

**EVIDENCE**

OTTAWA, Thursday, November 23, 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 and welcome, everyone in the room and online, to this 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.

I would like to introduce the members of the committee who are with us today: Senator Loffreda; Senator Bellemare; Senator Deacon, Nova Scotia; Senator Gignac; Senator Marshall; Senator Miville-Dechéne; Senator Petten; Senator Ringuette; and Senator Yussuff. Welcome to all of you.

We have a brand new senator, Senator Cuzner, who is visiting today and observing the activity, unless he is somehow inspired to reach for the microphone and ask a question. Welcome.

Today, we continue our discussion on housing affordability. We have the pleasure of welcoming the Honourable Sean Fraser, Minister of Housing, Infrastructure and Communities. Also with us today is Bob Dugan, Chief Economist at Canada Mortgage and Housing Corporation, or CMHC. Welcome to you both and thank you for joining us.

We will begin with your opening statement, Minister Fraser.

**Hon. Sean Fraser, P.C., M.P., Minister of Housing, Infrastructure and Communities:** Thank you, chair.

Before I begin, let me address two matters. First, there will be a vote in the House of Commons during proceedings today. Thankfully, I will be able to vote virtually. It will interrupt for only a minute or two. To the extent that we need to extend on the back end to accommodate, I'm more than happy to.

Second, congratulations to Senator Cuzner on your recent appointment. This is someone who gave me a lot of time when I was a new MP. To see that he remains on Parliament Hill to expand our collective wisdom as parliamentarians is something I am very glad about.

**TÉMOIGNAGES**

OTTAWA, le jeudi 23 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 des questions concernant les banques et le commerce en général.

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

[*Traduction*]

**La présidente :** Bonjour à toutes les personnes présentes dans la salle et en ligne. Je vous souhaite la bienvenue à la réunion du Comité sénatorial permanent des banques, du commerce et de l'économie. Je m'appelle Pamela Wallin et je suis la présidente du comité.

Voici les membres du comité qui sont présents aujourd'hui : le sénateur Loffreda, la sénatrice Bellemare, le sénateur Deacon, de la Nouvelle-Écosse, le sénateur Gignac, la sénatrice Marshall, la sénatrice Miville-Dechéne, la sénatrice Petten, la sénatrice Ringuette et le sénateur Yussuff. Bienvenue à tous.

Un tout nouveau sénateur, le sénateur Cuzner, nous rend visite aujourd'hui à titre d'observateur, à moins qu'il souhaite prendre le micro pour poser une question. Je vous souhaite la bienvenue.

Nous poursuivons aujourd'hui notre discussion sur l'abordabilité du logement. Nous avons le plaisir d'accueillir l'honorable Sean Fraser, ministre du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités. Nous recevons également M. Bob Dugan, économiste en chef à la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ou SCHL. Bienvenue à tous les deux. Merci de votre présence.

Nous allons d'abord écouter votre déclaration préliminaire, monsieur le ministre.

**L'hon. Sean Fraser, c.p., député, ministre du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités :** Merci, madame la présidente.

Avant de commencer, permettez-moi de dire deux choses. Tout d'abord, un vote aura lieu à la Chambre des communes pendant la séance d'aujourd'hui. Heureusement, je pourrai voter à distance. L'interruption ne durera qu'une ou deux minutes. Si nous devons prolonger la séance pour compenser, j'en serai plus que ravi.

Ensuite, je félicite le sénateur Cuzner pour sa récente nomination. C'est quelqu'un qui m'a consacré beaucoup de temps quand j'étais un nouveau député. Je suis très heureux de constater qu'il reste sur la Colline du Parlement pour nous aider à croire en sagesse en tant que parlementaires.

Thank you for the opportunity to engage on a topic that is extraordinarily important not only to the Canadian economy but, more importantly, the people who live within it across Canada.

We are in a national housing crisis and need to build more homes. We need to build them by the millions if we are going to restore a level of affordability that existed only 20 years ago in Canada.

One of the things I find encouraging is that I think we can solve the challenges before us. It will take time and investment, but ultimately I think the challenges are solvable.

I find that, as a society, sometimes we make problems complicated because they are big. This is a big problem, but thankfully the solutions are apparent and don't appear to be that complicated. Behind every big problem is a series of smaller ones. If we can identify and invent solutions to those smaller problems, we can solve the big problem.

The first challenge we need to overcome if we are going to defeat the housing crisis is making the math work for the people who are going to build the homes, both in and outside of the market. We are dealing with increased costs. The cost of materials, supplies, labour, land and interest rates have all gone up. If we are going to get people building at the pace that we need them to, we need to reduce the cost of building.

We have advanced measures, including a waiver of the GST for new apartments that are going to be rented. We have low-cost financing programs and other measures that we can implement to reduce the input costs for builders to inspire them to build at a faster pace.

The second challenge that we need to overcome is 30 years of government decisions — I should say both Liberal and Conservative governments — against making investments in affordable and social housing across Canada. We are paying the price for that today.

Thankfully, in 2017, with the adoption of the National Housing Strategy, the federal government has gotten back into the space of making investments in affordable housing. You will have likely seen in the recent Fall Economic Statement the additional \$1 billion of capitalization into the Affordable Housing Fund, which will continue the pattern of investing in housing for low-income families — who deserve to have a roof over their heads as much as anyone else in the country.

Merci de me donner l'occasion de parler d'un sujet qui est d'une très grande importance non seulement pour l'économie canadienne, mais aussi, et surtout, pour les personnes qui en font partie dans l'ensemble du pays.

Nous traversons une crise nationale du logement et nous devons construire davantage de logements. Nous devons en construire par millions si nous voulons rétablir l'abordabilité qui existait au Canada il y a à peine 20 ans.

L'une des choses que je trouve encourageantes, c'est que nous pouvons résoudre les problèmes devant nous, à mon avis. Il faudra du temps et des investissements, mais en fin de compte, je pense qu'il est possible de les résoudre.

Je trouve qu'en tant que membres de la société, nous compliquons parfois les problèmes parce qu'ils sont importants. C'est un gros problème, mais heureusement, les solutions sont claires et ne semblent pas si compliquées. Derrière chaque grand problème se cache une série de petits problèmes. Si nous parvenons à trouver des solutions à ces petits problèmes, nous pourrions résoudre le grand problème.

Si nous voulons vaincre la crise du logement, le premier défi que nous devons relever consiste à faire en sorte que les chiffres fonctionnent pour les personnes qui vont construire les logements, à la fois sur le marché et en dehors du marché. Nous faisons face à une augmentation des coûts. Le coût des matériaux, des produits, de la main-d'œuvre et des terrains de même que les taux d'intérêt ont augmenté. Si nous voulons que les gens construisent des logements au rythme voulu, nous devons réduire les coûts de construction.

Nous avons proposé des mesures, notamment une exonération de la TPS s'appliquant aux nouveaux appartements destinés à la location. Nous avons des programmes de financement à faible coût et d'autres mesures que nous pouvons mettre en œuvre pour réduire les coûts pour les constructeurs afin de les inciter à construire à un rythme plus rapide.

Le deuxième défi que nous devons relever est lié à 30 ans de décisions gouvernementales — je devrais dire de décisions de gouvernements libéraux et conservateurs — contre les investissements dans le logement social et abordable dans l'ensemble du Canada. Nous en payons le prix aujourd'hui.

Heureusement, en 2017, en adoptant la Stratégie nationale sur le logement, le gouvernement fédéral s'est remis à investir dans le logement abordable. Vous aurez probablement constaté que dans l'Énoncé économique de l'automne, le gouvernement a annoncé un financement supplémentaire de 1 milliard de dollars destinés au Fonds pour le logement abordable. Ainsi, il continue à investir dans le logement pour les familles à faible revenu — qui, comme n'importe qui d'autre au pays, méritent d'avoir un toit au-dessus de leur tête.

The third challenge we need to overcome is changing the way that cities allow — or, in many cases, don't allow — homes to be built. We have challenges with municipalities. I should say that many of them are leaders when it comes to home building across Canada; however, there are other communities where we literally make it illegal to build certain kinds of homes that would provide housing for people in need of it.

Usually, this is done through zoning practices. You see restrictive zoning practices across Canada that make it very difficult to build small multiplexes, for example. We see a lack of attention, given the need to build more density around the services that people need, around the infrastructure that they use and the economic opportunities they want to pursue.

The Housing Accelerator Fund is a response to this challenge. We've put federal money on the table to incentivize municipalities to cut red tape, increase their ambition, speed up permitting processes and zone differently so we can make space for the people who live in our communities and those who will move to our communities to drive the economy for the next generation.

If we solve all of these problems, we are still going to run into the bottleneck of the productive capacity of the Canadian workforce. We are producing homes at near-record pace. In the 1970s, there were a few years that would outpace the construction right now. However, in recent history, we're at or near the best rate of home production that we have seen.

But we need to blow through the all-time record if we're going to solve the housing crisis. We can do this in a few different ways.

We can work with organized labour to identify training and skill development opportunities to create the skills that we need in this country, and we can work with private sector employers to identify what programs we could put in place to drive the skill development that we need.

We can use targeted immigration programs to bring in people from around the world who know how to build homes and want to move to Canada.

We need to incentivize more homes to be built in factories. There are emerging technologies that give me incredible hope —

Le troisième défi que nous devons relever consiste à changer la façon dont les villes autorisent — ou, dans de nombreux cas, n'autorisent pas — la construction de logements. Des municipalités nous posent problème. Je dois dire que bon nombre d'entre elles sont des cheffes de file en matière de construction de logements au Canada. Cependant, dans d'autres collectivités, on rend littéralement illégale la construction de certains types de logements qui permettrait pourtant à des personnes de se loger.

En général, cela se fait par des pratiques de zonage. Partout au Canada, on observe des pratiques de zonage restrictives qui font en sorte qu'il est très difficile de construire de petits immeubles à logements, par exemple. Nous constatons qu'il y a un manque d'attention, étant donné qu'il est nécessaire d'accroître la densité à proximité des services dont les gens ont besoin, des infrastructures qu'ils utilisent et des possibilités économiques qu'ils souhaitent saisir.

Le Fonds pour accélérer la construction de logements est une réponse à ce problème. Nous avons débloqué des fonds fédéraux pour inciter les municipalités à réduire les formalités administratives, à être plus ambitieuses, à accélérer les processus d'autorisation et à procéder différemment sur le plan du zonage afin que nous puissions faire de la place aux personnes qui vivent dans nos collectivités et à celles qui viendront s'y installer afin de stimuler l'économie pour la prochaine génération.

Si nous résolvons tous ces problèmes, nous nous heurterons toujours à l'obstacle que constitue la capacité de production de la main-d'œuvre canadienne. Nous produisons des logements à un rythme presque record. Dans les années 1970, il y a eu quelques années pendant lesquelles le rythme de la construction dépassait celui d'aujourd'hui. Cependant, récemment, nous avons atteint, ou presque, le meilleur taux de production de logements que nous ayons connu.

Nous devons cependant battre le record historique si nous voulons résoudre la crise du logement. Nous pouvons y parvenir de différentes manières.

Nous pouvons travailler avec les syndicats pour trouver des possibilités de formation et de développement des compétences afin de créer les compétences dont nous avons besoin au pays. En outre, nous pouvons travailler avec des employeurs du secteur privé pour déterminer quels programmes nous pourrions mettre en place pour favoriser le développement des compétences dont nous avons besoin.

Nous pouvons recourir à des programmes d'immigration ciblés pour faire venir des gens de partout au monde qui savent construire des habitations et qui veulent s'installer au Canada.

Nous devons favoriser la construction d'un plus grand nombre de logements en usine. Des technologies émergentes me donnent

in modular housing, panelization, 3-D printing and mass timber — that will allow us to scale dramatically the production of homes, but we have to create a space where investors are going to decide to make the necessary investments.

There are other challenges that we need to solve: helping young people to get into the market, helping people who are in the market now to deal with the rising cost of mortgages, and continuing to support communities who are dealing with people who do not have a home at all.

Chair, I see that I'm out of time, but I wanted to let you know that for each of these problems, I believe there are solutions. I believe that, if we work together across levels of government and with the private sector and non-profit organizations, we can bring Canada's national housing crisis to an end. Thank you.

**The Chair:** Thank you, minister. We appreciate those opening comments. My colleagues, of course, will drill down on that.

Let me ask one question off the top. You said last month that not only would you be looking to expand housing supply, but you were looking for measures specifically to curb or moderate demand for housing.

Were any of those measures in this document or is that separate?

**Mr. Fraser:** When you say "this document," are you referring to the Fall Economic Statement?

**The Chair:** Yes.

**Mr. Fraser:** Yes, sure. The ones we have seen in the Fall Economic Statement are mostly on the demand side. Though there was not a specific strategy outlined in the Fall Economic Statement, there are some measures that have flown under the radar. Minister Miller is looking to establish a trusted partner model with post-secondary institutions who use the International Student Program. In order to get preferred access to study permit processing, this will require universities and colleges who benefit from the program to make investments to provide housing, among other things, that will entitle them to the program.

**The Chair:** Is there anything specific on immigration numbers?

**Mr. Fraser:** On immigration numbers, there is not anything in the Fall Economic Statement. I should say that the permanent residency numbers, to me, are not a challenge. We have challenges around the significant increase in the numbers coming

beaucoup d'espoir — dans la construction de logements modulaires, la construction par panneaux, l'impression en 3D et le bois massif — et nous permettront d'augmenter considérablement la production de logements, mais nous devons créer des conditions dans lesquelles les investisseurs décideront de faire les investissements nécessaires.

Il y a d'autres défis que nous devons relever : aider les jeunes à entrer sur le marché, aider les personnes qui sont déjà sur le marché à faire face à la hausse des coûts hypothécaires et continuer à soutenir les collectivités dans lesquelles des gens n'ont pas de logement du tout.

Madame la présidente, je vois que mon temps est écoulé, mais je voulais vous dire que je crois qu'il existe des solutions à chacun des problèmes que j'ai mentionnés. Je crois que si tous les ordres de gouvernement travaillent ensemble, de même qu'avec le secteur privé et les organismes sans but lucratif, nous pourrons mettre fin à la crise nationale du logement au Canada. Merci.

**La présidente :** Merci, monsieur le ministre. Nous vous remercions de vos observations préliminaires. Bien entendu, mes collègues examineront les choses en profondeur.

Permettez-moi de vous poser une question d'emblée. Le mois dernier, vous avez dit que vous cherchiez non seulement à augmenter l'offre de logements, mais aussi à prendre des mesures pour freiner la demande de logements.

Parmi ces mesures, y en a-t-il qui figurent dans ce document, ou s'agit-il d'un dossier distinct?

**M. Fraser :** Lorsque vous dites « ce document », parlez-vous de l'Énoncé économique de l'automne?

**La présidente :** Oui.

**M. Fraser :** Oui, bien sûr. Les mesures qui figurent dans l'Énoncé économique de l'automne concernent surtout la demande. Bien qu'aucune stratégie précise n'y ait été définie, certaines mesures sont passées sous le radar. Le ministre Miller cherche à établir un modèle de partenariat de confiance avec les établissements d'enseignement supérieur qui ont recours au Programme des étudiants étrangers. Afin d'obtenir un accès privilégié quant au traitement des demandes de permis d'études, les universités et les collèges qui bénéficient du programme devront investir dans l'offre de logements, entre autres, ce qui les rendra admissibles au programme.

**La présidente :** Y a-t-il quelque chose en particulier sur les chiffres liés à l'immigration?

**M. Fraser :** L'Énoncé économique de l'automne ne contient rien à cet égard. Je dois dire que les chiffres relatifs à la résidence permanente ne constituent pas un problème, à mon avis. Nous avons des défis à relever en raison de l'augmentation

through our temporary programs, which are driven by demand and not levels set by the federal government.

**The Chair:** We will come back to that later. Now we move to our deputy chair, Senator Loffreda.

**Senator Loffreda:** Thank you, Minister, for being here with us. Welcome to our committee. Jon Love of KingSett Capital, a well-respected real estate expert, told our committee the following:

I think for affordable, it needs three things. One is that the programs that different municipalities have to waive or moderate development charges. Second, the CMHC Rental Construction Financing Initiative program, which is a really well-put-together program. . . .

He took a deep dive into the CMHC mandate, to expand their mandate to improve affordable housing. Third, labour is needed.

What are your comments or thoughts on that? How is the government approaching those dilemmas or challenges?

**Mr. Fraser:** Thank you very much. I completely agree with the assessment that you have just laid out. It sounds like that is somebody with whom I should spend some time on the phone. There are other challenges that I would identify in addition, but I think those are healthy starting places.

Development charges are not the same across Canada, but they do increase the cost of building. Some communities use them to great effect to build out the infrastructure that is necessary to allow housing developments to proceed. I have seen challenges in other parts of Canada where there have been dramatic increases that I think will stifle home building and potentially eat away at some of the progress that we will see as a result of the GST measure that we put in place — in particular, for purpose-built rentals.

We have development charges, or DCs, included in our best practices under the Housing Accelerator Fund, and some recommendations on how communities can address those. We are now examining ways in which we can tie conditions to other federal transfers to different jurisdictions — including, specifically, the Canada Community-Building Fund — which will look at whether communities should benefit from federal programs if they are also dramatically increasing development charges in a manner that is going to stifle home building, which we need to avoid.

importante du nombre de personnes qui arrivent dans le cadre de nos programmes temporaires, ce qui est déterminé par la demande et non par les niveaux que le gouvernement fédéral a établis.

**La présidente :** Nous y reviendrons plus tard. Nous passons maintenant à notre vice-président, le sénateur Loffreda.

**Le sénateur Loffreda :** Merci de votre présence, monsieur le ministre. Bienvenue à notre comité. Jon Love, de KingSett Capital, un spécialiste de l'immobilier très respecté, a dit ce qui suit à notre comité :

Je pense qu'il faut trois choses pour avoir ces logements abordables. Premièrement, les différentes municipalités doivent renoncer aux droits d'aménagement dans leurs programmes, ou elles doivent les diminuer. Deuxièmement, l'initiative Financement de la construction de logements locatifs de la SCHL, qui est un programme très bien conçu [...]

Il s'est penché sur le mandat de la SCHL, sur son élargissement pour améliorer la situation du logement abordable. Troisièmement, on a besoin de main-d'œuvre.

Qu'avez-vous à dire à ce sujet? Quelles sont vos réflexions? Comment le gouvernement entend-il résoudre les dilemmes ou relever les défis?

**M. Fraser :** Merci beaucoup. L'évaluation que vous venez de faire me convient tout à fait. J'ai l'impression que c'est quelqu'un avec qui je devrais avoir une conversation téléphonique. Il y a d'autres défis que j'ajouterais à la liste, mais je pense que c'est un bon point de départ.

Les droits d'aménagement varient d'un endroit à l'autre au Canada, mais ils font augmenter le coût de la construction. Dans certaines collectivités, on les utilise très efficacement pour mettre en place l'infrastructure nécessaire à la réalisation de projets de construction de logements. J'ai constaté des problèmes dans d'autres régions du Canada où il y a eu des hausses spectaculaires. Je pense qu'elles vont nuire à la construction de logements et qu'elles risquent d'annihiler une partie des progrès qui seront réalisés grâce à la mesure relative à la TPS que nous avons mise en place — en particulier, pour les logements locatifs.

Les droits d'aménagement sont un élément de nos pratiques exemplaires dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements et nous avons certaines recommandations sur la façon dont les collectivités peuvent procéder. Nous nous penchons actuellement sur les moyens de lier des conditions à d'autres transferts fédéraux pour différents endroits — y compris, en particulier, concernant le Fonds pour le développement des collectivités du Canada. Il s'agira de déterminer si les collectivités devraient bénéficier de programmes fédéraux si elles augmentent aussi considérablement

Second, CMHC financing programs are well understood by the industry and create a unique opportunity for us to dramatically scale home building, particularly as we're dealing with a higher interest rate environment. Just last week, in fact, we released more than \$4 billion in low-cost loans that will be paid back to the federal government in exchange for commitments from developers that they are going to offer apartments designed to be rented at and below the rate that the market would actually bear. By driving down the cost of rentals in exchange of providing low-cost financing in a high-cost environment, we can increase the pace of building across Canada.

Third, on your concern in regard to labour — this will quickly become the bottleneck. If we have a perfect policy framework from a financial point of view, from supports for non-profits to market homes, we are going to hit a ceiling in terms of our productive capacity. Training will be a big part; immigration has a role to play. But we need to invest in innovation.

We're looking at different options now for providing security for people who are going to make those investments so they are not concerned that they are going to run into a situation where, because real estate is a boom and bust cycle, they are going to go bankrupt after making that big investment in a factory. There are some projects we supported before. Landmark Homes in Western Canada provides an opportunity. There are some neat private sector developments, including in my own constituency, that will see a dramatic expansion in factory-built homes in this country. If we can use innovation to grow the productivity and still embrace skills development and immigration to the degree necessary, we can remove this obstacle to home building.

**The Chair:** Thank you.

[*Translation*]

**Senator Bellemare:** Welcome, minister. It's a pleasure to have you.

We are in a housing crisis, as you rightly pointed out, and we can't vaccinate our way out of it, like with the COVID-19 crisis. It's a multi-faceted problem that calls for multi-faceted solutions. You listed the challenges, and I think everyone the committee heard from on housing affordability was on the same page with respect to the labour problems, financial problems and so forth.

les droits d'aménagement d'une manière qui nuira à la construction de logements, ce que nous devons éviter.

Deuxièmement, les programmes de financement de la SCHL sont bien compris par l'industrie et nous offrent une occasion unique d'intensifier considérablement la construction de logements, en particulier dans un contexte de taux d'intérêt élevés. La semaine dernière, nous avons débloqué plus de 4 milliards de dollars de prêts à faible coût qui seront remboursés au gouvernement fédéral. En échange, les promoteurs s'engageraient à offrir des appartements qui sont conçus pour être loués à un prix égal ou inférieur à celui que le marché pourrait supporter. En faisant baisser le coût des loyers en échange d'un financement à faible coût dans un environnement à coût élevé, nous pouvons accélérer le rythme de la construction partout au Canada.

Troisièmement, pour ce qui est de votre préoccupation au sujet de la main-d'œuvre... La situation deviendra rapidement un obstacle. Si nous disposons d'un cadre politique parfait d'un point de vue financier, qu'il s'agisse des mesures d'aide pour des logements sans but lucratif ou des logements du marché, nous atteindrons la limite sur le plan de la capacité de production. La formation jouera un rôle important. L'immigration a un rôle à jouer. Cependant, nous devons investir dans l'innovation.

Nous sommes en train d'examiner différentes options pour rassurer les personnes qui feront ces investissements afin qu'elles ne craignent pas de faire faillite après avoir investi massivement parce que l'immobilier connaît un cycle d'expansion et de ralentissement. Nous avons déjà soutenu certains projets. Landmark Homes, dans l'Ouest du Canada, offre une possibilité. Il y a des projets intéressants dans le secteur privé, y compris dans ma propre circonscription, qui permettront une très forte expansion dans les maisons préfabriquées en usine au pays. Si nous pouvons utiliser l'innovation pour accroître la productivité tout en continuant à favoriser le développement des compétences et l'immigration dans la mesure nécessaire, nous pourrions éliminer cet obstacle à la construction.

**La présidente :** Merci.

[*Français*]

**La sénatrice Bellemare :** Bienvenue, monsieur le ministre. C'est un plaisir de vous avoir parmi nous.

En ce qui concerne la situation du logement, comme vous l'avez bien dit, on fait face à une crise. Ce n'est pas une crise comme celle de la COVID-19 qui peut se résorber grâce à un vaccin. C'est vraiment un problème qui demande plusieurs types de solutions. Vous les avez nommées et je pense que tous les gens qui sont venus témoigner devant ce comité pour nous parler de l'abordabilité du logement ont tous parlé d'une même voix des problèmes de main-d'œuvre, des problèmes financiers, etc.

My main question is this: How are you going to put the right measures in place? A top-down approach won't cut it. You can't implement a program to identify solutions to every problem across the country.

I think it's time to establish a permanent advisory committee on housing. That's a recommendation we heard from witnesses, and I'd like to hear your thoughts. The committee would be made up provincial, federal, labour and business representatives, all working together to find and, most importantly, implement solutions to each of those problems. Implementing solutions is a problem as well.

Are you able to take the lead and set up a committee like that? Who has the ability to bring all those stakeholders together?

**Mr. Fraser:** Thank you for your question.

I think it is possible to establish a committee for those reasons, but I think it's preferable to create other bodies to tackle each of those problems. For example, I don't think it's appropriate to involve every person in every conversation about every solution.

To address the challenges around the economy's productive capacity, I think it's important to involve people with expertise in housing construction. To address financing problems, we need to bring those in charge of housing construction lending on board. It is also important to consider those who will be using the programs.

[English]

The path forward is, rather than having one single body tasked with identifying solutions and implementing them, to identify different tables designed to tackle the different challenges that we experience. If we are able to bring the voices to the table in a focused way, that would be very helpful.

[Translation]

I think it's equally important to involve the other levels of government. The federal government can use federal funding and regulations, but it can't tackle the national housing crisis without the help of the provinces and municipalities.

If we work together under a similar structure that brings together the key voices to find solutions to each of the problems, I think that would be a good idea.

Ma question principale est la suivante : comment va-t-on mettre en place les mesures qui sont souhaitables? Ce n'est pas à partir d'en haut qu'on peut mettre en œuvre un programme qui permettra de trouver des solutions à tous les problèmes, partout au Canada.

Comme certains nous l'ont proposé, je pense qu'il est temps — et je voudrais connaître votre avis là-dessus — de créer un comité consultatif permanent du logement, où il y aurait des représentants des provinces, du gouvernement fédéral, du monde du travail et des entreprises pour essayer de trouver des solutions à chacun de ces problèmes et, surtout, de les mettre en place. La mise en place de solutions est aussi un problème.

Croyez-vous être en mesure de prendre l'initiative de créer un tel comité? Qui a la possibilité de faire cela avec tous les acteurs?

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

Selon moi, c'est possible de créer un comité pour ces raisons, mais je crois qu'il est préférable d'établir d'autres organisations pour lutter contre chacun des problèmes. Par exemple, il ne serait pas approprié d'inclure chaque personne pour déterminer la solution pour chacun des problèmes.

Pour ce qui est de l'enjeu lié à la capacité productive de l'économie, il est important de faire intervenir des personnes ayant des compétences en matière de construction de logements. En ce qui concerne les solutions au financement, il est important d'inclure des personnes qui s'occupent de l'octroi de prêts pour la construction de logements. Il faut aussi penser aux personnes qui vont utiliser ces programmes.

[Traduction]

Plutôt que d'avoir un seul organisme chargé de trouver des solutions et de les mettre en œuvre, la voie à suivre est d'établir différentes tables qui sont conçues pour lutter contre les différents problèmes auxquels nous sommes confrontés. Si nous sommes en mesure de mobiliser les gens de manière ciblée, ce sera très utile.

[Français]

À mon avis, il est aussi très important d'inclure les autres ordres de gouvernement, parce que le gouvernement fédéral a la capacité d'utiliser le financement des réglementations fédérales. Toutefois, il est impossible pour le gouvernement fédéral de lutter contre la crise nationale du logement sans la participation des provinces et des municipalités.

Si nous travaillons ensemble et utilisons une telle structure avec les voix essentielles pour trouver une solution à chacun des problèmes, je pense que c'est une bonne idée.

**Senator Bellemare:** Creating a permanent round table is one solution to address problems in the long run, especially in relation to labour, which impacts provinces, the workforce and businesses.

Thank you.

[*English*]

**Senator Marshall:** Thank you, minister, for being here.

I'm not interested in talking about anything theoretical. When you gave your opening remarks, it sounded like you have a plan in your mind. I'm interested in hearing more about your plan, how you are going to execute it and how you are going to deliver. It is not all about money. There is lots of money — billions of dollars — but you did identify other issues like labour. There are problems with the municipalities and provinces, et cetera.

I would like to know how you are going to implement your plan. At the end of it, one of the problems I have with what is happening now with housing is that you don't really see the end product — how many houses are going to be built.

Once you spend billions of dollars, people like to be able to see the hundreds of thousands of houses that you say are going to be built. I'm interested in hearing about your plan and how you are going to execute it. Somewhere along the way, are you going to demonstrate to Canadians that your plan has worked or is working? Could you talk about your plan for your plan?

**Mr. Fraser:** Sure. I have said this in public before, though you may be hearing it for the first time at this table: We're working on developing a comprehensive plan that will have a suite of federal measures designed to address the national housing crisis. There will inevitably be measures that other levels of government will put in place.

When it comes to implementation, we have to appreciate that the federal government is not going to be constructing the homes as mentioned.

**Senator Marshall:** I realize that. "The suite," that's a good term — "suite of measures."

**Mr. Fraser:** That's right. We will be dependent upon private sector developers — and non-profit actors in the non-market space, in particular — who will actually build these things so we can put the policies in place to support them.

I'm not going to wait for the magic date when all of the measures are ready before we release them publicly. That is why you will have seen a consistent pattern over the last few months

**La sénatrice Bellemare :** La création d'une table permanente peut représenter une solution pour régler des problèmes à long terme, surtout pour les questions relatives à la main-d'œuvre qui concernent les provinces, le monde du travail et les entreprises.

Merci.

[*Traduction*]

**La sénatrice Marshall :** Je vous remercie de votre présence, monsieur le ministre.

Je ne souhaite pas parler de choses théoriques. En écoutant votre déclaration préliminaire, j'ai eu l'impression que vous aviez un plan en tête. J'aimerais en savoir plus sur votre plan, sur la manière dont vous allez l'exécuter et sur les résultats. Ce n'est pas qu'une question d'argent. Il y a beaucoup d'argent — des milliards de dollars —, mais vous avez mentionné d'autres problèmes comme celui de la main-d'œuvre. Il y a des problèmes qui concernent les municipalités et les provinces, et cetera.

J'aimerais savoir comment vous allez mettre votre plan en œuvre. En fin de compte, l'un des problèmes que me pose la situation actuelle concernant le logement, c'est que l'on ne voit pas vraiment le produit final — le nombre de logements qui vont être construits.

Une fois qu'on a dépensé des milliards de dollars, les gens aimeraient pouvoir voir les centaines de milliers de logements qui, d'après ce que vous dites, vont être construits. J'aimerais que vous nous expliquiez votre plan et la manière dont vous allez le mettre en œuvre. En cours de route, allez-vous montrer aux Canadiens que votre plan a fonctionné ou qu'il fonctionne? Pourriez-vous nous parler de votre plan?

**M. Fraser :** Bien sûr. Je l'ai déjà dit en public, mais c'est peut-être la première fois que vous l'entendez ici. Nous travaillons à l'élaboration d'un plan global qui comprendra une série de mesures fédérales destinées à résoudre la crise nationale du logement. Inévitablement, d'autres ordres de gouvernement mettront des mesures en place.

En ce qui a trait à la mise en œuvre, nous devons comprendre que le gouvernement fédéral ne construira pas les logements en question.

**La sénatrice Marshall :** Je le sais. « Série », c'est un bon terme — « série de mesures ».

**M. Fraser :** C'est exact. Nous nous appuyerons sur des promoteurs du secteur privé — et des acteurs du secteur sans but lucratif dans la sphère non marchande, en particulier —, qui construiront ces choses de sorte que nous puissions mettre en place les politiques nécessaires pour les soutenir.

Je ne vais pas attendre la date magique à laquelle toutes les mesures seront prêtes pour les rendre publiques. C'est pourquoi, au cours des derniers mois, nous avons annoncé de façon



of us announcing new policies as soon as they are ready. A good example would be the GST removal. When we had that policy set in September, we put it out there. When we have the Housing Accelerator Fund ready to deploy, we are doing it one city at a time, as fast as we can possibly go. The same is true for some of these new measures that would have been shared in the Fall Economic Statement yesterday. As we have policies that will be part of the final comprehensive plan, we will release them one by one because we cannot afford to wait for some magic communications opportunity. We have to move.

In terms of what success looks like so that people can see the homes that are built, at an individual level, it is solved when you get a home. At a systemic level, there are certain metrics that I believe we can use to identify success.

Right now, one of the challenges I see is for someone who is renting. If they are displaced today because their rent has gone up or something else happens, it is really hard for them to find another place in the community where they live for the same price they were paying before. There are lots of people in Canada who have rents to pay that they can afford right now, but the units that are available on the market are largely unaffordable for a majority of people. I believe that I will have succeeded in the rental challenges that we're having if a person can actually move from the place that they are living now into another available unit on the market at the same price that they are paying. That is when we can tell that supply and demand have actually balanced out.

On the home ownership piece, if you are adult working in Canada, you should be able to buy a home. That is my belief. That is, if you want to. Not everybody wants to buy a home. That is okay. Renting is a great choice for a lot of people for a lot of reasons. I think we can do more to encourage people to think about living in a complete community where they rent. I rented for a significant period of time in my life. It was exactly what I needed at that time. I've got a different living arrangement now.

There is also a moral imperative. I said if you have a job, you should be able to afford a home. If you cannot work, you should have a home too. Governments should work together to provide it for you.

In a country as wealthy as Canada, it is very difficult to accept that people go to sleep without a roof over their head. These problems are solvable. One of the challenges that I cannot believe how hard it is for some people to grip is people who live

régulière de nouvelles politiques dès qu'elles étaient prêtes. L'exonération de la TPS en est un bon exemple. Lorsque cette politique a été définie en septembre, nous l'avons annoncée. Lorsque le Fonds pour accélérer la construction de logements est prêt à être déployé, nous le faisons ville par ville, aussi rapidement que possible. Il en va de même pour certaines des nouvelles mesures qui ont été présentées hier, dans l'Énoncé économique de l'automne. Au fur et à mesure que des politiques seront intégrées au plan global final, nous les rendrons publiques une par une, car nous ne pouvons pas nous permettre d'attendre une occasion magique pour les communiquer. Nous devons agir.

Pour ce qui est des résultats, de faire en sorte que les gens puissent voir les logements qui seront construits, sur le plan individuel, cela se règle lorsqu'on obtient un logement. Je crois qu'il y a certaines mesures que nous pouvons utiliser pour définir le succès.

À l'heure actuelle, l'un des problèmes qui se posent, à mon avis, touche les locataires. S'ils doivent changer de logement aujourd'hui parce que leur loyer a augmenté ou parce que quelque chose d'autre s'est produit, il leur est très difficile de trouver un autre logement dans la collectivité où ils vivent au même prix que celui qu'ils payaient auparavant. Beaucoup de gens au Canada ont des loyers à payer qu'ils peuvent se permettre présentement, mais les logements offerts sur le marché sont en grande partie inabordables pour une majorité de personnes. Je crois que j'aurai réussi à résoudre les problèmes liés à la location que nous connaissons si une personne peut quitter son logement pour un autre logement qui est offert au même prix que celui qu'elle paie. C'est à ce moment-là que nous pourrions dire que l'équilibre entre l'offre et la demande a été atteint.

En ce qui concerne l'accession à la propriété, si vous êtes un adulte qui travaille au Canada, vous devriez pouvoir acheter une propriété. C'est ma conviction. Enfin, si vous le souhaitez. Tout le monde ne veut pas acheter une maison. C'est correct. La location est un excellent choix pour beaucoup de gens et pour de nombreuses raisons. Je pense que nous pouvons faire davantage pour encourager les gens à envisager de vivre dans une communauté où ils sont locataires. J'ai été locataire pendant un bon bout de temps dans ma vie. C'était exactement ce dont j'avais besoin à ce moment-là. Aujourd'hui, mes conditions de logement sont différentes.

Il y a aussi une obligation morale. J'ai dit que si une personne a un emploi, elle devrait pouvoir s'offrir un logement. Si elle ne peut pas travailler, elle devrait aussi avoir un logement. Les gouvernements devraient collaborer pour qu'elle puisse en avoir un.

Dans un pays aussi riche que le Canada, il est très difficile d'accepter que des gens dorment sans toit. Ces problèmes peuvent être résolus. Je n'arrive pas à croire que certaines personnes aient du mal à comprendre que les gens qui vivent

without a house are not homeless because of their ancestry or because of mental health or addictions or because they live in poverty. They are homeless because there is not enough affordable housing in their community. People do not choose homelessness. I do not feel that I have solved the national housing crisis if I am in a city going to an appointment for work and there are people living on the street. If we can address that challenge, I feel like we will then be in a position to say we have solved the crisis — that is, if we are also able to provide affordable rent at the price people are paying right now, and if people working jobs can afford to get into the market if that is what works for them. If those three things happen, I will be happy.

**The Chair:** We are over time, so I will put you on the top of the next list. I will ask everyone to keep preambles and answers short. Thank you so much.

[*Translation*]

**Senator Gignac:** Welcome, minister.

This week's economic statement included a list of all the measures the government had taken, so I do want to applaud your government and recognize its efforts to solve the housing crisis.

The crisis is due to an imbalance between supply and demand. As I see it, there is an elephant in the room, and we don't talk about it enough. It's the increase in immigration level numbers. I know it's a sensitive subject, so let me be clear: all of us here believe that immigration is a source of wealth creation. However, the pace of immigration has increased significantly.

Over the past 12 months, Canada's workforce has grown by 850,000. That's a record. It means four more people in the workforce for every housing start. Historically, the ratio was 2 to 1. Now, we are at 4 to 1.

Do you agree that we can't just speed up the pace of housing starts overnight? Don't you think it's time to adjust immigration levels temporarily, for two or three years, to give supply a chance to catch up to demand?

I have another question after that. Thank you.

**Mr. Fraser:** Before I can answer, I have to go to the House of Commons for a vote.

sans logement ne sont pas sans abri en raison de leurs origines, de problèmes de santé mentale ou de toxicomanie, ou parce qu'elles vivent dans la pauvreté. Ils le sont parce qu'il n'y a pas assez de logements abordables dans leur collectivité. Les gens ne choisissent pas l'itinérance. Je n'ai pas l'impression d'avoir résolu la crise nationale du logement si je me rends à un rendez-vous de travail dans une ville et que je vois des gens qui vivent dans la rue. Si nous parvenons à remédier à la situation, je pense que nous serons alors en mesure de dire que nous avons résolu la crise — c'est-à-dire si nous sommes également en mesure d'offrir des loyers abordables au prix que les gens paient actuellement, et si les personnes qui travaillent peuvent se permettre d'entrer sur le marché si c'est ce qui leur convient. Si ces trois choses se produisent, je serai heureux.

**La présidente :** Puisque nous avons dépassé le temps imparti, vous serez au début de la prochaine liste. Je demande à tout le monde d'être bref dans les préambules et les réponses. Merci beaucoup.

[*Français*]

**Le sénateur Gignac :** Bienvenue, monsieur le ministre.

Dans l'énoncé économique de cette semaine, on a dressé une liste de toutes les mesures qu'a adoptées le gouvernement fédéral. Je veux reconnaître et saluer les efforts de votre gouvernement pour tenter de venir à bout de la crise du logement.

Cela dit, cette crise provient d'un déséquilibre entre l'offre et la demande. Selon moi, l'éléphant dans la pièce, dont on ne parle pas assez, c'est aussi toute la révision à la hausse des seuils d'immigration. Je sais que c'est un sujet délicat. Soyons clairs : nous tous, ici, croyons que l'immigration est une source de création de richesse. Toutefois, il y a une forte accélération de l'immigration.

En fait, au cours des 12 derniers mois, la population active au Canada a augmenté de 850 000. Il s'agit d'un nombre record. Cela veut dire que pour chaque mise en chantier, environ quatre personnes s'ajoutent au marché du travail. Historiquement, c'est un ratio de deux pour un. Maintenant, on est rendu à un ratio de quatre pour un.

Êtes-vous d'accord pour dire qu'on ne peut pas accélérer les mises en chantier du jour au lendemain? Ne croyez-vous pas qu'il est temps de revoir temporairement les seuils d'immigration, pour deux ou trois ans, afin de donner une chance à l'offre de rejoindre la demande?

Par la suite, j'aurai une autre question. Merci.

**M. Fraser :** Avant de pouvoir vous donner une réponse, je dois aller voter à la Chambre des communes.

[English]

I don't want to be rude.

**The Chair:** Please go ahead. You gave us warning. We'll stop the clock.

[Translation]

**Mr. Fraser:** Thank you for your question, senator.

In order to find a solution that works, it's important to understand the problem.

I believe it is possible to grow the number of housing units across the country so that Canada can reap the benefits of population growth and economic growth. You raised a key point.

However, I don't think the problem is due to immigration levels, or permanent residents. The level of immigration is a decision the federal government makes every year.

In my view, we need to keep including people with essential skills to foster economic growth, and increasing our capacity to welcome and accommodate newcomers to Canada to ensure their success.

Temporary immigration programming is a challenge because the federal government doesn't set thresholds for that, especially in the case of foreign workers and international students. I think there is an opportunity for program reform, but I have to work with other levels of government, as well as the organizations and employers who use the programs.

Did you have another question?

**Senator Gignac:** Not since the Second World War have we seen such a disparity: the inflation index, so the consumer price index, has gone up 3% over the past year, and rent prices, or the rent index, has gone up 8%. We haven't seen a gap that large since the Second World War. Some 37% of Canadian households are renters. There is a housing shortage.

Don't you think you should also consider the problem from a temporary labour standpoint? Everyday Canadians are paying the price because we don't have the capacity to absorb the influx of temporary workers. The people who come here aren't all plumbers or carpenters. Shouldn't there be quotas?

[English]

**The Chair:** You have a minute to answer.

[Traduction]

Je ne veux pas être impoli.

**La présidente :** Allez-y, s'il vous plaît. Vous nous aviez prévenus. Nous allons arrêter le chronomètre.

[Français]

**M. Fraser :** Merci, sénateur, pour la question.

C'est très important de comprendre la nature du problème, si on veut trouver une solution qui fonctionne.

Selon moi, il est possible d'augmenter le nombre de logements partout au pays afin que le Canada puisse bénéficier des avantages liés à la croissance de la population et à la croissance économique. Vous avez soulevé un point clé.

Toutefois, je ne crois pas que le problème est lié aux seuils d'immigration, aux résidents permanents. C'est une décision que prend le gouvernement fédéral tous les ans, soit d'établir des seuils d'immigration.

À mon avis, il est important de continuer d'inclure des personnes ayant des compétences essentielles pour favoriser la croissance de notre économie et d'augmenter la capacité d'accueil afin d'assurer la réussite des personnes qui arrivent au Canada.

Les programmes d'immigration temporaire représentent un défi, parce que le gouvernement fédéral ne fixera pas de seuil pour ces programmes, en particulier ceux qui touchent les travailleurs étrangers et les étudiants internationaux. Je pense que nous avons des occasions de réformer ces programmes, mais je dois collaborer avec les autres ordres de gouvernement, les organisations et les employeurs qui utilisent ces programmes.

Aviez-vous une autre question?

**Le sénateur Gignac :** Depuis la Seconde Guerre mondiale, on n'a jamais vu un écart entre l'indice d'inflation, soit l'Indice des prix à la consommation, ou IPC, qui augmente de 3 % depuis un an, et le prix des loyers et l'indice de location qui augmente de 8 %. On n'a jamais vu un écart aussi grand depuis la Seconde Guerre mondiale. Environ 37 % des ménages canadiens sont locataires. Il y a une pénurie de logements.

Ne croyez-vous pas que vous devriez aussi regarder du côté de la main-d'œuvre temporaire? Ce sont des Canadiens ordinaires qui se trouvent à payer le prix actuellement, étant donné qu'on n'a pas la capacité d'absorber l'arrivée des travailleurs temporaires. Ils ne sont pas tous plombiers ou menuisiers, les gens qui viennent ici. Est-ce qu'il ne devrait pas y avoir des quotas?

[Traduction]

**La présidente :** Vous disposez d'une minute pour répondre.

**Mr. Fraser:** Just for speed, I will speak in English, if that is okay.

I would not agree it would be a good idea to limit our ambition on the permanent residency program. Many of the people, close to 40% who are already here, are working. That is challenging.

For the temporary programs, yes, we should be reforming them, but the federal government does not control those numbers. The provincial governments select the institutions under the international student program, for example. There are institutions exploiting students and abusing these programs, and they are not doing a service to the students who come here or the economy, and we need to work with provincial governments to crack down on them.

Regarding the temporary foreign worker programs, we have to make sure that we are not inviting employers to depress Canadian wages, and we need to focus on people who will contribute essential skills. We can create programs to be more focused on who comes to solve the social challenges that we're dealing with. This is a great opportunity for reform. But the federal government cannot do it alone when dealing with demand-driven programs rather than levels that we set.

**The Chair:** Excellent.

[*Translation*]

**Senator Gignac:** Thank you.

[*English*]

**Senator Petten:** The Canadian Home Builders' Association in Newfoundland and Labrador indicated that the string of government funding announcements to spur the construction of affordable homes during the housing shortage has actually slowed down progress, as they want to learn more about the programs before they continue to build. Did the federal government work with the provincial governments? It seems that there was a big announcement in the province, and now they are saying, "Well, maybe we should wait."

**Mr. Fraser:** I have had this conversation with the Premier of Newfoundland and Labrador as well. We need to be better coordinating our programs with different levels of government; however, I think some of the frustrations around affordable housing in particular were driven by the Rapid Housing Initiative, which was designed as a COVID response to get projects built quickly when we were dealing with capacity issues in existing housing developments and shelters where people could not be close to one another and we needed to rapidly increase the rate of construction. We were dealing with a

**M. Fraser :** Pour accélérer un peu le débit, je vais m'exprimer en anglais si vous le permettez.

Je ne pense pas que ce soit une bonne idée de limiter nos ambitions concernant le programme de résidence permanente. Un bon nombre de personnes — près de 40 % — qui sont déjà arrivées au Canada travaillent. La situation est complexe.

Par ailleurs, les programmes temporaires devraient, en effet, être réformés, mais le gouvernement fédéral ne contrôle pas le nombre d'immigrants. Par exemple, ce sont les gouvernements provinciaux qui sélectionnent les établissements dans le cadre du Programme des étudiants étrangers. Or, certains établissements exploitent indûment les programmes et les étudiants au détriment des étudiants qui viennent au Canada et de l'économie du pays. Il faut travailler avec les gouvernements provinciaux pour mettre un frein à ces pratiques.

Quant aux programmes des travailleurs temporaires étrangers, assurons-nous de ne pas inviter les employeurs à faire baisser les salaires au Canada et concentrons-nous sur les gens qui possèdent des compétences essentielles. Il faut mettre sur pied des programmes qui ciblent certaines personnes en vue de remédier aux problèmes sociaux au pays. Voilà une excellente occasion de réformer le système, mais contrairement aux niveaux d'immigration, le gouvernement fédéral ne peut pas agir seul dans le cas des programmes axés sur la demande.

**La présidente :** Excellent.

[*Français*]

**Le sénateur Gignac :** Merci.

[*Traduction*]

**La sénatrice Petten :** L'Association canadienne des constructeurs d'habitations à Terre-Neuve-et-Labrador a indiqué que la ribambelle d'annonces de financement gouvernemental visant à stimuler la construction de logements abordables pendant la pénurie de logements a fait ralentir les progrès. Les constructeurs veulent en savoir plus sur les programmes avant de poursuivre leurs travaux. Le gouvernement fédéral a-t-il travaillé avec les gouvernements provinciaux? Malgré ces annonces d'envergure dans la province, les constructeurs préfèrent attendre.

**M. Fraser :** J'ai discuté de cet aspect avec le premier ministre de Terre-Neuve-et-Labrador. Les programmes doivent être mieux coordonnés entre les ordres de gouvernement. Toutefois, je pense que la frustration causée par l'abordabilité des logements provient en partie du Fonds pour accélérer la construction de logements. Cette initiative qui s'inscrivait dans les réponses à la pandémie de COVID avait pour objet de bâtir rapidement des logements alors que nous étions aux prises avec un manque de capacités pour les projets immobiliers en chantier et avec des refuges où les gens devaient respecter les directives

situation where the federal government put a lot of money on the table, but we didn't have the opportunity to coordinate with provincial programming, so we were both working on the same projects.

Going forward, I would really like to land in a place where we're actually coordinating our projects so we're supporting the same ones and allowing us to work strategically to identify where the greatest needs are and to move forward.

If we're dealing with some of the challenges for builders, not just governments aligning their programs — though builders will benefit if governments align their programs as well — there are unique opportunities to scale existing programs that are well used in the industry. In particular, the Apartment Construction Loan Program, previously the Rental Construction Financing Initiative, or RCFI, and MLI Select are very well understood by the industry. They use them. They know them.

Scaling programs that the industry knows and appreciates is a great place to start. By simplifying the programs and allowing builders to tap into those programs for a multiplicity of projects from a portfolio approach where we have a trusted partner is a great opportunity that we're working on to simplify so we're not requiring 10 applications for 10 projects. If it is somebody we trust and they have a pipeline they are going to build, I want to move to a circumstance where we can potentially support all 10 projects with a single application where that makes sense. At the same time, we better coordinate programs across levels of government so there is one-stop shopping for the person who is going to build the home.

[Translation]

**Senator Miville-Dechêne:** Welcome, minister.

There may be another factor contributing to the housing crisis, one that's underestimated. I'll explain what I mean.

A year ago, Statistics Canada revealed that 29% of Canadian households are one-person households. In 2016, one-person households became the predominant household type for the first time in Canada's history. Living alone is most prevalent among older adults, with 42% of people aged 85 and older living on their own.

Since 1981, the share of people aged 35 to 44 living alone doubled, going from 5% to 10%. In Quebec, 19% of people live alone.

In 40 years, the number of people living alone grew by 158%, which is three times faster than overall population growth.

de distanciation. Il fallait augmenter rapidement le taux de construction. Le gouvernement fédéral injectait beaucoup d'argent dans des mesures de soutien sans avoir la chance de se coordonner avec les programmes provinciaux. Les deux ordres de gouvernement travaillaient donc sur les mêmes projets.

À l'avenir, j'aimerais beaucoup que nous coordonnions les projets fédéraux et provinciaux. Nous pourrions alors concentrer nos mesures de soutien respectives sur les mêmes initiatives et travailler stratégiquement pour déterminer les besoins les plus pressants et les mesures à prendre en conséquence.

Parmi les solutions aux difficultés des constructeurs — outre l'harmonisation des programmes gouvernementaux qui leur procureront un avantage certain —, soulignons les occasions uniques de mettre à l'échelle les programmes populaires au sein de l'industrie. Je pense au Programme de prêts pour la construction d'appartements, auparavant l'initiative Financement de la construction de logements locatifs, et au programme APH Select, que les joueurs de l'industrie ont bien assimilés. Les constructeurs comprennent et utilisent ces programmes.

La mise à l'échelle des programmes que l'industrie connaît et auxquels elle participe est un bon point de départ. Nous simplifions les programmes afin qu'ils soient utilisables pour une multitude de projets au moyen d'une approche axée sur le portefeuille et sur des partenaires de confiance. Par conséquent, les constructeurs n'ont pas à présenter une demande pour chacun de leurs projets. Par exemple, un partenaire de confiance qui projette de construire un pipeline pourrait proposer 10 projets au moyen d'une seule et même demande lorsque les circonstances s'y prêtent. Nous voulons aussi améliorer la coordination des programmes entre les ordres de gouvernement afin d'instaurer un guichet unique pour les constructeurs.

[Français]

**La sénatrice Miville-Dechêne :** Bienvenue, monsieur le ministre.

Peut-être qu'il y a un autre facteur sous-estimé dans la crise du logement, et je m'explique.

Il y a un an, Statistique Canada a indiqué que 29 % des ménages canadiens sont composés d'une seule personne. Depuis 2016, et pour la première fois dans l'histoire du pays, les ménages d'une seule personne sont les plus répandus au pays. C'est une réalité qui touche surtout les personnes âgées; 42 % des personnes âgées de 85 ans et plus sont seules.

Depuis 1981, la proportion des personnes de 35 à 44 ans qui vivent seules a aussi doublé. On parle de 5 % à 10 % et au Québec, 19 % des personnes vivent seules.

En 40 ans, le nombre de personnes qui vivent seules a augmenté de 158 %, ce qui représente une augmentation trois fois plus rapide que la croissance de la population en général.

When two people live alone, they need two places to live, but if those two people lived together, they would need only one. That's pretty straightforward, and it can impact the supply of housing.

Has your department studied how the growing prevalence of living alone is impacting the housing supply? In a society where so many are struggling with loneliness and social isolation, are there any programs to support shared living arrangements?

**Mr. Fraser:** Thank you for your question.

[English]

I may want to have Bob introduce if there are any specific studies on this that CMHC has looked at.

To offer a bit of context from my perspective: I've thought a lot about this. My mom grew up in a family with 10 kids in rural Nova Scotia. That was pretty common for a Catholic family in rural Nova Scotia.

Rodger, your family is not too different.

I grew up with six kids in my household. I have two kids. This is a pattern that we are watching play out right across Canada. We do see different demographics. Particular newcomer communities tend to have larger families who live in one arrangement.

I worry a bit about the social engineering aspect of this conversation. I want to allow people to consider what kind of family they want to have and then try to have the market respond. If we create incentives that are agnostic to family design but promote building quickly, I think the market is going to be better at identifying the solutions than the government ever will be.

To the extent that we can reduce taxes on home builders and create low-cost financing opportunities, the market will find a solution. I don't have the ability — or the data, frankly — to solve this at a community level. We can get good national and provincial data. Housing markets exist in communities; it's not one national housing market. If we can create market tools and incentivize widespread construction, I think we can incentivize the solutions.

On the study, Bob, I don't know if you have anything to offer on specifics that we might have.

Deux personnes qui vivent seules requièrent deux logements. Alors que deux personnes qui vivent ensemble ne requièrent qu'un seul logement, ce qui est facile à comprendre. Cela peut donc avoir une incidence sur l'offre.

Votre ministère a-t-il étudié l'impact de la vie en solo, qui est de plus en plus répandue, sur l'offre de logements? Existe-t-il des programmes qui pourraient favoriser les arrangements de vie commune dans une société où les enjeux de solitude et d'isolement social sont grands?

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

[Traduction]

Je vais laisser M. Dugan parler des études que la SCHL a consultées sur le sujet.

Je voudrais fournir un peu de contexte selon ma perspective. J'ai beaucoup réfléchi sur le sujet. Ma mère a grandi dans une famille de 10 enfants dans une région rurale de la Nouvelle-Écosse, à l'instar de la plupart des familles catholiques dans la province.

La famille de mon collègue est un peu comme la mienne.

J'ai été élevé avec cinq frères et sœurs. J'ai deux enfants. Cette tendance s'observe partout au Canada. Il y a également une certaine diversité démographique. Certaines communautés de nouveaux arrivants ont souvent de grandes familles où tous vivent dans un seul logement.

L'ingénierie sociale est une dimension de la discussion sur le logement qui m'inquiète un peu. Il faut permettre aux gens de fonder une famille de la taille qu'ils souhaitent et laisser ensuite le marché répondre à leurs besoins. Si nous instaurons des mesures incitatives qui favorisent la construction rapide de logements, mais qui ne tiennent pas compte des modèles familiaux, le marché parviendra toujours à trouver des solutions bien avant le gouvernement.

À partir du moment où nous réduisons les taxes sur la construction d'habitations et que nous offrons des possibilités de financement à faible coût, le marché trouvera des solutions. Je n'ai pas la capacité — ni les données, bien honnêtement — de résoudre la crise à l'échelle locale. Nous pouvons obtenir des données nationales et provinciales de qualité, mais les marchés immobiliers se situent au niveau des localités. Il n'existe pas de marché immobilier national. Si nous proposons des instruments économiques et que nous encourageons la construction à grande échelle, nous stimulerons la mise en place de solutions.

M. Dugan pourrait peut-être donner des informations tirées des études.

**Bob Dugan, Chief Economist, Canada Mortgage and Housing Corporation:** At CMHC, we construct measures of core housing need and try to identify certain types of vulnerable households that are more prone to or have a higher incidence of core housing need — single-parent families, those kinds of things.

**Senator Miville-Dechêne:** I'm talking about single people.

**Mr. Dugan:** Yes. I was just giving that as an example. We try to identify where we see higher incidences of core housing need so we can determine what different vulnerable populations are out there, but no studies that look at solutions for single-person-family households.

**Senator Miville-Dechêne:** I'm obviously thinking about that, because we always talk about immigration as a factor. Obviously, it is one. But we have our own people who more and more are living single. That's also a factor in the housing crisis, isn't it? Have you studied that? Has anybody?

**Mr. Dugan:** I hear what you're saying. If two people are living in two households instead of two people living in one household, it takes up more units. I fully appreciate the point. Regarding the social engineering, I don't know what the solution is.

**The Chair:** We can't make people live together.

**Senator Miville-Dechêne:** That's not what I want to say. I'm talking about a social factor that increases —

**Mr. Fraser:** Senator, if I may, I actually think this is an issue worth exploring more deeply. There are two patterns that I'm anecdotally being made well aware of in my conversations.

As people live longer, we see more seniors who survive their spouse. It's a real challenge, particularly for low-income seniors. The opportunity, from a housing point of view, is that if we focus on programs that build more seniors' apartments that accommodate people in that situation, we're actually going to free up a family home, and it's much cheaper to build a seniors' apartment than a new single-family home. It's a cascading effect that could be very positive.

The other social trend I worry about affects young people. Many people have told me that they are choosing not to start a family — where they otherwise would — and choosing not to get married or do X, Y, Z with their lives because they're afraid

**Bob Dugan, économiste en chef (Société canadienne d'hypothèques et de logement) :** À la SCHL, nous mettons sur pied des mesures pour répondre aux besoins impérieux en logement et nous essayons de dégager les types de ménages vulnérables, notamment les familles monoparentales, qui sont plus sujets ou nombreux que les autres à avoir des besoins impérieux en matière de logement.

**La sénatrice Miville-Dechêne :** Je parlais des personnes qui vivent seules.

**M. Dugan :** Oui. Je vous donnais seulement un exemple. Nous essayons de repérer les incidences les plus élevées de besoins impérieux en logement afin de déterminer quelles sont les différentes populations vulnérables, mais aucune étude ne se penche sur des solutions pour les ménages composés d'une seule personne.

**La sénatrice Miville-Dechêne :** Je pense à cet aspect parce que nous mentionnons toujours l'immigration parmi les facteurs, et c'est de toute évidence le cas, mais de plus en plus de gens vivent seuls. Ce mode de vie fait également partie des facteurs de la crise du logement, n'est-ce pas? Avez-vous étudié ce phénomène? Quelqu'un s'est-il déjà penché sur la question?

**M. Dugan :** Je comprends le point que vous soulevez. Lorsque deux personnes ont chacune leur logement au lieu de vivre dans le même, cela nécessite plus de logements. J'en suis pleinement conscient. Je ne sais pas quelle est la solution sur le plan de l'ingénierie sociale.

**La présidente :** Nous ne pouvons pas obliger les gens à vivre ensemble.

**La sénatrice Miville-Dechêne :** Ce n'est pas ce que je voulais dire. Je parlais des facteurs sociaux qui font augmenter...

**M. Fraser :** Sénatrice, si je puis me permettre, je pense que cet aspect doit être approfondi. Les réalités dont les gens me font part lors de nos conversations me font prendre conscience de deux phénomènes.

Étant donné la prolongation de l'espérance de vie, un nombre croissant de personnes âgées survivent à leur partenaire. Cette situation est très difficile, particulièrement pour les personnes âgées à faible revenu. Sur le plan du logement, une solution serait de privilégier les programmes permettant la construction de logements destinés aux personnes âgées seules, ce qui libérerait des maisons unifamiliales. J'ajouterais que les coûts de construction des logements pour personnes âgées sont beaucoup moins élevés que ceux des maisons unifamiliales. Cet effet domino pourrait s'avérer très productif.

Un autre phénomène de société inquiétant concerne les jeunes adultes. Bon nombre d'entre eux m'ont dit qu'ils avaient renoncé à fonder une famille, à se marier ou à faire telle ou telle chose de leur vie parce qu'ils ont peur de ne pas pouvoir se payer un toit.

of not being able to afford a place to live. This challenge, if we don't overcome the general affordability part of it, will be exacerbated by having a greater demand on the housing market because fewer people are living together. It may be an opportunity for parliamentary committees to study, and I would welcome feedback that you or other committee members may have.

**Senator C. Deacon:** Thank you, minister, for being here. It's great to see my MP at the Banking Committee.

You spoke about the need to change how we build. The building industry tends to be a very traditional industry. It's often hard to get contractors, builders and others to take on new technologies and approaches.

One that has amazed me recently is a company in southwest Nova Scotia that is building homes out of former single-use plastics, JD Composites. They build according to boat-building approaches. There's still hesitation for people to use this approach. There have to be changes to the building code and you have to build comfort among consumers and builders.

Is there a program that could be developed? Do you see an opportunity through various types of insurance that give confidence when you've tested out a product or approach as being effective? They can put up a home in three days. The panels are fibreglassed together. It can go very quickly and it doesn't mould. There are a whole lot of benefits, but there's hesitation.

Have you thought about that element of the challenge — namely, hesitation among consumers and builders to accept something that's brand new? Thank you.

**Mr. Fraser:** Yes, I have. It's actually one of the most exciting opportunities. As I mentioned during my opening remarks, we won't solve the problem if we keep building homes one at a time.

There's been incredible innovation in home building over the last number of years. However, in my view, at its core, it's the industry that is most like the way it was 100 years ago. We don't build cars the way we did 100 years ago, and home builders would rightly point out that we don't build homes quite the same way we did 100 years ago. But we haven't figured out how to do it on an assembly line, in a factory — putting people to work in good-paying jobs, by the way — to come up with these new solutions. We need to give confidence to investors, consumers and the people who will pursue a career in this field that will be viable.

There are things we can do that I've been thinking about.

Ces difficultés vont s'exacerber si nous ne réussissons pas à résoudre les problèmes d'abordabilité dus à l'accroissement du nombre de personnes vivant seules qui stimulent la demande. Voilà une question que les comités parlementaires pourraient étudier. Je lirais avec intérêt les conclusions formulées par n'importe quel comité parlementaire.

**Le sénateur C. Deacon :** Merci, monsieur le ministre, d'être des nôtres. Je suis ravi de voir le député de ma région au Comité sur les banques.

Vous avez parlé du besoin de changer nos méthodes de construction des logements. L'industrie de la construction est très conservatrice. Les entrepreneurs, constructeurs et les autres acteurs sont souvent réticents à adopter les nouvelles technologies et les nouvelles façons de faire.

Récemment, une entreprise du nom de JD Composites a retenu mon attention. Cette entreprise établie dans le Sud-Ouest de la Nouvelle-Écosse bâtit des maisons avec des plastiques à usage unique au moyen du procédé utilisé pour la construction de navires. Les entreprises hésitent encore à emboîter le pas. Des changements devraient être apportés au code du bâtiment pour rassurer les consommateurs et les constructeurs.

Serait-il possible de mettre sur pied un programme? Pour établir la confiance, pourrait-on établir diverses garanties en mettant à l'essai les produits ou les procédés? L'entreprise bâtit une maison en trois jours. Les panneaux sont assemblés au moyen de fibre de verre. Le processus de fabrication est très rapide et les matériaux ne moisissent pas. Malgré la foule d'avantages, les entreprises hésitent à se lancer.

Avez-vous réfléchi à cet obstacle que constitue la réticence des consommateurs et des constructeurs face aux nouveaux produits? Merci.

**M. Fraser :** J'y ai pensé. En fait, c'est une des possibilités les plus intéressantes. Comme je l'ai dit lors de ma déclaration liminaire, le problème ne se résoudra pas si nous continuons à bâtir des maisons une à la fois.

Dans les dernières années, des innovations étonnantes ont vu le jour dans l'industrie de la construction d'habitations. Toutefois, fondamentalement, ce secteur a très peu changé depuis un siècle. On ne construit plus les automobiles comme on le faisait il y a un siècle. Les constructeurs souligneraient à juste titre qu'il en va de même pour la construction d'habitations. Par contre, le secteur n'a vu apparaître aucune solution novatrice qui permettrait de construire des maisons sur des chaînes de montage exploitées par des travailleurs bien rémunérés. Nous devons susciter la confiance des investisseurs, des consommateurs et des personnes qui poursuivront une carrière dans ce domaine qui est viable.

J'ai pensé à un certain nombre de choses réalisables.



First, we should constantly be looking at opportunities to revise the building code, which is not mandatory, but provinces tend to adopt the National Building Code and we can work with provinces to implement it in a binding way.

Second, we can work with organizations like the Canadian Standards Association to demonstrate that this is going to work, this will be safe, we've tested it and there are not huge liability concerns.

Third, we can deal with this by trying new things, supported by the federal government. There are different options that I'm considering right now, and I'll need to work with my colleagues in government to identify the best path forward.

We support innovation in all kinds of sectors. We have a strategy for the ocean economy in Nova Scotia. We could have a strategy for home building.

One of the things we should look at is how we can leverage the strength of the Regional Development Agencies, who know where the opportunities are in their markets to achieve scale.

Other people would suggest that maybe investment tax credits could be an opportunity, or maybe something through the Strategic Innovation Fund. But given the local and regional nature of housing markets and the local knowledge of government agencies in terms of who the players are if we want to achieve scale quickly, my sense is that Regional Development Agencies have a big role to play in identifying those scalable business opportunities that will create wealth and solve a big social problem at the same time.

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

**Senator Yussuff:** Thanks, minister and Mr. Dugan, for being here.

In terms of the challenges we face in the housing market right now, there are a multitude of issues. I'll try to focus on affordability, homelessness and something that I think is in the Fall Economic Statement: co-op housing.

Throughout history, co-op housing has played an important role in showing people a way to get a roof over their heads and to do it with a lot of collaboration, with communities taking leadership, unions investing funds to make it possible, and with the Canada Mortgage and Housing Corporation playing a

Premièrement, nous devrions constamment surveiller les occasions de revoir le code du bâtiment. Même si ce n'est pas obligatoire, les provinces tendent à adopter le Code national du bâtiment. Nous pouvons collaborer avec elles pour le rendre exécutoire.

Deuxièmement, nous pouvons travailler avec les organismes tels que l'Association canadienne des normes pour démontrer la viabilité et la sécurité des solutions de même que prouver que ces dernières ont été testées et qu'aucune grande préoccupation n'a été soulevée concernant la responsabilité.

Troisièmement, il faut essayer de nouvelles initiatives soutenues par le gouvernement fédéral. J'examine différentes options en ce moment. Je vais d'ailleurs discuter avec mes collègues au gouvernement pour déterminer quelle serait la meilleure voie à suivre.

Nous soutenons l'innovation dans tous les secteurs. Nous avons mis sur pied une stratégie sur l'économie des océans en Nouvelle-Écosse. Nous pourrions tout aussi bien développer une stratégie pour la construction de logements.

Une des choses sur lesquelles nous devrions nous pencher est la manière de maximiser les capacités des Agences de développement régional, qui savent où les mises à l'échelle pourraient s'effectuer dans leur marché.

Certains suggéreront d'instaurer des crédits d'impôt à l'investissement, ou peut-être une mesure tirée du Fonds stratégique pour l'innovation, mais étant donné la nature locale et régionale des marchés immobiliers et les connaissances que possèdent les organismes gouvernementaux locaux sur les joueurs de l'industrie à mobiliser si nous voulons faire une mise à l'échelle rapidement, je pense que les Agences de développement régionales peuvent grandement contribuer à repérer les occasions d'affaires évolutives qui créeront de la richesse et résoudront par le fait même un vaste problème social.

**Le sénateur C. Deacon :** Merci.

**Le sénateur Yussuff :** Monsieur le ministre, monsieur Dugan, merci d'être des nôtres.

Les difficultés dans le marché de l'immobilier sont multidimensionnelles. Je vais essayer de me concentrer sur l'abordabilité, sur l'itinérance et sur un des éléments — si je ne m'abuse — de l'énoncé économique de l'automne, c'est-à-dire le logement coopératif.

Au cours de l'histoire, le logement coopératif a grandement contribué à l'accès au logement grâce à un climat de collaboration. Les communautés tenaient les rênes, tandis que les syndicats investissaient des fonds et la Société canadienne d'hypothèques et de logement assurait les arrières. On dirait que

backstop to do that. It almost seems like we tried to do everything to kill the co-op housing approach and now we're trying to revive it.

The second point I want to make is that, while it's nice to talk about housing, in a big city, the one where I live, two buildings went up in my neighbourhood not far from where I live. The average price for a single-bedroom apartment is \$3,000. I don't care who you are in the city of Toronto; how do you afford to live in a \$3,000 single-bedroom house in the city?

This is a real problem. A lot of young people are struggling with low income. Could you talk about the things you're doing to try to help these families and how we can revive some of the traditions we used to have in the country around co-op housing? How do we get moving with this and bring in collaboration?

The last point I'll make is on the labour front. I worked with you when you were the immigration minister to give more people a pathway to become permanent residents to work in the construction industry if they wanted to help build homes faster and help the construction industry move a bit faster. How do we get those people to continue to come forward and give them a pathway to get their permanent residence in a country?

**Mr. Fraser:** These are excellent questions. How much time do I have to answer these questions, Madam Chair? I will do my best but I'm sure I won't do them justice because you've touched on three very important topics that I want to address.

First, on co-ops, the answer is not complicated. We fund co-ops through tax measures and direct financing. Yesterday, the Fall Economic Statement indicated our commitment in excess of \$300 million to finance co-ops directly, which will be rolling out at the beginning of next year. This is welcome news. Co-ops provide wonderful, reliable homes with a predictable ability to maintain a low cost compared to what exists in the market. There are parliamentarians who grew up in co-op housing, including my friend and Olympic gold medalist Adam van Koeverden, who is proud to have been raised in a co-op and is now serving in Parliament.

Regarding your second question around the average cost of a one-bedroom, it's too much. Rent has to come down if we're going to provide a level of affordability. The way we will be able to bring rent down is to build way more units for rent. This is a supply and demand piece. The cost of rent is not simply a reflection of the cost of construction. When you look at homes built more cheaply 30 or 40 years ago, they're still being offered at a high price when they come online and are made available today. The way we need to do this is by creating financial incentives to grow supply. That's why we're moving forward

nous avons tout fait pour tuer le mouvement du logement coopératif, mais que nous essayons de le réanimer.

Ensuite, je voudrais mentionner que — même si c'est toujours intéressant de parler du logement — dans la grande ville où je vis, deux immeubles ont poussé à quelques pas de chez moi. Le prix moyen d'un appartement à une chambre est de 3 000 \$ dans ces immeubles. Qui à Toronto a les moyens de vivre dans un appartement à une chambre de ce prix-là?

C'est un véritable problème. De nombreux jeunes adultes à faible revenu ont du mal à arriver. Pourriez-vous parler de ce que vous faites pour aider ces familles? Comment pourrions-nous raviver certains aspects de la tradition liée au logement coopératif que nous avons au Canada? Comment faire avancer les choses dans un climat de collaboration?

Mon dernier point concerne la main-d'œuvre. Pendant que M. Fraser était ministre de l'Immigration, j'ai essayé de mettre en place des voies d'accès à la résidence permanente pour les personnes qui souhaitent travailler dans le secteur de la construction pour contribuer à bâtir des maisons plus vite et accélérer les choses dans le secteur. Comment continuer à attirer ces personnes au Canada et leur offrir une voie d'accès à la résidence permanente?

**M. Fraser :** Ce sont d'excellentes questions. Quel est le temps dont je dispose pour y répondre, madame la présidente? Je vais faire de mon mieux, mais je ne pense pas leur faire justice, car elles touchent à trois thèmes très importants dont je veux parler.

Tout d'abord, au sujet des coopératives de logement, la réponse est simple. Nous finançons ces logements au moyen de mesures fiscales et de financement direct. L'énoncé économique de l'automne présenté hier renferme un engagement de plus de 300 millions de dollars destinés au financement direct des coopératives. Ce programme sera mis en œuvre au début de l'an prochain. Ce sont de bonnes nouvelles. Les coopératives offrent de beaux logements fiables qui peuvent être maintenus à faible coût, contrairement aux habitations offertes dans le marché. Certains parlementaires ont grandi dans des coopératives de logement, notamment mon ami le médaillé d'or olympique Adam van Koeverden, qui est fier d'avoir été élevé dans une coopérative et qui siège aujourd'hui au Parlement.

Quant à votre deuxième question, le coût moyen d'un appartement à une chambre est beaucoup trop élevé. Le prix des loyers doit baisser pour que nous puissions offrir un niveau d'abordabilité. Un des moyens d'y parvenir est d'augmenter substantiellement la construction de logements locatifs. Nous revenons à la gestion de l'offre et de la demande. Le coût du loyer n'est pas seulement tributaire du coût de la construction. Les maisons bâties à prix modique il y a 30 ou 40 ans qui sont annoncées en ligne sont quand même offertes à prix élevé aujourd'hui. L'abordabilité peut être restaurée si nous mettons

with the GST measures specific to purpose-built rentals and why our Apartment Construction Loan Program is focused on apartments built for rental. You tend to see lower monthly rents for apartments than you do for condos that are rented. Our focus on supply is really on apartments that are designed to be rented. We're also incentivizing zoning changes to build more rental capacity supply in communities. If we do this, we will not just reduce the cost of renting for people but create an opportunity for people to use the money that would have gone for rent to save for a home. That will address the demand side of the question when people look to build or buy a home and exit the rental market. There are a number of ways that bringing down rent helps improve things across the entire ecosystem.

Lastly, on your labour question, there's some real success, although I think we can do more to scale it, through the Out-of-Status Construction Workers Pilot program with the Canadian Labour Congress and the Greater Toronto and Hamilton Area, or GTHA. However, there is also a new opportunity that I believe will prove to have been a good decision — namely, the established category-based selection permanent residency focus on key areas like health care, agriculture, transportation, tech and the skilled trades for the people who have the skills we need to build more homes. This is the focus we tried to adopt when I was the immigration minister. It's a focus Minister Miller wants to continue to deal with. In the Fall Economic Statement, there was a short piece on permanent residency opportunities for people who have the skills we need in the trades, particularly with a focus on those who can build more homes.

**The Chair:** Under the wire by a couple of seconds. That's great.

**Senator Ringuette:** First, I have been in the Senate for 21 years and attended nth number of committee meetings. This is the first time that a minister has come in front of us without notes and can explain what the portfolio is about. Kudos to you.

Now for my two questions. First, trade certification is at the provincial level. Most of these provincial regulations require three certified electricians or plumbers for every trainee. That has to change because it removes the ability for young people who want to get into the trades but who have no position to do their training. I hope you're looking into that when you speak with the provinces.

sur pied des mesures incitatives financières pour accroître l'offre. Voilà pourquoi nous avons levé la TPS pour la construction de logements locatifs et que le Programme de prêts pour la construction d'appartements est axé sur la construction d'appartements locatifs. Le prix de location mensuel des appartements tend à être moins élevé que le prix de location mensuel des condos. Nos efforts pour accroître l'offre visent les immeubles renfermant des logements locatifs. Nous avons également mis en place des mesures qui encouragent les changements de zonage visant à bâtir plus de logements locatifs dans les localités. Non seulement le coût du logement pour les Canadiens sera réduit, mais les gens pourront également mettre des fonds de côté pour l'achat d'une maison. Ces mesures contribueront à régler le problème de demande en aidant les personnes à bâtir ou à acheter une maison et à quitter le marché locatif. La réduction du prix des loyers contribue de plusieurs manières à améliorer les choses dans tout l'écosystème.

Enfin, au sujet de votre question sur la main-d'œuvre, le programme récolte un grand succès. Cela dit, je pense que nous pouvons en faire plus pour le mettre à l'échelle au moyen du programme pilote destiné aux travailleurs de la construction sans statut en partenariat avec le Congrès du travail du Canada et la région du Grand Toronto et de Hamilton. Je souligne aussi une nouvelle possibilité qui s'avérera sûrement une bonne décision. Je veux parler d'un processus de sélection pour la résidence permanente fondé sur des catégories, qui se concentre sur des domaines clés tels que les soins de santé, l'agriculture, les transports, les technologies, ainsi que les métiers spécialisés. Cette dernière catégorie vise les personnes qui possèdent les compétences nécessaires pour bâtir davantage de logements. Nous avons essayé d'adopter cette approche lorsque j'étais ministre de l'Immigration, et le ministre Miller poursuit dans cette lancée. Une petite partie de l'Énoncé économique de l'automne est consacrée aux voies d'accès à la résidence permanente pour les personnes dotées de compétences liées aux métiers, particulièrement les personnes qui peuvent bâtir davantage de logements.

**La présidente :** Vous avez terminé à deux secondes du temps alloué. C'est magnifique.

**La sénatrice Ringuette :** Tout d'abord, je siége au Sénat depuis 21 ans et j'ai assisté à un nombre astronomique de réunions de comités. C'est la première fois que je vois un ministre expliquer sans ses notes le contenu de son portefeuille devant un comité. Je vous félicite, monsieur Fraser.

J'ai deux questions. Premièrement, les certifications professionnelles sont octroyées au niveau provincial. La plupart des règlements provinciaux exigent que chaque apprenti soit encadré par trois électriciens ou plombiers certifiés. Ces règlements doivent être modifiés. Ils empêchent en effet les jeunes de se lancer dans les métiers parce qu'ils n'ont nulle part où faire leur stage. J'espère que vous abordez ce point lorsque vous parlez avec les provinces.

My second question is about the \$1 billion in social housing has been announced. That is great, but I hope that most of that will be rent-to-own so that young people can acquire capital and assets instead of building capital for institutional investors.

**Mr. Fraser:** Thank you for the questions. It's very kind of you to open the way you did as well. I appreciate it very much. I've always been of the view that if you can't explain it without notes, you probably don't understand it well enough.

On the trade certification piece, it's a challenge because, as you correctly pointed out, we have different standards in different provinces, and provinces and regulatory bodies jealously guard, often for good reasons, the qualification standard. They're more protectionist than I would like them to be. I think we should broaden the ability for people to qualify in the trades. I don't think we have to compromise on the quality to do so. We have to embrace new opportunities to qualify people more quickly, including both domestic workers and newcomers arriving in Canada.

There are things we can do, and incentivize through the tax system, in particular, around labour mobility in between provinces. We need to work at our tables on interprovincial trade as well because there are many interprovincial trade barriers that we need to knock down to spur economic growth. I think if we do a better job of aligning our standards and then incentivizing labour mobility opportunities, we can both grow the supply of skilled workers and make it easier for workers to move between jurisdictions. Trades people tend to work on projects. Often, people are subcontracted out for this job or that job. We need to provide an opportunity for somebody who's willing to move, like many of the people I grew up with from Nova Scotia who moved to Alberta for a short period of time and did the fly-in and fly-out work, where necessary. That works for a lot of families, but not for everyone. We should create that opportunity. By convening at the tables we've established on interprovincial trade barriers, we can make progress and then scale that success by actually creating opportunities for workers to work in different jurisdictions when we better align standards.

On the \$1 billion investment, this builds on many previous multi-billion-dollar investments in affordable housing over the last few years. That particular program is not going to be designed for rent-to-own. That doesn't mean we can't do other things on rent-to-own, but that particular program is designed for organizations that will run housing projects that will, in perpetuity, maintain units as affordable housing. For people across the ecosystem who move into affordable housing, the

Ma deuxième question porte sur l'annonce de financement de 1 milliard de dollars pour les logements sociaux. C'est formidable, mais j'espère que la plus grande partie de cette somme ira à la location avec option d'achat pour que les jeunes puissent acquérir du capital au lieu d'accroître le capital des investisseurs institutionnels.

**M. Fraser :** Je vous remercie pour les questions et pour vos bons mots. J'ai pour mon dire que les personnes qui ont besoin de leurs notes ne possèdent pas assez bien leurs dossiers.

La certification professionnelle est un gros morceau. Comme vous l'avez souligné à juste titre, les normes diffèrent d'une province à l'autre. Souvent pour de bonnes raisons, les provinces et les organismes de réglementation protègent jalousement leurs normes en matière de titres professionnels. Elles sont un peu trop protectionnistes à mon goût. Nous devrions faciliter la certification professionnelle dans les métiers, et je ne pense pas que des compromis sur la qualité soient nécessaires pour y arriver. Nous devons saisir toutes les occasions d'accélérer la certification à la fois des travailleurs canadiens et des nouveaux arrivants.

Nous pouvons notamment instaurer des mesures incitatives dans le régime fiscal pour favoriser la mobilité de la main-d'œuvre entre les provinces. Nous devons faire avancer les négociations sur le commerce interprovincial et faire tomber les nombreuses barrières dans cette filière afin de stimuler la croissance économique. En harmonisant mieux les normes et en encourageant les possibilités de mobilité de la main-d'œuvre, nous pourrions à la fois accroître le bassin de travailleurs qualifiés et permettre aux travailleurs de changer de province plus facilement. Souvent, les gens des métiers travaillent sur des projets et obtiennent leur travail en sous-traitance. Nous devons fournir des possibilités aux travailleurs qui sont prêts à s'exiler, comme l'ont fait un grand nombre de mes camarades de la Nouvelle-Écosse, qui ont déménagé en Alberta pendant une courte période et qui faisaient des allers-retours en avion au besoin. Ce modèle fonctionne pour de nombreuses familles, mais ne convient pas à tout le monde. Nous devrions offrir cette possibilité. Si nous nous entendons aux tables de négociations que nous avons établies pour éliminer les obstacles au commerce interprovincial, nous réaliserons des progrès que nous pourrions mettre à l'échelle en offrant aux travailleurs la possibilité de travailler dans plus d'une province grâce à une meilleure uniformisation des normes.

L'investissement de 1 milliard de dollars fait suite à de nombreux autres investissements de plusieurs milliards de dollars dans le logement abordable au cours des dernières années. Ce programme en particulier ne vise pas la location avec option d'achat. Cela ne signifie pas que nous ne pourrions pas réaliser d'autres projets de ce genre, mais ce programme en particulier est conçu pour les organisations qui réaliseront des projets d'habitation pour le maintien de logements abordables.

hope is that they don't remain in that building forever. When they get their feet under them and establish success, they will be able to move from an affordable housing unit to some housing in the market.

Separately, I do think there are opportunities for us to pursue programs where we create an opportunity for people to build equity, though they may start as renters. We've received a handful of interesting proposals over the course of my short time as the minister responsible for housing that we're looking at now and I'm trying to engage with. However, figuring out the right way to design a model where a person, typically a young person, can build equity when they can't muster that down payment will be key.

In addition to creating a scenario where people can pursue a rent-to-own-type model, creating an opportunity for people to save money for when they eventually want to make a down payment must be part of the solution as well. We have created the First Home Savings Account. The early signs are that it is successful. About a quarter million people have signed up over the last few months and created a new account. I'm looking forward to seeing the data as to how much people can save and put into those accounts. When you see 250,000 disproportionately young people open up a Tax-Free Savings Account for the purpose of a down payment, it's a good thing.

Bob, on the rent-to-own piece, do you want to explain some of the things we've done in the past, just to address the senator's question?

**Mr. Dugan:** That's a short list. I haven't been involved in the rent-to-own stuff.

**Mr. Fraser:** I'm happy to follow up personally by email after the meeting if you want more detail.

**The Chair:** Thank you very much. I have five names here and we have less than 10 minutes. Before we continue, I want to hear from Mr. Dugan on the \$15 billion for the low-interest loans for housing through CMHC. Already, there's some criticism that it moves way too slowly and it will take a long time for that to get through the system. Can you explain briefly how that will work?

**Mr. Dugan:** I'm not a program person. I'm here as a chief economist. I talk more about the economics of housing and that sort of thing, so I'm not intimate with that —

**Mr. Fraser:** I think I have a decent answer. What's important to understand about that particular program is there's money in it already. The signal we sent to the sector yesterday with the recent Fall Economic Statement is that there's going to be money for a long time. The importance right now for an investor who's

Nous espérons que les gens qui ont recours aux logements abordables n'y restent pas pour toujours. Lorsqu'ils se remettent sur pied, ils peuvent passer de ce type de logement à un autre logement offert sur le marché.

Je crois que nous pouvons créer des programmes qui permettent aux gens de se constituer un capital, même s'ils sont d'abord locataires. Nous avons reçu quelques propositions intéressantes depuis le peu de temps que je suis ministre responsable du logement, que nous sommes en train d'évaluer. Toutefois, la clé réside dans la conception d'un modèle qui permettra aux gens, surtout les jeunes, de se constituer des capitaux pour effectuer une mise de fonds.

En plus d'offrir la location avec option d'achat, il faut donner l'occasion aux gens d'épargner en vue de faire une mise de fonds; cela doit faire partie de la solution également. Nous avons créé le compte d'épargne pour l'achat d'une première propriété. Tout indique qu'il s'agit d'une réussite. Environ un quart de million de personnes se sont inscrites et ont créé un compte au cours des derniers mois. C'est une bonne chose de voir 250 000 jeunes ouvrir un compte d'épargne libre d'impôt dans le but de faire une mise de fonds.

Monsieur Dugan, voulez-vous expliquer quelques-unes des mesures que nous avons prises par le passé pour la location avec option d'achat, afin de répondre à la question de la sénatrice?

**M. Dugan :** C'est une courte liste. Je n'ai pas participé aux projets de location avec option d'achat.

**M. Fraser :** Je serai heureux de vous transmettre des renseignements par courriel après la réunion si vous voulez plus de détails.

**La présidente :** Merci beaucoup. J'ai cinq noms sur ma liste et il nous reste moins de 10 minutes. Avant que nous poursuivions, j'aimerais que M. Dugan nous parle des 15 milliards de dollars investis dans les prêts à faible taux d'intérêt pour le logement, offerts par l'entremise de la SCHL. On dit déjà que les choses ne bougent pas assez rapidement et qu'il faudra beaucoup de temps pour que de tels prêts soient offerts par l'entremise du système. Pouvez-vous nous expliquer rapidement comment ce programme fonctionnera?

**M. Dugan :** Je ne suis pas un expert en programmes. Je suis ici en tant qu'économiste en chef. Je parle du caractère économique du logement, alors je ne connais pas bien...

**M. Fraser :** Je crois que je peux vous donner une réponse décente. Il est important de comprendre que les fonds ont déjà été investis. Le message que nous avons voulu envoyer au secteur, hier, avec l'Énoncé économique de l'automne, c'est que l'argent sera là pour un bon moment. À l'heure actuelle, un

looking at that next project and thinking about applying for a permit is if they don't know the financing is there, they might not move forward with the project.

Even last week, more than 11,600 units from projects offered through that program will be unlocked as a result of \$4 billion in loans that have been advanced.

It's the one thing I could point to that is actually going to produce the largest number of homes of anything in my suite of programs that I have access to. It's going to offer on a continuous basis and we've now locked in support for a longer period of time so that there will be a seamless transition as we top up that fund.

**Senator Loffreda:** Alternative approaches are available, yet solutions remain evident. We have to increase supply and lower costs. Given low unemployment and increasing interest rates, it would be difficult to do that. We've discussed innovation, but what about productivity? Are you looking at any policies or ideas to improve productivity in order to improve housing affordability?

**Mr. Fraser:** There are three particular categories, which I've mentioned briefly today.

First, we have to train people. We have to develop the skills that are necessary. We can do that through a range of different programs. We have transfer agreements with provinces and skills development. We've worked closely with different organized labour movements to develop the skills we need so they can scale their training opportunities.

Second is looking at immigration where we can't find Canadian workers to fill these gaps and focusing on the skills the economy needs. We work with Employment and Social Development Canada, or ESDC, to identify the specific occupations that are in greatest demand, and with private sector employers and organized labour to understand their needs.

Third is innovation. We're not going to solve the crisis if we don't build more homes and factories. There are exciting technologies that will benefit from different kinds of building codes and municipal reforms, but we're also contemplating how we might be able to foster a culture of investment in factory-built homes — specifically, modular panelization, 3-D printing and mass timber.

I'm intrigued by the notion that Senator Deacon has pitched around new technologies that are also sustainable and easier to maintain, so eventually there will be new technologies that emerge. But if we focus on innovation, immigration, skills

investisseur qui songe à un nouveau projet et à présenter une demande de permis pourrait décider de ne pas aller de l'avant s'il ne sait pas que ce financement est offert.

Ce programme a permis de bâtir plus de 11 600 logements, par l'entremise de prêts d'une valeur de 4 milliards de dollars.

Ce programme est celui qui donnera lieu à la construction du plus grand nombre de logements. Il sera offert de façon continue et nous avons confirmé notre appui pour une plus longue période, afin d'assurer une transition sans faille.

**Le sénateur Loffreda :** Il existe d'autres approches, mais les solutions demeurent évidentes. Nous devons accroître l'offre et réduire les coûts. Compte tenu du faible taux de chômage et de la hausse des taux d'intérêt, ce serait difficile à faire. On a parlé d'innovation, mais qu'en est-il de la productivité? Examinez-vous des politiques ou des idées pour améliorer la productivité afin d'accroître l'abordabilité du logement?

**M. Fraser :** Il y a trois grandes catégories, dont j'ai parlé brièvement plus tôt.

Premièrement, il faut former les gens. Il faut développer les compétences qui sont requises. Nous pouvons le faire par l'entremise de divers programmes. Nous avons des ententes de transfert avec les provinces dans ce domaine. Nous avons travaillé en étroite collaboration avec différents mouvements syndicaux pour développer les compétences dont nous avons besoin afin qu'ils puissent élargir leurs possibilités de formation.

Deuxièmement, il faut songer à l'immigration lorsque nous ne pouvons pas trouver de travailleurs canadiens pour combler les lacunes, et nous concentrer sur les compétences dont l'économie a besoin. Nous travaillons avec Emploi et Développement social Canada pour cerner les professions qui sont les plus demandées, ainsi qu'avec les employeurs du secteur privé et les syndicats, afin de comprendre leurs besoins.

Troisièmement, il faut innover. On ne réglera pas la crise si on ne construit pas plus de maisons et d'usines. Il y a des technologies très intéressantes qui bénéficieront de la réforme des codes du bâtiment et des réformes municipales, mais nous songeons aussi à la façon dont nous pourrions favoriser une culture d'investissement dans les maisons préfabriquées en usine, plus précisément le montage de panneaux modulaires, l'impression 3D et l'utilisation du bois massif.

Les nouvelles technologies durables et plus faciles à maintenir auxquelles a fait référence le sénateur Deacon m'intéressent. Il y aura tôt ou tard de nouvelles technologies qui émergeront. Mais si nous nous concentrons sur l'innovation, l'immigration,

training and development, I have faith that we can blow through the record of home building starts that we've seen historically in Canada.

[*Translation*]

**Senator Bellemare:** Thank you, minister. I appreciate your goodwill, your sensitivity and your understanding when it comes to this issue.

In hearing from witnesses, we found out that 250,000 housing starts is merely enough to keep the current level of available housing stock. As we listen to you, we are finding out that you are doing a lot of work with the provinces.

Do you have a real plan to address the whole problem of governance, a plan that delivers lasting results and includes the provinces and key stakeholders in the conversation?

**Mr. Fraser:** Yes, I think it's possible to create a permanent mechanism or body, but I do think it's very important to establish different structures to tackle different problems.

[*English*]

My sense is that we need buy-in from other players and participants. Some are advocating for this, particularly in the industry in the non-profit sector. Provincial governments would like to have conversations but not necessarily establish a permanent structure in every province. It may vary, and it's hard to bind future provincial governments to decisions taken by previous provincial governments. My sense is that establishing a regular and perhaps permanent structure on each of the constituent problems that make up the challenges we're facing is a good idea, but I don't know that we want to have too many chefs in the kitchen by including everybody in every conversation about every problem.

Establishing permanent tables is a great idea. We do have the opportunity for regular federal, provincial, and territorial — or FPT — meetings. In particular, merging the housing and infrastructure departments federally creates an opportunity for us to have a single conversation with different levels of government about how we will coordinate our programs, so we're not just building storage units for people to go to bed at night but complete communities where people can thrive. If we can establish a permanence to the structures, both between governments but also between the federal government and players in the housing sector, I think it would be a good idea that will prove fruitful in the years ahead.

la formation axée sur les compétences et le perfectionnement, j'ai bon espoir que nous pourrions dépasser le nombre de mises en chantier résidentielles que nous avons connu au Canada.

[*Français*]

**La sénatrice Bellemare :** Merci, monsieur le ministre. Encore une fois, j'apprécie votre bonne volonté, votre sensibilité et votre connaissance du dossier.

Nous avons appris de nos témoins que 250 000 mises en chantier ne permettraient que de maintenir le stock de logements disponibles. Or, on apprend en vous écoutant que vous en faites beaucoup avec les provinces.

Avez-vous un plan réel pour régler ce problème de gouvernance, un plan qui donne des résultats permanents comprenant un dialogue avec les provinces et les acteurs de ce domaine?

**M. Fraser :** Oui, je pense qu'il est possible d'établir une structure ou une organisation permanente. Toutefois, à mon avis, il est très important d'établir différentes structures pour les différents problèmes.

[*Traduction*]

Je crois que nous avons besoin de l'adhésion des autres joueurs et participants. C'est ce que certains préconisent, en particulier dans le secteur sans but lucratif. Les gouvernements provinciaux aimeraient prendre part aux conversations, mais pas nécessairement établir une structure permanente dans chaque province. Les besoins peuvent varier et il est difficile d'assurer la continuité des décisions prises par les anciens gouvernements provinciaux lorsque de nouveaux gouvernements prennent le pouvoir. Je crois que l'établissement d'une structure régulière et peut-être permanente pour chacun des éléments qui composent les défis auxquels nous faisons face est une bonne idée, mais je ne sais pas si c'est une bonne idée de faire participer tout le monde à chaque conversation au sujet de chaque problème. À mon avis, il y aura trop de chefs dans la cuisine.

L'établissement de tables permanentes est une excellente idée. Elles offrent la possibilité de tenir régulièrement des réunions fédérales, provinciales et territoriales. De façon particulière, la fusion des ministères fédéraux du Logement et de l'Infrastructure nous donne l'occasion d'avoir une seule conversation avec les différents ordres de gouvernement sur la façon dont nous coordonnerons nos programmes, afin que nous ne construisions pas seulement des unités d'entreposage où les gens pourront se coucher le soir, mais bien des communautés à part entière où les gens pourront prospérer. Je pense qu'il serait une bonne idée d'assurer la permanence des structures, tant entre les gouvernements qu'entre le gouvernement fédéral et les acteurs du secteur du logement, et que cette idée se révélera fructueuse dans les années à venir.

**Senator Marshall:** How many homes are you estimating will be made available as a result of the change in rules governing Airbnbs? I just need a number.

**Mr. Fraser:** The estimates are in the range of 30,000, a little better than that.

**Senator Marshall:** In a one-year period?

**Mr. Fraser:** No, not necessarily. It's hard to predict. That number comes not from our assessment of the recent measures but from a study out of McGill in 2019. I think it was about 33,000. I can't remember the specific number.

**Senator Marshall:** Can you remember the time frame?

**Mr. Fraser:** It's hard to predict. I think it would happen fairly quickly. New York put measures in place to crack down on Airbnbs. Within 30 days, a vast majority of the units that were listed on Airbnb made their way into the market.

We haven't tried this before in Canada on a wide-scale basis, so it's hard for me to predict. I'm optimistic that if municipalities and provincial governments advance measures that the tax measures we've put in place will apply to, the turnaround would be fairly quick.

**Senator Marshall:** I'll take the number and track it. Thank you.

**Mr. Fraser:** Yes, me too.

[Translation]

**Senator Gignac:** First, I want to join my fellow senator in tipping my hat to you. I also want to say what an excellent chief economist you have. I know him well.

In March 2023, the government launched a \$4-billion fund to build 100,000 new homes. The transfer of that money comes with conditions. Are they the same conditions that were imposed on Quebec, as part of the negotiations for the \$900 million it received? Is it an asymmetrical agreement, or do the same conditions apply right across the country in order to access the funding?

**Mr. Fraser:** The conditions aren't the same when it comes to different communities, not just in Quebec, but also in other provinces. For example, Brampton's situation is different from Kitchener's or Halifax's.

**La sénatrice Marshall :** Combien de logements deviendront libres à la suite des changements apportés aux règles qui régissent les locations Airbnb? J'aimerais que vous nous donniez un chiffre.

**M. Fraser :** Selon les estimations, ce sont environ 30 000 logements et plus.

**La sénatrice Marshall :** Au cours d'une année?

**M. Fraser :** Non, pas nécessairement. Il est difficile de faire des prévisions. Ce chiffre ne provient pas de notre évaluation des mesures récentes, mais bien d'une étude de l'Université McGill parue en 2019. Je crois que c'était environ 30 000 logements. Je ne me souviens pas du chiffre exact.

**La sénatrice Marshall :** Vous souvenez-vous de la période?

**M. Fraser :** C'est difficile à prédire. Je crois que cela se ferait assez rapidement. New York a pris des mesures contre les locations Airbnb. Dans les 30 jours suivant leur mise en œuvre, une grande majorité des logements qui étaient affichés pour ce type de location sont retournés sur le marché traditionnel.

Nous n'avons pas encore tenté l'expérience à grande échelle au Canada, alors il est difficile pour moi de faire des prévisions. Je suis optimiste et je crois que si les municipalités et les gouvernements fédéraux font en sorte que les mesures fiscales que nous avons mises en place soient appliquées, le changement s'opérera assez rapidement.

**La sénatrice Marshall :** Je vais prendre ce chiffre et faire le suivi. Merci.

**M. Fraser :** Oui, moi aussi.

[Français]

**Le sénateur Gignac :** Je tiens, dans un premier temps, à me joindre aux propos de ma collègue sénatrice pour vous offrir mes compliments. J'ajouterai que vous avez un excellent économiste en chef, que je connais bien.

En mars 2023, le gouvernement a lancé un fonds de 4 milliards de dollars pour la création de 100 000 nouveaux logements. Des conditions sont associées à ces transferts d'argent. Est-ce que ce sont les mêmes conditions qui ont été imposées au Québec, dans le cadre des 900 millions de dollars octroyés et des négociations? Est-ce une entente asymétrique ou est-ce que ce sont les mêmes conditions qui s'appliquent d'un océan à l'autre pour avoir droit à ces fonds?

**M. Fraser :** Ce ne sont pas les mêmes conditions qui s'appliquent aux différentes communautés, non seulement au Québec, mais aussi dans les autres provinces. La situation de Brampton, par exemple, est différente de celle de Kitchener ou d'Halifax.



We signed an agreement with Quebec for \$900 million. We are working with our counterparts in the provincial government to identify shared priorities.

Quebec is also the only province that matched the federal government's investment. The Quebec government also proposed reforms to the bill.

Getting credit for the reforms under the agreement is not what's important to me. Real systemic change is what's important to me. Systemic reforms are directly responsible for the creation of 23,000 more housing units. The Quebec government has used provincial and federal funding to build 8,000 affordable housing units. This agreement with the province is tremendous and historic.

[English]

**Senator C. Deacon:** Again, thank you, minister. I'd like to echo what many of my colleagues have said. Your answers are direct and clear.

In terms of the foreign buyers of non-residential recreational properties and the ban that's in place, do you know how effective it's been and is that something you see continuing in terms of adding units to Canadian residences?

**Mr. Fraser:** It's difficult to assess with certainty because there are a multitude of factors that will go into whether you're actually seeing the market free up. My assessment is that it has had an impact. I can't tell you the exact number of units because with the number of foreign buyers that would have been coming out of these changing economic circumstances that we've been living through, it's hard to know what the baseline would have been with certainty in such a dramatically dynamic environment.

Before we make a final decision to extend or not extend, I do want to get a rigorous assessment. Bob, I don't know if you have actual estimates on this particular issue, but I'm happy to defer if you do. If not, we can follow up with the senator.

**Mr. Dugan:** No. I would just echo the comment that it's true that we don't have a counterfactual, so it's very difficult to estimate the amount.

**Senator C. Deacon:** I think it may be more of an urban myth than a reality. I question its effectiveness. I think it's great that you are looking for the data as well. Thank you.

**The Chair:** Thank you very much to all our senators and particularly to our witnesses today, the Honourable Sean Fraser, Minister of Housing, Infrastructure and Communities — and there are a whole lot of other things we've added on there today

Au Québec, nous avons conclu une entente de 900 millions de dollars. Nous travaillons avec nos homologues du gouvernement provincial pour établir des priorités communes.

Le Québec est aussi la seule province qui a égalisé les investissements du gouvernement fédéral. Le gouvernement du Québec a aussi proposé des réformes au projet de loi.

Il n'est pas important pour moi d'obtenir des crédits pour des réformes avec une entente. À mon avis, il est important de voir des changements réels et systémiques. Les réformes systémiques ont directement entraîné la création de 23 000 unités de logements additionnels. Le gouvernement du Québec a utilisé les fonds provinciaux et fédéraux pour construire 8 000 unités de logements abordables. C'est une entente incroyable et historique avec la belle province.

[Traduction]

**Le sénateur C. Deacon :** Encore une fois merci, monsieur le ministre. J'aimerais faire écho à ce qu'ont dit mes collègues : vos réponses sont claires et directes.

Savez-vous dans quelle mesure l'interdiction relative aux acheteurs étrangers de propriétés récréatives a été efficace? Est-ce que vous allez la maintenir en place et ajouter des logements aux résidences canadiennes?

**M. Fraser :** Il est difficile de l'évaluer avec certitude parce qu'il y a une multitude de facteurs qui détermineront si le marché s'ouvrira. À mon avis, la mesure a eu une incidence sur le marché. Je ne peux pas vous donner le nombre exact de logements parce que, compte tenu du nombre d'acheteurs étrangers qui seraient sortis de la conjoncture économique changeante que nous vivons, il est difficile de savoir avec certitude quel aurait été le niveau de référence dans un environnement aussi dynamique.

Avant que nous prenions la décision finale de prolonger ou non l'interdiction, je tiens à faire une évaluation rigoureuse de la situation. Monsieur Dugan, je ne sais pas si vous avez des estimations sur cette question en particulier, mais je serais heureux de m'en remettre à vous si vous en avez. Sinon, nous pourrions faire un suivi auprès du sénateur.

**M. Dugan :** Non. Je dirais simplement que nous n'avons pas d'analyse contre-factuelle; il est donc très difficile de faire une évaluation.

**Le sénateur C. Deacon :** C'est peut-être plutôt un mythe urbain qu'une réalité. J'ai des doutes quant à l'efficacité d'une telle mesure. Je crois que c'est une très bonne idée d'examiner les données. Merci.

**La présidente :** Merci beaucoup à tous les sénateurs et surtout à nos témoins d'aujourd'hui : l'honorable Sean Fraser, ministre du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités... Et il y a beaucoup d'autres points que nous avons abordés

for you as well that you are going to respond to. Our thanks again to Bob Dugan, Chief Economist at CMHC. That brings to a close this session.

(The committee adjourned.)

aujourd'hui et auxquels vous allez répondre. Nous remercions encore une fois Bob Dugan, économiste en chef de la SCHL. Nous en sommes à la fin de la séance.

(La séance est levée.)

---