dans l'ère numérique, les consommateurs souhaitent exercer un plus grand contrôle sur leurs données, et dans pratiquement tous les autres pays du G7 et les pays développés, ils sont en mesure de le faire, et ils ont la possibilité de les transférer d'une organisation à l'autre et de choisir qui les utilise et pour quelles raisons.

Dans ce monde en constante évolution, pensez-vous que les coopératives de crédit du Canada se trouvent actuellement dans une position — où il y a un niveau de concurrence équitable — qui leur permet d'être compétitives? À l'heure actuelle, vos clients ne peuvent pas transférer leurs données. Votre capacité de proposer différents produits est donc quelque peu limitée. Pouvez-vous me faire part de votre point de vue à propos de la concurrence dans le secteur bancaire à l'heure actuelle?

**M. Hatch :** Je vous remercie, sénateur. En ce qui concerne mes homologues de l'Association des banquiers canadiens, nous travaillons ensemble à la résolution de nombreux problèmes et à la réalisation de nombreux projets. Je ne dirais pas que la concurrence est parfaite dans le secteur canadien des services financiers. Il est évident que les grandes institutions financières réglementées sont des piliers extrêmement importants de notre économie. Elles ne vont pas disparaître, et elles font un excellent travail en fournissant des services à plusieurs millions de consommateurs canadiens.

Mais cela ne veut pas dire qu'il y a un degré de concurrence important en matière de services financiers au Canada. Il existe des centaines d'institutions, mais le fait est que le marché est dominé par un nombre relativement faible de ces centaines d'institutions.

Selon le type de prêt ou le secteur d'activité dont vous parlez, les coopératives de crédit représentent de 15 à 20 % du marché canadien, ce qui est considérable. Évidemment, nous aimerions que ce chiffre soit plus élevé.

Comme je l'ai mentionné dans ma déclaration préliminaire, nous sommes réglementés à l'échelle provinciale, mais, mesdames et messieurs les sénateurs, en votre qualité de décideurs politiques fédéraux que vous êtes tous, bien sûr, je vous demande aujourd'hui et à l'avenir de continuer à prendre en compte les coopératives de crédit réglementées à l'échelle

to all credit unions — though much of it does — eventually, a lot of that policy trickles down through the provinces and impacts us directly or indirectly.

Competition should be the principle that underscores all policy that comes out of Ottawa so that ultimately we can play our part in solving not just the housing crisis but the cost-of-living and affordability crisis that exists in the country as well.

**Senator C. Deacon:** As we move towards a more data-driven economy, what concerns do you see being top of mind to make sure that credit unions get a fair kick at the can to compete and are not excluded as in many cases they are now?

**Mr. Hatch:** Yes, that's a great question, senator. It just requires a little bit more awareness at the federal level of the reality of the sector, of the unique needs of credit unions versus federally regulated or shareholder-owned, profit-driven financial institutions and to tailor policy to cooperatively owned financial institutions.

One relatively recent example that we saw that was the opposite of that out of Ottawa was early in the pandemic — many years ago now, early in 2020 — when the federal government rolled out the Canada Emergency Business Account, or CEBA, small business loan program. Of course, it was a hugely important pillar of the federal government's early COVID response, and ended up being extremely successful and helped thousands of businesses get through the worst days of the pandemic. Originally that was only rolled out through the large federally regulated banks. So if you were a business that wanted to access that free money and you were a credit union member, you would go to your credit union and early on they would say, well, sorry, this free money is only available at RBC across the street, which, of course, as you can appreciate, was a huge problem for us at the time.

Ultimately, the federal government solved that and provided CEBA through all financial institutions. But it was a recent high-profile example of this myopia that exists in Ottawa sometimes with regard to the financial sector being five institutions only. It's just not the case.

provinciale lorsque vous élaborez des politiques à l'échelle fédérale, car même si une grande partie de la politique fédérale ne s'applique pas nécessairement directement à toutes les coopératives de crédit — bien qu'une part considérable de cette politique s'applique à elles —, en fin de compte, une grande partie de cette politique a des répercussions dans les provinces et nous touche directement ou indirectement.

La concurrence devrait être le principe qui sous-tend toute politique émanant d'Ottawa, afin que nous puissions jouer notre rôle dans la résolution non seulement de la crise du logement, mais aussi de la crise du coût de la vie et de l'abordabilité qui sévit dans notre pays.

**Le sénateur C. Deacon :** Alors que nous avançons vers une économie davantage axée sur les données, quelles sont, selon vous, les préoccupations majeures à prendre en compte pour faire en sorte que les règles du jeu soient assez équitables pour les coopératives de crédit et qu'elles ne soient pas exclues de la concurrence, comme c'est souvent le cas en ce moment?

**M. Hatch :** Oui, c'est une excellente question, sénateur. Il faut simplement que le gouvernement fédéral soit un peu plus conscient de la réalité du secteur et des besoins uniques des coopératives de crédit, par rapport aux besoins des institutions financières à but lucratif sous réglementation fédérale ou détenues par des actionnaires, et il faut qu'il adapte ses politiques aux institutions financières détenues par des coopératives.

Prenons un exemple relativement récent de ce qui s'est passé à Ottawa et qui est à l'opposé de ce que je viens de décrire. Cela s'est produit au début de la pandémie — au début de 2020, c'est-à-dire il y a de nombreuses années maintenant — lorsque le gouvernement fédéral a mis en place un programme de prêts aux petites entreprises appelé le Compte d'urgence pour les entreprises canadiennes, ou le CUEC. Il s'agissait bien sûr d'un pilier extrêmement important de la réponse initiale du gouvernement fédéral à la COVID, qui s'est avérée extrêmement efficace et qui a aidé des milliers d'entreprises à traverser les pires jours de la pandémie. À l'origine, ce système n'a été mis en place que par l'intermédiaire des grandes banques sous réglementation fédérale. Donc, si vous étiez propriétaire d'une entreprise membre d'une coopérative de crédit et que vous vouliez avoir accès à cet argent gratuit, vous vous rendiez à votre coopérative de crédit et, au début, on vous disait : « Désolé, cet argent gratuit n'est disponible qu'à la RBC de l'autre côté de la rue ». Comme vous pouvez le comprendre, c'était bien sûr un énorme problème pour nous à l'époque.

En fin de compte, le gouvernement fédéral a résolu ce problème et a permis à toutes les institutions financières d'offrir le CUEC. C'est toutefois un exemple récent et très médiatisé de la myopie dont le gouvernement à Ottawa est parfois atteint quand il considère que le secteur financier ne comprend que cinq institutions. Ce n'est tout simplement pas le cas.

**Senator C. Deacon:** It's an important data point, not just an example. Thank you.

**The Chair:** Thank you for that. As someone who grew up in Saskatchewan, we actually used the credit union. Banks were the outliers, not the credit unions, but it's a really valuable point you make.

[*Translation*]

**Senator Bellemare:** Welcome to the committee, Mr. Hatch.

I have a certain fondness for housing cooperatives. Having visited a few in Canada and the Scandinavian countries, I find them an extraordinary formula for families and the elderly.

I have two questions for you. First, why doesn't Canada spontaneously think of cooperatives to house people? I have children, I have friends, and no one ever thinks of a housing cooperative to find a place to live, whereas elsewhere it's often more instinctive or spontaneous to do so.

You mentioned that there were legislative barriers around this formula. Could you clearly identify what the federal and provincial legislative barriers are, if you know them, to give us a better understanding?

Also, how could we make this formula more attractive than private ownership? Of course, the latter is an asset and an opportunity for financial leverage; that's understandable. Why doesn't it seem as attractive to the young and old as it does elsewhere?

[*English*]

**Mr. Hatch:** Thank you so much, senator.

I can't speak for my colleagues at the Co-operative Housing Federation, but I would urge senators to invite that group, I know them well. Cooperative housing, of course, is a key component of the housing ecosystem in Canada, though perhaps not as popular as its advocates would like to see. Even in our world, cooperative financial institutions, there is a wide range of realities across Canada. The chair mentioned Saskatchewan, of course, where the cooperative history and spirit — if I can put it in such terms — has deeper roots in the Prairies than in other parts of the country, it has more history. It's more a part of the culture to bank with cooperatively owned financial institutions. In Saskatchewan, for instance, we have close to 50% market share whereas not that far away in Ontario, it's more like 10 or 12%. My first observation would be that there is a wide variety of cultures, histories and realities in different parts of Canada with regard to the presence of cooperatively owned structures.

**Le sénateur C. Deacon :** C'est une donnée importante, pas seulement un exemple. Je vous remercie de votre réponse.

**La présidente :** Je vous remercie. Ayant grandi en Saskatchewan, j'ai pu constater que nous faisons en fait appel aux coopératives de crédit. Les banques étaient les exceptions, et non les coopératives de crédit. Toutefois, vous soulevez un point très important.

[*Français*]

**La sénatrice Bellemare :** Monsieur Hatch, bienvenue au comité.

J'ai un certain penchant pour les coopératives d'habitation. Pour en avoir visité quelques-unes au Canada et dans les pays scandinaves, je trouve que c'est une formule extraordinaire pour les familles et pour les personnes âgées.

J'ai deux questions pour vous. D'abord, pourquoi le Canada n'a-t-il pas spontanément le réflexe de penser aux coopératives pour loger les gens? J'ai des enfants, j'ai des amis, et jamais personne ne pense à une coopérative d'habitation pour trouver un logement, alors qu'ailleurs c'est souvent plus instinctif ou plus spontané de le faire.

Vous avez mentionné qu'il y avait des barrières législatives autour de cette formule. Pourriez-vous identifier clairement quelles sont les barrières législatives fédérales et provinciales, si vous les connaissez, pour nous permettre de mieux comprendre?

De plus, comment pourrait-on rendre cette formule plus attrayante que celle de la propriété privée? Bien sûr, cette dernière constitue un actif et une possibilité de levier financier; on peut le comprendre. Pourquoi est-ce que cela ne semble pas aussi attrayant pour les jeunes et les moins jeunes que cela semble l'être ailleurs?

[*Traduction*]

**M. Hatch :** Je vous remercie de votre question, sénatrice.

Je ne peux pas parler au nom de mes collègues de la Fédération de l'habitation coopérative, mais je demande instamment aux sénateurs d'inviter ce groupe, que je connais bien, à comparaître. Les logements coopératifs sont bien sûr un élément clé de l'écosystème canadien du logement, même s'ils ne sont peut-être pas aussi populaires que leurs défenseurs le souhaiteraient. Même dans notre monde, c'est-à-dire celui des institutions financières coopératives, il existe un large éventail de réalités dans l'ensemble du Canada. La présidente a mentionné la Saskatchewan, bien sûr, car l'histoire et l'esprit des coopératives — si je peux m'exprimer ainsi — sont plus profondément enracinés dans les Prairies que dans d'autres parties du pays. Les coopératives ont une histoire plus longue. L'habitude d'effectuer des opérations bancaires auprès d'institutions financières détenues par des coopératives fait davantage partie de la culture. En Saskatchewan, par exemple,

Your specific question on the legislative barriers that exist, I would urge and invite the senators — and I would be happy to share it with the committee once it is complete in a couple of weeks — we're making a detailed submission to the federal government — to the Department of Finance — as part of their recently launched consultation on the five yearly review of the federal Bank Act, which, as senators will know, sunsets every five years, although it's been more like every seven years for the last couple of rounds. We had a lengthy list of specific, detailed policy recommendations around things like governance requirements for federal credit unions, merger regulations, the challenges associated with federal-provincial credit unions merging or partnering with provincially regulated credit unions. There is a whole list.

We're a couple of weeks out from the deadline on that process. We'd be happy to share with the committee that document once it is finished. That will give you a much more detailed idea of some of the specific policies that we're urging Finance Canada and the government to address in this round of the Bank Act review. I look forward to that conversation progressing as we get into 2024.

**The Chair:** That would be most helpful. We'll be looking at this issue, I'm sure, over time, so we'll include that then.

[*Translation*]

**Senator Miville-Dechêne:** Mr. Hatch, I will also ask my question in French, but you can answer it in English, of course.

I'm trying to understand the different proportions that financial cooperatives allot to social or cooperative housing as opposed to the business you do in mortgages for individual residences.

You talk about a different mission. How does this mission manifest itself in terms of business volume for traditional mortgages like those from banks, for social housing and for housing cooperatives?

I'm looking for general figures, of course.

notre part de marché avoisine les 50 %, alors que pas très loin de là, en Ontario, elle est plutôt de l'ordre de 10 ou 12 %. Ma première observation est qu'il existe une grande variété de cultures, d'histoires et de réalités dans les différentes régions du Canada en ce qui concerne la présence de structures détenues par des coopératives.

En ce qui concerne la question précise que vous avez posée au sujet des obstacles législatifs qui existent, je demanderais instamment aux sénateurs de consulter un mémoire détaillé — et c'est avec plaisir que je le remettrai au comité lorsqu'il sera terminé dans quelques semaines — que nous présenterons au gouvernement fédéral — plus précisément au ministère des Finances — dans le cadre de la récente consultation qu'il a organisée relativement à l'examen quinquennal de la loi fédérale sur les banques, lequel a lieu tous les cinq ans, comme les sénateurs le savent, bien qu'il ait eu lieu plutôt tous les sept ans au cours des deux ou trois derniers cycles. Nous avons une longue liste de recommandations particulières et détaillées à présenter concernant des sujets tels que les exigences en matière de gouvernance pour les coopératives de crédit fédérales, la réglementation sur les fusions, les défis associés aux coopératives de crédit fédérales-provinciales qui fusionnent avec des coopératives de crédit réglementées par les provinces ou s'associent à elles. La liste est longue.

La date limite pour ce processus est dans quelques semaines. Nous serions heureux de transmettre ce document au comité une fois qu'il sera terminé. Il vous donnera une idée beaucoup plus détaillée de certaines des politiques particulières que nous exhortons le ministère des Finances et le gouvernement à cerner dans le cadre de ce cycle d'examen de la Loi sur les banques. J'ai hâte que cette conversation progresse à l'approche de 2024.

**La présidente :** Ce serait très utile. Je suis sûre que nous examinerons cette question avec le temps, et nous l'inclurons dans notre programme à ce moment-là.

[*Français*]

**La sénatrice Miville-Dechêne :** Monsieur Hatch, je vais également poser ma question en français, mais vous pourrez y répondre en anglais, bien sûr.

J'essaie de comprendre les proportions différentes que les coopératives financières accordent au logement social ou coopératif par opposition aux affaires que vous faites dans le secteur des prêts hypothécaires pour des résidences individuelles.

Vous parlez d'une mission différente. Comment cette mission se manifeste-t-elle sur le plan du volume d'affaires pour les prêts hypothécaires traditionnels comme ceux des banques, pour le logement social et pour les coopératives d'habitation?

Évidemment, je cherche des chiffres généraux.



[English]

**Mr. Hatch:** Thank you, senator. I don't have specific data on that question. I would be happy to get back to the committee to see if it's possible to obtain that at the provincial or national level. I just don't have the breakdown in terms of individual credit unions' share of their book on mortgage versus social housing or other areas.

What I will say is that collectively credit unions are the biggest financier of small business across Canada. We partner very closely with organizations like the Canadian Federation of Independent Business, who senators will be familiar with, representing tens of thousands of small businesses across Canada. We are very active in that space and we represent collectively the most important financier of small business across Canada. Again, that's part of the reason why the CEBA example I mentioned earlier was so glaring and, frankly, existential for us a few years ago.

I also mentioned there are regional differences across the country in terms of our market share, very strong in the Prairies, also in B.C. Of course in Quebec, Desjardins is the number one financial institution in that province. There are differences across the country as there are so often in Canada with regards to what the market looks like.

[Translation]

**Senator Miville-Dechéne:** I'm going to ask you a more specific question in the same vein as my colleague Senator Gignac.

I imagine you charge fees when renewing mortgages. What would you be willing to do to relieve the holders of these loans and for consumers who, at the moment, are in dire straits?

Could you drop these fees — or perhaps have minimal fees? I confess I'm asking this question without knowing exactly where financial cooperatives stand on the issue of mortgage renewal fees.

[English]

**Mr. Hatch:** Credit unions have been very proactive in working with their members who may be facing distress, who may be facing repayment difficulties, who, in many cases, of course, are facing higher interest rates — like we all are — over the past couple years as renewals come up. They're working proactively with their members to find the right product for them

[Traduction]

**M. Hatch :** Je vous remercie de votre question, sénatrice. Je n'ai pas de données précises à vous communiquer à ce sujet, mais je serais heureux de faire savoir au comité plus tard s'il est possible d'obtenir ces données à l'échelle provinciale ou nationale. Je n'ai tout simplement pas de données ventilées concernant la part que chaque coopérative de crédit consacre aux prêts hypothécaires, comparativement aux logements sociaux ou à d'autres secteurs.

Ce que je peux dire, c'est que, collectivement, les coopératives de crédit sont le principal bailleur de fonds des petites entreprises du Canada. Nous travaillons en étroite collaboration avec des organisations comme la Fédération canadienne de l'entreprise indépendante, que les sénateurs connaissent bien et qui représente des dizaines de milliers de petites entreprises au Canada. Nous participons très activement à ce secteur, et nous représentons collectivement le plus important bailleur de fonds des petites entreprises au Canada. Je précise encore une fois que c'est en partie la raison pour laquelle l'exemple du CUEC que j'ai mentionné plus tôt était un problème aussi flagrant et, franchement, existentiel pour nous il y a quelques années.

J'ai également mentionné les différences régionales qui existent dans l'ensemble du pays en ce qui concerne notre part de marché, laquelle est très forte dans les Prairies, ainsi qu'en Colombie-Britannique. Bien sûr, au Québec, Desjardins est la première institution financière de la province. Il y a des différences partout au pays, comme c'est souvent le cas au Canada, en ce qui concerne l'aspect du marché.

[Français]

**La sénatrice Miville-Dechéne :** Je vais vous poser une question plus spécifique et m'inspirer de mon collègue le sénateur Gignac.

J'imagine que vous exigez des frais lors du renouvellement des prêts hypothécaires. Que seriez-vous prêt à faire pour soulager les détenteurs de ces prêts et pour les consommateurs qui, en ce moment, sont pris à la gorge?

Pourriez-vous laisser tomber ces frais — ou peut-être avez-vous des frais minimales? Je vous avoue que je vous pose cette question sans connaître exactement la situation des coopératives financières quant à la question des frais de renouvellement hypothécaire.

[Traduction]

**M. Hatch :** Les coopératives de crédit ont pris de nombreuses initiatives pour ce qui est de collaborer avec leurs membres qui peuvent éprouver des difficultés financières ou avoir du mal à rembourser leurs prêts et qui, dans de nombreux cas, bien sûr, font face à des taux d'intérêt plus élevés — comme nous le faisons tous — depuis les deux dernières années, au moment de

at renewal, to work with them to make sure they're able to handle the new rate of interest.

It's in no credit union's interest — if I can use that word — to see their members in financial distress. Again, I'll point to the lowest mortgage default rate across the entire sector, which we continue to enjoy.

With regard to fees, my answer is going to be similar to my predecessor with the Canadian Bankers Association. We're prohibited by law from getting together and discussing fees with our members due to the Competition Act, and it's not our role —

**Senator Miville-Dechêne:** We're talking about the absence of fees now.

**The Chair:** He can't discuss it.

**Senator Miville-Dechêne:** Chair, the question is eliminating fees. It's not a question of competition.

**Mr. Hatch:** Again, it's not our role to get into the operations and to tell our members what to do in terms of how they interact with their members in regard to fees or anything else.

**Senator Galvez:** Thank you very much, Mr. Hatch, for being here. Recently, I was in Basel for a green banking forum where they said that Canadian banks function as an oligopoly. When I heard here that there is the perfect situation of competition, I had my doubts.

I know that you're very active on social impact investments and circular economy projects. That's very interesting. I wonder if you're also financing tiny houses. That's what I saw in Ireland when we had exactly the same problem in Canada: too much immigration, inflation. That was a solution. That's one question.

My second question is: You said that there are some ways that we at the federal level don't think about your operations, and then we have a negative impact on your operation and your service. Could you please give us a specific example of this situation? Thank you.

**Mr. Hatch:** Thank you, senator. To answer your first question first, I've heard of tiny houses. To be honest, senator, I'm not sure that there's a huge market for them in Canada. I can't speak for 200 financial institutions at once in terms of the specific

renouveler leurs prêts. En collaboration avec leurs membres, les coopératives de crédit prennent les devants pour trouver le bon produit pour eux au moment du renouvellement et pour s'assurer qu'ils seront en mesure de gérer le nouveau taux d'intérêt.

Il n'est pas dans l'intérêt d'aucune coopérative de crédit — si je puis dire — de voir ses membres éprouver des difficultés financières. Je signale encore une fois le fait que nous continuons de bénéficier du taux de défaut de paiement des prêts hypothécaires le plus bas de tout le secteur.

En ce qui concerne les frais, ma réponse ressemblera à celle de l'intervenant qui m'a précédé et qui représente l'Association des banquiers canadiens. Nous n'avons pas légalement le droit de nous réunir et de discuter des frais avec nos membres en raison de la Loi sur la concurrence, et ce n'est pas notre rôle...

**La sénatrice Miville-Dechêne :** Nous parlons maintenant de l'absence de frais.

**La présidente :** Il ne peut pas en discuter.

**La sénatrice Miville-Dechêne :** Madame la présidente, il s'agit d'éliminer les frais. Ce n'est pas une question de concurrence.

**M. Hatch :** Je précise encore une fois que notre rôle ne consiste pas à nous immiscer dans les opérations et à dire à nos membres ce qu'ils doivent faire lorsqu'ils interagissent avec leurs membres au sujet des frais ou de tout autre aspect.

**La sénatrice Galvez :** Monsieur Hatch, je vous remercie infiniment de votre présence. Récemment, j'étais à Bâle pour participer à un forum sur les banques vertes où l'on a déclaré que les banques canadiennes fonctionnaient comme un oligopole. Lorsque j'ai entendu dire ici qu'il y a une situation de concurrence parfaite dans le secteur, j'ai eu des doutes.

Je sais que vous participez activement à des investissements ayant une incidence sociale et à des projets d'économie circulaire. C'est très intéressant. Je me demande si vous financez également des mini-maisons. C'est ce que j'ai observé en Irlande à l'époque où nous avons exactement les mêmes problèmes au Canada : trop d'immigration et trop d'inflation. C'était l'une des solutions auxquelles ils avaient recours. C'était l'une de mes questions.

Ma deuxième question est la suivante : vous avez dit qu'il y a certaines façons dont nous, les parlementaires fédéraux, ne pensions pas à vos opérations, et que nous avons par la suite un effet négatif sur vos opérations et votre service. Pourriez-vous nous donner un exemple précis de cette situation? Je vous remercie de votre coopération à cet égard.

**M. Hatch :** Je vous remercie de vos questions, sénatrice. Pour répondre à votre première question, j'ai entendu parler des mini-maisons. Pour être honnête, sénateur, je ne suis pas sûr qu'il y ait un énorme marché pour ces maisons au Canada. Je ne peux pas

projects that all of my members are financing. I imagine that somewhere out there, there's a project that you speak of that's been financed by a credit union, but I just don't know, to be candid.

As to your second question, a specific example, I used the CEBA example earlier. That was a very glaring one. Not too long before that, another process out of OSFI a couple of years ago that was an existential fight for us — which ultimately we were successful in winning — senators will recall the fight over banking terminology where OSFI decided one day that it would be great to prohibit credit unions from using the word “bank,” “banker,” “banking,” any versions thereof in any of their communications or marketing material, which, again, was an existential issue for us, which we managed to convince the government not to implement. Now credit unions are able to use that language.

That, frankly, had people shaking and scratching their heads in the sector as to why the federal regulator would come out and do that and effectively pull the rug out from underneath the feet of the sector when we're out there just trying to survive and provide services to our members and competition to the large banks.

Those are two very high-profile, large examples that come to mind. There are a lot of others.

If you're a federally regulated credit union, of which there's only a small number, you have to, by virtue of federal statute, send out a paper version of your financial statements every single year to every single one of your members. In some cases, that's hundreds of thousands of pieces of mail being sent out to Canadians in the old-fashioned paper mail format, and 99.9% of the time, they just end up getting binned. It represents a cost in the millions of dollars for institutions to send these things out when, of course, the preferred method for most people today to receive communications from their financial institution — or anyone else — is electronically, which is a lot easier, less expensive and less environmentally impactful. That's another example that comes to mind. It's an old one that's been on the books forever and that we haven't been able to solve, but there are a lot of others.

**Senator Galvez:** Thank you.

**The Chair:** Many of us remember the discussion over the use of the word “banking.” It provided some very interesting

parler simultanément au nom de 200 institutions financières en ce qui concerne les projets précis que tous mes membres financent. J'imagine que quelque part, il y a un projet comme celui dont vous parlez qui a été financé par une coopérative de crédit, mais je l'ignore, pour être franc.

En ce qui concerne votre deuxième question où vous demandez un exemple précis, j'ai utilisé l'exemple du CUEC tout à l'heure. C'était un exemple très frappant. Pas très longtemps avant cela, c'est-à-dire il y a quelques années de cela, le BSIF a mis en œuvre un autre processus qui a provoqué une autre bataille existentielle pour nous, une bataille que nous avons fini par remporter. Les sénateurs se souviendront du conflit concernant la terminologie bancaire qui est survenu quand le BSIF a décidé un jour qu'il serait bon d'interdire aux coopératives de crédit d'utiliser les mots « banque », « banquier », « opérations bancaires » ou toute autre version de ces mots dans leurs communications ou leur matériel de commercialisation, ce qui constituait encore une fois une question existentielle pour nous. Heureusement, nous avons réussi à convaincre le gouvernement de ne pas mettre en œuvre ce processus. Aujourd'hui, les coopératives de crédit peuvent utiliser ces mots.

Franchement, cela a fait trembler les membres du secteur qui se demandaient pourquoi l'organisme de réglementation fédéral de régulation allait agir de la sorte et couper l'herbe sous le pied du secteur, alors que nous tentions simplement de survivre, de fournir des services à nos membres et d'entrer en concurrence avec les grandes banques.

Ce sont là deux exemples importants et très médiatisés qui me viennent à l'esprit, mais il y en a beaucoup d'autres.

Si vous dirigez une coopérative de crédit sous réglementation fédérale, ce qui n'est pas le cas de toutes les coopératives, vous devez, en vertu de la loi fédérale, envoyer chaque année une version papier de vos états financiers à chacun de vos membres. Dans certains cas, cela représente des centaines de milliers de documents envoyés aux Canadiens sous forme de lettre en papier du bon vieux temps et, dans 99,9 % des cas, ces lettres finissent par être mises à la poubelle. Cela représente des coûts de plusieurs millions de dollars pour les institutions, alors que la plupart des gens préfèrent aujourd'hui recevoir les communications de leur institution financière — ou de n'importe qui d'autre — par voie électronique, ce qui est beaucoup plus facile, moins coûteux et moins dommageable pour l'environnement. Voilà un autre exemple qui me vient à l'esprit. C'est un vieux problème qui existe depuis toujours et que nous n'avons pas réussi à résoudre, mais il y en a beaucoup d'autres.

**La sénatrice Galvez :** Je vous remercie de vos réponses.

**La présidente :** Bon nombre d'entre nous se souviennent de la discussion concernant l'utilisation du mot « banque ». Elle a

testimony here at the committee. Thank you for your organizational participation in that. It was most important.

**Senator Marshall:** Thank you, Mr. Hatch. There were a couple of comments that you made that I was interested in. You said that arrears in the unions are well under 1%, and you said that they have the lowest mortgage default rate.

We just had the Canadian Bankers Association in, and I asked them what was happening with their allowance for doubtful accounts because if the rates stay up, next year and the year after, you'll have more and more homeowners feeling the stress of those increased rates.

What is the allowance showing? Credit unions must have audited financial statements. What exactly is your allowance showing?

The media reports that the banks are increasing their allowance for doubtful accounts, and the Canadian Bankers Association here this morning said part of that is attributable to the outlook for mortgages. Are you seeing a similar thing with the credit unions? I know you're in good shape now, but I'm interested three or four years down the road.

**Mr. Hatch:** Thank you, senator. It will vary from institution to institution and, perhaps, province to province. There is certainly a possibility that that default rate will tick up slightly in the next few years. Of course, people are facing higher interest rates, but having to pay more on your monthly mortgage is not necessarily the same as going into arrears or defaulting on the loan. The default rate is going to continue to be very low. It could tick up, to be sure, in the years to come, and credit unions are setting aside a little bit more capital in anticipation of that, but they're still going to remain very low.

**Senator Marshall:** Is there any way of getting those numbers? The Canadian Bankers Association made it sound as if they have access to that number. I'd be very interested in seeing what that number is and comparing it. Your arrears are under 1%, and you have the lowest mortgage default rate. But I'd like to see what the outlook is. There's a train coming if the rates stay up, and I'm interested in trying to get a handle on what that train is going to be.

**Mr. Hatch:** I appreciate that, senator. We don't collect that kind of data. There is some data that we do collect from our members. I could see if that would be possible and get back to the committee, but I don't have it in front of me at this moment.

donné lieu à des témoignages très intéressants devant le comité. Nous remercions votre organisation d'avoir participé à ce débat. C'était un débat très important.

**La sénatrice Marshall :** Merci, monsieur Hatch. Il y a quelques observations que vous avez formulées qui ont suscité mon intérêt. Vous avez dit que les arriérés dans les coopératives de crédit étaient bien inférieurs à 1 % et que leur taux de défaut de paiement d'hypothèques était le plus faible du secteur.

Nous venons d'entendre l'Association des banquiers canadiens, et je leur ai demandé ce qui advenait de leurs provisions pour créances douteuses, car si les taux d'intérêt restent élevés, l'année prochaine et l'année suivante, un nombre de plus en plus important de propriétaires ressentiront le stress de cette augmentation des taux.

Que montrent vos provisions pour créances douteuses? Les états financiers des coopératives de crédit doivent faire l'objet de vérifications. Que montrent au juste vos provisions?

Les médias rapportent que les banques accroissent leurs provisions pour créances douteuses, et l'Association des banquiers canadiens, ici présente ce matin, a déclaré qu'une partie de cette augmentation était attribuable aux perspectives relatives aux prêts hypothécaires. Observez-vous la même chose du côté des coopératives de crédit? Je sais que les coopératives se portent bien en ce moment, mais je m'intéresse à ce qui se passera dans trois ou quatre ans.

**M. Hatch :** Je vous remercie de la question, sénatrice. Cela va varier d'une institution à l'autre, et sans doute d'une province à l'autre. Il est certainement possible que ce taux de défaut de paiement augmente légèrement au cours des prochaines années. Bien sûr, les gens sont aux prises avec des taux d'intérêt plus élevés, mais le fait de devoir payer plus pour son hypothèque mensuelle n'est pas nécessairement synonyme de prêt en souffrance ou de défaut de paiement. Le taux de défaut de paiement restera très bas. Il pourrait certes augmenter dans les années à venir, et les coopératives financières mettent de côté un peu plus de capital en prévision de cela, mais le taux restera très bas.

**La sénatrice Marshall :** Est-il possible d'obtenir ces chiffres? L'Association des banquiers canadiens a laissé entendre qu'elle avait accès à ces chiffres. J'aimerais bien connaître ces chiffres et les comparer. Vos prêts en souffrance sont inférieurs à 1 % et vous avez le taux de défaut de paiement le plus bas. Toutefois, j'aimerais voir quelles sont les perspectives. Une déferlante nous attend si les taux restent élevés, et j'aimerais avoir une idée de son ampleur.

**M. Hatch :** Je comprends, sénatrice. Nous ne recueillons pas ce genre de données. Nous recueillons certaines données auprès de nos membres. Je pourrais voir si c'est possible et transmettre l'information au comité. Je n'ai malheureusement pas l'information avec moi pour l'instant.

**Senator Marshall:** I'd be interested in that, if you can get that information. Thank you very much.

**Senator Gignac:** Welcome, Mr. Hatch. My colleagues and the chair will probably find that you have a much easier ride with me than the previous witnesses, but I know your business model since I started my career at Desjardins Group. So I'll ask more on the members and the profits.

You are provincially regulated, so my question is: As of October 20, there has been an increase in the capital requirement for institutions that have some more capital for mortgages with payments that do not cover the interest, so basically more the topic of variable rate, fixed income. Does your province follow OSFI in terms of regulations on that part? Does that apply to you or not?

**Mr. Hatch:** Thank you, senator. There's no one answer to that question. Often times provincial regulators will follow the lead of OSFI, but not necessarily automatically. We have seen over the years quite often that rules on capital or other things that come out of OSFI are not necessarily copied and pasted word for word by provincial regulators. Provincial regulators are, of course, sovereign entities. They regulate our members as they see fit and as is appropriate for their respective jurisdictions, whether it's Alberta or Nova Scotia or Newfoundland or wherever the case may be. There are a variety of approaches across the country, which is one of the great things about Canada. We don't have one national economy. We have a series of provincial or regional economies in this country, and it's good to have the flexibility of regulations that are more targeted than those that come down from the national level.

**Senator Gignac:** Just curious if you know the percentage of your mortgages with a negative amortization. The three big banks have disclosed publicly that it's now about 20% of their mortgages with negative amortization. Do you have such a number? Is it much smaller than that? Are you comfortable disclosing that?

**Mr. Hatch:** I don't have that data, senator. No, I'm sorry; I don't know.

**Senator Gignac:** Is it possible to send a return answer on this one, please?

**Mr. Hatch:** Possibly. I'm making notes. I'll add that to my list of things I can look into after the fact and get back to the committee. But we don't have the same data collection function

**La sénatrice Marshall :** J'aimerais avoir l'information, si vous pouvez l'obtenir. Je vous remercie beaucoup.

**Le sénateur Gignac :** Je vous souhaite la bienvenue, monsieur Hatch. Mes collègues et la présidente trouveront probablement que vous avez la tâche beaucoup plus facile avec moi que les témoins précédents, mais je connais votre modèle d'affaires puisque j'ai commencé ma carrière au Mouvement Desjardins. Vous vous concentrez davantage sur les membres que sur les profits.

Vous êtes assujettis à la réglementation provinciale, alors ma question est la suivante : depuis le 20 octobre, il y a une augmentation du capital requis pour les institutions qui ont davantage de capital pour les prêts hypothécaires dont les paiements ne couvrent pas les intérêts. On parle donc essentiellement de taux variable, de revenu fixe. Votre province suit-elle la réglementation du Bureau du surintendant des institutions financières? Cela s'applique-t-il à vous?

**M. Hatch :** Je vous remercie de la question, sénateur. Il n'y a pas de réponse unique à cette question. Souvent, les organismes de réglementation provinciaux suivent l'exemple du Bureau du surintendant des institutions financières, du BSIF, mais pas nécessairement de façon automatique. Au fil des ans, nous avons souvent constaté que les règles sur le capital ou d'autres éléments qui émanent du BSIF ne sont pas nécessairement repris à la lettre par les organismes de réglementation provinciaux. Ces organismes sont, bien entendu, des entités souveraines. Ils réglementent nos membres comme ils l'entendent et comme il convient sur leurs territoires respectifs, qu'il s'agisse de l'Alberta, de la Nouvelle-Écosse, de Terre-Neuve ou d'une autre province. Les approches diffèrent grandement au pays, et c'est l'une des grandes qualités du Canada. Nous n'avons pas une seule économie nationale. Nous avons une série d'économies provinciales ou régionales, et il est bon dans ce cas d'avoir une réglementation souple et plus ciblée que ce qui vient d'un organisme national.

**Le sénateur Gignac :** Je suis curieux de savoir si vous connaissez le pourcentage de vos prêts hypothécaires ayant un amortissement négatif. Les trois grandes banques ont déclaré publiquement qu'environ 20 % de leurs prêts hypothécaires avaient un amortissement négatif actuellement. Disposez-vous d'un tel chiffre? Est-il beaucoup plus petit que cela? Êtes-vous à l'aise de divulguer ce chiffre?

**M. Hatch :** Je n'ai pas ce chiffre, sénateur. Je suis désolé, mais je n'ai pas l'information.

**Le sénateur Gignac :** Pourriez-vous nous faire suivre l'information à ce sujet, s'il vous plaît?

**M. Hatch :** C'est possible. Je prends des notes. J'ajouterai cela à ma liste d'éléments à vérifier et je vous ferai suivre l'information. Toutefois, nous n'avons pas la même fonction de

in our organization as perhaps the Canadian Bankers Association has with their members, but we can go back and check.

**Senator Gignac:** My last question will be different from the 5,000-foot view, if you will. CMHC's insured mortgages' maximum amortization is 25 years. In France, it's 40, 50 years; Japan, 60 years; Scandinavian countries, I see 70 years. Of course, it's better to pay sooner than have a long amortization, but do you recommend in the current situation to have CMHC extend the duration, to increase it to more than 25 years? That rule has applied for the last 10 years. Are you ready to support a recommendation like that, to increase the amortization?

**Mr. Hatch:** No, we're not ready to support such a recommendation. That doesn't mean we're against it, senator. It's an issue that we're aware of, and we know various groups in the housing finance sector have been advocating for a return to longer amortization periods. It's not something that we have weighed in on as a sector.

Generally speaking, we do not like to saddle our members with debts that they can't repay, obviously, and also debts that last decades longer than perhaps they have to.

There is a wide variety of views and approaches across the sector on that, and it's not something that we as an organization have officially weighed in on because we have other more pressing policy priorities we're advocating for with the federal government on the Bank Act review and other processes.

**Senator C. Deacon:** Thank you again for your testimony, Mr. Hatch.

Building off the need for diverse providers in the banking system to help future homeowners and existing homeowners access different methods of evaluating their credit worthiness and the types of products that might better suit them, and as we move into a digital era, where do you see one of the challenges facing credit unions as we move towards digitization? The size and scale of many of the credit unions may require them to work together to provide these advanced services and evaluate credit differently so someone can qualify for a mortgage at a credit union where they might not in a bank where their credit may be evaluated only using their credit score. A lot of opportunity is coming by using data more creatively, but this will also require investments at smaller credit unions.

collecte de données dans notre organisation que l'Association des banquiers canadiens a sans doute auprès de ses membres, mais nous pouvons vérifier.

**Le sénateur Gignac :** Ma dernière question sera différente et beaucoup moins générale, si on veut. L'amortissement maximal des prêts hypothécaires assurés par la SCHL est de 25 ans. En France, c'est 40 ou 50 ans; au Japon, 60 ans; dans les pays scandinaves, 70 ans. Bien sûr, il vaut mieux le rembourser plus tôt que d'avoir une longue période d'amortissement, mais dans la situation actuelle, recommandez-vous que la SCHL allonge la durée, la porte à plus de 25 ans? Cette règle s'applique depuis 10 ans. Êtes-vous prêts à appuyer une telle recommandation, soit d'augmenter la période d'amortissement?

**M. Hatch :** Non, nous ne sommes pas prêts à appuyer une telle recommandation. Cela ne veut pas dire que nous sommes contre, sénateur. C'est une question dont nous sommes conscients, et nous savons que divers groupes du secteur du financement à l'habitation ont plaidé en faveur d'un retour à des périodes d'amortissement plus longues. Ce n'est pas une question sur laquelle notre secteur s'est penché.

D'une manière générale, nous n'aimons pas accabler nos membres de dettes qu'ils ne peuvent pas rembourser, bien sûr, ni de dettes qui durent des dizaines d'années de plus que nécessaire.

Il existe une grande variété de points de vue et d'approches dans le secteur à ce sujet, et ce n'est pas une question sur laquelle notre organisation s'est penchée officiellement, parce que nous avons d'autres priorités stratégiques plus pressantes que nous défendons auprès du gouvernement fédéral dans le cadre de la révision de la Loi sur les banques et d'autres processus.

**Le sénateur C. Deacon :** Je vous remercie encore une fois de votre témoignage, monsieur Hatch.

Comme il est nécessaire d'avoir divers fournisseurs dans le système bancaire pour aider les futurs propriétaires et les propriétaires actuels à accéder à différentes méthodes d'évaluation de leur solvabilité et aux types de produits qui pourraient mieux leur convenir, et comme nous entrons dans l'ère numérique, quel est l'un des défis que devront relever les coopératives financières pour passer à l'ère numérique? La taille et l'importance de nombreuses coopératives financières peuvent les obliger à travailler ensemble pour fournir ces services de pointe et évaluer le crédit différemment, de sorte qu'une personne puisse se qualifier pour un prêt hypothécaire dans une coopérative financière, alors qu'elle ne le pourrait pas dans une banque où son crédit pourrait être évalué uniquement à l'aide de sa cote de crédit. L'utilisation plus créative des données offre de nombreuses possibilités, mais cela nécessitera également des investissements dans les petites coopératives financières.

Certainly in Atlantic Canada, we've seen credit unions getting together through League Data, and I think 45 or so credit unions are working together so they can really advance their systems. Do you see this as an important model as we move forward and that the federal government should be looking at to ensure this is enabled across the country for the benefit of communities being served by credit unions that are not being served by banks and other products? Thank you.

**Mr. Hatch:** The short answer is yes. You brought up a lot in that question. Technology investment is key for all players in the financial sector. Scale is important for that, and we do have a relatively long tail of relatively small members in the credit union sector in Canada. However, consolidation has been a fact of life in our sector for longer than I've been around, for decades. There used to be a couple thousand credit unions in Canada. If you go back 40 or 50 years, there were several thousand. Now we're down to fewer than 200, and that's not because all of those institutions have necessarily disappeared, but during that time the asset base of the sector has, of course, grown year after year after year to well over half a trillion dollars now but within fewer and fewer institutions because consolidation has been a fact of life.

You mentioned Atlantic Canada. They have a slightly — I shouldn't say "they," I should say "we" as a Newfoundlander, but Atlantic Canada has a slightly different model. There are over 40 credit unions in the Atlantic region, and they do share a lot of technology investments through the institution you mentioned and through the common core banking platform in Atlantic Canada, so there's quite a bit of cooperation taking place in that region with regards to the scale required for technology investments and things of that nature. However, the reality of the market today is that those technology investments will continue to be necessary, and they will be more and more expensive.

The other reality driving consolidation is the regulatory reality. It's a one-way ratchet in financial services. The regulations only ever go up, and that drives consolidation because at a certain point if you're an institution of a relatively small size you won't be able to keep up with these requirements. Those are the two broad themes driving consolidation, and we expect that to continue in the years to come.

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

Au Canada atlantique, nous avons vu des coopératives financières se regrouper au sein de League Data, et je pense que 45 coopératives financières environ travaillent ensemble pour faire vraiment progresser leurs systèmes. Considérez-vous qu'il s'agit là d'un modèle important pour l'avenir, et que le gouvernement fédéral devrait l'examiner pour s'assurer qu'il est mis en œuvre dans tout le pays pour aider les communautés desservies par les coopératives financières qui ne sont pas desservies par les banques et d'autres produits? Je vous remercie.

**M. Hatch :** La réponse courte est oui. Vous avez soulevé de nombreux points dans cette question. Il est essentiel pour tous les acteurs du secteur financier d'investir dans la technologie. L'échelle est importante à cet égard, et nous avons une liste relativement longue de membres relativement petits dans le secteur des coopératives financières au Canada. Cependant, la consolidation est une réalité dans notre secteur depuis bien plus longtemps que je suis là, depuis des décennies. Il y avait autrefois quelques milliers de coopératives financières au Canada. Si vous remontez 40 ou 50 ans en arrière, il y en avait plusieurs milliers. Aujourd'hui, il y en a moins de 200, et ce n'est pas parce que toutes ces institutions ont nécessairement disparu. Pendant cette période, l'actif du secteur a, bien sûr, augmenté année après année et dépasse maintenant plus d'un demi-billion de dollars, mais il se concentre dans un nombre de plus en plus petit d'institutions parce que la consolidation est une réalité.

Vous avez mentionné le Canada atlantique. Ils ont — je ne devrais pas dire « ils », je devrais dire « nous », car je suis Terre-Neuvien — un modèle légèrement différent au Canada atlantique. Il y a plus de 40 coopératives financières dans la région atlantique, et elles procèdent à beaucoup d'investissements technologiques en commun par l'intermédiaire de la coopérative de technologies financières dont vous avez parlé et de la plate-forme bancaire commune au Canada atlantique, de sorte qu'il y a une certaine coopération dans la région qui permet d'atteindre l'échelle requise pour les investissements technologiques et les éléments de ce genre. Cependant, le marché étant ce qu'il est aujourd'hui, ces investissements technologiques continueront d'être nécessaires et seront de plus en plus coûteux.

L'autre réalité qui pousse à la consolidation est la réglementation. Dans les services financiers, elle ne va que dans un seul sens. Le fardeau réglementaire ne va qu'en augmentant, ce qui pousse à la consolidation parce qu'à un certain moment, si vous êtes une institution de taille relativement petite, vous ne serez plus en mesure de répondre aux exigences. Ce sont là les deux grands éléments moteurs de la consolidation, et nous nous attendons à ce que cela se poursuive dans les années à venir.

**Le sénateur C. Deacon :** Je vous remercie.

**The Chair:** That final point is one we hear echoed that people can't even afford the regulation. Mr. Michael Hatch, Vice President, Government Relations of the Canadian Credit Union Association, we appreciate your perspective and view. I know your colleague Ms. Skinner, the CEO from First West Credit Union, could not be with us today, and will be sending her paper in. That was due to our scheduling changes, and not anything to do with her. We appreciate your flexibility and your contribution to the debate today.

Thank you to all the senators, thank you to Mr. Hatch and that is our meeting for the day. Thank you.

(The committee adjourned.)

**La présidente :** Ce dernier point est l'un de ceux dont on entend parler encore et encore, à savoir que les gens n'ont pas les moyens d'assumer la réglementation. Nous sommes heureux d'avoir entendu votre point de vue, monsieur Hatch. Michael Hatch est vice-président, Relations gouvernementales, Association canadienne des coopératives financières. Je sais que votre collègue Mme Skinner, première dirigeante de la First West Credit Union, ne pouvait pas être présente aujourd'hui, mais qu'elle nous fera parvenir son mémoire. Elle n'a pas pu venir en raison des changements apportés à notre horaire. Nous vous remercions de votre flexibilité et de votre contribution au débat aujourd'hui.

Je remercie tous les sénateurs et je vous remercie aussi, monsieur Hatch. C'est tout pour aujourd'hui. Merci.

(La séance est levée.)

---