

# STANDING COMMITTEE ON GOVERNMENT OPERATIONS AND ESTIMATES

Committee Meeting of June 9, 2020 – Government Response to COVID-19

---

**Question 1 (note: this question was answered within the transcript as shown below):**

**Mr. Ziad Aboultaif:** In order to assist Canadians and save some of the mortgages, the Bank of Canada bought some from the banks. Can you advise us of the total amount of money or how many billions of dollars were spent in that regard?

**Hon. Ahmed Hussen:** We have ensured that we protect homeowners, that we keep them housed, that we continue to allow them to access their homes and get through this COVID-19 pandemic.

In terms of the specific numbers, I will defer to my officials to provide that further information to you.

**Mr. Ziad Aboultaif:** We can take an answer on that later.

**Mr. Evan Siddall (President and Chief Executive Officer, Canada Mortgage and Housing Corporation):** Thank you, minister.

The answer to the prior question is that we have bought \$5.8 billion of mortgages thus far under the insured mortgage purchase program, of a total availability of \$150 billion, and we did tighten our underwriting policies, as many lenders have done, because of the potential for decreased house prices in the future and the fact that we don't want to put vulnerable Canadians into mortgages that they can't afford, sir.

## **Question 2:**

**Mr. Majid Jowhari:** How do you think we can encourage the landlords to participate in this? They are small business owners and they're landlords. The landlords are not as enthusiastic to participate as we had hoped.

**Hon. Ahmed Hussen:** Absolutely—

**The Chair:** Minister, unfortunately, we are completely out of time. I would ask that if you want to give a complete answer to Mr. Jowhari's question, you do so as quickly as possible in writing and you submit that answer to our clerk.

## **Response:**

Applying for CECRA program can help landlords in several ways.

If a small business tenant declares bankruptcy and needs to be evicted:

- The landlord will receive zero rental income.
- The landlord will continue to pay mortgage or debt costs on the property, including property tax, maintenance and other costs.
- The landlord will have to incur additional costs and go through a lengthy process — often between 6 to 18 months — to find new tenants.
- The landlord risks having to rent your space out at a lower cost post-pandemic.

There are important costs associated with replacing a small business:

- The landlord needs to evict its tenant and may incur legal and other expenses to do so.
- The landlord still needs to pay the mortgage on the property.
- It generally takes about 6 months to re-lease a space

With CECRA for small businesses, the landlord still collects a portion of the gross rent

For example, for a business tenant paying \$10,000 per month:

- CECRA for small businesses will cover 50% of the rent (\$5,000).
- The landlord's tenant will pay up to 25% of the rent (\$2,500).
- The landlord forgives 25% of the rent (\$2,500).

This means the landlord gets up to 75% of the rent or \$7,500 of rent per month for April, May and June.

This adds up to \$22,500 over the course of the program. It also provides the tenants breathing room to recover and remain viable post-crisis.

**Question 3 :**

**Ms. Julie Vignola:** The CMHC made it possible for multi-unit building owners to take advantage of a loan payment deferral. Do you have specific data on how many multi-unit building owners took advantage of this option?

**Mr. Evan Siddall:** We'll provide an answer in writing. I don't have that information at my fingertips for this moment in terms of exact numbers.

**Response:**

Our latest data at the national level confirms there is a total of 577 Multi-Unit loans that deferred payments, which represents 2.3% of our Multi-Unit in-force.

**Question 4:**

**Ms. Elizabeth May:** Okay. In 10 seconds, comment on the deferral cliff, if you will, Mr. Siddall.

**Mr. Evan Siddall:** We are concerned with the volume of mortgages. I was trying to get the number, but we don't have much time. We'll get you some numbers. We're concerned about that now. Deferred mortgages doesn't necessarily mean that they will go into arrears or result in claims. There can be a correlation. We're looking forward to an economy being restarted so this won't happen.

**Response:**

The Government, through CMHC, also offers a variety of tools to lenders that can assist borrowers who may be experiencing financial difficulty in meeting their mortgage obligations. For CMHC-insured mortgages, CMHC's default management tools include, among other options, payment deferral, and it remains the responsibility of each lender to exercise due diligence when assessing the request for payment deferral. It is important to note that not all loans with a deferral will fall in arrears of payment or lead to a mortgage default. We are, however, closely monitoring the situation and the recovery of the economy will be an important factor influencing these outcomes.

Our most recent data confirms the following, at the national level:

- There is a total of 180,171 Homeowner loans that deferred payments, which represents 16.1% of our Homeowner in-force.
- There is a total of 577 Multi-Unit loans that deferred payments, which represents 2.3% of our Multi-Unit in-force.
- There is a total of 50,152 Portfolio loans that deferred payments, which represents 6.1% of our Portfolio in-force.

# COMITÉ PERMANENT DES OPÉRATIONS GOUVERNEMENTALES ET DES PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES

Rencontre du comité du 9 juin, 2020 – Réponse du gouvernement à la pandémie  
de la COVID-19

---

**Question 1 (note : La réponse à cette question se trouve ci-bas dans la transcription) :**

**M. Ziad Aboultaif:**

Afin d'aider les Canadiens ou de sauver des prêts hypothécaires, la Banque du Canada a racheté certaines hypothèques auprès des banques. Pouvez-vous nous dire quel en est le montant total, ou combien de milliards de dollars ont été dépensés à cet effet?

**L'hon. Ahmed Hussen:**

Nous avons fait en sorte de protéger les propriétaires de maison en leur permettant de conserver leur logis et d'avoir accès à leur domicile pendant que nous traversons la pandémie de la COVID-19.

Pour ce qui est des chiffres exacts, je vais m'en remettre à mes collaborateurs, qui pourront vous fournir plus d'information à ce sujet.

**M. Ziad Aboultaif:**

Nous pourrions écouter la réponse plus tard.

**M. Evan Siddall (président et premier dirigeant, Société canadienne d'hypothèques et de logement):**

En réponse à votre question précédente, nous avons acheté pour 5,8 milliards de dollars de prêts hypothécaires jusqu'à présent dans le cadre du Programme d'achat de prêts hypothécaires assurés, sur une disponibilité totale de 150 milliards de dollars, et nous avons resserré nos politiques de souscription, comme l'ont fait de nombreux prêteurs. C'est attribuable à la possible baisse de prix des maisons à l'avenir, et au fait que nous ne voulons pas que des Canadiens vulnérables contractent une hypothèque qu'ils n'ont pas les moyens de rembourser, monsieur.

## **Question 2 :**

**M. Majid Jowhari:** Comment pensez-vous que nous pouvons convaincre les propriétaires d'immeuble à participer au programme? Il y a les propriétaires de petites entreprises, et il y a les propriétaires d'immeuble. Ces derniers ne sont pas aussi enthousiastes à l'idée de participer que nous l'avions espéré.

**L'hon. Ahmed Hussen:** Oui, c'est tout à fait vrai, et je pense...

**Le Président:** Monsieur le ministre, nous n'avons malheureusement plus de temps. Si vous souhaitez donner une réponse complète à la question de M. Jowhari, je vous invite à le faire le plus rapidement possible par écrit, puis à remettre le document à notre greffier.

## **Réponse :**

Participer à L'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC) peut aider les propriétaires de plusieurs manières :

Si un locataire propriétaire d'une petite entreprise déclare faillite et qu'il doit être évincé :

- Le propriétaire ne recevra aucun revenu de location.
- Le propriétaire continuera de payer les coûts hypothécaires ou de dette sur votre immeuble, y compris l'impôt foncier, les frais d'entretien et d'autres coûts.
- Le propriétaire devra engager des frais supplémentaires et passer par un long processus, souvent de 6 à 18 mois, pour trouver un nouveau locataire.
- Le propriétaire risque de devoir louer l'espace à moindre coût après la pandémie.

Il y a des coûts importants reliés au remplacement d'un locataire qui est une petite entreprise :

- Le propriétaire devra remplacer son locataire et risqué de devoir engager des frais juridiques et autres pour ce faire.
- Le propriétaire devra continuer à rembourser le prêt hypothécaire visant l'immeuble.
- Il faut généralement autour de 6 mois pour relouer un espace

Grâce à l'AUCLC destinée aux petites entreprises, vous percevez une partie du loyer brut.

Dans le cas d'un locataire propriétaire d'une entreprise qui paie un loyer de 10 000 \$ par mois :

- L'AUCLC destinée aux petites entreprises servira à payer 50 % du loyer (5 000 \$).
- Votre locataire paiera jusqu'à 25 % du loyer (2 500 \$).
- Vous renoncez à 25 % du loyer (2 500 \$).

Cela signifie que vous recevez jusqu'à 75 % du loyer ou 7 500 \$ par mois pour avril, mai et juin.

Cela représente un total de 22 500 \$ au cours du programme. Cela permet aussi à vos locataires d'avoir une marge de manœuvre pour se rétablir et rester viables après la crise.

**Question 3 :**

**Mme Julie Vignola:** Concernant la SCHL, il était possible pour les propriétaires d'immeubles collectifs d'avoir droit au report du paiement des prêts. Y a-t-il des données quant au nombre de propriétaires de logements collectifs, précisément, qui se sont prévalus de cette possibilité?

**M. Evan Siddall:** Nous allons vous fournir une réponse par écrit. Je n'ai pas ces chiffres exacts à portée de main pour l'instant.

**Réponse:**

Selon nos plus récentes données à l'échelle nationale, 577 prêts pour immeubles collectifs sont assortis de paiements reportés, soit 2,3 % de nos contrats d'assurance en vigueur pour immeubles collectifs.

#### **Question 4:**

**Ms. Elizabeth May:** En 10 secondes, pouvez-vous me parler du gouffre du report des paiements hypothécaires, monsieur Siddall.

**M. Evan Siddall:** Nous sommes préoccupés par le volume des hypothèques. J'essayais de trouver le chiffre pour vous, mais je n'ai pas suffisamment de temps. Je vous le transmettrai ultérieurement.

C'est une chose qui nous préoccupe. Le report des paiements hypothécaires ne signifie pas nécessairement qu'il y aura des retards de paiement ou des créances, mais c'est possible qu'il y en ait. Nous avons hâte que l'activité économique reprenne afin d'éviter que cela se produise.

#### **Réponse:**

Par l'intermédiaire de la SCHL, le gouvernement offre aussi divers outils aux prêteurs pour venir en aide aux emprunteurs qui ont de la difficulté à s'acquitter de leurs obligations hypothécaires. Pour les prêts assurés par la SCHL, les outils de gestion des cas de défaut incluent, notamment, le report des paiements, et il incombe à chaque prêteur de faire preuve de diligence raisonnable pour évaluer une demande de report des paiements. Il est important de souligner que les prêts assortis de paiements reportés ne deviendront pas tous en souffrance ou en défaut. Cependant, nous surveillons la situation de près, et le rétablissement de l'économie aura une incidence importante sur les résultats.

Selon nos plus récentes données à l'échelle nationale :

- 180 171 prêts pour logements de propriétaires-occupants sont assortis de paiements reportés, soit 16,1 % de nos contrats d'assurance en vigueur pour logements de propriétaires-occupants;
- 577 prêts pour immeubles collectifs sont assortis de paiements reportés, soit 2,3 % de nos contrats d'assurance en vigueur pour immeubles collectifs;
- 50 152 prêts en portefeuille sont assortis de paiements reportés, soit 6,1 % de nos contrats d'assurance de portefeuille en vigueur.