

EVIDENCE

OTTAWA, Tuesday, December 6, 2022

The Standing Senate Committee on National Finance met with video conference this day at 3:02 p.m. [ET] to the subject matter of Bill C-32, An Act to implement certain provisions of the fall economic statement tabled in Parliament on November 3, 2022 and certain provisions of the budget tabled in Parliament on April 7, 2022.

Senator Percy Mockler (*Chair*) in the chair.

[*English*]

The Chair: I wish to welcome all the senators as well as the viewers and Canadians across the country who are watching us on sencanada.ca.

[*Translation*]

My name is Percy Mockler, senator from New Brunswick and Chair of the Standing Senate Committee on National Finance. Now, I would like to go around the table and ask my colleagues to introduce themselves.

Senator Gignac: Clément Gignac, Quebec, Kennebec division.

[*English*]

Senator Galvez: Rosa Galvez, senator from Quebec.

Senator Pate: Senator Kim Pate, from here on the shores of the Kitchissippi, the unceded and unsurrendered territory of the Algonquin Anishinaabe.

[*Translation*]

Senator Moncion: Lucie Moncion, Ontario.

[*English*]

Senator Loffreda: Tony Loffreda, Quebec.

Senator Duncan: Pat Duncan from the Yukon

Senator Cardozo: Andrew Cardozo from Ontario.

Senator Smith: Larry Smith, Quebec.

Senator Marshall: Elizabeth Marshall, Newfoundland and Labrador.

The Chair: We continue our study on the subject matter of Bill C-32, an act to implement certain provisions of the fall economic statement tabled in Parliament on November 3, 2022, and certain provisions of the budget tabled in Parliament on April 7, 2022, which was referred to this committee on November 17, 2022, by the Senate of Canada.

TÉMOIGNAGES

OTTAWA, le mardi 6 décembre 2022

Le Comité sénatorial permanent des finances nationales se réunit aujourd'hui, à 15 h 2 (HE), avec vidéoconférence, pour discuter de la teneur du projet de loi C-32, Loi portant exécution de certaines dispositions de l'énoncé économique de l'automne déposé au Parlement le 3 novembre 2022 et certaines dispositions du budget déposé au Parlement le 7 avril 2022.

Le sénateur Percy Mockler (*président*) occupe le fauteuil.

[*Traduction*]

Le président : Je souhaite la bienvenue à tous les sénateurs ainsi qu'aux téléspectateurs et aux Canadiens de partout au pays qui nous regardent sur sencanada.ca.

[*Français*]

Je m'appelle Percy Mockler, sénateur du Nouveau-Brunswick, et je suis président du Comité sénatorial permanent des finances nationales. J'aimerais maintenant faire un tour de table et demander à mes collègues de se présenter.

Le sénateur Gignac : Clément Gignac, division sénatoriale Kennebec, au Québec.

[*Traduction*]

La sénatrice Galvez : Rosa Galvez, sénatrice du Québec.

La sénatrice Pate : La sénatrice Kim Pate, d'ici, sur les rives du Kitchissippi, le territoire non cédé des Algonquins anishinabes.

[*Français*]

La sénatrice Moncion : Lucie Moncion, de l'Ontario.

[*Traduction*]

Le sénateur Loffreda : Tony Loffreda, du Québec.

La sénatrice Duncan : Pat Duncan, du Yukon

Le sénateur Cardozo : Andrew Cardozo, de l'Ontario.

Le sénateur Smith : Larry Smith, du Québec.

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

Le président : Nous poursuivons notre étude de l'objet du projet de loi C-32, Loi portant exécution de certaines dispositions de l'énoncé économique de l'automne déposé au Parlement le 3 novembre 2022 et de certaines dispositions du budget déposé au Parlement le 7 avril 2022, qui a été renvoyé au comité le 17 novembre 2022, par le Sénat du Canada.

We have, honourable senators, many organizations to help us with the study of Bill C-32. From Canadians for Tax Fairness, Katrina Miller, Executive Director. From Generation Squeeze, Paul Kershaw, Founder.

Also, from Canada's Building Trades Union by video conference, we have Rita Rahmati, Government Relations Manager, and Kevin Lawlor, Senior Policy Analyst.

To all of you, thank you for accepting our invitation to be witnesses on Bill C-32. We will now hear opening remarks in the following order. First, Katrina Miller, followed by Paul Kershaw. We will conclude with Rita Rahmati.

Ms. Miller, the floor is yours, please.

Katrina Miller, Executive Director, Canadians for Tax Fairness: Thank you. Thank you honourable members of the committee for the opportunity to speak to you today. I would like to speak on two elements of Bill C-32: the Canada Recovery Dividend and its accompanying 1.5% surtax on bank and insurance companies, and the phasing out of flow-through shares for oil, gas and coal activities. These measures are an acknowledgement, frankly, of the era we are in right now, which is one of rising corporate profit margins, historically low corporate tax rates and affordability challenges that are being faced by a greater number of Canadians. A central objective, as you know, of the Canadian tax system is to redistribute the wealth that we gain as a society to ensure that everyone is benefiting from that wealth. Unfortunately, we're not doing a great job in regard to how corporate taxation works in Canada.

Last spring, we reported that corporate profit margins have almost doubled during the pandemic from a pre-pandemic level of about 9% to 16% in 2021. When it comes to the finance and insurance sector, that average profit margin has jumped to 22% in 2021. At the same time, our corporate tax rates are a historic low. Our average federal and provincial combined rate is only 26.5%. But that's not one of the core problems here. One of the core problems is the tax gap. The tax gap is the amount of tax revenue we lose between the statutory rate of taxation — the rate on the book — and then the real tax rate that's paid by corporations measured by the pre-tax profits.

When we released a report in October, we were astounded to find that the tax gap for 2021 had grown to a \$30 billion loss for Canadian governments in one year alone. That's more than double the loss we were experiencing pre-pandemic. Clearly, the level of corporate profit margin rising compared to our

Nous accueillons, honorables sénatrices et sénateurs, de nombreux organismes pour nous aider dans l'étude du projet de loi C-32. De Canadiens pour une fiscalité équitable, Katrina Miller, directrice générale. De Generation Squeeze, Paul Kershaw, fondateur.

Nous accueillons également par vidéoconférence Rita Rahmati, spécialiste en relations gouvernementales, et Kevin Lawlor, analyste principal des politiques, du Syndicat des métiers de la construction du Canada.

Je vous remercie tous d'avoir accepté notre invitation à témoigner sur le projet de loi C-32. Nous allons maintenant entendre les déclarations préliminaires dans l'ordre suivant. Katrina Miller, suivie de Paul Kershaw. Nous allons conclure avec Rita Rahmati.

Madame Miller, vous avez la parole.

Katrina Miller, directrice générale, Canadiens pour une fiscalité équitable : Merci. Je remercie les membres du comité de me donner l'occasion de m'adresser à eux aujourd'hui. J'aimerais parler de deux éléments du projet de loi C-32, soit le Dividende pour la relance du Canada et la surtaxe de 1,5 % qui l'accompagne pour les banques et les compagnies d'assurance, et l'élimination progressive des actions accréditatives pour les activités pétrolières, gazières et houillères. Ces mesures tiennent franchement compte de l'ère dans laquelle nous nous trouvons aujourd'hui, c'est-à-dire de l'augmentation des marges bénéficiaires des sociétés, des taux d'imposition des sociétés historiquement bas et des problèmes d'abordabilité auxquels font face un plus grand nombre de Canadiens. Un objectif central du régime fiscal canadien, comme vous le savez, est de redistribuer la richesse que nous gagnons en tant que société pour nous assurer que tout le monde en profite. Malheureusement, nous ne faisons pas un excellent travail en ce qui concerne la fiscalité des sociétés au Canada.

Le printemps dernier, nous avons signalé que les marges bénéficiaires des sociétés ont presque doublé pendant la pandémie, passant d'un niveau d'environ 9 % avant la pandémie à 16 % en 2021. Dans le secteur des finances et de l'assurance, la marge bénéficiaire moyenne est passée à 22 % en 2021. En même temps, nos taux d'imposition des sociétés n'ont jamais été aussi bas. Notre taux fédéral et provincial combiné moyen n'est que de 26,5 %. Mais ce n'est pas l'un des principaux problèmes. L'un des principaux problèmes est l'écart fiscal. L'écart fiscal est le montant des recettes fiscales que nous perdons entre le taux d'imposition prévu par la loi — le taux figurant au livre — et le taux d'imposition réel payé par les sociétés, mesuré par les bénéfices avant impôt.

Lorsque nous avons publié un rapport en octobre, nous avons été stupéfaits de constater que l'écart fiscal pour 2021 s'était creusé jusqu'à une perte de 30 milliards de dollars pour les gouvernements canadiens en une seule année. C'est plus du double de la perte que nous subissions avant la pandémie. De

historically low corporate tax rates has taken a bite out of the revenue we have to invest in Canada right now. That's one significant problem.

Another significant problem is the level of tax avoidance that occurs in our country, and oftentimes it's very legal avoidance because of various loopholes and deductions that have been written into our tax code over the last few decades. The flow-through shares for oil, gas and coal companies are one of these tax loopholes we're glad to see closed. It's one of many, unfortunately, and Canada needs to go a lot further in closing other tax loopholes as well, particularly for oil and gas companies, but frankly right across the board. One example of the tax loophole that needs to be closed is the capital gains exclusion loophole. That is both a personal income and corporate income tax loophole that costs Canada about \$20 billion annually.

I want to go back for a second to the Canada Recovery Dividend and talk about why it's only focused on finance and banking, and how it could be expanded to other sectors of the economy, particularly to our oil and gas sector. Oil and gas in Canada has been extremely profitable over the last couple of years. In the last year alone, the top 10 oil and gas companies have reaped over \$66 billion in profit. This isn't just an issue in Canada. Globally, we're seeing this issue and seeing it as a crisis, and that's why we see over a half-dozen countries putting in a tax — a tax very similar to our Canada Recovery Dividend — on oil and gas giants. We think Canada should follow suit and expand the Canada Recovery Dividend to oil and gas companies, and then consider other sectors of the economy into which it can expand.

Ultimately, our corporate tax rate in Canada is at a historic low. We need to improve our corporate taxation by raising our corporate tax rates, closing our corporate tax loopholes and improving the level of corporate transparency and accountability. Bill C-32 takes some very small steps to do this. We need to take much larger steps if we want to recover some of the revenue that can help us build a sustainable society.

Thank you very much.

The Chair: Thank you, madam.

Mr. Kershaw will present next, to be followed by Mr. Bourque. Mr. Kershaw, the floor is yours.

toute évidence, la hausse de la marge bénéficiaire des sociétés par rapport à nos taux d'imposition des sociétés qui n'ont jamais été aussi bas a grugé les recettes dont nous disposons pour investir au Canada à l'heure actuelle. C'est un problème important.

Un autre problème important est le niveau d'évitement fiscal dans notre pays, et il s'agit souvent d'évitement très légal en raison des diverses échappatoires et déductions qui ont été inscrites dans notre code fiscal au cours des dernières décennies. Les actions accréditatives des sociétés pétrolières, gazières et houillères sont l'une des échappatoires fiscales que nous sommes heureux de voir éliminer. C'est malheureusement l'une des nombreuses mesures que le Canada doit prendre pour éliminer d'autres échappatoires fiscales, surtout pour les sociétés pétrolières et gazières, mais, franchement, pour tout le monde. Un exemple d'échappatoire fiscale qu'il faut éliminer est celle relative aux gains en capital. Il s'agit d'une échappatoire de l'impôt sur le revenu des particuliers et l'impôt des sociétés qui coûte environ 20 milliards de dollars par année au Canada.

J'aimerais revenir un instant au Dividende pour la relance du Canada et expliquer pourquoi il est axé uniquement sur les finances et les banques, et comment il pourrait être étendu à d'autres secteurs de l'économie, en particulier à notre secteur pétrolier et gazier. Le pétrole et le gaz sont extrêmement rentables au Canada depuis quelques années. Au cours de la dernière année seulement, les 10 plus grandes sociétés pétrolières et gazières ont réalisé des profits de plus de 66 milliards de dollars. Ce n'est pas un problème propre au Canada. À l'échelle mondiale, nous voyons ce problème comme une crise, et c'est pourquoi plus d'une demi-douzaine de pays imposent une taxe — une taxe très semblable à notre Dividende pour la relance du Canada — aux géants du pétrole et du gaz. Nous croyons que le Canada devrait emboîter le pas et étendre le Dividende pour la relance du Canada aux sociétés pétrolières et gazières, puis envisager de l'étendre à d'autres secteurs de l'économie.

En fin de compte, le taux d'imposition des sociétés au Canada n'a jamais été aussi bas. Nous devons améliorer la fiscalité des sociétés en augmentant les taux d'imposition des sociétés, en éliminant les échappatoires fiscales et en améliorant le niveau de transparence et de reddition de comptes des sociétés. Le projet de loi C-32 prévoit de très petites mesures à cet égard. Nous devons prendre des mesures beaucoup plus vigoureuses si nous voulons récupérer une partie des revenus qui peuvent nous aider à bâtir une société durable.

Merci beaucoup.

Le président : Merci, madame.

M. Kershaw sera le prochain intervenant, suivi de M. Bourque. Monsieur Kershaw, vous avez la parole.

Paul Kershaw, Founder, Generation Squeeze: Thank you very much. I appreciate the invitation to appear before the committee.

On behalf of Generation Squeeze, which is a think and change tank promoting fairness for all generations, I would like to begin by sharing some praise for what's included and excluded in the Fall Economic Statement.

In terms of what's included, we would like to applaud the ongoing and historic commitment to lead funding for the rollout of child care improvements across the country. We're especially delighted that the Government of Canada has adopted \$10-a-day as the label for its historic public investment because that is a brand that the Generation Squeeze lab coined for our national child care recommendation over a decade ago. At a time of rampant inflation, the move toward \$10-a-day child care is absolutely a rare bit of good financial news for new and aspiring Canadian parents.

In terms of what's excluded, we'd like to applaud the Government of Canada for resisting the official opposition's call to retreat from the pricing of pollution. Yes, Canadians are facing a number of cost-of-living challenges as a result of inflation, but we simply cannot solve our wallet problems by neglecting our climate problems.

In addition to this praise, we'd like to identify a missed opportunity in the Fall Economic Statement because that statement overlooked a key, nearly no-cost policy change that we believe is critical in fighting the country's inflation challenges. Specifically, the Fall Economic Statement did not acknowledge that Statistics Canada, or StatsCan, has been underestimating housing inflation for decades, which has been harming younger Canadians by failing to sound the inflation alarm many years ago. I think many in the room will know that StatsCan shapes our national dialogue about inflation because it's responsible for calculating the Consumer Price Index, or CPI, which is what the Bank of Canada looks at when it evaluates its success at keeping inflation in check. Many in the room might be surprised to learn that the CPI doesn't pay much attention to the way that housing prices really matter to younger Canadians and newcomers of any age when they want to buy a home. That's because the CPI doesn't monitor the size of a down payment that first-time homebuyers need to save nor does it give enough attention to the total amount of money that people actually need to borrow from the bank.

Those shortcomings, along with several others identified by the Business Council of British Columbia, give rise to a really troubling data disconnect. Since 2000, average home prices in

Paul Kershaw, fondateur, Generation Squeeze : Merci beaucoup. Je vous remercie de m'avoir invité à comparaître devant le comité.

Au nom de Generation Squeeze, un groupe de réflexion et de changement qui fait la promotion de l'équité pour toutes les générations, j'aimerais commencer par vous faire quelques éloges de ce qui est inclus et exclu dans l'énoncé économique de l'automne.

Pour ce qui est de ce qui est inclus, nous aimerions applaudir l'engagement continu et historique de diriger le financement pour la mise en œuvre d'améliorations des services de garde d'enfants dans tout le pays. Nous sommes particulièrement ravis que le gouvernement du Canada ait adopté un montant de 10 \$ par jour pour son investissement public historique, car c'est une marque que le laboratoire Generation Squeeze a créée pour notre recommandation nationale sur la garde d'enfants il y a plus d'une décennie. En cette période d'inflation galopante, la transition vers des services de garde à 10 \$ par jour est une rare bonne nouvelle financière pour les nouveaux et futurs parents canadiens.

Pour ce qui est de ce qui est exclu, nous aimerions féliciter le gouvernement du Canada d'avoir résisté à l'appel de l'opposition officielle de se retirer de la tarification de la pollution. Oui, les Canadiens sont confrontés à un certain nombre de problèmes liés au coût de la vie en raison de l'inflation, mais nous ne pouvons tout simplement pas régler nos problèmes de portefeuille en négligeant nos problèmes climatiques.

En plus de ces éloges, nous aimerions souligner une occasion manquée dans l'énoncé économique de l'automne, car il ne tient pas compte d'un changement de politique clé, presque sans frais, que nous croyons essentielle pour lutter contre l'inflation au pays. Plus précisément, l'énoncé économique de l'automne ne reconnaît pas que Statistique Canada, ou StatCan, sous-estime l'inflation du marché de l'habitation depuis des décennies, et a ainsi nui aux jeunes Canadiens en ne sonnant pas l'alarme de l'inflation il y a de nombreuses années. Je pense que bon nombre d'entre vous savent que Statistique Canada oriente notre dialogue national sur l'inflation parce que c'est lui qui calcule l'indice des prix à la consommation, ou IPC, dont la Banque du Canada tient compte lorsqu'elle évalue son succès à contenir l'inflation. Beaucoup d'entre vous seront peut-être surpris d'apprendre que l'IPC ne tient pas vraiment compte de l'importance du prix des logements pour les jeunes Canadiens et les nouveaux arrivants de tous âges qui veulent acheter une maison. C'est parce que le calcul de l'IPC n'englobe pas l'importance de la mise de fonds dont les acheteurs d'une première maison ont besoin pour épargner, ni du montant total que les acheteurs doivent emprunter à la banque.

Ces lacunes, ainsi que plusieurs autres relevées par le Business Council of British Columbia, donnent lieu à un décalage très troublant entre les données et la réalité. Depuis 2000, le prix

our country have risen by a whopping 318% based on data from the Canadian Real Estate Association. By contrast, Statistics Canada reported that total inflation over the same period rose by 48%. As a result, for many of those years, the CPI signalled that annual inflation was generally below the Bank of Canada's 2% threshold for interest rate hikes, which discouraged the central bank from raising interest rates, at least until the pandemic and Russia's war on Ukraine contributed to soaring energy and food prices this past year.

But the disconnect between what's actually happening to average housing prices and the CPI is concerning for anyone struggling to afford a place to call home, and it should be concerning to the Government of Canada because the decades-long underestimation of housing inflation by StatsCan has betrayed younger Canadians by being a key factor encouraging the Bank of Canada to keep interest rates at historic lows. That's a problem because low interest rates decrease the cost of taking on a larger mortgage, and buyers who are able to borrow more bid up home prices.

Rising prices aren't adequately captured by StatsCan in our inflation data, and there is your negative feedback loop, fuelling home prices ever higher, far beyond what hard work can earn and devaluing money for young people, newcomers and renters.

I know you will find there are some first-time homebuyers out there who absolutely want the lowest possible interest charges in order to borrow a frighteningly large mortgage so they can straddle the massive gap between home prices and local earnings. But their desire for that individual coping strategy among our dysfunctional housing system reinforces trends that are working against first-time buyers because they aren't the only people borrowing. Current homeowners who have more capital than first-time buyers use low interest rates regularly to outbid their novice rivals. That's why StatsCan data reveals that newly built homes are increasingly being bought by investors and then rented out to younger people. That is why one in six Canadian homeowners now own multiple properties.

In short, StatsCan's measurement of housing inflation is prioritizing the experience of existing homeowners and underestimating the challenges facing those hoping to buy for the first time. That problem directly contributes to the intergenerational injustice that Finance Minister Freeland identified earlier in Canada this year.

moyen des maisons au Canada a augmenté de 318 %, ce qui est énorme, selon les données de l'Association canadienne de l'immeuble. En revanche, Statistique Canada a signalé que l'inflation totale au cours de la même période a augmenté de 48 %. Par conséquent, pour bon nombre de ces années, l'IPC indiquait que l'inflation annuelle était généralement inférieure au seuil de 2 % fixé par la Banque du Canada pour les hausses de taux d'intérêt, ce qui a découragé la banque centrale de relever les taux d'intérêt, du moins jusqu'à ce que la pandémie et l'invasion de l'Ukraine par la Russie contribuent à la montée en flèche des prix de l'énergie et des aliments au cours de la dernière année.

Mais l'écart entre le prix moyen des maisons et l'IPC est préoccupant pour quiconque a de la difficulté à se payer un logement, et il devrait inquiéter le gouvernement du Canada parce que la sous-estimation de l'inflation du marché de l'habitation par Statistique Canada qui dure depuis des décennies a trahi les jeunes Canadiens en encourageant la Banque du Canada à maintenir les taux d'intérêt à des creux historiques. C'est un problème parce que les faibles taux d'intérêt font baisser le coût d'un emprunt hypothécaire plus important et que les acheteurs qui sont en mesure d'emprunter davantage font augmenter le prix des maisons.

Statistique Canada ne saisit pas adéquatement la hausse des prix dans nos données sur l'inflation, et la boucle de rétroaction négative ainsi créée alimente les prix des maisons, de plus en plus élevés, bien au-delà de ce que le dur labeur peut rapporter et qui dévalorise l'argent pour les jeunes, les nouveaux arrivants et les locataires.

Je sais que vous constaterez qu'il y a des acheteurs d'une première maison qui veulent absolument que les frais d'intérêt soient les plus bas possible afin de contracter un emprunt hypothécaire d'une ampleur effarante pour qu'ils puissent combler l'écart énorme entre le prix des maisons et les revenus locaux. Mais leur désir de cette stratégie individuelle d'adaptation dans notre système de logement dysfonctionnel renforce les tendances qui nuisent aux acheteurs d'une première maison parce qu'ils ne sont pas les seuls à emprunter. Les propriétaires actuels qui ont plus de capital que les acheteurs d'une première maison utilisent régulièrement des taux d'intérêt peu élevés pour faire une offre meilleure que celle de leurs rivaux novices. C'est pourquoi les données de Statistique Canada révèlent que les maisons nouvellement construites sont de plus en plus achetées par des investisseurs et ensuite louées à des jeunes. C'est pourquoi un propriétaire canadien sur six possède maintenant plusieurs propriétés.

En bref, la façon dont Statistique Canada mesure l'inflation du logement accorde la priorité à l'expérience des propriétaires actuels et elle sous-estime les défis auxquels font face ceux qui espèrent acheter pour la première fois. Ce problème contribue directement à l'injustice intergénérationnelle dont la ministre des Finances Freeland a parlé plus tôt cette année au Canada.

So just like the right road signs help keep us safe by making traffic clearer and more predictable, the right economic signals help steer our financial systems toward stability, prosperity and equity. Unfortunately, the housing inflation signals sent by StatsCan gave us the green light to speed recklessly through intersection after intersection, putting ourselves and others in danger. If we had gotten the signals right years ago, we could have recognized the perils of runaway housing inflation sooner, sparing younger generations the challenge of coping with soul-crushing levels of unaffordability.

There is no silver bullet to restore housing affordability or to reduce housing wealth inequality, but there is “silver buckshot.” Increasing housing supply, revamping tax policies and protecting renters are all important, but so is ensuring that accurate information about inflation drives our monetary policy because that policy is so critical for fuelling or slowing home prices.

Thank you very much.

The Chair: Thank you, Mr. Kershaw.

Mr. Michael Bourque will present next, to be followed by Ms. Rahmati. Mr. Bourque, the floor is yours.

Michael Bourque, Chief Executive Officer, Canadian Real Estate Association: Thank you, Mr. Chair and committee members, for the opportunity to provide our thoughts on the measures from Bill C-32 that impact housing.

The Canadian Real Estate Association represents more than 150,000 members from coast to coast who are involved in their communities both as business people and as people who care about the housing needs of Canadians. Realtors support access to housing — from emergency shelters to subsidized housing, to rental housing and home ownership. For several years, realtors have advocated in support of dramatically increasing the supply of housing across the entire continuum. We know there is a significant shortage of housing today. Canada Mortgage and Housing Corporation, or CMHC, has stated that 3.5 million homes need to be built by 2030. Inadequate housing supply is a problem that has been decades in the making.

The causes have been studied extensively, and I will agree with Dr. Kershaw that there is no simple solution. We now need

Tout comme les bons panneaux routiers contribuent à assurer notre sécurité en rendant la circulation plus claire et plus prévisible, les bons signaux économiques aident à orienter nos systèmes financiers vers la stabilité, la prospérité et l'équité. Malheureusement, les signaux d'inflation envoyés par Statistique Canada dans le secteur de l'habitation nous ont donné le feu vert pour accélérer de façon imprudente dans toutes les intersections, ce qui nous met, nous et les autres, en danger. Si nous avions reçu les bons signaux il y a des années, nous aurions pu reconnaître plus tôt les dangers de l'inflation du logement, épargnant ainsi aux jeunes générations le défi de faire face à des niveaux d'inabordabilité écrasants.

Il n'y a pas de solution miracle pour rétablir l'abordabilité du logement ou réduire l'inégalité de la richesse en matière de logement, mais il existe une solution sous forme d'un tir groupé. L'augmentation de l'offre de logements, la refonte des politiques fiscales et la protection des locataires sont tous des éléments importants, tout comme le fait de veiller à ce que des renseignements exacts sur l'inflation orientent notre politique monétaire, car cette politique est essentielle pour stimuler ou ralentir le prix des maisons.

Merci beaucoup.

Le président : Merci, monsieur Kershaw.

M. Michael Bourque sera le prochain intervenant, suivi de Mme Rahmati. Monsieur Bourque, vous avez la parole.

Michael Bourque, directeur général, Association canadienne de l'immeuble : Merci, monsieur le président et membres du comité, de nous donner l'occasion de vous faire part de nos réflexions au sujet des mesures du projet de loi C-32 qui ont une incidence sur le logement.

L'Association canadienne de l'immeuble représente plus de 150 000 membres d'un bout à l'autre du pays qui sont actifs dans leur collectivité, en tant que gens d'affaires et à titre de personnes qui se soucient des besoins des Canadiens en matière de logement. Les courtiers en immeubles appuient l'accès au logement, qu'il s'agisse de refuges d'urgence, de logements subventionnés, de logements locatifs ou d'accession à la propriété. Depuis plusieurs années, les courtiers en immeubles militent en faveur d'une augmentation spectaculaire de l'offre de logements dans tout le continuum. Nous savons qu'il y a une importante pénurie de logements aujourd'hui. La Société canadienne d'hypothèques et de logement, la SCHL, a déclaré que 3,5 millions de logements doivent être construits d'ici 2030. L'insuffisance de l'offre de logements est un problème qui dure depuis des décennies.

Les causes ont été étudiées à fond, et je conviens avec M. Kershaw qu'il n'y a pas de solution simple. Nous avons

a comprehensive, all-of-society approach to make changes that will address supply issues and help increase the responsiveness of supply to housing demand.

Bill C-32 does some good things, and we're pleased to see the government move forward with the range of initiatives to support home ownership. In particular, we welcome the introduction of the first home savings account, the multigenerational home renovation tax credit and changes to the home buyers' tax credit. High housing prices, coupled with increasing interest rates, have hit Canadians and newcomers hardest. Those initiatives provide an incentive for Canadians to save for the cost of a down payment for their home without taking on more debt. We also believe the withdrawal limit of the homebuyers' plan should match the limit of the tax-free first home savings account.

As part of Bill C-32, the government acknowledges the needs of multi-generational households in Canada. The introduction of a multigenerational home renovation tax credit will help offset the costs, create additional space for loved ones and free up the other home to be rented or sold.

Let me now turn to the residential property-flipping rule. Simply put, the tax exemption for sale of your primary residence was never designed to be used for speculation. Yes, we want people to renovate homes, to create basement apartments and to turn a duplex into a triplex, but if you are an entrepreneur in the space, you should be paying a capital gains tax.

Our organization has vigorously supported maintaining the capital gains exemption on principal residences so that Canadians who passively accrue wealth through the simple act of living in their home are not unduly penalized with a large tax bill when they choose or are forced to sell it.

Regarding the underused housing tax, these have already been introduced in some jurisdictions where the tax can serve as an incentive for property owners to make empty units available to the market. But this tax should have been introduced and left for a period of time to confirm that it was adequately dealing with the problem. Instead, we also have a ban on foreign buyers. These two pieces of legislation are inextricably linked, and I must comment on the Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act.

maintenant besoin d'une approche globale à l'échelle de la société pour apporter des changements qui permettront de régler les problèmes d'offre et d'accroître la réactivité de l'offre à la demande de logements.

Le projet de loi C-32 renferme de bonnes idées, et nous sommes heureux de voir que le gouvernement va de l'avant avec toute la gamme d'initiatives visant à appuyer l'accession à la propriété. En particulier, nous nous réjouissons de l'introduction du compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété, du crédit d'impôt pour la rénovation d'habitations multigénérationnelles et des changements apportés au crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation. Les prix élevés des logements, conjugués à la hausse des taux d'intérêt, ont frappé le plus durement les Canadiens et les nouveaux arrivants. Ces initiatives incitent les Canadiens à épargner pour le coût d'une mise de fonds pour leur maison sans s'endetter davantage. Nous croyons également que la limite de retrait du régime d'accession à la propriété devrait correspondre à la limite du compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété.

Dans le projet de loi C-32, le gouvernement reconnaît les besoins des ménages multigénérationnels au Canada. L'instauration d'un crédit d'impôt pour la rénovation d'habitations multigénérationnelles aidera à compenser les coûts, à créer de l'espace supplémentaire pour les proches et à libérer l'autre partie de l'habitation pour la location ou la vente.

Permettez-moi maintenant de parler de la règle sur les reventes précipitées de biens immobiliers résidentiels. En termes simples, l'exemption d'impôt pour la vente de votre résidence principale n'a jamais été conçue pour être utilisée à des fins spéculatives. Oui, nous voulons que les gens rénovent des maisons, créent des appartements dans des sous-sols et transforment un duplex en triplex, mais si vous êtes un entrepreneur qui se spécialise dans ce genre d'activités, vous devriez payer un impôt sur les gains en capital.

Notre organisation a vigoureusement appuyé le maintien de l'exonération des gains en capital pour les résidences principales afin que les Canadiens qui accumulent passivement de la richesse en vivant dans leur maison ne soient pas indûment pénalisés par une lourde facture d'impôt lorsqu'ils choisissent ou sont forcés de la vendre.

En ce qui concerne la taxe sur les logements sous-utilisés, elle a déjà été instaurée dans certaines administrations où la taxe peut servir d'incitatif pour les propriétaires à mettre des logements vides à la disposition du marché. Mais nous aurions dû introduire cette taxe et la laisser agir pendant un certain temps pour confirmer si elle réglait ou non le problème. Au lieu de cela, nous interdisons aussi aux acheteurs étrangers d'acquérir une propriété. Ces deux lois sont inextricablement liées, et je dois commenter la Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens.

This xenophobic legislation damages Canada's brand as a multicultural nation that welcomes people from all around the world. We know the benefits of home ownership, and many of the immigrants we attract to our shores share the dream of owning a home and building a community. We should be making it easier to do so, not harder. Beyond our reputation as a country open to the world, Canada needs immigration to support our labour market.

In terms of the global competition for talent, we have just scored an own goal. The ban on foreign buyers will ultimately make houses even less affordable for two reasons. Developers count on pre-sales to finance construction, and so now they will face the choice of fewer buyers and therefore building fewer units or paying the \$10,000 fine as a cost of doing business. Both choices add to the cost of the development and ultimately to housing affordability.

There is not enough time to get into the specifics about this terrible legislation, but I would like to say a word about its implementation. Today is December 6, and my members have no information about the rules, exemptions or details of the regulations since they have not been released. The onus will be on them to somehow comply as of January 1 or face a \$10,000 fine. Meanwhile, we expect the regulations to be drafted in such a way that the average individual will not be able to comply without expert legal advice.

There is a housing crisis in Canada stemming from a shortage of housing across the entire continuum. Solving our housing challenge should be a priority. However, we are concerned that the federal, provincial and municipal governments are all attempting to tackle the housing crisis on their own in silos with little effort being made to come up with a holistic, coordinated approach. That is why we have been asking the federal government to take a leadership role and attempt to coordinate the various players. The federal government does this in agriculture, transportation and many other areas.

If the federal government used their convening power to bring together provincial, territorial and municipal authorities along with builders, real estate professionals, civil society, Indigenous organizations and so on to assess needs, we would have a better handle on the nature of the shortage in each market and we could streamline approaches. It could even help the federal government identify where infrastructure funding should be leveraged to incentivize municipalities to stimulate housing supply.

Cette loi xénophobe nuit à l'image de marque du Canada en tant que nation multiculturelle qui accueille des gens de partout dans le monde. Nous connaissons les avantages de l'accession à la propriété, et bon nombre des immigrants qui viennent ici partagent le rêve de posséder une maison et de bâtir une collectivité. Nous devrions faire en sorte qu'il soit plus facile de le faire, et non plus difficile. Outre notre réputation de pays ouvert sur le monde, le Canada a besoin d'immigration pour soutenir son marché du travail.

Pour ce qui est de la compétition mondiale pour le talent, nous venons de nous tirer dans le pied. L'interdiction imposée aux acheteurs étrangers rendra les maisons encore moins abordables pour deux raisons. Les promoteurs comptent sur les préventes pour financer la construction. Ils devront donc choisir entre moins d'acheteurs et, par conséquent, construire moins de logements ou payer l'amende de 10 000 \$ comme coût d'exploitation. Ces deux choix ajoutent au coût du développement immobilier et, au bout du compte, à l'abordabilité du logement.

Nous n'avons pas le temps d'entrer dans les détails de cette terrible mesure législative, mais j'aimerais dire un mot sur sa mise en œuvre. Nous sommes aujourd'hui le 6 décembre et mes membres n'ont pas encore reçu d'information sur les règles, les exemptions ou les détails des règlements puisqu'ils n'ont pas été rendus publics. Il leur incombera de s'y conformer d'une façon ou d'une autre à compter du 1^{er} janvier ou de payer une amende de 10 000 \$. Entretemps, nous nous attendons à ce que les règlements soient rédigés de telle façon que le citoyen moyen ne pourra pas s'y conformer sans les conseils d'experts juridiques.

Il y a une crise du logement au Canada qui découle d'une pénurie de logements dans tout le continuum. Résoudre notre problème de logement devrait être une priorité. Cependant, nous sommes préoccupés par le fait que les gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux tentent tous de s'attaquer à la crise du logement de leur propre chef, en vase clos, sans faire beaucoup d'efforts pour en arriver à une approche globale et coordonnée. C'est pourquoi nous avons demandé au gouvernement fédéral de jouer un rôle de chef de file et de tenter de coordonner les différents intervenants. Le gouvernement fédéral le fait dans le domaine de l'agriculture, des transports et dans bien d'autres domaines.

Si le gouvernement fédéral utilisait son pouvoir de convocation pour réunir les autorités provinciales, territoriales et municipales ainsi que les constructeurs, les professionnels de l'immobilier, la société civile, les organisations autochtones et ainsi de suite pour évaluer les besoins, nous aurions une meilleure idée de la nature de la pénurie dans chaque marché et nous pourrions simplifier les approches. Cela pourrait même aider le gouvernement fédéral à déterminer où le financement des infrastructures devrait être utilisé pour inciter les municipalités à stimuler l'offre de logements.

Bill C-32 does some good things, but we have a lot more work to do. Again, thank you for the opportunity today, and I look forward to questions.

The Chair: Thank you, Mr. Bourque. Now to conclude, Ms. Rahmati. The floor is yours.

Rita Rahmati, Government Relations Manager, Canada's Building Trades Unions: Good afternoon, Mr. Chair. Thank you for the opportunity to address your committee on Bill C-32. My name is Rita Rahmati. I am the Government Relations Manager at Canada's Building Trades Unions, and I'm joined here today by my colleague, Kevin Lawlor, Senior Policy Analyst.

Canada's Building Trades Unions represents 14 international construction unions and over 600,000 members who work in 60 different skilled trades across Canada. Our mission is to represent all tradespeople in the building, construction, fabrication and maintenance industry and lead federally focused efforts to improve their working conditions and quality of life, ultimately supporting middle-class jobs and Canada's greater economy.

In last spring's budget, Budget 2022, Canada's Building Trades Unions was pleased to see the government include a Labour Mobility Deduction for Tradespeople. This was a significant win for workers. Skilled tradespeople have always had to travel for employment, and the tax deduction will ease the cost burden on workers having to travel by providing tax recognition on eligible travel and temporary relocation expenses to tradespersons and apprentices. This policy change is good for all construction workers, and, by extension, creates a stronger Canada.

As we enter 2023, there are more government supports and actions that we need to support Canadian workers and the overall Canadian economy. In the 2022 Fall Economic Statement, Canada's Building Trades Unions is pleased to see the Canadian government's continued support for workers, including investments to grow our economy and counteract inflation.

Today, we will focus our remarks on the green tax credits and the Employment and Social Development Canada sustainable jobs investments. Notably for industry and for Canada's sustainable jobs future, the Fall Economic Statement includes

Le projet de loi C-32 renferme de bonnes idées, mais nous avons encore beaucoup de travail à faire. Encore une fois, je vous remercie de m'avoir donné l'occasion de m'adresser à vous aujourd'hui. Je serai heureux de répondre à vos questions.

Le président : Merci, monsieur Bourque. Pour conclure, madame Rahmati. La parole est à vous.

Rita Rahmati, spécialiste en relations gouvernementales, Syndicats des métiers de la construction du Canada : Bonjour, monsieur le président. Je vous remercie de me donner l'occasion de m'adresser à votre comité au sujet du projet de loi C-32. Je m'appelle Rita Rahmati. Je suis spécialiste en relations gouvernementales aux Syndicats des métiers de la construction du Canada, et je suis accompagnée aujourd'hui de mon collègue, Kevin Lawlor, analyste principal des politiques.

Les Syndicats des métiers de la construction du Canada représentent 14 syndicats internationaux de la construction et plus de 600 000 membres qui travaillent dans 60 métiers spécialisés différents au Canada. Notre mission consiste à représenter tous les gens de métier de l'industrie de la construction, de la fabrication et de l'entretien et à diriger les efforts fédéraux visant à améliorer leurs conditions de travail et leur qualité de vie, ce qui, au bout du compte, favorisera la création d'emplois pour la classe moyenne et la croissance de l'économie canadienne.

Dans le budget du printemps dernier, le budget de 2022, les Syndicats des métiers de la construction du Canada se sont réjouis de voir que le gouvernement inclut une déduction pour la mobilité de la main-d'œuvre pour les gens de métier. C'était un gain important pour les travailleurs. Les gens de métier qualifiés ont toujours dû se déplacer pour obtenir un emploi, et la déduction fiscale allégera le fardeau financier des travailleurs qui doivent se déplacer en accordant aux gens de métier et aux apprentis une reconnaissance fiscale des frais de déplacement admissibles et des frais de réinstallation temporaire. Ce changement de politique est bon pour tous les travailleurs de la construction et, par extension, crée un Canada plus fort.

À l'aube de 2023, le gouvernement doit offrir plus de soutien et prendre plus de mesures pour soutenir les travailleurs canadiens et l'ensemble de l'économie canadienne. Dans l'Énoncé économique de l'automne 2022, les Syndicats des métiers de la construction du Canada se réjouissent du soutien continu du gouvernement du Canada aux travailleurs, y compris les investissements visant à faire croître notre économie et à contrer l'inflation.

Aujourd'hui, nous nous concentrerons sur les crédits d'impôt verts et sur les investissements dans la création d'emplois durables d'Emploi et Développement social Canada. Notamment pour l'industrie et pour l'avenir des emplois durables au Canada,

tax credits and subsidies for new technologies through the clean technology investment tax credit and the investment tax credit for clean hydrogen.

In our advocacy, we have been vocal that the government investments in the form of tax credits must be linked to good union jobs, and we're pleased to say that the government has heard us by linking these credits to good labour conditions. Both the clean tech and clean hydrogen tax credits are reduced by 10 percentage points if labour conditions are not met. But there is an opportunity to do better.

Kevin Lawlor, Senior Policy Analyst, Canada's Building Trades Unions: The U.S.'s Inflation Reduction Act ties its clean tech credits to good jobs, with credits like the nuclear power production credit, clean electricity investment credit and the carbon oxide sequestration credit increased by five times if prevailing wage and apprenticeship requirements are met. The U.S. defines prevailing wage as a combination of the basic hourly rate with worker benefits like life insurance, health insurance, pension plans, vacation pay and paid sick leave.

Canada, however, does not have a clear definition of prevailing wage, and there is an opportunity to ensure that government funding in the form of tax credits or otherwise raise the bar for all workers by better defining what prevailing wage is and by tying these credits to a strong prevailing wage. The prevailing wage should be defined as the total wage package as determined by multi-employer collective bargaining agreements in established regions.

In order to ensure that Canadian tax credits are competitive and truly incentivize good jobs, the credits in the Fall Economic Statement need to be stronger, like the benefits being increased five times in the Inflation Reduction Act.

Canada's Building Trades Unions and our 14 affiliates look forward to participating in the upcoming consultations on these tax credits to ensure they maximize opportunities to create good middle-class jobs.

Canada's Building Trades Unions also applauds the \$250 million commitment over five years to Employment and Social Development Canada to help ensure Canadian workers can thrive in a changing global economy. Supporting workers as we transition to net zero is vital for our shared future.

l'énoncé économique de l'automne comprend des crédits d'impôt et des subventions pour les nouvelles technologies au moyen du crédit d'impôt à l'investissement pour les technologies propres et du crédit d'impôt à l'investissement pour l'hydrogène propre.

Dans le cadre de nos efforts de défense des droits, nous avons dit haut et fort que les investissements du gouvernement sous forme de crédits d'impôt doivent être liés à de bons emplois syndiqués, et nous sommes heureux de dire que le gouvernement nous a entendus en établissant un lien entre ces crédits et de bonnes conditions de travail. Les crédits d'impôt pour les technologies propres et pour l'hydrogène propre sont réduits de 10 points de pourcentage si les conditions de travail ne sont pas respectées. Mais il est possible de faire mieux.

Kevin Lawlor, analyste principal des politiques, Syndicats des métiers de la construction du Canada : L'Inflation Reduction Act des États-Unis rattache ses crédits pour les technologies propres à de bons emplois, quand on sait par exemple que le crédit pour la production d'énergie nucléaire, le crédit à l'investissement pour l'électricité propre et le crédit pour la séquestration d'oxyde de carbone sont multipliés par cinq si les exigences en matière de salaires courants et de stages sont respectées. Les États-Unis définissent le salaire courant comme une combinaison du taux horaire de base et des avantages sociaux des travailleurs comme l'assurance-vie, l'assurance-maladie, les régimes de retraite, les indemnités de vacances et les congés de maladie payés.

Cependant, le Canada n'a pas de définition claire du salaire courant, et il est possible de s'assurer que le financement gouvernemental sous forme de crédits d'impôt ou d'une autre façon relève la barre pour tous les travailleurs en définissant mieux le salaire courant et en rattachant ces crédits à un salaire courant élevé. Le salaire courant devrait être défini comme le salaire total déterminé par les conventions collectives interentreprises dans les régions établies.

Afin de s'assurer que les crédits d'impôt canadiens sont concurrentiels et qu'ils favorisent vraiment la création de bons emplois, les crédits de l'énoncé économique de l'automne doivent être plus solides, comme les prestations qui sont multipliées par cinq dans l'Inflation Reduction Act des États-Unis.

Les Syndicats des métiers de la construction du Canada et nos 14 affiliés ont hâte de participer aux prochaines consultations sur ces crédits d'impôt afin de s'assurer qu'ils maximisent les possibilités de créer de bons emplois pour la classe moyenne.

Les Syndicats des métiers de la construction du Canada se réjouissent également de l'engagement de 250 millions de dollars sur cinq ans envers Emploi et Développement social Canada pour aider les travailleurs canadiens à prospérer dans une économie mondiale en évolution. Soutenir les travailleurs pendant la transition vers la carboneutralité est essentiel pour notre avenir commun.

Commitments like the new sustainable jobs stream under the Union Training and Innovation Program and the creation of a Sustainable Jobs Training Centre and Sustainable Jobs Secretariat are steps in the right direction. We look forward to making sure we integrate the delivery of training for the new jobs of the future with our 195 training centres across the country.

Looking beyond 2022 Fall Economic Statement, Canada's Building Trades Unions will continue to work with the Canadian government on the creation of the secretariat and bringing worker-focused, just transition legislation to the floor of the House of Commons in Budget 2023.

We also will continue to work with the government to address labour availability in the construction sector, including making changes to Canada's immigration system to better suit the needs of construction and easing cross-border mobility for our members in the United States.

On behalf of the 600,000 skilled trades professionals that belong to Canada's Building Trade Unions and our 14 affiliated international unions, I want to thank the committee for this opportunity to present. We look forward to any questions you may have for us. Thank you.

The Chair: Thank you very much, Mr. Lawlor. There is no doubt that you will have questions.

That said, I would like to remind senators that for the first round, we will have five minutes each, and the second round will be three minutes each.

Senator Marshall: I'm going to start with Mr. Bourque because housing is a big issue, and you did say in your opening remarks that we have a housing crisis. The housing sector is a key vulnerability in the Canadian economy. Could you give us an update as to what is happening now in the housing market. I have a very unfair question: Where do you think the housing market will go in the future? You did mention the new benefits that are defined in Bill C-32, but the amounts are so high. The expectation that young people will be able to save money to the extent of \$40,000 for the new Tax-Free First Home Savings Account, and even to have \$35,000 in their RRSPs, in my mind, it's going to be quite a challenge for young people. Can you just briefly give us an overview of where we are and where you think we're going with regard to the new provisions in Bill C-32?

Mr. Bourque: Thank you, senator. A lot of questions there. Let me try to unpack it by first answering where we are now.

Des engagements comme le nouveau volet des emplois durables dans le cadre du Programme pour la formation et l'innovation en milieu syndical et la création d'un Centre de formation pour les emplois durables et d'un Secrétariat des emplois durables sont des pas dans la bonne direction. Nous avons hâte d'intégrer la prestation de la formation pour les nouveaux emplois de l'avenir à nos 195 centres de formation partout au pays.

Au-delà de l'Énoncé économique de l'automne 2022, les Syndicats des métiers de la construction du Canada continueront de travailler avec le gouvernement canadien à la création du Secrétariat et à la présentation d'un projet de loi sur la transition équitable axé sur les travailleurs à la Chambre des communes dans le budget de 2023.

Nous continuerons également de travailler avec le gouvernement pour améliorer la disponibilité de la main-d'œuvre dans le secteur de la construction, notamment en apportant des changements au système d'immigration du Canada pour mieux répondre aux besoins de la construction et en facilitant la mobilité transfrontalière de nos membres aux États-Unis.

Au nom des 600 000 professionnels des métiers spécialisés qui font partie des Syndicats des métiers de la construction du Canada et de nos 14 syndicats internationaux affiliés, je tiens à remercier le comité de m'avoir donné l'occasion de témoigner. Nous serons heureux de répondre à vos questions. Merci.

Le président : Merci beaucoup, monsieur Lawlor. Il ne fait aucun doute que des questions vous seront posées.

Cela dit, j'aimerais rappeler aux sénatrices et aux sénateurs qu'au premier tour, nous aurons cinq minutes chacun, et au deuxième tour, trois minutes chacun.

La sénatrice Marshall : Je vais commencer par M. Bourque, parce que le logement est un gros problème, et vous avez dit dans votre déclaration préliminaire que nous avons une crise du logement. Le secteur de l'habitation est un point vulnérable clé de l'économie canadienne. Pourriez-vous faire le point sur ce qui se passe actuellement sur le marché du logement? J'ai une question très injuste à vous poser. Vers où se dirige le marché du logement selon vous dans l'avenir? Vous avez parlé des nouvelles prestations qui sont définies dans le projet de loi C-32, mais les prix des maisons sont si élevés. Si l'on s'attend à ce que les jeunes puissent économiser jusqu'à 40 000 \$ pour le nouveau compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété, voire 35 000 \$ dans leur REER, à mon avis, ils auront tout un défi à relever. Pouvez-vous nous donner un bref aperçu de la situation actuelle et de la direction que nous prenons avec les nouvelles dispositions du projet de loi C-32?

M. Bourque : Merci, sénatrice. Vous avez posé beaucoup de questions. Permettez-moi d'abord de vous expliquer où nous en sommes.

Clearly, prices have dropped considerably from their peak during COVID. Money was free, with very low to almost no interest rates, and all of the interest rates, essentially, went into the value of assets. Assets became inflated, and now that interest rates are higher, those prices are going down. It's also a lot more difficult for first-time homebuyers to afford a new home because interest rates are high and prices are still very high.

The reason that they're high is because we have a shortage of homes. The reason I mention that is that I think if you want to know where we're going, we're in a period of adjustment. People don't know whether they should list their home. They don't know whether they should buy a home because interest rates seem to be rising. There's a lot of uncertainty and prices are dropping, so there are a lot of people kind of standing pat. But when everybody adjusts to a new interest rate environment, whether that's 3%, 4% or 5%, you know — I'm certainly old enough to remember that my first mortgage was 12%. When people adjust to that, the market will resume, but the timing of that is difficult to predict because we are facing a recession. We still know that the Bank of Canada is going to raise interest rates a little bit more, and I think people are waiting to see what will happen.

The fundamental underlying reality is that we are living in a very significant shortage. As I mentioned, CMHC has forecast the need for an additional three-and-a-half million homes, and that shortage will continue to drive prices higher for both rentals and homes.

With respect to Bill C-32 and the provisions, again, there are some good things here, but the tax credit for multigenerational homes is really the only thing I can point to that will address supply because if you can build an addition on your home and have your older parent move in with you, then that's a home that becomes available to the market. But we need to do a lot more to remove the impediments that have been well-documented that are preventing us from building new homes.

I also think that we have to be a lot more innovative because I'm sure the building tradespeople here today will tell you that regardless of how many trades we can increase, I don't think we can keep up with the demand from the construction sector. We need to start innovating and constructing homes in a more modern fashion. Today, it's still pretty much done the way it was done 50 years ago. I always like to say that if you came out of a time machine, you could go into a building construction project and start swinging a hammer, and you would barely notice a difference.

De toute évidence, les prix ont chuté considérablement depuis le sommet atteint par la COVID-19. Emprunter ne coûtait presque rien, puisque les taux d'intérêt étaient très bas ou presque nuls, et tous les taux d'intérêt, essentiellement, étaient intégrés à la valeur des actifs. Cette dernière a donc été gonflée, et maintenant que les taux d'intérêt remontent, les prix baissent. Il est également beaucoup plus difficile pour les acheteurs de se payer une première maison parce que les taux d'intérêt sont élevés et que les prix sont encore très élevés.

Ils sont élevés parce que nous manquons de logements. La raison pour laquelle j'en parle, c'est que je pense que si vous voulez savoir où nous allons, nous sommes en période d'adaptation. Les gens ne savent pas s'ils devraient inscrire leur maison. Ils ne savent pas s'ils devraient acheter une maison parce que les taux d'intérêt semblent augmenter. Il y a beaucoup d'incertitude et les prix baissent, alors il y a beaucoup de gens qui attendent. Mais lorsque tout le monde s'adapte à un nouvel environnement de taux d'intérêt, qu'ils soient de 3, 4 ou 5 %, vous savez — je suis assez vieux pour me rappeler que mon premier emprunt hypothécaire avait été négocié à 12 %. Lorsque les gens s'adapteront à cette nouvelle réalité, le marché reprendra, mais il est difficile de prévoir quand cela se produira, car nous faisons face à une récession. Nous savons encore que la Banque du Canada va augmenter un peu plus les taux d'intérêt, et je pense que les gens attendent de voir ce qui va se passer.

La réalité fondamentale sous-jacente, c'est que nous vivons une pénurie très importante. Comme je l'ai mentionné, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la SCHL, prévoit que nous aurons besoin de trois millions et demi de logements supplémentaires, et cette pénurie continuera de faire grimper les prix des logements locatifs et des maisons.

En ce qui concerne le projet de loi C-32 et les dispositions, encore une fois, il y a de bonnes idées ici, mais le crédit d'impôt pour la rénovation d'habitations multigénérationnelles est vraiment le seul élément dont je peux parler qui concerne l'approvisionnement, parce que si vous pouvez construire un ajout à votre maison et que votre parent aîné emménage avec vous, alors c'est une maison qui devient disponible sur le marché. Mais nous devons faire beaucoup plus pour éliminer les obstacles bien documentés qui empêchent la construction de maisons neuves.

Je pense aussi que nous devons faire preuve de beaucoup plus d'innovation, car je suis certain que les gens des métiers de la construction ici présents vous diront que, peu importe les augmentations que nous pourrions réaliser dans le domaine des métiers, je ne pense pas que nous puissions répondre à la demande dans le secteur de la construction. Nous devons commencer à innover et à construire des maisons de façon plus moderne. Aujourd'hui, nos méthodes sont à peu près les mêmes qu'il y a 50 ans. J'aime toujours dire que si vous sortiez d'une machine à remonter le temps, vous pourriez entrer dans un projet

Senator Marshall: What do you think of the provisions? The Tax-Free First Home Savings Account. The maximum is \$40,000. In your opening remarks, I think you were suggesting that the Home Buyers' Plan, which has a \$35,000 limit, be increased to \$40,000. I don't know if that's outside your area of expertise, but it seems like a lot of money. We're talking mostly about young people trying to afford a home, and for them to work, probably have small children and to put money away of that magnitude seems to be quite a challenge. When I look at it, I think it's not going to be that much of a help to the majority of young people.

Mr. Bourque: The Tax-Free First Home Savings Account, I think, is an excellent vehicle. I can speak personally that I'm encouraging both my boys to put money into that vehicle as soon as it's available. Any time you can have a tax-free vehicle, it's fantastic. Yes, it's limited to \$40,000, but it doesn't conflict with the existing Tax-Free Savings Account, so I think it's a very good thing.

With respect to the Home Buyers' Plan, the limit is currently \$35,000. We're suggesting it should match at \$40,000, and those are two different markets, senator. People who use their RRSP are often not first-time homebuyers. They might technically qualify that way, but, for example, you see a lot of people in a separation, divorce or after the death of someone, they'll use their RRSP to help them get into a home. These are two different audiences, and very important vehicles to help people save for a down payment.

Senator Marshall: The Home Buyers' Plan you have to repay within 15 years. My time is up. Thank you.

Senator Moncion: My question is for Mr. Kershaw, and it is about the rollout of child care. You were saying that you thought it was a good measure because it was included. I'd like to know if you would consider it a good idea to have rules around access to this child care. Should it be a free market or should it be targeted to different groups of families or different needs of families?

Mr. Kershaw: That's a great question. I would absolutely encourage all the senators to anticipate that investments in child care should be universal, available to all families and with a maximum fee of \$10, not just an average fee. For those who are in higher income households, they will contribute more to the overall cost of that program over their lives by paying the progressive taxes that we have in our system, although I take

de construction et commencer à balancer un marteau, et vous remarqueriez à peine une différence.

La sénatrice Marshall : Que pensez-vous des dispositions? Le compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété. Le maximum est de 40 000 \$. Dans votre déclaration préliminaire, je crois que vous avez suggéré que le Régime d'accession à la propriété, dont le retrait maximal est fixé à 35 000 \$, soit porté à 40 000 \$. Je ne sais pas si cela relève ou non de votre champ d'expertise, mais cela me semble beaucoup d'argent. Nous parlons surtout de jeunes qui essaient de se payer une maison, qui doivent donc travailler, qui ont probablement de jeunes enfants et qui doivent mettre de côté de tels montants, ce qui semble tout un défi. Quand je regarde la situation, je pense que cela n'aidera pas beaucoup la majorité des jeunes.

M. Bourque : Je crois que le compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété est un excellent outil. Personnellement, je peux dire que j'encourage mes deux garçons à mettre de l'argent dans ce moyen de placement dès qu'il sera disponible. Chaque fois que vous pouvez épargner sans payer d'impôts, c'est merveilleux. Oui, il est limité à 40 000 \$, mais comme il n'entre pas en conflit avec le compte d'épargne libre d'impôt existant, je pense que c'est une très bonne chose.

En ce qui concerne le Régime d'accession à la propriété, le retrait maximal est actuellement fixé à 35 000 \$. Nous suggérons qu'il y ait une contrepartie de 40 000 \$, et il s'agit de deux marchés différents, sénatrice. Les gens qui utilisent leur REER sont rarement des acheteurs d'une première maison. Techniquement, ils peuvent être admissibles de cette façon, mais, par exemple, vous voyez beaucoup de gens qui vivent une séparation, un divorce ou qui, après le décès d'une personne, utilisent leur REER pour acheter une maison. Il s'agit de deux publics différents, et de moyens très importants pour aider les gens à épargner en vue d'une mise de fonds.

La sénatrice Marshall : Le Régime d'accession à la propriété qu'il faut rembourser dans un délai de 15 ans. Mon temps est écoulé. Merci.

La sénatrice Moncion : Ma question s'adresse à M. Kershaw et porte sur le déploiement des services de garde. Vous disiez que vous trouviez que c'était une bonne mesure parce qu'elle était incluse. J'aimerais savoir si vous considérez que c'est une bonne idée d'avoir des règles concernant l'accès à ces services de garde. Devrait-elle fonctionner en marché libre ou devrait-elle cibler différents groupes de familles ou différents besoins des familles?

M. Kershaw : C'est une excellente question. J'encourage absolument tous les sénateurs à s'attendre à ce que les investissements dans les services de garde soient universels, accessibles à toutes les familles et assortis de frais maximaux de 10 \$, et non seulement de frais moyens. Ceux qui vivent dans des ménages à revenu élevé contribueront davantage au coût global de ce programme au cours de leur vie en payant les impôts

Katrina Miller's point that we could be thinking more about of the fairness and progressivity of our tax system more generally.

If we don't do that senator, if we think about allowing some provinces to invest federal dollars in ways that support some families but not all families, there are a variety of problems that will unfold. First, it will create intergenerational unfairness. We don't do that with regard to medical care right now. Medical care is a very important program that benefits every Canadian, but we draw on it disproportionately when we're older. We have many affluent seniors. In fact, Statistics Canada will show we have some of the most affluent seniors we've ever seen, but it's not as if we're going to go to those seniors and say we'd like them to pay more at the door when you enter the doctor's office. Why would we have a different logic for child care? If we were, we would introduce an intergenerational tension.

We would also put at risk the political sustainability of the system over time because when we build these important public goods, like child care that we're trying now — or medical care or grade school — you maintain public support for them when you have the vast majority of Canadians seeing their interests served. But if you design child care at the beginning where you're going to exempt some more affluent families from being able to take advantage of the same few reductions at the door, then you encourage them right away to look elsewhere. That will rob the new program of the political stability it needs to be sustained over time as a public good.

Senator Moncion: Thank you. I'll go further with the question. Right now, Quebec is looking at bringing in changes to accessibility because often families with less financial means have less access to child care at, I think, \$8 in Quebec. There are also disabled children who don't have as much access as other children. I was looking to see where you were on these types of criteria.

Mr. Kershaw: I can respond quickly because I know our five minutes is probably running out.

You're right. When we rollout a system and have an insufficient number of spaces to serve the population's needs, you'll have a middle- or upper-middle-class group outcompete others to access them. We absolutely need to be paying attention to the barriers to accessing high quality services for those who have lower incomes and for families who have extra support needs, either for the adults or children in their lives. This is a critical design feature to build into the program, but it signals that even in Quebec, which is ahead of other provinces in having child care as a public good, it doesn't yet stand up in terms of

progressifs propres à notre régime fiscal, bien que je comprenne l'argument de Katrina Miller selon lequel nous pourrions approfondir la réflexion concernant l'équité et la progressivité de notre régime fiscal en général.

Si nous ne faisons pas cela, sénatrice, si nous envisageons de permettre à certaines provinces d'investir des fonds fédéraux de manière à soutenir certaines familles, mais pas toutes, il y aura toute une série de problèmes. Premièrement, cela créera une injustice intergénérationnelle. Ce n'est pas ce que nous faisons actuellement en ce qui concerne les soins médicaux. Les soins médicaux sont un programme très important qui profite à tous les Canadiens, mais nous y avons recours de façon disproportionnée lorsque nous sommes plus âgés. Or, beaucoup d'ainés sont bien nantis. En fait, Statistique Canada nous apprend que nos aînés sont parmi les mieux nantis, mais nous ne leur faisons pas payer plus cher dans le cabinet du médecin. Pourquoi appliquerions-nous une logique différente pour les garderies? Si c'était le cas, nous introduirions une tension intergénérationnelle.

Nous mettrions également en péril la viabilité politique du système au fil du temps, car lorsque nous établissons ces importants biens publics, comme les services de garde que nous essayons maintenant d'instaurer — ou les soins médicaux ou l'école primaire —, l'appui du public à leur égard est maintenu lorsque la grande majorité des Canadiens voient leurs intérêts servis. Mais si vous concevez des services de garde d'enfants dès le début et que vous allez exempter certaines familles plus riches de la possibilité de profiter des mêmes réductions, vous les encouragez immédiatement à chercher ailleurs. Cela privera le nouveau programme de la stabilité politique qui doit être maintenue au fil du temps à titre de bien public.

La sénatrice Moncion : Merci. J'irai plus loin avec la question. À l'heure actuelle, le Québec envisage d'apporter des changements à l'accessibilité parce que, souvent, les familles qui ont moins de moyens financiers ont moins accès à des services de garde à 8 \$, je crois, au Québec. Il y a aussi des enfants handicapés qui n'ont pas le même accès que d'autres enfants. Je voulais savoir ce que vous pensiez de ce genre de critères.

M. Kershaw : Je peux répondre rapidement, car je sais que nos cinq minutes achèvent probablement.

Vous avez raison. Lorsque nous mettons en œuvre un système et que nous avons un nombre insuffisant de places pour répondre aux besoins de la population, un groupe de la classe moyenne ou de la classe moyenne supérieure y a davantage accès que les autres. Nous devons absolument porter attention aux obstacles à l'accès à des services de grande qualité pour les personnes à faible revenu et pour les familles qui ont des besoins supplémentaires en matière de soutien, que ce soit pour les adultes ou les enfants. Il s'agit d'une caractéristique de conception essentielle à intégrer au programme, mais cela

comparisons to other really strong systems internationally. Let's use the federal dollars in Quebec to address some of the very concerns that you identified.

Senator Moncion: Thank you.

[*Translation*]

Senator Gignac: My questions are for Mr. Bourque, from the Canadian Real Estate Association.

I would like to pick up on the topic raised by my colleague Senator Marshall, regarding the current real estate market.

Is it the same right across the country, in the metropolitan areas as well as rural regions? Can you explain the imbalances or pressures you see right now in the real estate market?

Mr. Bourque: Thank you, senator. I'm sorry, but I will answer in English to be clear.

[*English*]

The question is around the situation in different regions. One of the fundamental truths of real estate is that all markets are regional and local. There is no national market. It is different wherever you go.

That said, the shortage of homes is almost a national problem that exists in every community. Many of the reasons for housing supply shortages are common and relate mostly to regulation and costs at the local level, which exist in every municipality across Canada.

The problem is more acute where you have a higher population. You get regional differences. For example, in Montreal, there are more rental properties than there are here in Ottawa, but you still have a shortage of homes and, in particular, an acute problem of homelessness in many communities across Canada.

Senator Gignac: The government will increase the target on annual immigration to reach half a million per year in the coming years. Do you find that they're too aggressive and that it will exacerbate the tension in housing? What you have described, I don't see any fix anytime soon regarding regulations in local municipalities.

What is your view or does your association have a view on the immigration target, which is the most aggressive in the G7?

indique que même au Québec, qui est en avance sur les autres provinces pour ce qui est de faire des services de garde d'enfants un bien public, cela ne se compare pas encore à d'autres systèmes vraiment solides à l'échelle internationale. Utilisons les fonds fédéraux au Québec pour répondre à certaines des préoccupations que vous avez soulevées.

La sénatrice Moncion : Merci.

[*Français*]

Le sénateur Gignac : Mes questions s'adressent à M. Bourque de l'Association canadienne de l'immeuble.

J'aimerais poursuivre la discussion qui a été lancée par ma collègue la sénatrice Marshall sur la situation actuelle dans l'immobilier.

Est-ce le même portrait d'un océan à l'autre, dans les régions métropolitaines autant que dans les régions rurales? Pouvez-vous expliquer les déséquilibres ou les pressions que vous entrevoyez, à l'heure actuelle, dans l'immobilier?

M. Bourque : Merci, sénateur. Je m'excuse, mais je vais vous répondre en anglais pour être clair.

[*Traduction*]

La question porte sur la situation dans différentes régions. L'une des vérités fondamentales de l'immobilier est que tous les marchés sont régionaux et locaux. Il n'y a pas de marché national. C'est différent partout où vous allez.

Cela dit, la pénurie de logements est presque un problème national qui existe dans toutes les collectivités. Bon nombre des raisons qui expliquent la pénurie de logements sont courantes et sont principalement liées à la réglementation et aux coûts à l'échelle locale, qui existent dans toutes les municipalités du Canada.

Le problème est plus aigu lorsque la population est plus élevée. Il y a des différences régionales. Par exemple, à Montréal, il y a plus de logements locatifs qu'ici, à Ottawa, mais il y a encore une pénurie de logements et, en particulier, un problème aigu d'itinérance dans plusieurs communautés partout au Canada.

Le sénateur Gignac : Le gouvernement augmentera l'objectif d'immigration annuelle pour atteindre un demi-million de personnes par année au cours des prochaines années. Trouvez-vous qu'il est trop agressif et que cela exacerbera la tension dans le domaine du logement? Selon ce que vous avez décrit, je ne vois pas de solution de sitôt en ce qui concerne la réglementation des municipalités locales.

Quelle est votre opinion ou votre association a-t-elle une opinion sur la cible en matière d'immigration, qui est la plus ambitieuse du G7?

Mr. Bourque: It is true that there is a very high number of new Canadians each year, and the target of 500,000 a year creates a very large city in just a few years. The fact is, though, we need immigrants to help build our economy, so we're very supportive of these targets. At the same time, what we need is a more concerted, focused and deliberate effort by the federal government, as well as other governments, to remove the barriers to building and to let people build so that we can accommodate these newcomers.

It should be encouraged, but at the same time we're not prepared because we are acting too slowly and with not enough urgency on the supply of new homes.

Senator Gignac: That is exactly my concern. Since the barriers are there, increasing the target may exacerbate the problem. We will see.

Finally, could you elaborate on the fact that you referred to the ban on foreign buyers? You do not seem supportive of that, but correct me if I'm wrong. Finance Minister Chrystia Freeland said that it's a tool to avoid speculation in some cities in particular. You disagree with that approach. Could you elaborate?

Mr. Bourque: I disagree completely with this approach. The fact is that foreign buyers account for a very small percentage of home buying. Frankly, I'm happy that people from other countries want to purchase and invest in Canada.

The problem that this created was that many of these units were left empty. The tax on empty buildings and on empty units is a much more effective way of dealing with this.

What really concerns me about the foreign buyers' ban is that it attacks Canada's brand. It sends a message that threatens our relationships in North America. These relationships are based on decades of property ownership ties. We have a free trade agreement with the U.S. and Mexico. These trade relations have led to a greater understanding of our respective cultures, which in turn have led to those trade agreements, to joint defence and security and to border and supply chain arrangements that have benefited Canada.

I am completely against the foreign buyers' ban. I think it's xenophobic. It sends the wrong message, and it's going to hurt Canada. It's hurting people who are trying to attract workers to Canada. If you can't buy a home because you're going to bring your family to Canada, maybe go to Australia or the U.K. instead.

M. Bourque : Il est vrai qu'il y a un très grand nombre de nouveaux Canadiens chaque année, et l'objectif de 500 000 par année crée une très grande ville en seulement quelques années. Le fait est, cependant, que nous avons besoin d'immigrants pour bâtir notre économie, et nous sommes donc très favorables à ces cibles. En même temps, ce qu'il nous faut, c'est un effort plus concerté, plus ciblé et plus délibéré de la part du gouvernement fédéral, ainsi que des autres ordres de gouvernement, pour éliminer les obstacles à la construction et laisser les gens construire pour que nous puissions loger ces nouveaux arrivants.

Il faut l'encourager, mais en même temps, nous ne sommes pas prêts parce que nous agissons trop lentement et qu'il n'y a pas assez d'urgence à fournir de nouvelles maisons.

Le sénateur Gignac : C'est exactement ce qui me préoccupe. Puisque les obstacles sont là, l'augmentation de la cible pourrait aggraver le problème. On verra.

Enfin, pourriez-vous nous en dire davantage sur le fait que vous avez parlé de l'interdiction imposée aux acheteurs étrangers? Vous ne semblez pas appuyer cela, mais corrigez-moi si je me trompe. La ministre des Finances, Chrystia Freeland, a dit que c'était un outil pour éviter la spéculation dans certaines villes en particulier. Vous n'êtes pas d'accord avec cette approche. Pourriez-vous nous en dire davantage?

M. Bourque : Je suis totalement en désaccord avec cette approche. Le fait est que les acheteurs étrangers représentent un très faible pourcentage des acheteurs de maisons. Franchement, je suis heureux que des gens d'autres pays veuillent acheter et investir au Canada.

Le problème que cela a créé, c'est que bon nombre de ces logements ont été laissés vides. La taxe sur les immeubles vides et sur les logements vides est une façon beaucoup plus efficace de régler ce problème.

Ce qui me préoccupe vraiment au sujet de l'interdiction visant les acheteurs étrangers, c'est qu'elle s'attaque à la marque du Canada. Cela envoie un message qui menace nos relations en Amérique du Nord. Ces relations reposent sur des décennies de liens avec certains propriétaires. Nous avons un accord de libre-échange avec les États-Unis et le Mexique. Ces relations commerciales ont permis d'améliorer la compréhension de nos cultures respectives, ce qui a mené à ces accords commerciaux, à la défense et à la sécurité conjointes et à des arrangements concernant les frontières et la chaîne d'approvisionnement qui ont profité au Canada.

Je suis tout à fait contre l'interdiction des acheteurs étrangers. Je pense que c'est une mesure xénophobe qui envoie le mauvais message, et qui va nuire au Canada. Elle nuit aux gens qui essaient d'attirer des travailleurs au Canada. Si vous ne pouvez pas acheter de maison pour faire venir votre famille au Canada, vous irez peut-être plutôt en Australie ou au Royaume-Uni.

It is a terrible piece of legislation and a terrible policy. I'm very disappointed in the government for supporting it.

Senator Smith: Canada's Building Trades Unions, Ms. Rahmati and Mr. Lawlor, the federal government's recent commitment to increasing immigration levels to 500,000 a year moving forward is one step they believe will help reduce the major labour shortage challenges facing all industries. Skilled trades is one area that is attracting fewer workers. In what ways can the federal government increase the number of immigrants taking up skilled trades?

Mr. Lawlor: Thank you for the question. We are very happy to see the 500,000 immigration plan that was actually announced at one of our training centres.

The larger concern that we have — and it touches on many of the points that we've discussed already today — is that there's obviously a need for further labour in Canada, particularly in construction.

We are happy to see that 500,000 number, but what is most important is that we need to change the immigration system to better suit the needs of construction. Currently, the immigration system is skewed towards people with higher educational backgrounds. While we are looking at the increase in immigration, we need to ensure that there's economic immigration, and it's the kind of skilled background workers that we need to build houses and to build the infrastructure that we take advantage of every day. Thank you.

Ms. Rahmati: To add to what my colleague noted, we would also like to see programs like the Express Entry program further utilized to bring in more skilled trades workers and workers from other sectors across the country that are highly needed. We're working on getting those specific NOC codes over to the government and part of the consultations that are ongoing on that program as well.

As my colleague, Mr. Lawlor, mentioned in his remarks earlier, we would like to see a bit more cross-border mobility as well, and some changes to the Temporary Foreign Worker Program and the potential for sponsoring workers through that to stay in Canada as permanent residents and one day become immigrants.

Senator Smith: Do you think that is a realistic expectation in terms of making sure that people coming in can apply and be certified in terms of getting the credentials that are required to get into the specific trades areas that we require for building to take place?

C'est une très mauvaise mesure législative et une politique non moins mauvaise. Je suis très déçu que le gouvernement l'appuie.

Le sénateur Smith : Je m'adresse à Mme Rahmati et à M. Lawlor, des Syndicats des métiers de la construction du Canada. L'engagement récent du gouvernement fédéral de faire passer les niveaux d'immigration à 500 000 par année à l'avenir est une mesure qui, selon lui, aidera à atténuer les graves problèmes de pénurie de main-d'œuvre auxquels sont confrontés tous les secteurs d'activité. Les métiers spécialisés attirent moins de travailleurs. De quelle façon le gouvernement fédéral peut-il augmenter le nombre d'immigrants qui se lancent dans des métiers spécialisés?

M. Lawlor : Je vous remercie de la question. Nous sommes très heureux de voir le plan d'immigration de 500 000 personnes qui a en fait été annoncé dans l'un de nos centres de formation.

Ce qui nous préoccupe le plus — et cela rejoint bon nombre des points que nous avons déjà abordés aujourd'hui —, c'est qu'il y a manifestement un besoin de main-d'œuvre supplémentaire au Canada, surtout dans le secteur de la construction.

Nous sommes heureux de voir ce chiffre de 500 000, mais le plus important, consiste à modifier le système d'immigration pour mieux répondre aux besoins du domaine de la construction. À l'heure actuelle, le système d'immigration est orienté vers les personnes qui ont un niveau de scolarité plus élevé. Puisque nous envisageons d'augmenter l'immigration, nous devons veiller à ce qu'il y ait une immigration économique, et c'est le genre de travailleurs qualifiés dont nous avons besoin pour construire des maisons et bâtir l'infrastructure dont nous profitons tous les jours. Merci.

Mme Rahmati : Pour ajouter à ce que mon collègue vient de dire, je dirais qu'il faudrait utiliser davantage des programmes comme Entrée express pour faire venir plus de travailleurs qualifiés et des travailleurs d'autres régions du pays dont nous avons grandement besoin. Nous nous employons à communiquer ces codes précis de la CNP au gouvernement et dans le cadre des consultations en cours sur ce programme également.

Comme mon collègue, M. Lawlor, l'a mentionné dans son allocution tout à l'heure, nous souhaiterions voir un peu plus de mobilité transfrontalière et certains changements au Programme des travailleurs étrangers temporaires, de même que la possibilité de parrainer des travailleurs pour qu'ils restent au Canada comme résidents permanents et deviennent un jour immigrants.

Le sénateur Smith : Pensez-vous réaliste de s'attendre à ce que les gens qui viennent au Canada puissent présenter une demande et obtenir l'accréditation nécessaire pour obtenir les titres de compétence requis pour travailler dans les métiers précis dont nous avons besoin pour construire?

Ms. Rahmati: I think so. Through our conversations with our 14 affiliates, many of them are interested in training, and if there's upscaling needed or some credentials, then it could be updated when workers come to Canada. They're interested in supporting them because they know they need that labour force for their union halls to be able to continue and to build Canada's infrastructure. We're willing to do our part to make sure that that happens.

That's also why these conversations around labour availability and labour shortages, that immigration can't happen without looking at our training capacity and programs like the Union Training and Innovation Program and the Apprenticeship Service program are all steps in the right direction to support that, to support Canadians and also any incoming immigrants and other workers who would be used to expand.

Senator Smith: Do you have a specific plan to approach the provinces? Obviously, it's a federal-provincial issue of getting people certified, whether they can be registered by province and which provinces, et cetera. Have you made an approach directly with the provinces also or is it mainly focused on the federal government?

Ms. Rahmati: At Canada's Building Trades Unions, our mandate still focuses more on the federal level, but we do work very closely with our provincial counterparts. We have provincial councils in every single province.

One thing Canada has that I think works so well is the Red Seal certification program, which makes it easier to have folks go from province to province.

Senator Smith: Thank you.

Senator Loffreda: Thank you to our panellists for being here. My question is for Mr. Kershaw of Generation Squeeze and Mr. Bourque of the Canadian Real Estate Association. We've had various points of view from different panellists and various experts on the Tax-Free First Home Savings Account and on the Home Buyers' Tax Credit.

Many are favourable, but some say it will contribute to higher home prices, it won't benefit first-time buyers and it will feed inflation. Can you please give us some additional thoughts on these measures? Maybe we can start with Mr. Kershaw or Mr. Bourque.

Mr. Kershaw: Sure, I'll go first. On the one hand, it's laudable that we have the Government of Canada wanting to address the reality that the current housing system is especially

Mme Rahmati : Je crois que oui. D'après les conversations que nous avons eues avec nos 14 affiliés, bon nombre d'entre eux s'intéressent à la formation, et s'il y a un besoin de perfectionnement ou de certains titres de compétence, on pourrait en faire la mise à jour lorsque les travailleurs viennent au Canada. Ils veulent les appuyer parce qu'ils savent qu'ils ont besoin de cette main-d'œuvre pour que leurs bureaux syndicaux puissent continuer et bâtir l'infrastructure du Canada. Nous sommes prêts à collaborer pour que cela se produise.

Voilà aussi pourquoi ces conversations sur la disponibilité de la main-d'œuvre et les pénuries de main-d'œuvre, à savoir que l'immigration ne peut pas se faire sans un examen de notre capacité de formation et des programmes comme le Programme pour la formation et l'innovation en milieu syndical et le programme Service d'apprentissage sont tous des pas dans la bonne direction pour appuyer cela, pour soutenir les Canadiens, ainsi que les nouveaux immigrants et les autres travailleurs auxquels on aurait recours pour prendre de l'expansion.

Le sénateur Smith : Avez-vous un plan précis pour pressentir les provinces? De toute évidence, c'est un enjeu fédéral-provincial que de faire accréditer les gens, de savoir s'ils peuvent être enregistrés par province et par quelles provinces, etc. Avez-vous également pressenti directement les provinces ou est-ce que c'est surtout le gouvernement fédéral qui est visé?

Mme Rahmati : Chez les Syndicats des métiers de la construction du Canada, notre mandat continue d'être davantage axé sur le fédéral, mais nous travaillons en étroite collaboration avec nos homologues provinciaux. Nous avons des conseils provinciaux dans chaque province.

Le Canada a un programme d'accréditation, le programme du Sceau rouge, qui fonctionne très bien et qui, à mon avis, facilite le déplacement des travailleurs d'une province à l'autre.

Le sénateur Smith : Merci.

Le sénateur Loffreda : Merci à nos témoins de leur présence. Ma question s'adresse à M. Kershaw, de Generation Squeeze, et à M. Bourque, de l'Association canadienne de l'immeuble. Nous avons entendu divers points de vue de différents panélistes et de divers experts sur le compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété et sur le crédit d'impôt pour l'achat d'une habitation.

Beaucoup sont favorables, mais certains disent que cela contribuera à la hausse du prix des maisons, que cela ne profitera pas aux acheteurs d'une première habitation et que cela alimentera l'inflation. Avez-vous d'autres réflexions sur ces mesures? Nous pourrions peut-être commencer par M. Kershaw ou M. Bourque.

M. Kershaw : Je vais commencer. D'une part, il est louable que le gouvernement du Canada veuille s'attaquer au fait que le système de logement actuel est particulièrement dysfonctionnel

dysfunctional for first-time homebuyers, young people or newcomers of any age. Our housing system isn't dysfunctional if you think that the goal has been to produce wealth for existing homeowners.

You should know my story, for instance. Last year alone, B.C. Assessment told me my home went up by \$500,000. It's because of people like me, and homeowners in majority, who are gaining wealth windfalls quite regularly in our housing system over the last many years that we don't have such outrage that home prices have left earnings behind. Since it has such age implications, it's appropriate for the Government of Canada to think through something like the First-Time Home Buyers' Tax Credit that's being created right now.

It will have some inflationary contributions to be made. There's no doubt. The moment we make it easier for people to save and bid up more for housing that contributes to a demand side factor, but that alone I don't think is reason to be worried about it. I think the bigger reason to be worried about it is many younger people — to pick up on an earlier question today — are going to struggle to actually take advantage of these measures. Let's remember, when my mom started out in the housing market, it took five years of full-time work to save a 20% down payment on an average-priced home. Now it takes 17 years. As more young people are locked out of home ownership, needing to rent for longer periods of their lives — and average rents are up thousands of dollars — it's harder to find the money to take advantage of the tax breaks we're creating for first-time buyers. That, then, creates an unequal playing field between renters and prospective owners, so we can create inequality within young people. As much as we're focusing on home buying for young people, we have to be levelling the playing field for renters because younger folks are so much more often being renters for longer periods of their lives. I'll pass it to Mr. Bourque for now.

Mr. Bourque: Thank you, senator. It's a very good question. There's certainly an argument on the tax-free savings side that the government should open up tax-free savings and make the contribution to that greater for everybody, and let them spend these additional tax-free savings the way they want. But the fact is that everybody needs a place to live, and these are excellent vehicles to help people save money. The reason we support them is because they will facilitate saving money so that people can afford a home.

I should point out that this is a long-standing practice in Canada for governments to support home ownership. The policy tilt in favour of home ownership is not about partisanship, it's

pour les acheteurs d'une première habitation, les jeunes ou les nouveaux arrivants de tout âge. Notre système de logement n'est pas dysfonctionnel si vous pensez que l'objectif est de produire de la richesse pour les propriétaires actuels.

Vous devriez connaître mon histoire, par exemple. L'an dernier seulement, B.C. Assessment m'a fait savoir que la valeur de ma maison avait augmenté de 500 000 \$. C'est grâce à des gens comme moi, et des propriétaires en majorité, qui retirent régulièrement des gains substantiels dans notre système de logement depuis de nombreuses années, qu'il n'y a pas d'indignation soulevée du fait que le prix des maisons a laissé les revenus loin derrière. Étant donné les répercussions sur l'âge, il est approprié que le gouvernement du Canada songe à quelque chose comme le crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation, que l'on est en train de mettre sur pied.

Il aura des effets inflationnistes, cela ne fait aucun doute. À partir du moment où il est plus facile pour les gens d'épargner et de créer une surenchère pour un logement qui contribue à un facteur lié à la demande, je ne pense pas qu'il y ait lieu de s'inquiéter. Je pense que la principale raison de s'en inquiéter, c'est que de nombreux jeunes — pour revenir à une question posée plus tôt aujourd'hui — auront de la difficulté à tirer effectivement parti de ces mesures. N'oublions pas que lorsque ma mère est arrivée sur le marché du logement, il fallait cinq ans de travail à temps plein pour amasser une mise de fonds de 20 % sur une maison à prix moyen. Il faut maintenant 17 ans. Comme de plus en plus de jeunes n'ont pas accès à la propriété et doivent louer pour de plus longues périodes de leur vie — et les loyers moyens ont augmenté de plusieurs milliers de dollars —, il est plus difficile de trouver l'argent nécessaire pour profiter des allègements fiscaux que nous créons pour les acheteurs d'une première habitation. Cela crée donc des règles du jeu inégales entre les locataires et les propriétaires potentiels, de sorte que nous pouvons créer des inégalités chez les jeunes. Même si nous mettons l'accent sur l'achat d'une maison pour les jeunes, nous devons harmoniser les règles du jeu pour les locataires, car les jeunes sont beaucoup plus souvent locataires pendant de plus longues périodes de leur vie. Je vais maintenant céder la parole à M. Bourque.

M. Bourque : Merci, sénateur. C'est une très bonne question. Du côté de l'épargne libre d'impôt, il y a certainement un argument selon lequel le gouvernement devrait ouvrir l'épargne libre d'impôt et permettre à tous d'y cotiser plus, puis les laisser dépenser ces économies supplémentaires libres d'impôt comme bon leur semble. Mais le fait est que tout le monde a besoin d'un endroit où vivre, et ce sont d'excellents moyens d'aider les gens à économiser de l'argent. Si nous les appuyons, c'est parce que ces mécanismes permettent aux gens d'économiser de l'argent et de se payer une maison.

Je tiens à souligner qu'il s'agit d'une pratique de longue date au Canada pour les gouvernements d'appuyer l'accession à la propriété. L'orientation stratégique en faveur de l'accession à la

not about political advantage. It's been rooted in the understanding of the benefits of home ownership for individuals, communities and the country. There's a lot of evidence that says that owning a home doesn't just contribute to your own financial security, but it extends to a wide range of civic and broader societal benefits. There's a lot of research to support that. In particular, there's evidence to support the assertion that owning a home is key to lifting families out of poverty and creating intergenerational wealth.

This is, in fact, the key motivator for immigrants to come to Canada, as home ownership is not possible in many other countries around the world. These policies are an important part of promoting home ownership in Canada, which has proven to be very beneficial for not just individuals, but for society at large.

Senator Loffreda: Thank you for that. The way I see it, if there will be enough for that many first-time homebuyers to spur inflation, I think that would be positive news for first-time buyers and our younger generation. I don't feel there will be enough first-time buyers to really spur up inflation, but am I wrong — and maybe do correct me, both of you can. With these measures, we don't expect the younger generations or the first-time homebuyers to buy a home in year one, two or three, but yet the contributions and the investments are tax deductible, so you're contributing to a younger generation's wealth, right. Is that well seen by both of you? As a former banker, I always look at risk and mitigating the risks and return and benefit. Would the risk here be greater than the benefit going forward or is the benefit much greater than the risk?

Mr. Bourque: There's no question in my mind that the effort here should be on increasing supply because if we had a dramatic increase in supply, prices would come down. Until we can do that, these programs that will help people save money — I agree with you, I think there could be some inflationary effect, but I think it's minor. These ultimately will help people save money, which is a good thing.

Mr. Kershaw: I would add, as a reminder, that there is no silver bullet. But if we think about the "silver buckshot," we can counter some of the modest inflationary risks that come from the program you're talking about by doing other things. For instance, I already drew attention in my opening remarks to how one of the major inflationary contributors in our housing system is actually StatCan's mismeasurement of housing inflation, which then sustains the cheap credit system by which people can

propriété n'a rien à voir avec la partisanerie ou l'avantage politique. Elle repose sur la compréhension des avantages de l'accession à la propriété pour les particuliers, les collectivités et le pays. Il y a beaucoup de preuves qui montrent que le fait d'être propriétaire d'une maison ne contribue pas seulement à sa propre sécurité financière, mais aussi à une vaste gamme d'avantages civiques et sociétaux plus larges. Il y a beaucoup de recherches à l'appui. En particulier, il y a des preuves qui appuient l'affirmation selon laquelle l'accession à la propriété est essentielle pour sortir les familles de la pauvreté et créer une richesse intergénérationnelle.

En fait, c'est la principale motivation des immigrants qui veulent venir au Canada, car l'accession à la propriété n'est pas possible dans de nombreux autres pays. Ces politiques jouent un rôle important dans la promotion de l'accession à la propriété au Canada, ce qui s'est révélé très bénéfique non seulement pour les particuliers, mais aussi pour la société en général.

Le sénateur Loffreda : Merci. À mon avis, s'il y en avait suffisamment pour qu'un aussi grand nombre d'acheteurs d'une première maison stimulent l'inflation, ce serait une bonne nouvelle pour les acheteurs d'une première maison et la jeune génération. Je ne pense pas qu'il y aura suffisamment d'acheteurs d'une première maison pour vraiment stimuler l'inflation, mais il se peut que je me trompe — et corrigez-moi si je me trompe tous les deux. Avec ces mesures, nous ne nous attendons pas à ce que les jeunes générations ou les acheteurs d'une première habitation achètent une maison au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année, mais pourtant les cotisations et les placements sont déductibles d'impôt, alors vous contribuez au patrimoine d'une jeune génération, n'est-ce pas? Est-ce bien ce que vous voyez tous les deux? En ma qualité d'ancien banquier, j'examine toujours le risque et l'atténuation des risques ainsi que le rendement et les avantages. Est-ce que le risque serait plus grand que les avantages futurs ou est-ce que les avantages sont beaucoup plus grands que les risques?

M. Bourque : Il ne fait aucun doute dans mon esprit que l'effort ici devrait porter sur l'augmentation de l'offre, parce que si l'offre augmentait de façon spectaculaire, les prix baisseraient. Jusqu'à ce que nous puissions le faire, ces programmes qui aideront les gens à économiser de l'argent — je suis d'accord avec vous, je pense qu'il pourrait y avoir un effet inflationniste, mais je pense que c'est mineur. En fin de compte, cela aidera les gens à économiser de l'argent, ce qui est une bonne chose.

M. Kershaw : J'ajouterais, à titre de rappel, qu'il n'y a pas de solution miracle. Mais si nous pensons à la « solution miracle », nous pouvons contrer certains des risques inflationnistes modestes qui découlent du programme dont vous parlez en faisant autre chose. Par exemple, dans ma déclaration préliminaire, j'ai déjà attiré l'attention sur le fait que l'un des principaux facteurs inflationnistes de notre système de logement est en fait la sous-estimation de l'inflation liée au logement

borrow more and bid up the price of housing. StatCan doesn't capture that, and it creates an unhealthy cycle.

Simultaneously, we can think about asking those who have most benefited from the skyrocketing home prices — people like me who own homes over \$1 million — to actually contribute slightly more through taxation, and reduce some of the home ownership tax shelter among those who have gained the most, which will have a dampening influence especially on the values of homes that are reaching levels that we think are unhealthy.

Each and every policy is going to have either an inflationary or deflationary component, but on average what we need is a strident strategy that says our goal is for home prices to stall indefinitely, if not fall moderately, and give earnings a chance to catch up. If that's not our goal for the housing system going forward, then we are losing track that housing ought to be for homes first and investments second.

Senator Loffreda: Thank you.

Senator Bovey: I'd like to thank our guests for being here and apologize for the fact that I fear I missed your opening remarks. There's too much going on all at the same time.

My comment or question is for Mr. Kershaw. I've had the opportunity to read the brief you wrote about the Fall Economic Statement not updating much for generational fairness. If my question covers what you said in your opening statement, please forgive me.

You've mentioned five issues in your document, and I realize that we've been talking about housing. So I'm going to push a little bit to the budget analysis that you did, and I appreciate in the last four years you've done a number of articles about how the government has underinvested in younger people for 40 years, and intergenerational injustice in Canadian public finance. You talk about making life more affordable, and said we can't tackle affordability by scaling back climate action, especially pollution pricing.

As my colleagues know, I'm just back from COP 27, where it was the interventions by the young people that blew me away; they were tremendous. You said it's intergenerationally unjust when younger generations face the lion's share of climate risks.

par Statistique Canada, qui soutient ensuite le système de crédit bon marché par lequel les gens peuvent emprunter davantage et créer une surenchère dans le prix des maisons. Statistique Canada ne tient pas compte de cela, ce qui crée un cycle malsain.

En même temps, nous pouvons envisager de demander à ceux qui ont le plus profité de la hausse vertigineuse du prix des maisons — des gens comme moi qui possède une maison de plus de 1 million de dollars — de contribuer un peu plus par le biais de l'impôt, et de réduire une partie de l'abri fiscal pour l'accession à la propriété parmi ceux qui ont le plus gagné, ce qui aura une influence modératrice, en particulier sur les valeurs des maisons qui atteignent des niveaux que nous jugeons malsains.

Chaque politique comportera une composante inflationniste ou déflationniste, mais en moyenne, ce dont nous avons besoin, c'est d'une stratégie énergique qui dit que notre objectif est de faire en sorte que le prix des maisons stagne indéfiniment, sinon baisse de façon modérée, et de donner aux revenus une chance de rattraper leur retard. Si ce n'est pas notre objectif pour l'avenir du système de logement, alors nous perdons de vue que le logement devrait être d'abord pour les maisons et les placements ensuite.

Le sénateur Loffreda : Merci.

La sénatrice Bovey : Je tiens à remercier nos invités de leur présence et à m'excuser d'avoir manqué vos déclarations préliminaires. Il se passe trop de choses en même temps.

Mon commentaire ou ma question s'adresse à M. Kershaw. J'ai eu l'occasion de lire le mémoire que vous avez rédigé au sujet de l'énoncé économique de l'automne qui ne met pas à jour grand-chose pour l'équité générationnelle. Si ma question porte sur ce que vous avez dit dans votre déclaration préliminaire, veuillez m'en excuser.

Vous avez mentionné cinq enjeux dans votre document, et je me rends compte que nous parlons du logement. Je vais donc pousser un peu plus loin l'analyse budgétaire que vous avez faite, et je sais qu'au cours des quatre dernières années, vous avez publié un certain nombre d'articles sur la façon dont le gouvernement a sous-investi dans les jeunes pendant 40 ans, et sur l'injustice intergénérationnelle dans les finances publiques canadiennes. Vous parlez de rendre la vie plus abordable, et vous dites que nous ne pouvons pas nous attaquer à l'abordabilité en réduisant les mesures de lutte contre les changements climatiques, en particulier la tarification de la pollution.

Comme mes collègues le savent, je reviens tout juste de la COP 27, où ce sont les interventions des jeunes qui m'ont renversée; elles étaient formidables. Vous avez dit que c'est injuste sur le plan intergénérationnel lorsque les jeunes générations font face à la part du lion des risques climatiques.

In light of the conversation we're having this afternoon, I wonder if you could illuminate me a little bit further.

Mr. Kershaw: You're absolutely right that a younger demographic right now inherits quite an alarming legacy, whether we're talking about how society has happily overconsumed the atmosphere's scarce capacity to absorb carbon and left extreme weather as the legacy, or we've extracted so much wealth from our housing system that we leave unaffordability as the legacy or we actually extract so many tax dollars today and disproportionately invest them later in the life course, under-investing in the things that make younger people healthy and well, and leaving them large government deficits.

That is the reality of Canadian politics over the last many decades. That's not a partisan statement. That is a statement of how Canadian culture has tolerated this dysfunctional generational system.

At this moment, when it comes to the politics of fighting climate change and inflation simultaneously, we find ourselves in a difficult space because you'll hear a number of politicians say, well, let's reduce the gas tax or the price on pollution because that's harming soccer and hockey moms as they are commuting their kids around. But we cannot solve our wallet problems by neglecting our climate problems. That's akin to playing Russian roulette with our kids, and I don't know many mothers who would say, "Oh, I'm going to put a bullet in the revolver and see if it is going to cause any problems," because we know absolutely that climate change is the greatest risk to human health in the 21st century. So let's solve our housing affordability problems and our family affordability problems, and that will then make it easier for Canadians to manage the costs involved in fighting climate change.

Senator Bovey: Through that, coming out of the Fall Economic Statement, what would be your recommendation for the government now?

Mr. Kershaw: First and foremost, we're not going to know that we have a dysfunctional intergenerational system until we start actually reporting on some of the key trends that are happening in the budget. For instance — and it is true — what was so historic about the 2021 and 2022 federal budgets were that we invested in building a new social program, the \$10-a-day child care. You might have thought that was the biggest increase in spending that the budget was proposing. Not at all true. By comparison, the increase anticipated for Old Age Security will be almost three times as high as what we're proposing for \$10-a-day child care.

À la lumière de notre conversation cet après-midi, je me demande si vous pourriez m'éclairer un peu plus.

M. Kershaw : Vous avez tout à fait raison de dire qu'une population plus jeune hérite actuellement d'un legs assez alarmant, qu'il s'agisse de la façon dont la société a joyeusement surexploité la capacité limitée de l'atmosphère d'absorber le carbone et laissé en héritage des conditions météorologiques extrêmes, ou de la façon dont nous avons tellement retiré de richesse de notre système de logement que nous laissons l'inabondabilité en héritage, ou encore de la façon dont nous retirons en fait tellement de dollars des contribuables aujourd'hui et les investissons de façon disproportionnée plus tard sur le cours d'une vie, sous-investissant dans ce qui fait que les jeunes sont en santé et en forme, et leur laissant d'importants déficits gouvernementaux.

C'est la réalité de la politique canadienne des dernières décennies. Ce n'est pas une déclaration partisane. C'est dire à quel point la culture canadienne a toléré ce système générationnel dysfonctionnel.

En ce moment, lorsqu'il s'agit de lutter simultanément contre les changements climatiques et l'inflation, nous nous trouvons dans une situation difficile parce que vous entendrez plusieurs politiciens dire : eh bien, réduisons la taxe sur l'essence ou le prix de la pollution parce que cela nuit aux mères dont les enfants jouent au soccer et au hockey. Mais nous ne pouvons pas résoudre nos problèmes de portefeuille en négligeant nos problèmes climatiques. C'est comme jouer à la roulette russe avec nos enfants, et je ne connais pas beaucoup de mères qui diraient : « Je vais mettre une balle dans le revolver et voir si cela va causer des problèmes », parce que nous savons parfaitement bien que les changements climatiques constituent le plus grand risque pour la santé humaine au XXI^e siècle. Réglons donc nos problèmes de logement abordable et nos problèmes d'abordabilité pour les familles. Cela facilitera alors la gestion des coûts de la lutte contre les changements climatiques pour les Canadiens.

La sénatrice Bovey : Concernant l'énoncé économique de l'automne, que recommanderiez-vous au gouvernement?

M. Kershaw : D'abord et avant tout, nous n'aurons pas conscience d'un problème de dysfonctionnalité du système intergénérationnel tant que nous ne commencerons pas à faire rapport sur les grandes tendances qui se dessinent dans le budget. Par exemple — et c'est vrai —, ce qui a été historique dans les budgets fédéraux de 2021 et 2022, c'était l'investissement dans la création d'un nouveau programme social, les garderies à 10 \$ par jour. Vous avez peut-être pensé que c'était la plus forte augmentation des dépenses que le budget proposait. Pas du tout. En comparaison, l'augmentation prévue pour la Sécurité de la vieillesse sera presque trois fois plus élevée que ce que nous proposons pour des garderies à 10 \$ par jour.

That reality did not get a note in the budget speech. That reality did not get a note in the press release. As a result, many of our talented MPs don't know that that's unfolding in the budget. We really need our government to appoint a person who's responsible for looking at intergenerational trends in our budgeting, so that we budget for all generations and for well-being from the early years onwards.

Just as a no-cost starting point, let's appoint a minister or deputy minister responsible for intergenerational fairness. We have a minister responsible for seniors and we have a minister responsible for young adults and a whole bunch of other things, but we really need to put those two things into dialogue. For someone who has just come back from COP 27 where climate change is seen as probably the greatest existential intergenerational unfairness, we so desperately in this country need to set our eyes on those tensions because the tensions pit generations against one another, when what we want is a Canada that works for all generations.

Senator Bovey: Thank you very much.

Senator Pate: I'd like to start first with Ms. Miller from Canadians for Tax Fairness. Earlier, I was reading a piece in Canada's National Observer by Avi Lewis. I was struck by this quote:

I think the dimensions of inequality, and the central role of wealth and corporate power in blocking progress on the crises cascading around us, is pretty well understood these days, as evidenced by numerous campaigns and initiatives making the rounds. Yes, we should have a windfall tax, a wealth tax and a tax on Big Oil (and we should sue them while we're at it). We should tackle tax havens, call out "greedflation," demand a truly just transition away from fossil fuels and make sure no fossil fuel lobbyists are ever part of a Canadian climate delegation again.

I'd be interested in comments from you and from any others who would like to comment as well. What other measures? You have mentioned some of the things that you support in this bill, but what other measures would you like to see to create the kind of equitable tax process many of you have spoken about? Thank you.

Ms. Miller: Thanks for the opportunity and the great question. Avi Lewis is never one to mince words. I think that he's right. We need a full-scale review of our tax system to understand how, over the last four decades in particular, it has become skewed towards basically providing power and wealth to

Cette réalité n'a pas été soulignée dans le discours du budget. Cette réalité n'a pas été soulignée dans le communiqué de presse. Par conséquent, bon nombre de nos députés talentueux ne savent pas que c'est prévu dans le budget. Il faut vraiment que notre gouvernement nomme une personne chargée d'examiner les tendances intergénérationnelles dans notre budgétisation, de façon que nous établissions un budget pour toutes les générations et pour le bien-être dès la petite enfance.

Comme première mesure ne coûtant rien, nommons un ministre ou un sous-ministre responsable de l'équité intergénérationnelle. Nous avons un ministre responsable des aînés et un ministre responsable des jeunes adultes et toutes sortes d'autres choses, mais nous devons vraiment inscrire ces deux aspects dans le débat. Pour quelqu'un qui revient tout juste de la COP 27, où les changements climatiques sont probablement considérés comme la plus grande injustice intergénérationnelle existentielle, nous avons désespérément besoin, au Canada, de nous pencher sur ces tensions parce qu'elles dressent les générations les unes contre les autres, alors que ce que nous voulons, c'est un Canada qui fonctionne pour toutes les générations.

La sénatrice Bovey : Merci beaucoup.

La sénatrice Pate : J'aimerais commencer par Mme Miller, de Canadiens pour une fiscalité équitable. Plus tôt, je lisais un article d'Avi Lewis dans le *Canada's National Observer*. J'ai été frappée par la citation suivante :

Je pense que les dimensions de l'inégalité et le rôle central de la richesse et du pouvoir des sociétés dans le blocage des progrès sur les crises qui se déroulent autour de nous sont assez bien compris ces jours-ci, comme en témoignent les nombreuses campagnes et initiatives qui se succèdent. Oui, nous devrions avoir un impôt sur les bénéfices exceptionnels, un impôt sur la fortune et un impôt sur les grandes pétrolières (et nous devrions les poursuivre pendant que nous y sommes). Nous devrions nous attaquer aux paradis fiscaux, dénoncer la « cupidflation », exiger une transition vraiment équitable vers l'abandon des combustibles fossiles et veiller à ce qu'aucun lobbyiste des combustibles fossiles ne fasse de nouveau partie d'une délégation canadienne sur le climat.

J'aimerais savoir ce que vous en pensez et ce qu'en pensent les autres témoins. Quelles autres mesures? Vous avez mentionné certaines des choses que vous appuyez dans ce projet de loi, mais quelles autres mesures aimeriez-vous voir pour créer le genre de processus fiscal équitable dont bon nombre d'entre vous ont parlé? Merci.

Mme Miller : Je vous remercie de l'occasion et de l'excellente question. Avi Lewis ne mâche jamais ses mots. Je pense qu'il a raison. Nous avons besoin d'un examen complet de notre régime fiscal pour comprendre comment, au cours des quatre dernières décennies en particulier, il est devenu orienté en

an elite set of individuals and large corporations, while putting the tax burden largely on average workers and families in Canada.

To get really specific about a couple of measures, in my presentation I spoke about the need for a windfall tax on oil and gas which is similar to our Canada Recovery Dividend, and potentially a permanent surtax on those corporations as well because their profit margins have been huge — \$66 billion in one year for the top ten oil and gas companies in Canada — with little of that coming back in any way to invest in our economic and social well-being as a country, now and in the future, and to invest in a transition to a zero-carbon economy.

We see that in the numbers because we've looked at what they then ship out in dividends and stock buybacks. We found out most of that \$66 billion, in fact, goes out the door in wealth creation and wealth concentration measures, like dividends and buybacks.

We need to take control of the situation with better tax measures — windfall profits tax, definitely; an increase in the corporate tax rate. The U.S. just passed a really interesting measure, in fact, as part of their Inflation Reduction Act, where they put a 15% minimum tax on book profits. Book profits are, of course, what the corporations report to their shareholders, but not what they report to the Canada Revenue Agency, which is a completely different level of profits. Putting a minimum floor tax on book profits helps us stem some of the problems that we see with tax avoidance measures and tax scheming that are used to avoid — [Technical difficulties].

Mr. Kershaw: I would emphasize that this year marks the fiftieth anniversary of the most significant expenditure that the Government of Canada has ever made with regard to housing, and that's the home ownership tax shelter. We've already heard Ms. Miller talk about how capital gains, generally speaking, enjoy very favourable taxation status. Even more than that is the home ownership tax shelter, which exempts any wealth windfall gain from principal residences really from any kind of taxation.

There may have been reasons for that five decades ago, but in the five decades since average home prices have gone up by hundreds and hundreds of thousands of dollars, which has created wealth windfalls for many, especially in B.C. and Ontario. It's creating regional unfairness. Think about the widow in Fredericton who's on a modest income, and her home has not

vue de fournir essentiellement du pouvoir et de la richesse à une élite de particuliers et de grandes sociétés, tout en refilant le fardeau fiscal en grande partie aux travailleurs moyens et aux familles de notre pays.

Pour être vraiment précise au sujet de quelques mesures, dans mon exposé j'ai parlé de la nécessité d'un impôt sur les bénéficiaires exceptionnels du secteur pétrolier et gazier, semblable à notre dividende pour la relance au Canada, et peut-être une surtaxe permanente sur ces sociétés également parce que leurs marges de profit ont été énormes — 66 milliards de dollars en un an pour les 10 plus grandes sociétés pétrolières et gazières du Canada —, très peu de cet argent n'étant investi en retour dans notre bien-être économique et social comme pays, maintenant et à l'avenir, et investi dans une transition vers une économie sans carbone.

Nous le voyons dans les chiffres parce que nous avons examiné ce qu'ils remettent ensuite sous forme de dividendes et de rachats d'actions. Nous avons découvert que la plus grande partie de ces 66 milliards de dollars est consacrée en réalité à des mesures de création de richesse et de concentration de la richesse, comme des dividendes et des rachats.

Nous devons prendre la maîtrise de la situation grâce à de meilleures mesures fiscales — un impôt sur les bénéficiaires exceptionnels, certainement; une augmentation du taux d'imposition des sociétés. En fait, les États-Unis viennent tout juste d'adopter une mesure vraiment intéressante dans le cadre de leur loi sur la réduction de l'inflation, où ils prélèvent un impôt minimum de 15 % sur les bénéficiaires comptables. Les bénéficiaires comptables sont, bien sûr, ce que les sociétés déclarent à leurs actionnaires, mais pas ce qu'elles déclarent à l'Agence du revenu du Canada, ce qui représente un niveau de profits complètement différent. Le prélèvement d'un impôt minimum sur les bénéfices comptables nous aide à éliminer certains des problèmes que nous voyons dans les mesures d'évasion fiscale et les stratagèmes fiscaux utilisés pour éviter [Difficultés techniques].

M. Kershaw : Je tiens à souligner que cette année marque le 50^e anniversaire de la plus importante dépense que le gouvernement du Canada ait jamais faite en matière de logement, soit l'abri fiscal pour l'accession à la propriété. Nous avons déjà entendu Mme Miller dire que, de façon générale, les gains en capital bénéficient d'un statut fiscal très favorable. Qui plus est, l'abri fiscal pour l'accession à la propriété, qui exempte de toute forme d'imposition un gain provenant des résidences principales, est encore plus important.

Il y avait peut-être des raisons à cela il y a 50 ans, mais au cours des cinq dernières décennies, le prix moyen des maisons a augmenté de plusieurs centaines de milliers de dollars, ce qui a créé des occasions de richesse pour beaucoup de gens, surtout en Colombie-Britannique et en Ontario. Cela crée une injustice régionale. Pensez à la veuve à Fredericton qui a un revenu

gone up very much in value. Then think about the same income for a widow in Vancouver. They're typically paying the same taxes on their income, but the widow in Vancouver likely lives in a home that's now worth \$1 million, \$2 million or \$3 million. Their financial circumstances are not the same, but we treat them identically.

Mr. Bourque: Perhaps on that note, I would suggest that a new tax on the value of your home would make the affordability crisis even worse because any change to the capital gains tax would create a disincentive for anyone to sell their home, making the housing supply even worse. Canadians would, for example, think twice before moving within the country for an employment opportunity, putting more pressure on major urban centres. Retirees would have no incentive to forego their equity, and would delay their decision to downsize, which would be very inefficient. Most Canadians have made assumptions about their retirement based on the value of their homes. It's why they can afford to sell their home and move into an old folks home or into some kind of care.

This kind of change that Professor Kershaw continually proposes would shatter those assumptions overnight and would bring homeowners and their presumed financial stability into question. Such a tax could very well put upward pressure on housing prices instead of cooling them. It would be political suicide for anybody to suggest this, and those who do suggest it would probably preside at your political funeral.

Ms. Rahmati: I'll keep my remarks brief. I haven't had a chance to read Mr. Lewis' article, but what we will say is we need a tax system that supports investment and workers, and that attracts projects to Canada in traditional energy sectors and in the just transition sphere and future that supports incentives to have better workforces and labour conditions, such as the ones that are included in the Fall Economic Statement. As we stated, those can be strengthened.

Senator Galvez: My question about real estate has been answered. I will continue in the same vein as Senator Pate with Katrina Miller.

You are in favour of the phasing out of flow-through share for oil and gas collectivity, and you also salute the introduction of the Canada Recovery Dividend. You talked about closing the loopholes for tax evasion, and said that we lose \$30 billion per year in a tax gap.

The other day we heard from the Canadian Bar Association. In this Fall Economic Statement, there are new rules that impose reporting obligations on a broad group of trusts. The lawyers are against that, but we know that tax evasion and tax avoidance is

modeste et dont la valeur de la maison n'a pas beaucoup augmenté. Pensez ensuite au même revenu pour une veuve à Vancouver. Elles paient normalement les mêmes impôts sur leur revenu, mais la veuve de Vancouver vit probablement dans une maison qui vaut maintenant 1, 2 ou 3 millions de dollars. Leur situation financière n'est pas la même, mais nous les traitons de la même façon.

M. Bourque : À ce sujet, je dirais qu'un nouvel impôt sur la valeur de votre maison aggraverait la crise de l'abordabilité, car toute modification de l'impôt sur les gains en capital dissuaderait quiconque de vendre sa maison, ce qui aggraverait l'offre de logements. Par exemple, les Canadiens y penseraient à deux fois avant de déménager ailleurs au pays pour occuper un emploi, ce qui exercerait plus de pression sur les grands centres urbains. Les retraités n'auraient aucune raison de renoncer à leur avoir net et retarderaient leur décision de rationaliser, ce qui serait très inefficace. La plupart des Canadiens ont fait des hypothèses au sujet de leur retraite en fonction de la valeur de leur maison. C'est la raison pour laquelle ils peuvent se permettre de vendre leur maison et d'emménager dans une maison pour personnes âgées ou dans un établissement de soins quelconque.

Ce genre de changement que M. Kershaw ne cesse de proposer détruirait ces hypothèses instantanément et remettrait en question la stabilité financière présumée des propriétaires. Un tel impôt pourrait très bien exercer une pression à la hausse sur les prix des logements au lieu de les freiner. Ce serait un suicide politique pour quiconque de suggérer cela, et ceux qui le font présideraient probablement à vos funérailles politiques.

Mme Rahmati : Je serai brève. Je n'ai pas eu l'occasion de lire l'article de M. Lewis, mais ce que nous dirons, c'est que nous avons besoin d'un régime fiscal qui appuie l'investissement et les travailleurs, et qui attire au Canada des projets dans les secteurs traditionnels de l'énergie et dans la sphère et l'avenir de la transition équitable qui appuie des mesures incitatives pour améliorer la main-d'œuvre et les conditions de travail, comme celles qui sont incluses dans l'énoncé économique de l'automne. Comme nous l'avons dit, il est possible de les renforcer.

La sénatrice Galvez : On a répondu à ma question sur l'immobilier. Je vais poursuivre dans la même veine que la sénatrice Pate, avec Katrina Miller.

Vous êtes en faveur de l'élimination progressive des actions accréditatives pour le secteur pétrolier et gazier, et vous saluez également l'introduction du dividende pour la relance au Canada. Vous avez parlé d'éliminer les échappatoires permettant l'évasion fiscale, et vous avez dit que nous perdons 30 milliards de dollars par année dans un écart fiscal.

L'autre jour, l'Association du Barreau canadien a témoigné devant nous. Dans le dernier énoncé économique de l'automne, de nouvelles règles obligent un vaste groupe de fiducies à produire des déclarations. Les avocats s'y opposent, mais nous

happening because of the participation of lawyers. Do you have a position in favour of or against these new rules?

Ms. Miller: We have been part of a campaign calling on the Government of Canada to put forward what's called the beneficial ownership trust, which is what I think you are referring to. This is a public registry of the actual owners of companies who are benefiting from the profit that those companies generate. This is a conversation that's actually happening globally as country by country, organizations and governments are trying to understand who actually owns and benefits from the corporations that exist in those countries. It's absolutely essential that we be able to do this in Canada.

Senator Galvez: Thank you. You also support the windfall tax on excess profits of oil and gas. Do you have an idea of the percentage that we should apply? I heard that in Europe it's around 15%. Do you have a number in mind?

Mr. Kershaw: As I've said, there are over half a dozen countries in Europe that have either imposed or implemented such a measure. The rates rise between 15% to 40%. The easiest measure in Canada would be for us to basically add oil and gas companies to our current Canada Recovery Dividend, which is at 15%.

Senator Galvez: My last question is about the subsidies that oil and gas companies receive. Part of them are tax reduced, but there are many other forms of subsidies, and there's a big range. Depending on whom you read, it goes from \$8 billion to \$12 billion per year. What do you do with these subsidies, in your opinion?

Ms. Miller: In fact, I think that needs really close examination. We understand that with those subsidies, some are charting them as much as \$15 billion so far in 2022, for example. We know some of that does happen through tax measures.

In terms of tax measures, which is our area of expertise, we think we need a detailed review of the tax system to look at how it's specifically and generally subsidizing the fossil fuel industry, and how we start to phase that out and turn those measures towards a just transition for Canada's economy.

Senator Duncan: Thank you to all of the witnesses who have appeared before us today. I would like to address my question to the Canadian Real Estate Association. I would like to discuss the underused housing tax provision in Bill C-32.

savons que l'évasion fiscale et l'évitement fiscal sont attribuables à la participation d'avocats. Avez-vous une position pour ou contre ces nouvelles règles?

Mme Miller : Nous avons participé à une campagne pour demander au gouvernement du Canada de mettre de l'avant ce qu'on appelle la fiducie de bénéficiaires effectifs, à laquelle vous faites allusion, je crois. Il s'agit d'un registre public des propriétaires réels d'entreprises qui tirent parti des profits qu'elles génèrent. C'est une conversation qui se déroule à l'échelle mondiale alors que pays par pays, les organisations et les gouvernements essaient de comprendre qui possède les sociétés qui existent dans ces pays et qui en tire parti. Il est absolument essentiel que nous puissions le faire au Canada.

La sénatrice Galvez : Merci. Vous êtes également en faveur de l'impôt sur les bénéfices exceptionnels du secteur pétrolier et gazier. Avez-vous une idée du pourcentage que nous devrions appliquer? J'ai entendu dire qu'en Europe, c'est environ 15 %. Avez-vous un chiffre en tête?

M. Kershaw : Comme je l'ai dit, plus d'une demi-douzaine de pays d'Europe ont appliqué ou mis en œuvre une telle mesure. Les taux varient entre 15 et 40 %. La mesure la plus simple au Canada serait essentiellement d'ajouter les sociétés pétrolières et gazières à notre dividende pour la relance au Canada, qui est de 15 %.

La sénatrice Galvez : Ma dernière question porte sur les subventions que reçoivent les sociétés pétrolières et gazières. Une partie d'entre elles sont accordées sous forme de réduction d'impôt, mais il y a de nombreuses autres formes de subventions, et la fourchette est étendue. Les entreprises peuvent recevoir de 8 à 12 milliards de dollars par année. Que pensez-vous de ces subventions?

Mme Miller : En fait, je crois qu'il faudrait examiner cela de très près. Nous croyons comprendre que certaines entreprises ont reçu jusqu'à 15 milliards de dollars en 2022, par exemple. Nous savons qu'elles les reçoivent en partie sous forme de mesures fiscales.

Quant aux mesures fiscales, qui sont notre domaine d'expertise, nous pensons qu'il faudrait effectuer un examen détaillé du régime fiscal. Il faut examiner comment l'industrie des combustibles fossiles est subventionnée et de quelle manière nous commencerons à éliminer progressivement ces mesures pour assurer une transition équitable dans l'économie canadienne.

La sénatrice Duncan : Je remercie tous les témoins qui ont comparu devant nous aujourd'hui. J'aimerais adresser ma question à l'Association canadienne de l'immeuble. J'aimerais parler de la disposition du projet de loi C-32 relative à l'impôt sur le logement, qui est sous-utilisée.

This 1% tax on the value of non-resident, non-Canadian-owned residential real estate that is considered to be vacant or underused, I believe it's targeted towards cottage properties or perhaps the lakefront and so on, those sorts of properties. Is that your understanding as well? That's my first question.

Mr. Bourque: Actually, we specifically advocated so that cottage-type properties would be excluded from this. I believe the reason the tax was brought in the first place was to address mainly foreign owners who purchased condominiums and left them empty. They were using them as a safety deposit box, and this was taking up needed housing supply. So the tax, which has already been introduced in some municipalities, is actually proving to be quite effective to provide an incentive to those owners to rent out those properties. That's a good thing.

Foreign capital coming into the country is fine, as long as we know who the owner is. I would echo the need for a beneficial ownership registry so that we can make sure money is not being laundered that way. If people want to invest in Canada, that's a good thing, but we want those units to be available to the market as rentals, and the tax can do that. I'm not sure we really needed one at the national level because, again, all markets are local, and this may not be a problem in many markets. The municipalities and provinces have the ability to create those kinds of taxes themselves.

Senator Duncan: I appreciate that. However, the Canadian Real Estate Association is closest to the ground, in many instances, and I'm wondering if you have a sense of the foreign investment in real estate throughout the country, particularly in rural Canada.

Mr. Bourque: There have been a number of studies on this. You do get some little pockets across the country where there is a tremendous interest by Germans in the East Coast of Canada, for example, where they buy cottage properties that they use for a certain amount of time per year. But I think the concern has been where there are owners who do not occupy, who are just buying for investment purposes and could potentially drive up the price of real estate. In fact, there have been a number of studies done on this, and it is around 2%. It's not influencing the market in a significant way, but we do, again, want to make sure we understand who those owners are and ensure that this is not being used for money laundering or other nefarious purposes.

Senator Duncan: I appreciate that. Those studies, though, sir, do they include rural Canada, particularly northern Canada? I suspect they do not.

Mr. Bourque: I couldn't answer that, but I'd be happy to look into it for you.

Cette taxe de 1 % sur la valeur des immeubles résidentiels appartenant à des non-résidents, à des non-Canadiens, qui sont considérés comme vacants ou sous-utilisés, vise, je crois, les chalets ou peut-être les terrains riverains, ce genre de propriétés. Est-ce ainsi que vous comprenez cette disposition? C'est ma première question.

M. Bourque : En fait, nous avons expressément recommandé d'exclure les propriétés de type chalet. Je crois qu'à l'origine, cette taxe visait surtout les étrangers qui avaient acheté des appartements de copropriété et qui les laissaient vides. Ils s'en servaient comme coffre de sûreté et accaparaient ainsi l'offre de logements nécessaires. Cette taxe, qui est déjà en vigueur dans certaines municipalités, s'avère donc très efficace pour inciter les propriétaires à louer ces appartements. C'est une bonne chose.

Les capitaux étrangers qui entrent au pays ne posent pas de problème, à condition que nous sachions qui en est propriétaire. Je pense aussi qu'il faut établir un registre de la propriété effective afin de nous assurer que ces propriétés ne servent pas au blanchiment d'argent. Il est bon que les gens investissent au Canada, mais nous voulons que ces unités soient disponibles sur le marché des logements locatifs, et cette taxe peut y contribuer. Je ne crois pas qu'il faille l'appliquer partout au pays parce que, je le répète, ces marchés sont locaux, et un grand nombre d'entre eux ne posent pas de problème. Les municipalités et les provinces ont le pouvoir de créer ce genre de taxes.

La sénatrice Duncan : Je comprends cela. Cependant, l'Association canadienne de l'immeuble connaît bien ce domaine, alors je me demande si vous êtes au courant des investissements étrangers dans l'immobilier partout au pays, particulièrement dans les régions rurales du Canada.

M. Bourque : On a mené un grand nombre d'études à ce sujet. Par exemple, dans de petites régions de la côte Est du Canada, les Allemands achètent des chalets qu'ils utilisent une période de l'année. Nous nous inquiétons surtout du fait que des propriétaires n'occupent pas leurs propriétés, qu'ils achètent simplement à des fins d'investissement. Cela peut contribuer à la hausse des prix de l'immobilier. En fait, selon un certain nombre d'études menées à ce sujet, environ 2 % de ces acquisitions servent au blanchiment d'argent. Cela n'a pas de répercussions importantes sur le marché immobilier, mais nous tenons à savoir qui sont ces propriétaires afin de nous assurer qu'ils ne le font pas pour blanchir de l'argent ou à d'autres fins répréhensibles.

La sénatrice Duncan : Je comprends cela. Mais ces études, monsieur, englobent-elles le Canada rural, particulièrement le Nord canadien? Je soupçonne que non.

M. Bourque : Je ne peux pas répondre à cette question, mais je me ferai un plaisir de me renseigner.

Senator Duncan: Thank you. If you could provide that answer in writing to the clerk, I would greatly appreciate that. Exactly where is the foreign investment in real estate in Canada?

In your response, if you could also outline how the Canadian Real Estate Association works with local agencies such as the RCMP, municipal police departments or those who might be interested in foreign actor involvement in Canada.

Mr. Bourque: The real estate industry, unlike the legal profession, is covered under the Financial Transactions and Reports Analysis Centre of Canada, or FINTRAC, so realtors have an obligation to fill out FINTRAC forms. I can tell you, this is an extremely significant paper burden on realtors, but that is the obligation and that's what we do. In our organization, we spend a lot of time and treasure training our realtor members on FINTRAC compliance. It's a big and important area for us. The fines are heavy, and we're doing everything we can to help our members be compliant with that legislation.

Senator Duncan: Thank you.

Senator Cardozo: My first question is for Katrina Miller at Canadians for Tax Fairness. Ms. Miller, you talked about the windfall tax.

We heard from other intervenors this morning that such a tax would scare away investment and send a message that Canada is not open to foreign or local investment. What is your response to that?

Ms. Miller: Thank you for the question, senator. We often hear this critique when we suggest increasing corporate taxes of any sort. What we have seen, though — frankly — in the reduction of corporate taxes over the last four decades is that they have not been paired. We have not seen an increased investment in our economy by those corporations correlated with that reduction. What we have seen is a greater amount of profiteering through dividend payouts and share buybacks, particularly in the last decade.

What's happening is that we're getting a higher and higher concentration of wealth, both within corporations and within individuals, and we need to do something about that. Our tax system, frankly, is an incredibly powerful tool for us to redistribute wealth. Ultimately, these corporations will benefit from a stable, healthy and sustainable society. That's what makes Canada competitive: having that stable, healthy society that has a great workforce, that is well educated and well taken care of by a good social safety net. We can't afford that if we don't have a good tax system that gives us the revenues.

La sénatrice Duncan : Merci. Si vous pouviez fournir cette réponse par écrit à la greffière, je vous en serais très reconnaissante. Où exactement les étrangers investissent-ils dans l'immobilier au Canada?

Pourriez-vous aussi décrire comment l'Association canadienne de l'immeuble collabore avec des organismes locaux comme la GRC, les services de police municipaux ou ceux qui s'intéressent à la participation d'acteurs étrangers au Canada?

M. Bourque : Contrairement à la profession juridique, le secteur immobilier relève du Centre d'analyse des opérations et déclarations financières du Canada, ou CANAFE, qui oblige les courtiers immobiliers à remplir ses formulaires. Je peux vous dire que ce fardeau administratif est extrêmement lourd pour les agents immobiliers, mais il est obligatoire, alors nous le faisons. Notre alliance consacre beaucoup de temps et de ressources à la formation des agents immobiliers sur la conformité au CANAFE. C'est un domaine important pour nous. Les amendes sont lourdes, et nous faisons tout ce que nous pouvons pour aider nos membres à se conformer à ces règlements.

La sénatrice Duncan : Merci.

Le sénateur Cardozo : Ma première question s'adresse à Mme Katrina Miller, de Canadiens pour une fiscalité équitable. Madame Miller, vous avez parlé d'un impôt sur les bénéfices exceptionnels.

D'autres intervenants nous ont dit ce matin que cet impôt ferait fuir les investisseurs et sous-entendrait que le Canada n'est pas ouvert aux investissements étrangers ou locaux. Que répondez-vous à cela?

Mme Miller : Je vous remercie pour cette question, sénateur. Nous entendons souvent cette critique lorsque nous suggérons d'augmenter l'impôt sur les bénéfices des sociétés. Je vous dirai franchement que la réduction de cet impôt qui a eu lieu au cours de ces quatre dernières décennies n'a pas incité les sociétés à accroître leurs investissements dans notre économie. Nous avons plutôt constaté une augmentation des profits réalisés grâce au versement de dividendes et au rachat d'actions, surtout au cours de ces 10 dernières années.

En réalité, nous avons constaté une concentration toujours plus forte de la richesse des sociétés et des particuliers. Il faut vraiment corriger cela. Notre régime fiscal est un outil incroyablement puissant pour redistribuer la richesse. En fin de compte, ces entreprises bénéficieront d'une société stable, saine et durable. C'est ce qui rend le Canada concurrentiel. Notre société est stable et saine. Notre main-d'œuvre est formidable, instruite et protégée par un bon filet de sécurité sociale. Nous ne pourrions pas nous permettre cela si nous n'avions pas un bon régime fiscal qui génère les recettes nécessaires.

Senator Cardozo: I guess it's a balance of how far you can push the tax rate.

Ms. Miller: Indeed. Considering that our corporate tax rates are at historical lows, I think we have a fair amount of room. Our federal tax rate is at 15%. That's six points under the U.S. tax rate right now. So even within competition with our direct neighbour, we have a fair amount of room to raise our tax rates a little bit on corporations.

Senator Cardozo: I have a question for Canada's Building Trades Unions on the matter of the mobility tax credit that you mentioned. Your organization deserves a lot of credit for getting that into reality in the last budget because you have been pushing that stone up the hill for a while.

I want to ask you about the labour shortages that you talked about. You mentioned the funding that you and your members received that was announced in the Fall Economic Statement. How do you focus those programs on under-represented groups? I'm thinking of Indigenous people, newcomers and women in construction.

Ms. Rahmati: Thank you for the question, senator, and congratulations on your recent appointment as well.

When it comes to under-represented groups, that's certainly something we are committed to at Canada's Building Trades Unions. What's really positive about some of the investments coming out of the government is that there are criteria specifically to support under-represented groups. For example, with the Apprenticeship Service program, we received a grant that was recently launched just this fall. It gives \$5,000 to employers for hiring an apprentice, but it gives an additional \$5,000 for hiring an apprentice from an under-represented group, which helps incentivize employers and the private sector to put those folks on the job sites.

As well, we have a number of programs. For example, under the Union Training and Innovation Program, we have been able to expand the Office to Advance Women Apprentices, which supports the provision of training and wraparound supports to women in the construction industry — understanding that they face unique challenges that those traditionally in the industry have not faced. It also supports them in finding employment. We are definitely proud to utilize those programs and that funding to support under-represented and equity-deserving groups.

Le sénateur Cardozo : Je suppose que nous devons maintenir cet équilibre en poussant le taux d'imposition autant que possible.

Mme Miller : En effet. Notre taux d'imposition des sociétés n'a jamais été aussi bas, alors je pense que nous avons une bonne marge de manœuvre. Notre taux d'imposition fédéral est de 15 %. C'est six points de moins que celui des États-Unis à l'heure actuelle. Alors même en soutenant la concurrence de notre voisin direct, il nous reste une assez bonne marge de manœuvre pour augmenter un peu le taux d'imposition des sociétés.

Le sénateur Cardozo : J'ai une question pour les Syndicats des métiers de la construction du Canada au sujet du crédit d'impôt à la mobilité dont vous avez parlé. Votre organisme mérite toutes nos félicitations pour avoir concrétisé cela dans le dernier budget. Vous poussiez ce rocher de Sisyphe depuis très longtemps.

J'aimerais vous poser une question sur les pénuries de main-d'œuvre dont vous avez parlé. Vous avez mentionné le financement que vous et vos membres avez reçu. Il avait été annoncé dans l'énoncé économique de l'automne. Comment avez-vous ces programmes sur les groupes sous-représentés? Je pense aux Autochtones, aux nouveaux arrivants et aux femmes qui travaillent dans le domaine de la construction.

Mme Rahmati : Je vous remercie pour cette question, sénateur, et je vous félicite de votre récente nomination.

Les Syndicats des métiers de la construction du Canada soutiennent activement les groupes sous-représentés. Certains investissements du gouvernement s'accompagnent de critères précis pour appuyer les groupes sous-représentés. Par exemple, dans le cadre du programme du Service d'apprentissage, nous avons reçu une subvention créée cet automne. Elle verse 5 000 \$ aux employeurs qui embauchent un apprenti, mais elle verse 5 000 \$ de plus s'ils embauchent un apprenti d'un groupe sous-représenté. Cette subvention encourage les employeurs et le secteur privé à placer ces personnes dans les lieux de travail.

Nous disposons aussi d'un certain nombre de programmes. Par exemple, dans le cadre du Programme pour la formation et l'innovation en milieu syndical, nous avons été en mesure d'agrandir le Bureau pour l'avancement des apprenties. Ce bureau offre de la formation et du soutien aux femmes qui travaillent dans la construction, reconnaissant qu'elles font face à des défis très particuliers auxquels les membres habituels de l'industrie ne se heurtent pas. Il les aide également à trouver de l'emploi. Nous sommes très fiers d'utiliser ces programmes et ce financement pour soutenir les groupes sous-représentés et les groupes qui méritent l'équité.

There are additional mechanisms that we think could be used by the government to further support under-represented groups, and that includes, for example, having community benefits agreements on projects. We have seen British Columbia and Nova Scotia be leaders on that front, and we have seen their percentages of under-represented groups go up substantially through some of the programs they have had utilizing community benefits.

Senator Cardozo: Thank you, Ms. Rahmati for talking so quickly. You packed in a lot of great information there.

My last question is for Paul Kershaw. You made the point that the government should hold firm on its carbon tax and rebate. I mention tax and rebate because they are the two things that go together, and people often forget the rebate part. But there is a strong argument being made now in the face of increased inflation that the government should drop or set aside that program for a while. What is your convincing argument that we should stay the course on the carbon tax and rebate when inflation is really affecting families so deeply?

Mr. Kershaw: I'll try to speak just as quickly.

We can't solve our wallet problems by neglecting our climate problems. The best way to deal with the inflation challenge is to actually restore housing affordability, ensure child care doesn't cost a rent-size payment and address some of the poverty considerations that are at play in this bill. That will better position Canadians to economically manage the adaptations required to fight climate change, which is an existential crisis for a younger demographic and future generation.

At bottom, it is not an either-or. You are right that the vast majority of young people actually get more from the price on pollution in terms of the rebate when they live in provinces that have the federal backstop. But even if they didn't, I would still recommend solving the wallet pressures where they exist for housing and child care, and then better position ourselves to deal with the fact that climate change is the greatest threat to human health in the 21st century.

Senator Cardozo: Thank you.

The Chair: Honourable senators, before we go to the second round, I have a question for each witness.

I do agree that we need social acceptance going forward, and I also agree that you must partake in the discussions. That said, with your experience, have you been sufficiently consulted in

Nous pensons que le gouvernement pourrait utiliser d'autres mécanismes pour soutenir davantage les groupes sous-représentés. Par exemple, il pourrait conclure des ententes sur les avantages communautaires des projets. La Colombie-Britannique et la Nouvelle-Écosse sont des chefs de file à cet égard. Le pourcentage de groupes sous-représentés a considérablement augmenté grâce à certains des programmes que ces provinces ont mis en place à l'aide des avantages communautaires des projets.

Le sénateur Cardozo : Merci, madame Rahmati, d'avoir parlé si rapidement. Vous nous avez fourni beaucoup d'excellents renseignements.

Ma dernière question s'adresse à M. Paul Kershaw. Vous avez dit que le gouvernement devrait maintenir fermement sa taxe sur le carbone et son remboursement. Je parle de taxe et de remboursement, parce que ce sont deux choses qui vont de pair. Les gens oublient souvent le volet de remboursement. Face à l'augmentation de l'inflation, le gouvernement devrait maintenant abandonner ce programme ou le mettre de côté pendant un certain temps. Comment allez-vous soutenir que nous devrions maintenir la taxe sur le carbone et le remboursement, alors que l'inflation rend la vie si difficile pour les familles?

M. Kershaw : Je vais essayer de parler aussi rapidement.

Nous ne pouvons pas régler nos problèmes financiers en négligeant nos problèmes climatiques. La meilleure façon de faire face au problème de l'inflation est de rétablir l'abordabilité du logement, de veiller à ce que les services de garde d'enfants ne coûtent pas aussi cher que le loyer et de s'attaquer à certains des facteurs de pauvreté qui sont en jeu dans ce projet de loi. Les Canadiens pourront ainsi mieux gérer les adaptations économiques nécessaires pour lutter contre les changements climatiques, qui préparent une crise existentielle pour les jeunes et les générations futures.

Au fond, il ne s'agit de choisir l'un ou l'autre. Vous avez raison de dire que la grande majorité des jeunes qui vivent dans des provinces qui ont le filet de sécurité fédéral retirent une plus grande remise de la tarification de la pollution. Mais même si ce n'était pas le cas, je recommanderais tout de même de résoudre les pressions financières qui existent pour le logement et les services de garde, puis de mieux nous positionner pour faire face aux changements climatiques, qui posent la plus grande menace pour la santé humaine au XXI^e siècle.

Le sénateur Cardozo : Merci.

Le président : Honorables sénateurs, avant de passer au deuxième tour, j'aimerais poser une question à chacun des témoins.

Je pense aussi que nous aurons besoin de l'acceptation sociale et que vous devez participer aux discussions. Cela dit, avez-vous été suffisamment consultés dans le cadre du processus

this process with Bill C-32? I would like a short answer from each of you.

Ms. Miller: Thank you very much for the question. I'll keep my answer short. No, I don't think we have. I think that when it comes to the tax measures within Bill C-32, particularly how they affect us as a society overall, we need a greater public discussion. We also need a much more transparent conversation about our tax system. This has significant measures in it, some of which we support and some of which we're kind of agnostic about. I think that Canadians overall need to be able to be part of this conversation in a much greater way.

Mr. Kershaw: Well, I think at the foundation of your question is an overarching observation that we all must commit to rejuvenating democracy in Canada. It is a tall order for governments to be able to reach out to every different stakeholder. However, the more we can empower stakeholders to be proactive in offering advice — I don't think I have a particular critique right now about not having had a chance to provide our views through various processes, but I do think we more generally need to restore some faith, especially among the younger demographic, that there is more to democracy than just showing up and casting a ballot. We need to be shaping our budgets year after year, and that's where so much of the democratic work happens.

I would say that's an overarching message I would send back to you and your colleagues.

Mr. Bourque: We tend not to be shy about making sure our views are known, senator, so I would say we have made sure that our views are known on this bill. Many of the provisions of the bill on housing did not come from us. They were a surprise to us when they were announced. But we have had an opportunity since then to provide comments.

I will repeat that on the foreign buyers' ban, we are waiting for regulations. This is going to take effect January 1, and we don't have the regulations and we don't know how our members are going to comply. It is not always a perfect system, particularly when we get to the regulatory phase.

Ms. Rahmati: I will say that we feel we have been adequately consulted in regard to Bill C-32, and have had continual conversations since the legislation came out, on a few others as well. That particularly comes from a few ministries that are more active with our organization. I'll point to one example: the Sustainable Jobs Training Centre and the other sustainable jobs programs announced in the Fall Economic Statement. It was organizations like ours that spoke to the government about why we didn't want those called "clean jobs centres," and the

d'élaboration du projet de loi C-32? J'aimerais que chacun d'entre vous me réponde brièvement.

Mme Miller : Merci beaucoup pour cette question. Ma réponse sera brève. Non, je ne pense pas que nous ayons été suffisamment consultés. Je pense que sur les mesures fiscales prévues dans le projet de loi C-32, et en particulier sur la façon dont elles touchent notre société en général, nous devrions mener un débat public plus approfondi. Nous devrions aussi mener une conversation beaucoup plus transparente sur notre régime fiscal. Il contient des mesures importantes. Nous appuyons certaines d'entre elles, mais d'autres nous laissent indifférents. À mon avis, il faut que les Canadiens participent davantage à cette conversation.

M. Kershaw : Eh bien, je pense que votre question repose sur le constat général que nous devons tous nous engager à revitaliser la démocratie au Canada. C'est un défi de taille pour les gouvernements que de pouvoir tendre la main à tous les intervenants. Toutefois, plus nous pourrions permettre aux intervenants de se montrer proactifs dans leurs conseils — je n'ai pas de critique particulière à formuler à ce stade sur les possibilités que nous avons eues de donner notre point de vue dans le cadre de divers processus, mais je crois que de façon plus générale, nous devons rétablir une certaine confiance, en particulier chez les jeunes, dans l'idée que la démocratie ne se limite pas au simple fait de venir voter. Nous devons façonner nos budgets année après année, et c'est là que se fait une grande partie du travail démocratique.

Je dirais que c'est un message général pour vous et vos collègues.

M. Bourque : En général nous n'hésitons pas à faire connaître notre point de vue, sénateur, alors je dirais que nous avons veillé à ce que notre point de vue sur ce projet de loi soit connu. Bon nombre des dispositions du projet de loi sur le logement n'émanaient pas de nous. Nous avons été surpris lorsqu'elles ont été annoncées. Mais depuis, nous avons eu l'occasion de faire des commentaires.

Je répète que nous attendons la réglementation en lien à l'interdiction visant les acheteurs étrangers. Elle entrera en vigueur le 1^{er} janvier, mais nous n'avons pas le règlement et nous ne savons pas comment nos membres vont s'y conformer. Ce système n'est pas toujours parfait, surtout à l'étape de la réglementation.

Mme Rahmati : Nous estimons avoir été suffisamment consultés au sujet du projet de loi C-32. Nous avons eu des conversations continues à ce sujet depuis que le projet de loi a été présenté, ainsi que sur quelques autres questions. Cela a particulièrement été le cas avec quelques ministères avec lesquels notre organisation a davantage d'échanges. Je vais vous donner l'exemple du Centre de formation pour les emplois durables et des autres programmes d'emplois durables annoncés dans l'énoncé économique de l'automne. Ce sont des

government heard us, consulted with us and made those changes. We appreciate when those efforts are made.

The Chair: Thank you witnesses.

Honourable senators, we will move on to the second round.

Senator Marshall: My next question is for Ms. Miller from Canadians for Tax Fairness. There was a brief reference to the tax gap, and that's now over \$40 billion. I've seen a document that shows that \$16 billion is related to corporate tax avoidance and evasion, and \$17 billion is related to unpaid personal income taxes. You referenced the publicly available registry system, and the government has made a commitment to have it implemented by next year. Has Canadians for Tax Fairness ever made any specific recommendations on how the government should approach the collection of these uncollected taxes?

Ms. Miller: Thank you for the question, and, in fact, we have. We think Canada Revenue Agency needs better funding and resources to go after the big tax avoiders, the corporate tax avoiders. It needs to be able to have both the capacity in its staffing to be able to do that, but it also needs to have the legislative authority to do that. Right now, Canada is reviewing its general anti-avoidance rules in order to update them in such a way, and hopefully make them stronger, so that Canada has more teeth to go after tax avoidance measures that are used by corporations. We support that measure and hope that it will be made as strong as possible.

Senator Marshall: Have you ever made any recommendations with regard to reporting? The amount of the tax avoidance seems to be hidden out there, and every now and then it raises its head. So it seems that it's continually increasing, but we never see any impact with regard to whether it is decreasing. Have you ever made recommendations with regard to reporting?

Ms. Miller: Yes, we think Canada should look for its corporations to provide country-by-country reporting of the finances and income. Country-by-country would provide us a much more transparent picture of where and how they're booking profits and where and how they're paying taxes. That's one critical measure.

We also need to work on an international scale with our partners through the Organisation for Economic Co-operation and Development, or OECD, the G20, the United Nations and all

organisations comme la nôtre qui ont expliqué au gouvernement pourquoi nous ne voulions pas qu'ils s'intitulent « centres d'emplois propres », et le gouvernement nous a entendus, nous a consultés et a apporté ces changements. Nous apprécions ces efforts.

Le président : Merci aux témoins.

Honorables sénateurs, nous allons passer au deuxième tour de questions.

La sénatrice Marshall : Ma prochaine question s'adresse à Mme Miller, de Canadiens pour une fiscalité équitable. On a parlé brièvement de l'écart fiscal, qui s'élève maintenant à plus de 40 milliards de dollars. J'ai vu un document qui montre que l'évitement fiscal et l'évasion fiscale des sociétés représentent 16 milliards de dollars, et que les impôts sur le revenu impayés s'élèvent à 17 milliards de dollars. Vous avez parlé du registre public, et le gouvernement s'est engagé à le mettre en œuvre d'ici l'an prochain. L'organisme Canadiens pour une fiscalité équitable a-t-il déjà formulé des recommandations précises sur la façon dont le gouvernement devrait s'attaquer au recouvrement de ces impôts non perçus?

Mme Miller : Je vous remercie de la question et, effectivement nous avons formulé des recommandations. Nous pensons que l'Agence du revenu du Canada a besoin d'un meilleur financement et de ressources supplémentaires pour lutter contre les champions de l'évasion fiscale, à savoir les grandes entreprises. L'ARC doit avoir le personnel nécessaire pour le faire, mais elle doit aussi avoir la compétence législative adéquate. À l'heure actuelle, le Canada est en train de revoir ses règles générales anti-évitement afin de les mettre à jour et, espérons-le, de les renforcer afin que le Canada soit mieux armé pour s'attaquer aux mesures d'évitement fiscal utilisées par les sociétés. Nous appuyons cette mesure et nous espérons qu'elle sera la plus forte possible.

La sénatrice Marshall : Avez-vous déjà fait des recommandations au sujet des déclarations? Le montant de l'évitement fiscal semble être caché et, de temps à autre, il pointe son nez. Il semble donc que ce chiffre augmente continuellement, mais nous ne savons jamais si les mesures ont des répercussions et si le montant diminue. Avez-vous déjà fait des recommandations concernant les déclarations?

Mme Miller : Oui, nous pensons que le Canada devrait exiger que ses sociétés fournissent des déclarations pays par pays sur les finances et les revenus. Cela nous donnerait un aperçu beaucoup plus clair de l'endroit où une société comptabilise ses profits et de la méthode employée, ainsi que de l'endroit où elle paie ses impôts et comment elle s'y prend. C'est une mesure essentielle.

Nous devons également travailler à l'échelle internationale avec nos partenaires par l'entremise de l'Organisation de coopération et de développement économiques, l'OCDE, le G20,

of those measures to look at global transparency measures wherein we have requirements between countries to ensure that corporate transparency in each country is the same, and, therefore, there's no ability to hide money in various places.

Senator Marshall: Thank you very much.

[*Translation*]

Senator Moncion: The question is for Mr. Bourque and pertains to the regulation stage. What do you expect for that stage?

Mr. Bourque: We will see what happens with the tax, and exemptions for that tax in particular. As I said, for cottage-type properties, which people use in the summer only, we do not think they should be included, but we do not have good visibility right now as to the regulations.

Senator Moncion: Do you expect to be consulted or to see the final product once it is complete?

Mr. Bourque: We hope the process will be better than for the other part of the legislation pertaining to foreign buyers.

Senator Moncion: Thank you.

[*English*]

Senator Gignac: My question is for Ms. Miller. This morning we heard from the Canadian Bankers Association, and they thought the increase of the fiscal burden on banks will have a negative impact on investors as well as customers through higher fees. If we increase the burden on the oil and gas industry — and this approach has a lot of sympathy, I would say, around the table — what will prevent that we'll just pay our price at the pump when we fuel the car? Basically, since competition is not as significant in Canada as in the U.S., it will be translated directly to the customer. Do you have any reaction to that?

Ms. Miller: I'm sorry. I didn't hear if the question was applied to me. Was it?

Senator Gignac: Yes, it was for Ms. Miller. This morning, the Canadian Bankers Association made the case that our burden, basically, of taxation on banks translates to a negative impact on investors, but also on customers through higher fees. In the U.S., you have thousands of banks. In Canada, you have six big banks, so it's not the same competition as in the U.S. What could happen to oil and gas if you increase, and a lot of people agree with you that the oil and gas industry has to do more? But if you don't have the same competition, is it a

l'Organisation des Nations unies et utiliser toutes ces méthodes pour examiner les mesures de transparence mondiale dans le cadre desquelles nous avons des exigences entre pays pour nous assurer que la transparence des entreprises est la même dans chaque pays et que, par conséquent, il n'est pas possible de cacher de l'argent ici où là.

La sénatrice Marshall : Merci beaucoup.

[*Français*]

La sénatrice Moncion : Ma question est pour M. Bourque et porte sur l'étape de la réglementation. Qu'est-ce que vous anticipez pour cette étape?

M. Bourque : Nous allons voir ce qui sera fait pour la taxe, et les exceptions s'appliquant à la taxe en particulier. Comme je l'ai mentionné, pour ce qui est des résidences comme les chalets, que les gens utilisent seulement l'été, nous sommes d'avis que cela ne devrait pas être inclus, mais nous n'avons pas beaucoup de visibilité à ce point-ci en ce qui concerne les règlements.

La sénatrice Moncion : Est-ce que vous vous attendez à être consulté là-dessus ou à recevoir le tout cuit?

M. Bourque : Nous espérons que le processus sera meilleur que celui concernant l'autre partie de la législation qui traite des acheteurs étrangers.

La sénatrice Moncion : Merci.

[*Traduction*]

Le sénateur Gignac : Ma question s'adresse à Mme Miller. Ce matin, nous avons entendu le témoignage de l'Association des banquiers canadiens, qui estime que l'augmentation du fardeau fiscal des banques aura un effet négatif sur les investisseurs et les clients en raison des frais plus élevés. Si nous alourdissons le fardeau de l'industrie pétrolière et gazière — et je dirais que cette approche suscite beaucoup de sympathie autour de la table —, qu'est-ce qui empêchera cette industrie de nous faire payer ce coût à la pompe lorsque nous ferons le plein? Pour l'essentiel, comme la concurrence n'est pas aussi importante au Canada qu'aux États-Unis, ce coût se répercutera directement sur le client. Qu'en pensez-vous?

Mme Miller : Je suis désolée. Je n'ai pas entendu si la question m'était destinée. Est-ce le cas?

Le sénateur Gignac : Oui, ma question s'adressait à Mme Miller. Ce matin, l'Association des banquiers canadiens a fait valoir que le fardeau fiscal que nous imposons aux banques a un effet négatif sur les investisseurs, mais aussi sur les clients, car les frais sont plus élevés. Aux États-Unis, il y a des milliers de banques. Au Canada, vous avez six grandes banques, alors il n'y a pas la même concurrence qu'aux États-Unis. Qu'arrivera-t-il au pétrole et au gaz si vous augmentez le fardeau de cette industrie, et beaucoup de gens sont d'accord avec vous pour dire

possibility that the big companies would just charge more at the pump when you fuel your car if you increase the burden for oil and gas industry? Any reaction? Any proposal?

Ms. Miller: I certainly do have a reaction. I think what we're seeing right now is that the oil and gas industry is already increasing its price at the pump. Certainly, there are some inflationary pressures that they're dealing with, but they're increasing it in ways that are also increasing their profit margins. Sixty-six billion dollars is what they've taken in as profits pre-tax — just the top 10 oil and gas companies in Canada — in the last year. That is double what we've seen in a year-long profit taking of oil and gas in the last decade or two.

The amount of profit they're taking in is really significant, and they're using most of it in share buybacks or in dividends. They have room, frankly, in their profit margin right now to be able to take the burden of extra tax and not pass it on to the pumps. If they choose to do so, then that's their corporate prerogative, but I think there are ways we can tackle that as well by ensuring greater competition and by potentially putting price controls on.

Senator Gignac: Thank you.

Senator Smith: My question is for Mr. Bourque. The new proposed anti-flipping rule in Bill C-32 is designed to reduce speculation in the housing market and help stabilize pricing, according to the government. I'm trying to understand whether house flipping is indeed a major problem in the housing market, and will this new proposal help achieve the desired goal of reducing speculation and stabilizing prices?

Mr. Bourque: Thank you for the question, senator. It's always a pleasure to see you. The speculation question is a difficult one because we don't want individuals using the capital gains exemption to flip homes. We've seen this where an individual moves into a home and, in a very short period of time, renovates it, sells it, uses the capital gains and does that again and again. That's an abuse of a measure that is designed for home ownership. In that case, a person is in business, and should be paying a business tax.

The government has recently started collecting more information from individuals when they sell a home with a view to preventing that kind of abuse, but it's probably overdue at best.

On the other hand, we do want people to renovate homes. Again, the biggest problem is housing supply, and the biggest impediment is governments, especially at the local level, getting

qu'elle doit en faire plus? Mais si vous n'avez pas le même niveau de concurrence, est-il possible que les grandes entreprises augmentent le prix de l'essence à la pompe si vous augmentez le fardeau de l'industrie pétrolière et gazière? Qu'en pensez-vous? Avez-vous une proposition à faire?

Mme Miller : J'ai en tout cas un commentaire. Nous constatons en ce moment que l'industrie pétrolière et gazière augmente déjà son prix à la pompe. Ce secteur subit certainement des pressions inflationnistes, mais il augmente les prix de façon à améliorer sa marge bénéficiaire. Soixante-six milliards de dollars, c'est ce que cette industrie a encaissé en bénéfices avant impôt — rien que pour les 10 plus grandes sociétés pétrolières et gazières au Canada — au cours de cette année. C'est le double des bénéfices annuels constatés sur le pétrole et le gaz ces 10 ou 20 dernières années.

Le montant des profits qu'elles réalisent est vraiment très élevé, et elles utilisent la plus grande partie de ces profits pour racheter des actions ou verser des dividendes. À vrai dire, elles ont une marge bénéficiaire qui leur permet d'assumer le fardeau d'une taxe supplémentaire et de ne pas la répercuter sur le prix à la pompe. Si elles choisissent de le faire, c'est leur prérogative d'entreprise, mais je pense qu'il y a des façons de s'y attaquer également en assurant une plus grande concurrence et en imposant éventuellement des contrôles des prix.

Le sénateur Gignac : Merci.

Le sénateur Smith : Ma question s'adresse à M. Bourque. Selon le gouvernement, la nouvelle règle anti-revente précipitée proposée dans le projet de loi C-32 vise à réduire la spéculation sur le marché du logement et à aider à stabiliser les prix. J'essaie de comprendre si la revente précipitée est effectivement un problème majeur sur le marché du logement, et si cette nouvelle proposition va permettre de réduire la spéculation et de stabiliser les prix.

M. Bourque : Je vous remercie de la question, sénateur. C'est toujours un plaisir de vous voir. La question de la spéculation est difficile parce que nous ne voulons pas que les particuliers se servent de l'exemption pour gains en capital pour revendre leur maison. C'est le cas lorsqu'une personne emménage dans une maison et, en très peu de temps, la rénove, la vend, utilise l'exemption pour gains en capital et recommence encore et encore. C'est un usage abusif d'une mesure conçue pour l'accession à la propriété. Dans ce cas, la personne est en affaires et devrait payer un impôt sur les sociétés.

Le gouvernement a récemment commencé à recueillir davantage de renseignements auprès des personnes qui vendent une maison dans le but de prévenir ce genre d'abus, mais cela aurait dû être fait il y a longtemps.

Par contre, nous voulons que les gens rénovent leurs maisons. Le plus gros problème, c'est l'offre de logements, et le plus gros obstacle, ce sont les gouvernements, surtout au niveau local, qui

in the way of entrepreneurs and developers who want to build. If we could make it easier for entrepreneurs to build, the place where you're going to see the most new supply is with the person who turns a single family home into a duplex or a triplex, or takes an empty lot and puts up a fourplex. Those are the kinds of things we want to encourage, but we have to have a very clear separation in that the capital gains exemption is not used for that purpose.

Senator Smith: According to the government briefing document, this measure will impact an estimated 3,300 taxpayers and increase revenues by \$15 million annually.

What do you think of that projection made by the government?

Mr. Bourque: I don't know where they got that. It seems like a drop in the bucket, so I don't know how significant that is.

I'd rather see an effort placed on working with other orders of government in order to remove these impediments. It will have a more significant impact on Canadians if we can dramatically increase the supply of homes. It's supply and demand. If we can increase the supply, we will reduce prices. That will help homeowners, renters and everyone across the housing continuum.

Senator Bovey: I'd like to continue my discussion, if I may, with Mr. Kershaw. I appreciate your use of the words "well-being" and "fairness," and you've talked about the need for more data.

In your document that I have in front of me that we dug off the internet, you noted the positive step in eliminating the interest on student loans but said that more needs to be done. Could you tell us what that "more" might be?

If you discussed it before I came into the room, I apologize. Perhaps you can just send it in so I can make sure I have a copy of it, but if you could highlight some of the things that would be very helpful.

Mr. Kershaw: Thank you for the question. I appreciate the attention you're paying to our analysis of the Fall Economic Statement.

I must confess that, as an organization, we speak a lot with university students and those who have been recent graduates, and one of the frustrations that graduates find as they're leaving university is that their student debt is actually the tip of the iceberg of the deterioration in the way that hard work pays off for young Canadians. I think the efforts to reduce the costs that people are experiencing from their student debt is absolutely appropriate, but, indeed, the bigger challenges facing a younger

mettent des bâtons dans les roues des entrepreneurs et des promoteurs qui veulent construire. Si nous parvenons à faciliter la construction pour les entrepreneurs, le plus grand nombre de nouveaux logements viendra des personnes qui transforment une maison unifamiliale en duplex ou en triplex, ou qui prennent un terrain vide et installent un quadruplex. C'est le genre de choses que nous voulons encourager, mais nous devons établir une distinction très claire afin que l'exemption pour gains en capital ne soit pas utilisée à cette fin.

Le sénateur Smith : Selon le document d'information du gouvernement, cette mesure touchera environ 3 300 contribuables et augmentera les recettes de 15 millions de dollars par année.

Que pensez-vous de cette projection du gouvernement?

M. Bourque : Je ne sais pas d'où vient ce chiffre. Cela semble être une goutte d'eau dans l'océan, alors je ne sais pas à quel point c'est important.

Je préférerais que l'on s'efforce de collaborer avec les autres ordres de gouvernement pour éliminer ces obstacles. Si nous pouvons accroître considérablement l'offre de logements, cela aura des répercussions plus importantes sur les Canadiens. C'est l'offre et la demande. Si nous pouvons augmenter l'offre, nous réduirons les prix. Cela aidera les propriétaires, les locataires et l'ensemble des acteurs du continuum du logement.

La sénatrice Bovey : J'aimerais poursuivre ma discussion, si vous me le permettez, avec M. Kershaw. Je vous remercie d'avoir utilisé les mots « bien-être » et « équité », et vous avez parlé de la nécessité d'avoir plus de données.

Dans le document que j'ai sous les yeux et que nous avons trouvé sur Internet, vous saluez l'avancée que constitue l'élimination des intérêts sur les prêts étudiants, mais vous dites qu'il faut aller plus loin. Pourriez-vous nous dire ce que vous entendez par là?

Si vous en avez discuté avant mon arrivée, je m'en excuse. Peut-être pourriez-vous simplement me l'envoyer pour que je puisse m'assurer d'en avoir une copie, en mettant en évidence certaines des choses qui seraient très utiles.

M. Kershaw : Je vous remercie de la question. Je vous remercie de l'attention que vous portez à notre analyse de l'énoncé économique de l'automne.

Je dois avouer que comme organisation, nous parlons beaucoup avec les étudiants universitaires et ceux qui ont récemment obtenu leur diplôme. Lorsque les diplômés quittent l'université, ils font l'amer constat que leur dette étudiante n'est en fait que la partie émergée de l'iceberg que représente la détérioration du produit du travail pour les jeunes Canadiens. Je pense que les efforts visant à réduire les coûts de la dette que les étudiants doivent endosser sont tout à fait appropriés, mais, en

demographic are the reality that home prices have done this and earnings have actually been going down thousands of dollars after adjusting for inflation. We need to wrestle with the broader way in which our economy is making hard work not pay off like it used to.

It's so interesting that I'm on the panel today with Mr. Bourque. We have many places where we agree, but we simultaneously need to ask ourselves: What do we want from the housing system? Do we want the housing system to be, first and foremost, a place to create homes for people, that is in reach for what young people earn, or what anyone earns? Or do we want our housing system to be a strategy in which we treat it as an investment commodity, a way to get rich?

For a younger demographic that is getting clobbered in terms of how their hard work no longer pays off like it used to, we need to recommit as a society and have the Government of Canada say, going forward, that the goal for the housing system is that home prices don't rise any longer. We will encourage Canadians to accumulate wealth in other parts of our economy, which, by the way, will have greater productivity gains and drive up earnings for people.

The last data point I'll share is that 14% of Canada's economy is real estate rental and leasing. Fewer than 2% of Canadians make their livelihood in that industry. It's one way to grow an economy.

Here is how it benefits: Homeowners like me get wealth windfalls. Real estate agents do make very good livings. Everyone else sees their hard work pay off less because their major cost of living rises faster than their earnings. That is clobbering younger Canadians.

That's why the "more" is required. It's not just a question of student debt levels; it's a question of how we restore hard work paying off. The gap between home prices and earnings is crippling younger Canadians while making those who got in the housing market earlier wealthier.

Senator Pate: Thank you again to the witnesses. I'd like to allow each of you, starting with Ms. Miller, to elaborate on the types of tax fairness that you think could address some of the tax gaps you've each raised, as well as the lost revenue.

Ms. Miller: Thank you for the opportunity. I will keep it short, as I've covered a lot of this.

effet, les plus grands défis auxquels font face les jeunes sont la hausse du prix des maisons et le fait que les revenus ont en réalité diminué de plusieurs milliers de dollars après prise en compte de l'inflation. Nous devons nous attaquer à la dévalorisation du travail dans notre économie.

Il est intéressant que je fasse partie du groupe de témoins d'aujourd'hui au côté de M. Bourque. Nous sommes d'accord à bien des égards, mais nous devons simultanément nous demander ce que nous attendons du système de logement. Voulons-nous que le système de logement soit avant tout dédié à la création de logements pour les gens, c'est-à-dire des logements qui correspondent à ce que les jeunes gagnent ou à ce que tout un chacun gagne? Ou voulons-nous que notre système de logement soit considéré comme un produit d'investissement, une façon de s'enrichir?

Dans le cas des plus jeunes, pour lesquels le travail ne rapporte plus autant qu'auparavant, notre société doit renouveler son engagement et demander au gouvernement du Canada d'affirmer que l'objectif du système de logement est de faire en sorte que le prix des logements n'augmente plus. Nous encouragerons les Canadiens à accumuler de la richesse dans d'autres secteurs de notre économie, ce qui, soit dit en passant, se traduira par des gains de productivité plus élevés et une augmentation des recettes pour les gens.

Voici un dernier chiffre : la location de biens immobiliers représente 14 % de l'économie canadienne. Moins de 2 % des Canadiens gagnent leur vie dans cette industrie. C'est une façon de stimuler l'économie.

En voici les avantages : les propriétaires de maison comme moi profitent d'une manne. Les agents immobiliers gagnent très bien leur vie. Tous les autres se voient moins payés de leur travail parce que leur premier poste de dépenses augmente plus rapidement que leur revenu. C'est ce que subissent les jeunes Canadiens.

C'est pourquoi il faut en faire davantage. Il ne s'agit pas seulement du niveau d'endettement des étudiants; il s'agit de savoir comment nous pouvons revaloriser le travail. L'écart entre le prix des logements et les revenus paralyse les jeunes Canadiens tout en enrichissant ceux qui sont arrivés plus tôt sur le marché du logement.

La sénatrice Pate : Merci encore aux témoins. J'aimerais permettre à chacun d'entre vous, en commençant par Mme Miller, de nous en dire plus sur le modèle d'équité fiscale qui, selon vous, pourrait combler certaines des lacunes fiscales que vous avez soulevées, ainsi que les pertes de revenus.

Mme Miller : Je vous remercie de me donner l'occasion de m'exprimer. Je serai brève, car j'ai déjà abordé beaucoup de sujets.

We need to raise the corporate income tax rate from 15% to 20% and put in a minimum profits tax of 15%, at least, in order to stem some of the flow of tax avoidance and get an overall fairer amount of revenue from our corporations in Canada.

In addition to that, we need to close a lot of tax loopholes. We have way too many of them put into the system over the last 40 years. We need to have a good review of our tax loopholes and a sense of whether or not they're having any sort of economic and social benefit for the rest of Canada.

I'll leave it there. Thank you very much.

Mr. Kershaw: Whereas Mr. Bourque suggested earlier that Generation Squeeze is in favour of eliminating the capital gains exemption on principal residences, that's actually not what we propose. We propose softening its sharpest edges and asking Canadians who are among the 10% of homeowners who live in the most affluent homes — of whom I am one — to show allegiance to the Canadian dream that a good home should be in reach for what hard work can earn.

As part of that allegiance, we would ask them to pay a modest price on housing inequity by having a surtax on the home value above \$1 million — that would exempt about 90% of Canadian households — and ask those who are in the top 10% of households in terms of the value of the home to contribute slightly more. In the first level of a \$1.1 million home, it would be very modest, almost symbolic: a couple of hundred dollars per year. It grows thereafter, and you can see the details of our recommendation. It would allow us to collect about \$5 billion a year, which we could invest into deeply affordable housing, deeply affordable rental, cooperative housing and address some of the health care needs the aging population needs. More often than not, it's the aging population that has much of the housing wealth — and a range of other positive things.

I'm happy to speak to it in more detail.

Mr. Bourque: I don't want to get caught up in a debate with Professor Kershaw on this. We have a long-standing policy in Canada of supporting home ownership because of the good that it does for society. Unfortunately, policy restrictions, mostly at the local level, have caused a situation where it's very difficult for us to build homes and keep up with demand. This is the underlying problem.

Nous devons faire passer le taux d'imposition sur les bénéfices des sociétés de 15 à 20 % et mettre en place un impôt minimum sur les bénéfices de 15 %, au moins, afin d'endiguer une partie de l'évasion fiscale et de tirer un revenu globalement plus équitable de nos sociétés au Canada.

De plus, nous devons éliminer un grand nombre d'échappatoires fiscales. Au cours des 40 dernières années, un trop grand nombre d'entre elles ont été intégrées au système. Nous avons besoin d'un examen approfondi de nos échappatoires fiscales pour savoir si elles présentent des avantages économiques et sociaux pour les autres Canadiens.

Je vais m'arrêter ici. Merci beaucoup.

M. Kershaw : Tandis que M. Bourque a laissé entendre tout à l'heure que Generation Squeeze est en faveur de l'élimination de l'exonération des gains en capital pour les résidences principales, ce n'est pas ce que nous proposons. Nous proposons de revoir les seuils et de demander aux Canadiens qui font partie des 10 % de propriétaires de logements les plus riches — dont je fais partie — de manifester leur allégeance au rêve canadien selon lequel le prix d'un bon logement devrait correspondre à ce que le travail peut rapporter.

Dans le cadre de cette allégeance, nous leur demanderions de payer une contribution modeste pour réduire l'inégalité en matière de logement en imposant une surtaxe sur les logements dont la valeur dépasse 1 million de dollars — ce qui exempterait environ 90 % des ménages canadiens — et nous demanderions aux 10 % de ménages qui font partie de la tranche supérieure de contribuer un peu plus. Dans la première tranche, pour un logement valant 1,1 million de dollars, ce serait très modeste, presque symbolique : quelques centaines de dollars par année. Au-delà, la taxe augmente, et vous pouvez consulter les détails de notre recommandation. Cela nous permettrait de recueillir environ 5 milliards de dollars par année, que nous pourrions investir dans des logements très abordables, des logements locatifs très abordables, des logements coopératifs et qui nous permettraient de répondre à certains des besoins en soins de santé de la population vieillissante. Le plus souvent, c'est la population vieillissante qui possède la plus grande partie de la richesse en matière de logement — entre autres avantages.

Je me ferai un plaisir de vous en parler plus en détail.

M. Bourque : Je ne veux pas me laisser entraîner dans un débat avec M. Kershaw à ce sujet. Nous avons une politique de longue date au Canada d'appui à l'accession à la propriété en raison des avantages sociaux que cela présente. Malheureusement, les restrictions politiques, surtout au niveau local, ont créé une situation où il est très difficile pour nous de construire des maisons et de répondre à la demande. C'est le problème sous-jacent.

I don't think it helps to tax people. The tax proposal reminds me of the fact that you can't be a little bit pregnant. You're either taxing or you're not. It has an impact on people.

We need to concentrate our effort — if we want to be fair with people and to give people the opportunity to have a roof over their head — on removing these restrictions on housing. There are far too many. They've been very well documented by the C.D. Howe Institute and others.

Mr. Lawlor: Thank you for the question. I would say that Canadians expect a large return on investment when government funds are used, and so to discuss what I was talking about in my opening remarks in terms of the Fall Economic Statement and the tax credits for clean tech and hydrogen, if the government is going to forego tax revenue in the form of tax credits or other supports, then it needs to be tied to job creation, innovation and investments that will benefit all Canadians and all Canadian workers. Thank you.

Senator Galvez: My question is for Ms. Rahmati. Earlier, we heard from the Alberta Federation of Labour on just transition. They said they prefer not to be associated with the just transition. They prefer to call it an industrial policy modernization. When I see definitions for just transition, it is preparing the workforce to fully participate in the low-carbon economy while minimizing the impacts of labour market transition, and it considers the principles of *bon vivre*, meaningful work, self-determination, equitable distribution, et cetera.

Can you tell us if your association is in favour of just transition, and what are the principles that will support this just transition for you? Thank you.

Ms. Rahmati: Thank you for that question.

I'd say from Canada's Building Trades Unions' perspective, we're less concerned with exactly what terminology is used, but what we will say is we are supportive of just transition as a concept and the government's efforts on that front. We know that the government over the last several months has switched to starting to use the language "sustainable jobs" and they'll be having a sustainable jobs plan that will be coming forward.

We support that language even more so because it reassures our workforce that they're going to continue to have jobs, which at the end of the day, is our number one concern and priority. When it comes to just transition, we want to make sure that folks have good jobs, they're well-paying and the workers won't have

Je ne pense pas que cela soit utile d'imposer les gens. La proposition d'impôt me rappelle qu'on ne peut pas être à moitié enceinte. Soit vous imposez, soit vous ne le faites pas. Cela a un impact sur les gens.

Nous devons concentrer nos efforts — si nous voulons être justes envers les gens et leur donner la possibilité d'avoir un toit — sur l'élimination de ces restrictions au logement. Il y en a beaucoup trop. Elles ont été très bien documentées par l'Institut C.D. Howe et d'autres.

M. Lawlor : Je vous remercie de la question. Je dirais que les Canadiens s'attendent à un important rendement du capital investi lorsque l'on utilise des fonds gouvernementaux. Par conséquent, pour revenir à ce dont je parlais dans ma déclaration préliminaire, c'est-à-dire l'énoncé économique de l'automne et les crédits d'impôt pour les technologies propres et l'hydrogène, si le gouvernement renonce à des recettes fiscales sous forme de crédits d'impôt ou d'autres mesures de soutien, alors cela doit être lié à la création d'emplois, à l'innovation et aux investissements qui profiteront à tous les Canadiens et à tous les travailleurs canadiens. Merci.

La sénatrice Galvez : Ma question s'adresse à Mme Rahmati. Nous avons entendu le témoignage de l'Alberta Federation of Labour sur la transition équitable. L'Alberta Federation of Labour a dit qu'elle préférerait ne pas être associée à la transition équitable. Elle préfère parler de modernisation de la politique industrielle. La transition équitable consiste, d'après les définitions que j'ai lues, à préparer la main-d'œuvre à participer pleinement à l'économie sobre en carbone tout en réduisant au minimum les répercussions de la transition sur le marché du travail. Elle tient compte des principes de bien être, de travail enrichissant, d'autodétermination, de répartition équitable, et ainsi de suite.

Pouvez-vous nous dire si votre association est en faveur d'une transition équitable, et quels sont les principes qui sous-tendent cette transition équitable selon vous? Merci.

Mme Rahmati : Je vous remercie de cette question.

Je dirais que le Syndicat des métiers de la construction du Canada est moins préoccupé par la terminologie exacte utilisée, mais nous soutenons l'idée d'une transition équitable et les efforts du gouvernement à cet égard. Nous savons qu'au cours des derniers mois, le gouvernement a commencé à utiliser le terme « emplois durables » et qu'il présentera un plan en ce sens.

Nous appuyons ce libellé d'autant plus qu'il rassure notre main-d'œuvre en lui disant qu'elle continuera d'avoir des emplois, ce qui, au bout du compte, est notre principale préoccupation et notre priorité. S'agissant d'une transition équitable, nous voulons nous assurer que les gens ont de bons

to have periods of time as this transition is ongoing where they're unemployed. We're okay with the just transition terminology, but definitely support the sustainable jobs language that has been used, and I would echo that our principles are that workers need to be at the forefront of these just transition conversations above any other considerations.

Senator Galvez: Thank you.

Senator Cardozo: I just have one question for Katrina Miller at Canadians for Tax Fairness. On the matter of interest-free loans for students, we heard arguments for and against that around this table from witnesses. I wonder what your thoughts are: Is it a precise, useful tool to help students who really need the assistance? Or is it spread too wide, and is there too much benefit going to students who don't need the assistance?

Ms. Miller: Thank you, senator, for the question.

Without going into detail — because we haven't researched in detail, so I'll be upfront about that — I would echo Mr. Kershaw's comments around universality in programs. I believe programs such as this should be universally available, and that we look to recover tax revenue from those who are better off in society through the tax system, through our general tax measures, like our income tax, and through a progressive income tax system in order to ensure that they pay back in proper share. I think that trying to means test these sorts of measures ends up being administratively burdensome, and often has unintentional impacts on those who really can't afford those impacts.

Senator Cardozo: Thank you.

Senator Loffreda: My last question is for the Canadian Real Estate Association. Mr. Bourque, given the measures in Bill C-32 that we have seen — the anti-flipping, the Underused Housing Tax Act — and the increasing interest rates, do you feel that home affordability and accessibility in Canada are being improved, and when and how can it be brought to an acceptable level?

Mr. Bourque: Well, I can certainly understand, senator, why you would sponsor the bill. There are many good things in this bill, and I do think that the tax-free account and some of the other measures are very good measures.

Again, I would emphasize that the effort by government needs to be on measures to increase supply. An example I would give is we need to focus a lot more attention on innovation because as much as we are doing what we can to attract skilled workers, we're not going to be able to keep up. If we had innovative approaches to new construction in the residential housing sector,

emplois, qu'ils sont bien rémunérés et que les travailleurs n'ont pas besoin de périodes de chômage au cours de cette transition. Nous sommes d'accord avec la terminologie relative à la transition équitable, mais nous appuyons clairement la terminologie relative aux emplois durables qui a été utilisée, et je dirais que notre priorité est que les travailleurs doivent être à l'avant-plan de ces conversations sur la transition équitable.

La sénatrice Galvez : Merci.

Le sénateur Cardozo : Je n'ai qu'une question pour Katrina Miller, de Canadians pour une fiscalité équitable. En ce qui concerne les prêts sans intérêt pour les étudiants, nous avons entendu les témoins nous donner des arguments pour et contre cette idée. Je me demande ce que vous en pensez : est-ce un outil précis et utile pour aider les étudiants qui ont vraiment besoin d'aide? Ou est-ce trop répandu, et est-ce que les étudiants qui n'ont pas besoin d'aide en tirent trop d'avantages?

Mme Miller : Je vous remercie de votre question sénateur.

Sans entrer dans les détails — je serai franche, nous n'avons pas fait de recherches détaillées à ce sujet —, je me ferai l'écho des commentaires de M. Kershaw au sujet de l'universalité des programmes. Je crois que des programmes comme celui-ci doivent être universellement accessibles et que nous devrions chercher à récupérer des recettes fiscales auprès des mieux lotis de notre société grâce au régime fiscal, grâce à nos mesures fiscales générales, comme notre impôt sur le revenu, et au moyen d'un système d'impôt sur le revenu progressif afin de s'assurer qu'ils payent leur juste part. Je pense que d'essayer de soumettre ce genre de mesures à des conditions de revenu finit par être un fardeau administratif et a souvent des répercussions involontaires sur ceux qui ne peuvent vraiment pas se le permettre.

Le sénateur Cardozo : Merci.

Le sénateur Loffreda : Ma dernière question s'adresse à l'Association canadienne de l'immeuble. Monsieur Bourque, compte tenu des mesures contenues dans le projet de loi C-32 — la règle anti-revente anticipée, la Loi sur la taxe sur les logements sous-utilisée — et l'augmentation des taux d'intérêt, estimez-vous que l'abordabilité et l'accessibilité des maisons au Canada s'en trouvent améliorées, et quand et comment pourra-t-on les ramener à un niveau acceptable?

M. Bourque : Eh bien, je comprends, sénateur, pourquoi vous parrainez le projet de loi. Il y a beaucoup de choses positives dans ce projet de loi, et je pense que le compte libre d'impôt et certaines autres mesures sont excellentes.

J'insiste à nouveau sur le fait que le gouvernement doit s'efforcer d'accroître l'offre. Par exemple, nous devons accorder beaucoup plus d'attention à l'innovation, car même si nous faisons ce que nous pouvons pour attirer des travailleurs qualifiés, nous ne serons pas en mesure de suivre le rythme. Si nous avions des approches novatrices en matière de construction

we can also reach our climate change goals much more quickly because we could do it a lot more efficiently.

Therefore, I do think that it's a very difficult time to be a young person trying to get into the housing market. Whether you're renting or buying, costs are very high. I don't know when it's going to get better. I think these measures do help. But what is really going to help is if we can work together as a society — all of society, which is currently not happening — to increase the housing supply in a very dramatic fashion. CMHC says 3.5 million homes. That is a lot of homes if we're going to reach that goal.

Senator Loffreda: Thank you for that.

The Chair: To the witnesses, there's no doubt in my mind that you have been very informative, even educational and enlightening. Your comments in answering the questions will certainly enable the National Finance committee to remind Canadians about transparency, accountability, reliability and predictability.

Before we adjourn this meet, I would like to remind witnesses to please submit written responses to the clerk by the end of day on Friday, December 9, 2022. To the ones that will respond, do we have an agreement on that as you look at the questions?

Before closing the meeting, I would like to thank the entire support team for this committee. Those in the forefront of the room, as well as those behind the scenes who are not visible, thank you all for your work, which contributes enormously to the success of the senators doing their work.

(The committee adjourned.)

de logements résidentiels, nous pourrions atteindre nos objectifs en matière de changements climatiques beaucoup plus rapidement parce que nous pourrions le faire beaucoup plus efficacement.

Par conséquent, je pense qu'il est très difficile pour un jeune d'essayer d'accéder au marché du logement. Que vous soyez locataire ou acheteur, les coûts sont très élevés. Je ne sais pas quand les choses vont s'améliorer. Je pense que ces mesures sont utiles. Mais ce qui va vraiment aider, c'est si nous pouvons travailler ensemble comme société — toute la société, ce qui n'est pas le cas actuellement — pour augmenter l'offre de logements de façon très spectaculaire. La SCHL parle de 3,5 millions de logements. C'est beaucoup de logements à construire si nous voulons atteindre cet objectif.

Le sénateur Loffreda : Merci.

Le président : Merci aux témoins, il ne fait aucun doute dans mon esprit que vos remarques ont été très instructives. Vos réponses aux questions permettront certainement au Comité des finances nationales de rappeler aux Canadiens ce que sont la transparence, la reddition de comptes, la fiabilité et la prévisibilité.

Avant de lever la séance, j'aimerais rappeler aux témoins de bien vouloir soumettre leurs réponses écrites à la greffière d'ici la fin de la journée du vendredi 9 décembre 2022. Sommes-nous d'accord pour ce qui est des questions?

Avant de lever la séance, j'aimerais remercier toute l'équipe de soutien du comité. Ceux qui sont dans la salle, ainsi que ceux qui sont en coulisse et qui ne sont pas visibles, je vous remercie tous pour votre travail, qui contribue énormément à celui des sénateurs.

(La séance est levée.)