



Second Session  
Thirty-ninth Parliament, 2007-08

Deuxième session de la  
trente-neuvième législature, 2007-2008

## SENATE OF CANADA

## SÉNAT DU CANADA

---

*Standing Senate Committee on  
Social Affairs, Science and Technology  
Proceedings of the Subcommittee on*

*Comité sénatorial permanent des affaires  
sociales, des sciences et de la technologie  
Délibérations du Sous-comité sur les*

# Cities

# Villes

*Chair:*  
The Honourable ART EGGLETON, P.C.

*Président :*  
L'honorable ART EGGLETON, C.P.

---

Wednesday, June 4, 2008  
Thursday, June 5, 2008  
Thursday, June 12, 2008 (in camera)

---

Le mercredi 4 juin 2008  
Le jeudi 5 juin 2008  
Le jeudi 12 juin 2008 (à huis clos)

---

### Issue No. 3

---

### Fascicule n° 3

**Eighth, ninth and tenth meetings on:**  
Current social issues pertaining to Canada's largest cities

**Huitième, neuvième et dixième réunions concernant :**  
Les questions d'actualité des grandes villes canadiennes

---

WITNESSES:  
(See back cover)

---

TÉMOINS :  
(Voir à l'endos)

**THE SUBCOMMITTEE ON CITIES**

The Honourable Art Eggleton, P.C., *Chair*

The Honourable Andrée Champagne, P.C., *Deputy Chair*  
and

The Honourable Senators:

Cordy  
Keon  
(Quorum 3)

Munson  
Trenholme Counsell

**LE SOUS-COMITÉ SUR LES VILLES**

*Président* : L'honorable Art Eggleton, C.P.

*Vice-présidente* : L'honorable Andrée Champagne, C.P.  
et

Les honorables sénateurs :

Munson  
Trenholme Counsell

(Quorum 3)

**MINUTES OF PROCEEDINGS**

OTTAWA, Wednesday, June 4, 2008  
(9)

[*English*]

The Senate Subcommittee on Cities met this day at 4:06 p.m., in room 2, Victoria Building, the chair, the Honourable Art Eggleton, P.C., presiding.

*Members of the Subcommittee present:* The Honourable Senators Eggleton, P.C., Keon, Munson and Trenholme Counsell (4).

*In attendance:* Brian O'Neal and Clara Morgan, Analysts, Parliamentary Information and Research Services, Library of Parliament.

*Also in attendance:* The official reporters of the Senate.

Pursuant to the order of reference adopted by the Senate on Tuesday, November 20, 2007 and delegated on Wednesday, November 21, 2007 by the Standing Senate Committee on Social Affairs, Science and Technology, the subcommittee continued its examination on current social issues pertaining to Canada's largest cities, in particular poverty, housing and homelessness. (*For complete text of order of reference, see proceedings of the committee, Issue No. 1.*)

**WITNESSES:***Fédération des femmes du Québec:*

Nancy Burrows, Coordinator.

*Carleton University:*

Fran Kłodawsky, Professor, Department of Geography and Environmental Studies;

Marika Morris, School of Canadian Studies.

*University of British Columbia:*

Claire Young, Senior Associate Dean, Academic Affairs and Professor, Faculty of Law.

Ms. Burrows, Ms. Kłodawsky, Ms. Morris and Ms. Young each made a statement and responded to questions.

At 6 p.m., it was agreed that the subcommittee adjourn to the call of the chair.

**ATTEST:**


---

OTTAWA, Thursday, June 5, 2008  
(10)

[*English*]

The Senate Subcommittee on Cities met this day at 8:35 a.m., in room 2, Victoria Building, the chair, the Honourable Art Eggleton, P.C., presiding.

**PROCÈS-VERBAUX**

OTTAWA, le mercredi 4 juin 2008  
(9)

[*Traduction*]

Le Sous-comité sénatorial sur les villes se réunit aujourd'hui, à 16 h 6, dans la salle 2 de l'édifice Victoria sous la présidence de l'honorable Art Eggleton, C.P. (*président*).

*Membres du sous-comité présents :* Les honorables sénateurs Eggleton, C.P., Keon, Munson et Trenholme Counsell (4).

*Sont présents :* Brian O'Neal et Clara Morgan, analystes, Service d'information et de recherche parlementaires, Bibliothèque du Parlement.

*Également présents :* Les sténographes officiels du Sénat.

Conformément à l'ordre de renvoi adopté le mardi 20 novembre 2007 et délégué le mercredi 21 novembre 2007 par le Comité sénatorial permanent des affaires sociales, des sciences et de la technologie, le sous-comité poursuit son étude des questions d'actualité des grandes villes canadienne, en particulier la pauvreté, le logement et le sans-abri. (*Le texte complet de l'ordre de renvoi figure au fascicule n° 1 des délibérations du comité.*)

**TÉMOINS :***Fédération des femmes du Québec :*

Nancy Burrows, coordonnatrice.

*Université Carleton :*

Fran Kłodawsky, professeure, département de géographie et d'études environnementales;

Marika Morris, École des études canadiennes.

*Université de la Colombie-Britannique :*

Claire Young, vice-doyenne principale, Affaires académiques, et professeure, faculté de droit.

Mmes Burrows, Kłodawsky, Morris et Young font chacune une déclaration et répondent aux questions.

À 18 heures, il est convenu que le sous-comité s'ajourne jusqu'à nouvelle convocation de la présidence.

**ATTESTÉ :**


---

OTTAWA, le jeudi 5 juin 2008  
(10)

[*Traduction*]

Le Sous-comité sénatorial sur les villes se réunit aujourd'hui, à 8 h 35, dans la salle 2 de l'édifice Victoria sous la présidence de l'honorable Art Eggleton, C.P. (*président*).

*Members of the Subcommittee present:* The Honourable Senators Eggleton, P.C., Keon, Munson and Trenholme Counsell (4).

*In attendance:* Brian O'Neal and Havi Echenberg, Analysts, Parliamentary Information and Research Services, Library of Parliament.

*Also in attendance:* The official reporters of the Senate.

Pursuant to the order of reference adopted by the Senate on Tuesday, November 20, 2007 and delegated on Wednesday, November 21, 2007 by the Standing Senate Committee on Social Affairs, Science and Technology, the subcommittee continued its examination on current social issues pertaining to Canada's largest cities, in particular poverty, housing and homelessness. (*For complete text of order of reference, see proceedings of the committee, Issue No. 1.*)

#### *WITNESSES:*

*Affordable New Home Foundation — Saskatchewan:*

Keith Hanson, Executive Director.

*Centretown Affordable Housing Development Corporation:*

Dennis Carr, Development Coordinator.

*Vancity Enterprises Ltd.:*

Dan Paris, Director of Development.

*Focus Consulting Inc.:*

Steve Pomeroy, President.

Mr. Hanson, Mr. Carr, Mr. Paris and Mr. Pomeroy each made a statement and responded to questions.

At 10:05 a.m., the deputy chair assumed the chair.

At 10:35 a.m., it was agreed that the subcommittee adjourn to the call of the chair.

#### *ATTEST:*

OTTAWA, Thursday, June 12, 2008  
(11)

[*English*]

The Senate Subcommittee on Cities met in camera this day at 10:50 a.m., in room 705, Victoria Building, the chair, the Honourable Art Eggleton, P.C. presiding.

*Members of the Subcommittee present:* The Honourable Senators Cordy, Eggleton, P.C., Munson and Trenholme Counsell (4).

*In attendance:* Brian O'Neal and Havi Echinberg, Analysts, Parliamentary Information and Research Services, Library of Parliament.

*Membres du sous-comité présents :* Les honorables sénateurs Eggleton, C.P., Keon, Munson et Trenholme Counsell (4).

*Sont présents :* Brian O'Neal et Havi Echenberg, Analystes, Service d'information et de recherche parlementaires, Bibliothèque du Parlement.

*Également présents :* Les sténographes officiels du Sénat.

Conformément à l'ordre de renvoi adopté le mardi 20 novembre 2007 et délégué le mercredi 21 novembre 2007 par le Comité sénatorial permanent des affaires sociales, des sciences et de la technologie, le sous-comité poursuit son étude des questions d'actualité des grandes villes canadienne, en particulier la pauvreté, le logement et le sans-abrisme. (*Le texte complet de l'ordre de renvoi figure dans le fascicule n° 1 des délibérations du comité.*)

#### *TÉMOINS :*

*Affordable New Home Foundation — Saskatchewan :*

Keith Hanson, directeur exécutif.

*Centretown Affordable Housing Development Corporation :*

Dennis Carr, coordonnateur, Mise en valeur.

*Vancity Enterprises Ltd. :*

Dan Paris, directeur, Mise en valeur.

*Focus Consulting Inc. :*

Steve Pomeroy, président.

MM. Hanson, Carr, Paris et Pomeroy font chacun une déclaration et répondent aux questions.

À 10 h 5, le vice-président prend le fauteuil.

À 10 h 35, il est convenu que le sous-comité s'ajourne jusqu'à nouvelle convocation de la présidence.

#### *ATTESTÉ :*

OTTAWA, le jeudi 12 juin 2008  
(11)

[*Traduction*]

Le Sous-comité sénatorial sur les villes se réunit aujourd'hui à huis clos à 10 h 50 dans la salle 2 de l'édifice Victoria sous la présidence de l'honorable Art Eggleton, C.P. (*président*).

*Membres du sous-comité présents :* Les honorables sénateurs Cordy, Eggleton, C.P., Munson et Trenholme Counsell (4).

*Sont présents :* Brian O'Neal et Havi Echinberg, analystes, Service d'information et de recherche parlementaires, Bibliothèque du Parlement.

Pursuant to the order of reference adopted by the Senate on Tuesday, November 20, 2007 and delegated on Wednesday, November 21, 2007 by the Standing Senate Committee on Social Affairs, Science and Technology, the subcommittee continued its examination on current social issues pertaining to Canada's largest cities, in particular poverty, housing and homelessness. (*For complete text of order of reference, see proceedings of the committee, Issue No. 1.*)

Pursuant to rule 92(2)(e), the committee considered a draft agenda (future business).

Pursuant to rule 92(2)(f), the committee considered a draft report.

At noon, it was agreed that the committee adjourn to the call of the chair.

*ATTEST:*

*La greffière du sous-comité,*

Barbara Reynolds

*Clerk of the Subcommittee*

Conformément à l'ordre de renvoi adopté le mardi 20 novembre 2007 et délégué le mercredi 21 novembre 2007 par le Comité sénatorial permanent des affaires sociales, des sciences et de la technologie, le sous-comité poursuit son étude sur les questions d'actualité des grandes villes canadienne, en particulier la pauvreté, le logement et le sans-abrisme. (*Le texte complet de l'ordre de renvoi figure dans le fascicule n° 1 des délibérations du comité.*)

Conformément à l'alinéa 922)e) du Règlement, le sous-comité examine une ébauche d'ordre du jour (activités futures).

Conformément à l'alinéa 922)f) du Règlement, le sous-comité examine une ébauche de rapport.

À midi, il est convenu que le comité s'ajourne jusqu'à nouvelle convocation de la présidence.

*ATTESTÉ :*

**EVIDENCE**

OTTAWA, Wednesday, June 4, 2008

The Subcommittee on Cities of the Standing Senate Committee on Social Affairs, Science and Technology met today at 4:06 p.m. to study current social issues affecting Canada's large cities today.

**Senator Art Eggleton (Chair)** in the chair.

[*Translation*]

**The Chair:** Welcome to the Subcommittee on Cities of the Standing Senate Committee on Social Affairs, Science and Technology. Today we are going to continue to examine and report on current social issues pertaining to Canada's largest cities, women and poverty.

[*English*]

Our subcommittee is building upon much previous work done in the Senate on the question of poverty. For example, in 1971, we had Senator David Croll's report. Then Senator Cohen put out a report in 1997 entitled *Sounding the Alarm: Poverty in Canada*.

At the same time our study is going on, it is complemented by work done at the Standing Senate Committee on Agriculture and Forestry, which is looking at the question of rural poverty. Also, our very own Senator Keon chairs the Subcommittee on Population Health, which is looking at the social determinants of health, and that again brings in the question of poverty. There are a number of things we hope to bring together in dealing with these issues.

As we have had several hearings so far, we anticipate putting out an options paper within weeks and having it examined over the summer. We will be holding hearings in different places across Canada, including Vancouver, Montreal, Toronto, Halifax, St. John's, Winnipeg; I cannot remember them all.

We have four witnesses present today who have been asked to make opening statements of five to seven minutes. I will introduce them to you now.

[*Translation*]

Nancy Burrows is the coordinator of the Fédération des femmes du Québec, an independent women's organization. The federation is actively involved in the struggle against violence and discrimination towards women and against the poverty of which they are victims.

[*English*]

Next is Fran Kłodawsky, Professor, Department of Geography and Environmental Studies, Carleton University. She has researched and published in the area of housing needs of single-parent families. More recently, Ms. Kłodawsky has pursued two streams of research interests: first, women's municipal initiatives to promote equality and inclusiveness, especially with regard to safety and municipal services; and second, community interurban

**TÉMOIGNAGES**

OTTAWA, le mercredi 4 juin 2008

Le Sous-comité sur les villes du Comité sénatorial permanent des affaires sociales, des sciences et de la technologie se réunit aujourd'hui, à 16 heures pour étudier les questions d'actualité des grandes villes canadiennes.

**Le sénateur Art Eggleton (président)** occupe le fauteuil.

[*Français*]

**Le président :** Bienvenue au sous-comité sur les grandes villes du Comité sénatorial permanent des affaires sociales, des sciences et de la technologie. Aujourd'hui, nous allons continuer notre étude sur les questions d'actualité des grandes villes canadiennes, les femmes et la pauvreté.

[*Traduction*]

Notre sous-comité s'appuie sur une grande partie des travaux déjà réalisés par le Sénat sur la question de la pauvreté. Par exemple, en 1971, il y a eu le rapport du sénateur David Croll. Puis, en 1997, c'est le sénateur Erminie Joy Cohen qui a publié son rapport intitulé *La pauvreté au Canada, le point critique*.

À l'heure où nous effectuons cette étude, le Comité sénatorial permanent de l'agriculture et des forêts se penche sur la pauvreté rurale. Le sénateur Keon, membre de notre comité, préside le Sous-comité sur la santé de la population qui examine les déterminants de la santé ainsi que la question de la pauvreté. Nous espérons ainsi réaliser la synthèse de toutes les facettes de ces différentes questions.

Comme nous avons déjà tenu plusieurs audiences, nous envisageons de déposer un document sur les options proposées d'ici quelques semaines, afin de l'examiner dans le courant de l'été. Nous tiendrons des audiences en différents lieux partout au Canada, notamment à Vancouver, à Montréal, à Toronto, à Halifax, à St. John's, à Winnipeg et j'en oublie.

Nous accueillons aujourd'hui quatre témoins que nous allons inviter à faire partager leurs déclarations liminaires durant cinq à sept minutes. Je vais vous les présenter.

[*Français*]

Nancy Burrows est coordonnatrice de la Fédération des femmes du Québec, une organisation féministe indépendante. La fédération s'investit activement dans la lutte contre la violence et la discrimination à l'égard des femmes et contre la pauvreté dont elles sont victimes.

[*Traduction*]

Nous avons ensuite Fran Kłodawsky, professeure au département de géographie et d'études environnementales de l'Université Carleton. Mme Kłodawsky a effectué des recherches et publiée sur la question des besoins des familles monoparentales en matière de logement. Plus récemment, elle a poussé ses recherches selon deux grands axes : d'abord, les initiatives adoptées par les municipalités en vue de promouvoir l'égalité et

national and international efforts to examine the significance of affordable housing and the dilemmas that arise, including homelessness, when such housing is not available.

We have Marika Morris from the School of Canadian Studies, a research and strategic communications consultant who has published extensively in the areas of women, poverty, health and social policy. She also teaches two Canadian studies courses at Carleton University. She was research coordinator for the Canadian Research Institute for the Advancement of Women for five years, during which she was principal researcher and author of two national research studies: one integrating the voices of low-income women into policy discussions on the Canada Social Transfer, First Nations women in Vancouver and immigrant and refugee women in Calgary; and a second study on women with disabilities. That was done with respect to Winnipeg.

Next is Claire Young, Senior Associate Dean of Academic Affairs and Professor of Law at the University of British Columbia. Ms. Young has authored several books and numerous articles on tax law and policy. Her recent research has focused on gender and tax law, with a special emphasis on the use of tax expenditure theory as a critical tool of analysis. Ms. Young has studied how tax expenditures are used to fund social programs and how such measures are applied to women. In her research work, she has examined tax provisions that are related to children, dependants, retirement savings and for those individuals with disabilities and their caregivers, and a gender responsive budget project.

Welcome to all four of you. You have terrific knowledge in this whole subject area.

*[Translation]*

**Nancy Burrows, Coordinator, Fédération des femmes du Québec:** Mr. Chair, thank you for your invitation. It is a pleasure to be here. I am going to provide an overview of the major issues concerning women and poverty overall. In conclusion, I will talk about some of the demands respecting women and poverty.

Poverty has a gender. Girls and women own less than 1 per cent of the planet's wealth; they work 70 per cent of hours worked and receive only 10 per cent of the income. Women are poorer than men because of the types of jobs they have. They hold 70 per cent of part-time jobs and the majority of non-standard jobs, and are less unionized than men.

Women are poorer than men because they do more unpaid work. Too often the concept of work continues to refer only to salaried work and to exclude housework or care for children or

l'inclusion des femmes, surtout en matière de sécurité et de services municipaux; de deuxièmement, l'importance des logements abordables et les dilemmes que soulève ce problème, notamment pour ce qui est de l'itinérance causée par l'absence de tels logements, cela sous l'angle des communautés interurbaines, au Canada et à l'étranger.

De l'École des études canadiennes, nous accueillons Marika Morris, qui est consultante en recherche et en communications stratégiques et qui a beaucoup publié sur la question des femmes, la pauvreté, la santé et la politique sociale. Elle enseigne également deux cours d'études canadiennes à l'Université Carleton. Elle a été coordinatrice de la recherche à l'Institut canadien de recherche pour l'avancement de la femme, durant cinq ans, et à cette occasion, elle a été chercheuse principale et a signé deux grandes études nationales; la première intitulée *Integrating the voices of low-income women into policy discussions on the Canada Social Transfer, First Nations women in Vancouver and immigrant and refugee women in Calgary*, et la seconde qui concerne les femmes handicapées. Cette étude a été réalisée à Winnipeg.

Enfin, nous conclurons par Claire Young, vice-doyenne principale, Affaires académiques, et professeure à la Faculté de droit de l'Université de la Colombie-Britannique. Mme Young a signé plusieurs ouvrages et articles sur les lois et les politiques fiscales. Dans sa dernière recherche, elle s'est intéressée aux liens entre les lois fiscales et les femmes, principalement à l'application de la théorie des dépenses fiscales en tant qu'outil d'analyse fondamentale. Mme Young a étudié la façon dont les dépenses fiscales servent à alimenter les programmes sociaux et dans quelle mesure de telles dispositions sont appliquées aux femmes. Dans son travail de recherche, elle s'est penchée sur les dispositions fiscales concernant les enfants, les personnes dépendantes, les épargnes-retraites, les personnes handicapées et celles qui s'en occupent, de même que la notion de projet budgétaire adapté aux femmes.

Bienvenue à vous quatre. Vous représentez un formidable bagage de connaissances sur tout ce sujet.

*[Français]*

**Nancy Burrows, coordonnatrice, Fédération des femmes du Québec :** Monsieur le président, je vous remercie de l'invitation. C'est un plaisir d'être ici. Je vais faire un survol des enjeux majeurs concernant les femmes et la pauvreté de façon plus générale. En terminant, je parlerai de quelques-unes des revendications au sujet des femmes et de la pauvreté.

La pauvreté a un sexe. Les filles et les femmes possèdent moins de 1 p. 100 des richesses de la planète et elles fournissent 70 p. 100 des heures travaillées et ne reçoivent que 10 p. 100 des revenus. Les femmes sont plus pauvres que les hommes à cause du type d'emploi qu'elles occupent; elles occupent 70 p. 100 des emplois à temps partiel, la majorité des emplois atypiques et elles sont moins syndiquées que les hommes.

Les femmes sont plus pauvres parce qu'elles effectuent une plus grande part du travail non rémunéré. La notion du travail continue trop souvent de référer uniquement au travail salarié et

dependent relatives, as well as all other voluntary community service activity. So the work is unrecognized and unpaid. For example, women make up 80 per cent of so-called "natural" helpers.

Women are poorer than men because of the sectors where they work. For instance, because of the socialization and sexist education that we get, women tend to choose their career based on service rendered to others.

That is why women are mainly to be found in health, social services and retail, which are areas in which women are less well paid and also areas that are the most likely to be affected by privatization.

Among the ten jobs with the largest number of women, secretaries rank first, followed by retail salespersons and cashiers, just for an example of female employment.

Women become poorer when they have children and the low income rate for single-parent families headed by a woman was 52.1 per cent compared with 11.6 per cent for two-parent families.

There are also many elderly women living in poverty and many of them live below the low income cut-off. They are less able to contribute to the Régie de rentes du Québec because leave the labour market at some point to take care of their children. They have fewer years on the labour market and they have lower salaries. All this means that they have lower incomes when they are older.

We are experiencing a housing crisis in Quebec and many other places in Canada, and this is felt by women in particular. Among women who are single parents, 19.6 per cent spend over half of their income on rent. In Quebec, over half of 58,250 families spend over 80 per cent of their income on housing.

Obviously there is the whole issue of homelessness among women. Some of my colleagues will talk about that in greater detail.

Women in general experience multiple discrimination, but some women face more than others. This is particularly the case for women from ostracized ethnocultural groups, including migrant and immigrant women. For instance, talking about women and immigration, in the area of job entry, the facts are clear. The unemployment rate is much higher for immigrant women than it is for immigrant men, and the unemployment rate is higher for immigrants than for the non-immigrant population.

The impacts of non-recognition of degrees and credentials acquired abroad on the economic independence of women immigrants are disastrous. The situation is very difficult for

d'exclure le travail domestique ou celui du soin des enfants ou des proches dépendants ainsi que toute autre activité bénévole de services à la communauté. Donc, le travail est non reconnu et est gratuit. Par exemple, les femmes constituent 80 p. 100 des proches aidantes.

Les femmes sont plus pauvres que les hommes à cause des secteurs d'activité dans lesquels elles travaillent, entre autres, à cause de la socialisation et de l'éducation sexistes que nous recevons, les femmes ont plus tendance à choisir leur carrière en fonction du service rendu aux autres.

C'est pour cela que les femmes se retrouvent majoritairement dans les domaines de la santé, des services sociaux et de vente, qui sont à la fois des domaines où les femmes sont moins bien payées et les domaines les plus à être touchés par la privatisation.

Dans les dix emplois où les femmes sont les plus présentes, on retrouve en première place les secrétaires, les vendeuses dans la vente au détail et les caissières pour donner un exemple de l'emploi au féminin.

Les femmes deviennent plus pauvres lorsqu'elles ont des enfants et le taux de faible revenu des familles monoparentales dirigées par une femme était de 52 p. 100 comparativement à 11,6 p. 100 pour des familles biparentales.

Les femmes âgées sont très nombreuses à vivre en situation de pauvreté et plusieurs vivent sous le seuil de la pauvreté. Elles ont une capacité moindre de contribuer à la Régie de rentes du Québec parce qu'elles ont quitté le marché de l'emploi, à un certain moment, pour s'occuper des enfants. Elles ont moins d'années sur le marché du travail et elles ont eu des salaires inférieurs. Tout cela se traduit par des revenus inférieurs lorsqu'elles sont âgées.

Nous vivons une crise du logement au Québec et à plusieurs endroits au Canada et ceci se répercute particulièrement sur les femmes. Les femmes monoparentales sont 19,6 p. 100 à consacrer plus de la moitié de leur revenu au loyer. Au Québec, plus de 58 250 familles consacraient plus de 80 p. 100 de leur revenu pour se loger.

Évidemment, il y a toute la question de l'itinérance des femmes. Certaines de mes collègues vont en parler plus en détails.

Si les femmes en général vivent encore de multiples discriminations, certaines en vivent plus que d'autres. C'est notamment le cas des femmes des groupes ethnoculturels ostracisés incluant les femmes migrantes et immigrantes. Entre autres, si on parle de la question des femmes et l'immigration, dans le domaine de l'intégration à l'emploi, le constat est évident. Le taux de chômage est beaucoup plus élevé pour les femmes immigrantes que pour les hommes immigrants et le taux de chômage est plus élevé pour les immigrants que pour la population non immigrante.

L'impact de la non-reconnaissance des diplômes et des compétences acquises à l'étranger sur l'autonomie économique des femmes immigrantes est désastreux. La situation est très

Aboriginal women. They are single parents more often than non-Aboriginal women and they are twice as likely to become mothers before the age of 25.

Some recent studies have shown that urban homelessness has been rising particularly in recent years among Aboriginal women.

There is also the problem of taxation and the distribution of wealth in Canada. Wealth is poorly defined and its production is poorly calculated. According to Statistics Canada, in 1999, the more well-off half of the Canadian population, or 50 per cent, held 94 per cent of personal wealth, while the other half had to be satisfied with the remaining 6 per cent. These numbers are provided by Statistics Canada. The effect of the current system is to increase the gaps between rich and poor, and between men and women.

It is unacceptable that human development in a country as rich as Canada should be in decline. The Canadian government has been criticized in recent years by the UNPD and by the UN Committee on Economic, Social and Cultural Rights for its failure to respect numerous economic and social rights: the right to an adequate standard of living, to housing, to education, to fair and favourable working conditions, to access to justice and to union rights. This was the UN committee report.

The UN Programme report indicates that social exclusion, chronic unemployment, deterioration of living conditions and functional illiteracy are more of a factor in Canada than in most industrialized countries. It must be remembered that poverty is not just an economic issue. Fundamentally, it is a denial of rights.

To conclude, I will give you a few examples of solutions to the issue of poverty. The women's movement has been working for years on various campaigns and demands. At present, in Quebec, we have a campaign called: emerging from poverty: a societal choice. This campaign is led by the World March of Women, which is part of a worldwide network. Actually we demonstrated in Quebec City on the weekend around Parliament.

The priority demand of this campaign is the minimum wage. It is inexcusable for someone to work 40 hours a week and live below the low income cut-off determined by Statistics Canada. In Quebec the minimum wage should be increased to \$10.43 an hour from the current \$8.50 an hour for the annual income to be equal to the low income cut-off. I recently met an Afghan woman who has been in Quebec for 12 years, who is a single parent of six children and who works for \$8.50 an hour. She has a family to house and feed. This is one example of an unacceptable situation in Canada.

Another demand is for the indexation of social assistance benefits, free medication for all persons with an income under \$12,000 a year, and for all child support to no longer be deducted from social assistance benefits, and loans and bursaries. Other matters are also being put forward, such as the need to develop a policy on the reconciliation of work, family and educational

difficult pour les femmes autochtones. Elles sont plus souvent mères monoparentales que les femmes non autochtones et elles sont deux fois plus susceptibles d'être mères avant l'âge de 25 ans.

Des études récentes démontrent que la question de l'itinérance en milieu urbain chez les femmes autochtones est particulièrement en hausse ces dernières années.

Il y a aussi un problème de la fiscalité et de la répartition des richesses au Canada. La richesse est mal définie et sa production est mal calculée. Selon Statistique Canada, en 1999, la moitié la plus fortunée de la population canadienne, donc 50 p. 100, possédait 94 p. 100 de la richesse personnelle alors que l'autre moitié se contentait du 6 p. 100 restant. Ce sont des chiffres de Statistique Canada. Le système actuel a pour effet d'accroître les écarts entre les riches et les pauvres et entre les hommes et les femmes.

Il est inadmissible que le développement humain dans un pays riche comme le Canada soit en régression. Le gouvernement canadien a été blâmé dans les dernières années par le PNUD et par le Comité des droits économiques, sociaux et culturels de l'ONU pour le manque de respect à l'égard de plusieurs droits économiques et sociaux : le droit à un niveau de vie suffisant, le droit au logement, à l'éducation, à des conditions de travail justes et favorables, l'accès à la justice et les droits syndicaux. C'était le rapport du comité de l'ONU.

Le rapport du Programme des Nations Unies indique que l'exclusion sociale, le chômage de longue durée, la détérioration des conditions de vie et l'analphabétisme fonctionnel au Canada sont plus présents que dans la majorité des pays industrialisés. La pauvreté, il faut le dire, n'est pas une question économique. Fondamentalement, c'est un déni de droit.

En terminant, je vais vous donner quelques exemples de solution à la pauvreté. Le mouvement féministe travaille depuis des années à mettre sur pied différentes campagnes et revendications. Actuellement au Québec, nous avons une campagne qui s'appelle Sortir de la pauvreté : un choix de société. Cette campagne est menée par la Marche mondiale des femmes au Québec, qui fait partie d'un réseau mondial. On a tenu d'ailleurs à Québec une action en fin de semaine autour du Parlement.

Les revendications prioritaires de cette campagne sont le salaire minimum. Il est inexcusable de travailler 40 heures par semaine et vivre en dessous du seuil de la pauvreté déterminé par Statistique Canada. Il faudrait augmenter au Québec le salaire minimum à 10,43 \$ de l'heure, actuellement il est de 8,50 \$ l'heure, pour avoir un revenu annuel équivalent au seuil du faible revenu. J'ai rencontré récemment une femme afghane, qui est au Québec depuis 12 ans, mère monoparentale de six enfants et elle travaille à 8,50 \$ de l'heure. Elle a une famille à loger et à nourrir. C'est un exemple de situations inacceptables au Canada.

Une autre revendication est l'indexation des prestations d'aide sociale et la gratuité des médicaments pour toutes les personnes dont les revenus sont inférieurs à 12 000 \$ par année, et que la totalité des pensions alimentaires versées aux enfants ne soit plus soustraite des prestations d'aide sociale et des prêts et bourses. Il y a d'autres pistes mises de l'avant : le besoin de développer une

responsibilities, the development of social housing and public transit services, and the introduction of a progressive tax system that allows for the redistribution of wealth.

I think that another avenue to be explored is the importance of promoting gender-disaggregated analysis in the various government policies so that we can see the impact of the various policies on men and women.

Poverty and the lack of economic independence among women are the consequences of political and economic decisions. The elimination of female poverty is not a matter of charity, but a matter of rights — women's rights and human rights.

*[English]*

**Fran Kłodawsky, Professor, Department of Geography and Environmental Studies, Carleton University:** Since 2001, I have been the principal co-investigator, along with Dr. Tim Aubry of the University of Ottawa, in a longitudinal study following diverse persons in the city of Ottawa who were homeless when we first spoke to them in 2002. Our central goal was to learn more about what caused people with different characteristics to become homeless and what factors either helped or hindered them to exit homelessness. Thus, our emphasis was not on learning generally about the homeless population in Ottawa but rather on finding out how homelessness and leaving homelessness happens to diverse individuals.

I hope you have these tables.

**The Chair:** Yes, we do.

**Ms. Kłodawsky:** They capture both the time frame and the type of persons to whom we spoke.

Overall, we found the experiences of women being homeless and their reasons for becoming homeless were quite different than those of men. When we distinguished women and men on the basis of Aboriginal identity and country of origin, we learned about other important differences as well.

I want to mention briefly three examples of what we learned, which are captured in the three tables I have provided. The first one is particularly disturbing. It is about male and female youth experiences of childhood trauma, including physical and sexual abuse and witnessing abuse within the family. You will see that it was girls, and most particularly Aboriginal girls, who experienced sexual abuse in far greater proportion than was true for male youth.

The second table summarizes the statistical results of trying to sort out the characteristics of our respondents not so much in terms of male, female and so on, but rather in terms of the kinds of health problems that contributed to their homelessness. The three clusters that we identified were, first, a group that appeared relatively free of health problems and whose homelessness seemed largely the result of economic difficulties; second, a group whose

politique de conciliation famille-travail-étude, le développement des logements sociaux, les services de transport en commun, l'instauration d'un régime fiscal progressif qui permettrait de redistribuer la richesse sont d'autres exemples.

Je pense qu'une autre piste à explorer est l'importance de promouvoir l'analyse différenciée selon les sexes dans les différentes politiques gouvernementales pour voir l'impact des différentes politiques sur les hommes et sur les femmes.

La pauvreté et le manque d'autonomie économique des femmes sont les conséquences de décisions politiques et économiques. L'élimination de la pauvreté des femmes n'est pas une question de charité mais bien de droit des femmes et de droits humains.

*[Traduction]*

**Fran Kłodawsky, professeure, département de géographie et d'études environnementales, Université Carleton :** Depuis 2001, je suis coenquêteuse principale, avec Tim Aubry de l'Université d'Ottawa, dans le cadre d'une enquête longitudinale qui nous a amenés à suivre différentes personnes de la ville d'Ottawa qui, quand nous les avons rencontrées en 2002, étaient des sans-abri. Nous voulions en apprendre davantage sur ce qui amène des personnes présentant différentes caractéristiques à se retrouver sans abri et quels facteurs les ont aidées ou au contraire empêchées à sortir de l'itinérance. Nous avons donc cherché à en apprendre davantage, de façon générale, sur la population de sans-abri à Ottawa, mais aussi à voir comment certaines personnes en viennent à tomber dans l'itinérance et d'autres à s'en sortir.

J'espère que vous avez les tableaux en question.

**Le président :** Oui.

**Mme Kłodawsky :** On y voit les deux périodes visées ainsi que le type de personnes auxquelles nous nous sommes intéressés.

Dans l'ensemble, nous avons constaté que les raisons pour lesquelles les femmes sans-abri tombent dans l'itinérance sont très différentes de celles des hommes. On constate d'autres différences marquées, par ailleurs, entre les hommes et les femmes en fonction de leur identité autochtone ou de leur pays d'origine.

Je tiens à vous commenter brièvement trois exemples qui sont illustrés dans les trois tableaux que je vous ai fait remettre. Le premier est particulièrement troublant. Il établit le lien entre l'itinérance et les expériences traumatisantes subies dans l'enfance par des hommes et par des femmes, y compris des agressions physiques ou sexuelles et le fait d'avoir été témoin d'actes de violence familiale. Vous constaterez que ce sont les jeunes filles, et plus particulièrement les jeunes filles autochtones qui ont été victimes, dans une proportion beaucoup plus élevée que les garçons, d'agressions sexuelles.

Le deuxième tableau établit une ventilation statistique des caractéristiques des répondants, non plus uniquement en fonction de leur sexe, mais plutôt en fonction des problèmes de santé qui les ont amenés à tomber dans l'itinérance. Les trois grappes que nous avons constituées étaient les suivantes : d'abord, un groupe qui semblait n'avoir pas vraiment eu de problèmes de santé et dont l'itinérance avait été essentiellement occasionnée par des

substance use problems were most prominent; and, third, a group who reported the presence of chronic physical health problems as well as mental health issues. As you can see from the table, single women and single men were distinct from one another, and adults with children were distinct from homeless single people. About 90 per cent of the adults with children, of whom the majority were women with children, were homeless primarily for economic reasons. In contrast, over half of the adult women alone had complex chronic mental and physical health needs, and that was in comparison to about one quarter of the men. Among youth, the same sort of distinction occurs, although less dramatically. Finally, a larger proportion of male youth and single men found themselves in the group with substance use problems.

The third table of this set captures some of the differences we found when we compared those who were born in Canada to those who were not. There were proportionally more women and more female adults with children among the foreign-born respondents than among the Canadian-born respondents.

I present these findings to illustrate a vital point that needs emphasis. It is not enough to recognize that, broadly, some groups are more affected by poverty than are others. In order to understand what causes people to become homeless and what help they require, it is important to fully incorporate an intersectional lens. By intersectional, I mean an approach that recognizes that a person's life experience is shaped by multiple characteristics, including gender, ethnicity, ability, class, sexual orientation and so on. These factors intersect with one another in complex ways, with poverty too often being the outcome. Until it is recognized that poverty is actually a broad umbrella term for a range of deprivations and indignities and that solutions need to be tailored to individuals' circumstances, effective policy prescriptions will continue to be elusive.

At the same time, though, it is important to thoroughly examine assumptions about what counts when it comes to someone who has been homeless being successful in finding stable housing. In our study, we tested assumptions about what would explain why someone who was homeless in 2002 would or would not be homeless in 2004, because our research was longitudinal. The model that we used — that is, the assumptions that we tested — is captured in the final slide.

For example, we identified substance use problems as likely to be an explanatory factor in explaining why someone who was homeless in 2002 would be homeless or would not be homeless in 2004. However, it was not a significant factor. The only factors that were significant were sense of personal empowerment, level of income support, and access to subsidized housing. Thus, despite the diversity of the population, poverty and lack of access to affordable housing appears to trump health problems in terms of contributing to homelessness and exits from homelessness.

difficultés économiques; le deuxième groupe est celui où le nombre de consommateurs de substances diverses est le plus important; quant au troisième groupe, il représente l'ensemble des répondants ayant fait état de problèmes de santé physique chroniques de même que de troubles en santé mentale. Comme vous pouvez le constater d'après ce tableau, nous avons établi une ventilation selon qu'il s'agissait de jeunes hommes, de jeunes femmes, d'hommes adultes et de femmes adultes célibataires et d'adultes avec enfants. Quelque 90 p. 100 de cette dernière population, essentiellement composée de femmes ayant des enfants, s'était retrouvée dans la rue essentiellement pour des motifs économiques. En revanche, près de la moitié des femmes adultes souffraient de troubles chroniques, en santé mentale ou en santé physique, par rapport à un quart environ seulement des hommes. Chez les jeunes, on constate la même différence, bien que celle-ci soit moins marquée. Enfin, une grande proportion de jeunes hommes et d'hommes célibataires se retrouvent dans le groupe des toxicomanes/alcooliques.

Le troisième tableau de cet ensemble présente la différence entre les personnes nées au Canada et celles nées à l'étranger. Proportionnellement plus de femmes célibataires et plus de femmes avec des enfants étaient nées à l'étranger.

Je vous commente ces constats afin d'illustrer un point fondamental sur lequel il convient d'insister. Il ne suffit pas de prendre acte du fait que certains groupes sont plus touchés que d'autres par la pauvreté. Afin de véritablement comprendre les causes de l'itinérance et le genre d'aide à apporter aux sans-abri, il convient d'adopter une approche intersectionnelle. Le terme intersectionnel sous-entend que l'expérience de vie de chacun est forgée par de multiples caractéristiques, y compris le sexe, l'ethnie, les capacités personnelles, la classe sociale, l'orientation sexuelle et ainsi de suite. Tous ces facteurs se fusionnent en un faisceau complexe dont le résultat est trop souvent la pauvreté. Tant que ne reconnaîtrons pas que la pauvreté désigne plus généralement tout un ensemble de privations et d'outrages et qu'il faut adapter les solutions aux circonstances de chacun, tous les remèdes adoptés sur le plan des politiques continueront de mettre à côté du but.

D'un autre côté, il est très important d'examiner soigneusement les aspects qui peuvent permettre à une personne ayant été sans-abri à se trouver un logement stable. Dans notre étude, nous avons pu tester une hypothèse destinée à expliquer pourquoi une personne ayant été sans-abri en 2002 ne l'aurait plus été en 2004, parce que notre recherche était longitudinale. Le modèle que nous avons testé, c'est-à-dire les hypothèses que nous avons appliquées, est présenté à la dernière diapositive.

Par exemple, nous avons conclu que la toxicomanie/l'alcoolisme était sans doute un facteur expliquant pourquoi une personne sans-abri en 2002 ne l'aurait plus été en 2004. Toutefois, ce facteur n'était pas significatif. Les seuls facteurs significatifs étaient en fait le renforcement de l'autonomie personnelle, le niveau de soutien du revenu et l'accès à un logement subventionné. Ainsi, malgré la diversité de la population étudiée, la pauvreté et l'absence de logements abordables semblent avoir éclipsé les problèmes de santé en tant que

Moreover, we found that over the study period, individuals' mental health did not improve simply because they were in stable housing but only when they perceived that their housing was of good quality — that it actually was a home space rather than just bricks and mortar.

Based on these findings, there are important lessons to be drawn when it comes to thinking about federal government actions. The first is the significance of an intersectional approach to problems of poverty and marginalization in terms of research, policy, planning and service delivery at all levels of government. The second is the absolutely central role of affordable, secure and good quality housing in solving homelessness. Canada desperately needs a national housing strategy that is capable of providing good quality shelter to all of those who need it. Homelessness is very unlikely to be solved without this critical policy element in place.

**The Chair:** We did have your slides and were able to follow them when you were speaking.

[*Translation*]

**Marika Morris, School of Canadian Studies, Carleton University:** Mr. Chair, thank you for inviting me today to appear before your committee. Most of my comments will be based on some research of which I am the principal author and that was published by the Canadian Research Institute for the Advancement of Women last year.

The research was conducted on low-income women, notably Aboriginal women in Vancouver, immigrant and refugee women in Calgary and women with disabilities in Winnipeg. I have brought a few information leaflets in English and French, which will give you a more detailed idea. I am going to begin by talking about the experience of poverty for women in Canada.

I will then say a few words about the consequences of women's poverty for Canada and I will conclude with the importance of investing in human beings so as to benefit not only women but also the whole of society. For investing in human beings is the very foundation of a healthy, safe and prosperous society.

[*English*]

The women in our study poured their hearts out to us. Despite the different circumstances in provinces that they were living in, certain themes emerged. I will be echoing some of the other presenters here when I say that they had little choice about where they had to live. They had to live where they could afford the rent. For some, it was a rooming house with doors that did not close properly and where they were sexually harassed, or worse; for some, it was living in dilapidated high-rise buildings owned by

facteurs ayant contribué à l'entrée dans l'itinérance et de la sortie de l'itinérance. Qui plus est, nous avons constaté que, durant la période visée par l'étude, la santé mentale des personnes ne s'était pas simplement améliorée parce qu'elles avaient trouvé un logement stable, mais bien parce qu'elles-mêmes se disaient qu'elles avaient trouvé un logement de qualité constituant davantage un foyer qu'un toit sous lequel s'abriter.

Il convient, à partir de ces constats, de tirer d'importants enseignements quant à la façon d'envisager les mesures que le gouvernement fédéral doit adopter. Il y a tout d'abord l'importance de l'approche intersectionnelle face aux problèmes de la pauvreté et de la marginalisation, en ce qui concerne la recherche, les politiques, la planification et la prestation des services par tous les paliers de gouvernement. Deuxièmement, il convient de reconnaître la place résolument déterminante qu'occupe un logement abordable, garanti et de bonne qualité dans le règlement de l'itinérance. Le Canada a cruellement besoin d'une stratégie nationale en matière de logement qui soit susceptible de garantir des abris de qualité abordables à tous ceux et à toutes celles qui en ont besoin. Il y a très peu de chances que l'on règle le problème de l'itinérance tant que ces éléments fondamentaux d'une politique n'auront pas été mis en place.

**Le président :** Nous avions vos diapositives et nous avons donc pu vous suivre quand vous les commentiez.

[*Français*]

**Marika Morris, École des études canadiennes, Université Carleton :** Monsieur le président, je vous remercie de m'avoir invitée aujourd'hui pour comparaître à votre comité. La plupart de mes commentaires seront basés sur une recherche dont je suis l'auteure principale et qui a été publiée par l'Institut canadien de recherche sur les femmes l'année dernière.

La recherche a été faite avec des femmes à faible revenu, notamment des femmes autochtones à Vancouver, des femmes immigrantes et réfugiées à Calgary et des femmes handicapées à Winnipeg. J'ai apporté des feuillets d'information en français et en anglais, qui vont vous donner un aperçu plus détaillé. Je vais commencer par parler de l'expérience de la pauvreté pour les femmes au Canada.

Je dirai ensuite quelques mots au sujet des conséquences de la pauvreté des femmes pour le Canada et je vais terminer avec l'importance d'investir dans les êtres humains pour en faire bénéficier non seulement les femmes mais aussi l'ensemble de la société. Car investir dans les êtres humains est le fondement même d'une société saine, sécuritaire et prospère.

[*Traduction*]

Les femmes se sont épanchées auprès de nous. Malgré les situations différentes constatées dans leurs provinces de résidence, certains thèmes communs sont ressortis. Je me ferai l'écho d'autres intervenants ici en vous disant que ces personnes n'avaient guère le choix de leur lieu de vie. Elles devaient vivre là où le loyer était le moins cher. Pour certaines, il s'agissait de maisons de chambre dont les portes fermaient mal et où elles étaient agressées sexuellement, pour ne pas dire pire encore;

slumlords, surrounded by drug dealers and dealing with cockroaches; for some, it was living in a low-rise apartment building with a landlord who tried to make them pay rent in other ways; for some, it was returning to an abusive relationship because they had no housing option. Once they had stayed at the shelter, they could not afford any other place to live so they had to go back to the abuse.

Many of the women were afraid to walk in their own neighbourhoods day or night, and they were afraid to let their kids play outside. Many felt unsafe in their own home, and one lived with another person in an abandoned dog house.

They had little choice about what to eat. When you need to stretch your funds, you buy cheap, filling foods like pasta. If you qualify, you can go to the food bank maybe once a month and get spaghetti and tomato soup. One woman with a disability had to take prescription medication for a protein deficiency because her disability cheque was not sufficient to buy protein foods that she was not allergic to. Basically — and this was Manitoba — the provincial government paid for the prescription but not for the food that would have prevented the condition in the first place. This was one of many examples of how our participants felt that government policies, at both the federal and the provincial levels, made no sense. They also contradicted or sometimes cancelled each other out.

Another theme was that they had little choice about how to earn money. In Alberta, women on social assistance must find full-time, paid work when their child turns one year old. In Alberta, it is difficult to find any kind of child care let alone adequate child care. We found women with post-secondary education on social assistance in Alberta because their credentials were not recognized. They were even turned down when they tried to get low-paid jobs, because of racism.

Most of the Aboriginal women in our Vancouver sample had to resort to prostitution at one point or another. In particular with that sample, if the woman herself was on social assistance, she was usually supporting many other family members who did not qualify for any social program. For example, one woman was supporting her son who had fetal alcohol syndrome. He did not qualify for social assistance because he was considered to be employable when no one would employ him.

certaines de ces femmes ont dû se réfugier dans des tours d'habitations délabrées, infestées de coquerelles, entourées de trafiquants de drogues et appartenant à des marchands de sommeil; certaines vivaient dans des immeubles collectifs en bande dont le propriétaire voulait obtenir le paiement du loyer en nature; certaines, enfin, avaient décidé de réintégrer une relation abusive parce qu'elles n'avaient pas d'autre solution pour se loger. Après être passées par notre centre, elles ne pouvaient plus se permettre d'aller ailleurs et devaient donc retourner auprès de l'homme qui les avait agressées.

Nombre de ces femmes avaient peur de se déplacer à pied dans leur voisinage, de jour comme de nuit, et elles avaient peur de laisser leurs enfants jouer dehors. Beaucoup ne se sentaient pas en sécurité chez elles et l'une des répondantes avait élu domicile chez quelqu'un d'autre, mais dans la niche du chien abandonnée.

Leurs choix alimentaires étaient limités. Quand vous êtes au sou près, vous achetez ce qui n'est pas cher et vous vous remplissez d'aliments comme des pâtes. Si vous êtes admissible, vous pouvez toujours vous approvisionner à une banque alimentaire, peut-être une fois par mois, pour y prendre des spaghettis et de la soupe de tomate. Une femme atteinte d'incapacité avait dû prendre des médicaments sur ordonnance pour corriger une carence protéïnique causée par le manque de protéines alimentaires, étant donné qu'elle n'avait pas assez d'argent avec son chèque d'invalidité pour s'acheter des produits auxquels elle n'était pas allergique. Au Manitoba, le gouvernement assume le coût des médicaments vendus sur ordonnance, mais pas de l'alimentation qui aurait pu lui éviter de se retrouver dans cet état. C'est là un des nombreux exemples qui a amené nos participants à estimer que les politiques gouvernementales, tant fédérales que provinciales, sont insensées. Parfois, ces politiques se contredisaient et vont même jusqu'à s'annuler réciproquement.

L'autre sujet qui nous a intéressés, c'est le fait que toutes ces personnes n'avaient que peu de moyens pour gagner de l'argent. En Alberta, les femmes qui bénéficient de l'aide sociale doivent se trouver un emploi rémunéré à temps plein dès que leur enfant atteint un an. Dans cette province, il est difficile de trouver une garderie et encore plus une garderie adéquate. Nous sommes tombés sur des femmes ayant fait des études supérieures qui étaient à l'aide sociale parce que leurs diplômes n'étaient pas reconnus. On les rabrouait même quand elles essayaient d'obtenir des emplois peu rémunérés, et ce par simple racisme.

La plupart des femmes autochtones de notre échantillon de Vancouver avaient eu à se prostituer à un moment donné de leur vie. Dans cet échantillon, nous avons constaté que la plupart des femmes bénéficiaires de l'aide sociale étaient soutiens de famille pour de nombreux autres parents qui, eux, n'étaient pas admissibles à l'un des programmes de l'aide sociale. Par exemple, une femme faisait vivre son fils atteint d'un syndrome d'alcoolisme fœtal. Il n'était pas admissible à l'aide sociale parce qu'on le jugeait employable, même si personne ne l'aurait embauché.

Though most people living in poverty in Canada are not on social assistance, they make very low wages. People talk about how businesses cannot afford a higher minimum wage. People cannot afford to live on the minimum wage the way it is.

Some of these people were unable to find work. It is very difficult to try to find work when people are afraid of you because of how you look: you have teeth missing, and there is nothing you can do about it; you look like you are poor; you look like you have not had a good meal in a long time. No one will hire you. Child care, housing, transportation and income were the major issues for our participants.

Almost none of the women in our sample were able to take advantage of EI maternity, parental or sickness benefits. Even if they did qualify, their wages were way too low to be able to afford to live on 55 per cent of their wages. They could not live on their full wage, let alone half of their wage.

Regardless of whether or not they were on social assistance or had some kind of housing or other subsidy, the research participants were inundated with expenses for items that used to be free. In many provinces now, free public education is not free anymore. There are many school fees that need to be paid, sometimes for supplies, sometimes for classes and certainly for any kind of activity. Many of the women in our study were ashamed and embarrassed and felt like bad mothers because they could not afford to give their child the money to participate in pizza day or whatever it was at school.

There were many different stories about how the women came to be living in poverty in the first place. One woman was disabled through an accident, so she was suddenly catapulted into a situation of no income or relying on a disability cheque.

Quite a few women were abused in foster homes and now were self-medicating with drugs, with alcohol. Some women had recently immigrated to Canada and found it very difficult to find work, while others had to quit working to care for family members for free and had no income.

I am sure Ms. Young will speak more about federal tax credits. In our sample, none of the women knew about any of the federal tax credits that might apply to them, like the caregiver tax credit, for example.

Living in poverty took a toll on the women's physical and mental health. They experienced health problems caused by stress, lack of adequate nutrition, physical and sexual attacks, and overcrowded and inadequate housing. Many of the women in our study reported depression and feelings of helplessness from trying

La plupart de ceux qui vivent dans la pauvreté au Canada ne bénéficient pas de l'aide sociale et leurs salaires sont extrêmement bas. Les gens se demandent comment il se fait que les entreprises ne peuvent se permettre de verser de meilleurs salaires. Le salaire minimum ne leur permet tout simplement pas de vivre.

Certaines des femmes que nous avons interrogées ne sont pas arrivées à se trouver du travail. Il est très difficile de trouver du travail quand les gens ont peur de vous à cause de votre apparence; il vous manque des dents et il n'y a rien que vous puissiez y faire; vous paraissez pauvre, vous semblez n'avoir pas pris un bon repas depuis longtemps. Personne ne vous embauche dans ces conditions. La garderie, le logement, le transport et le revenu étaient donc les grands sujets de préoccupation de nos participants.

Presque aucune femme de notre échantillon n'a pu se prévaloir des prestations de maternité de l'assurance-emploi, des prestations parentales ou des prestations de maladie. Même celles qui y avaient eu droit avaient des salaires trop faibles pour s'en sortir avec une rémunération correspondant à 55 p. 100 du salaire initial. Il ne leur avait déjà pas été possible de vivre avec leur salaire complet, alors avec un demi-salaire...

Qu'ils aient été ou non bénéficiaires de l'aide sociale ou qu'ils aient profité d'un logement ou d'autres subventions, les participants à notre recherche croulaient sous des dépenses pour des articles qui, auparavant, étaient gratuits. Dans la plupart des provinces, l'éducation publique n'est plus gratuite. Il faut acquitter de nombreux frais scolaires, parfois pour acheter des fournitures, parfois pour aller en classe ou pour des activités parascolaires en tous genres. La plupart des femmes de notre étude avaient honte, elles étaient gênées et avaient l'impression d'être de mauvaises mères parce qu'elles ne pouvaient se permettre de donner à leur enfant l'argent nécessaire pour participer à une journée pizza ou à d'autres activités scolaires.

Nous avons entendu de nombreux récits sur la façon dont les femmes sont tombées dans la pauvreté. L'une d'entre elles, handicapée à la suite d'un accident, s'était retrouvée du jour au lendemain sans revenu, à devoir compter sur un mince chèque d'invalidité.

Un nombre assez important de femmes avaient été abusées dans des foyers d'accueil au point qu'elles s'automédicamentaient et prenaient de l'alcool. Certaines femmes, ayant récemment immigré au Canada, avaient éprouvé beaucoup de difficultés à trouver du travail, tandis que d'autres avaient dû abandonner leur emploi pour s'occuper gratuitement et sans revenu de membres de leur famille.

Je suis certaine que Mme Young vous parlera davantage des crédits fiscaux fédéraux. Dans notre échantillon, nous avons constaté qu'aucune des femmes interrogées ne connaissait les crédits d'impôt fédéraux les concernant, comme le crédit d'impôt pour fournisseur de soins.

Cette vie de pauvreté a un effet néfaste sur la santé physique et mentale des femmes. Elles ont des problèmes de santé dus au stress, à une mauvaise nutrition, à des agressions physiques et sexuelles ainsi qu'à des logements surpeuplés et inadéquats. Nombre de femmes ayant participé à notre étude ont dit être

to get out of poverty and being continually shoved back. These are not cracks the women are falling through; these are huge, gaping holes formed by shrinking social policy.

Since I do not have much time, I hope that one of your questions to me will be about why women are more vulnerable to poverty, although Ms. Burrows talked about that a little bit, and why economic inequality between men and women still exists in a country like Canada.

The impact of women's poverty affects the whole country. Children are poor because their parents are poor, primarily because their mothers are poor. Poor maternal nutrition leads to low birth rates. Poverty is associated with greater problems at school, greater mental and physical health problems, earlier mortality and higher crime.

In fact, most female offenders who are currently incarcerated are women with low levels of education, few job skills, no economic resources, living alone in extremely poor conditions. Why should people have to go to jail to get housing and nutrition, food, medical care and to learn how to read?

I must talk about investing in kids, because Canada has the worst record in terms of investment in children from the ages of zero to six in industrialized countries according to the Organisation for Economic Co-operation and Development, OECD — worse than the U.S.

Most of the mothers in our sample living on low incomes were more concerned about their kids than they were about themselves. Many of the women were afraid that they were bad mothers; people looked down on them, and some could not afford to meet their children's basic needs. Especially for Aboriginal women, there was a very real threat of children's services taking their kids away.

For example, B.C. will pay foster parents more to look after your child than they will give you if you are a single mom to raise your own child.

In Norway, 4 per cent of single mothers live in poverty; in Canada, 36 per cent do. Poverty is not a personal choice; it is a social policy choice. A healthy, educated workforce and attractive low-crime cities are major attractions to private investment, but first you have to invest in the population to reap the rewards. I would like you to imagine a Canada without poverty, and I hope that we can talk more in the question and answer period about how that can be achieved. Thank you.

déprimées et se sentir incapables de s'extirper de la pauvreté dans laquelle le système les précipitait en permanence. Ces femmes-là ne font pas que passer au travers les mailles du filet, elles tombent dans le grand trou noir de nos politiques sociales qui sont de plus en plus étriquées.

Comme je n'ai pas beaucoup de temps, j'espère que vos questions m'amèneront à vous expliquer pourquoi les femmes sont plus vulnérables que les hommes de tomber dans la pauvreté, bien que Mme Burrows vous en entretiendra un peu, ainsi que des raisons pour lesquelles les inégalités économiques demeurent entre hommes et femmes dans un pays comme le Canada.

La pauvreté des femmes est ressentie à l'échelle du pays. Les enfants sont pauvres parce que leurs parents sont pauvres, principalement parce que les mères sont pauvres. Une mauvaise nutrition maternelle explique les faibles taux de natalité. La pauvreté est associée à un plus grand nombre de problèmes à l'école, à un plus grand nombre de problèmes de santé mentale et physique, à une mortalité précoce et à une criminalité plus élevée.

En fait, la plupart des délinquantes se trouvant actuellement derrière les barreaux sont des femmes peu instruites, n'ayant que peu de compétences professionnelles, n'ayant aucune ressource économique et vivant seules dans des conditions d'extrême pauvreté. Pourquoi faut-il envoyer des gens en prison pour qu'ils soient logés et nourris, qu'on s'occupe d'eux sur le plan médical et qu'ils apprennent à lire?

Je me dois de parler de l'investissement dans les enfants parce que, selon l'Organisation de coopération et de développement économiques, l'OCDE, le Canada arrive au dernier rang des pays industrialisés, c'est-à-dire derrière les États-Unis, en ce qui concerne le niveau d'investissement dans les enfants de zéro à six ans.

La plupart des mères de notre échantillon qui avaient de faibles revenus se préoccupaient davantage de l'avenir de leurs enfants que de leur propre sort. Bien des femmes avaient peur d'être de mauvaises mères; les gens les considéraient avec condescendance et certaines ne pouvaient même pas se permettre de répondre aux besoins fondamentaux de leurs enfants. C'était particulièrement le cas des femmes autochtones qui redoutaient que les services d'aide à l'enfance ne leur retirent leurs enfants.

En Colombie-Britannique, par exemple, on verse davantage à des parents d'accueil pour s'occuper d'un enfant qu'à la mère célibataire qui voudrait l'élever elle-même.

En Norvège, 4 p. 100 des mères célibataires vivent sous le seuil de la pauvreté; au Canada, elles sont 36 p. 100. La pauvreté n'est pas un choix personnel, c'est un choix de politique sociale. Une main-d'œuvre en santé, instruite et des villes attrayantes présentant une faible criminalité sont autant de facteurs positifs pour attirer les investissements privés, mais encore faut-il commencer par investir dans la population si l'on veut un jour en récupérer les fruits. Je vous invite à imaginer un Canada sans pauvreté et j'espère que nous allons pouvoir parler davantage, durant la période de questions, de la façon d'y parvenir. Je vous remercie.

**The Chair:** We will indeed talk more about it. Thank you for that. That is a wealth of information. There are some very stark realities, pitiful and disgraceful statistics that you and the others have cited. We will get into that.

**Claire Young, Senior Associate Dean, Academic Affairs and Professor, Faculty of Law, University of British Columbia:** My remarks today will focus on tax policy as a tool to shape and deliver social policy. In particular, I will discuss the negative impact on women of using tax expenditures to deliver social and economic policies, an impact that often contributes to women's economic inequality and poverty.

My starting point is to locate the analysis and the socio-economic realities of women's lives. We know and we have heard some of this already, but women tend to earn less than men and have considerably less wealth than men. Furthermore, more women than men are the primary caregivers for children, and single elderly women over age 65 are far more likely to live in poverty than are elderly men.

We also know that women are not a monolithic group and that, for example, Aboriginal women and women with disabilities have incomes well below those of other women.

Why is the tax system so relevant? It is not simply a revenue-raising instrument. In fact, we use it to deliver all manner of subsidies to Canadians. Let me give just one example to make my point about how we use our tax system as a spending program. I am not talking about collecting tax revenue and then allocating it to various programs. Rather, I am talking about how tax breaks that result in foregone revenue by the government are simply taking the place of a direct spending program.

In 2007 we spent \$780 million on the child care expense deduction, a tax deduction designed to help families where both parents work outside the home and need child care for children. To put it another way, Canadians paid \$780 million less in taxes than they would otherwise have paid because they were given a tax deduction for their child care expenses; \$780 million in tax revenue was foregone by the government.

The tax system in this instance is being used to deliver a subsidy intended to partially defray the cost of child care. The government could have taken that \$780 million and built more child care facilities; it could have subsidized existing child care facilities; it could have given every Canadian with a child in child care a grant to help cover off some of the costs. However, the decision was made to deliver this social program through the tax system. I am not saying the government should have taken any of

**Le président :** Nous allons très certainement en reparler. Merci beaucoup. Vous êtes de véritables mines de renseignements. Vous venez d'évoquer, comme d'autres, des réalités très dures, tristes et lamentables sur lesquelles nous allons revenir.

**Claire Young, vice-doyenne principale, Affaires académiques, et professeure, faculté de droit, Université de la Colombie-Britannique :** Mes remarques d'aujourd'hui porteront principalement sur les politiques fiscales en tant qu'outil pour établir et adopter des politiques sociales. Je m'intéresserai plus particulièrement aux répercussions souvent négatives sur les femmes de l'utilisation des dépenses fiscales pour instaurer des politiques sociales et économiques, des répercussions qui contribuent souvent à l'inégalité économique et à la pauvreté des femmes.

Je commencerai en situant mon analyse dans la réalité socioéconomique des femmes. Par exemple, nous savons que les femmes gagnent habituellement moins et sont beaucoup moins riches que les hommes. Nous savons aussi qu'il y a plus de femmes que d'hommes qui s'occupent des enfants. Nous savons en outre que les femmes célibataires de plus de 65 ans sont beaucoup plus susceptibles de vivre dans la pauvreté que les hommes de la même tranche d'âge.

Nous savons aussi que les femmes ne forment pas un groupe monolithique. Par exemple, les femmes autochtones et les femmes handicapées touchent des revenus bien inférieurs à ceux des autres femmes.

Pourquoi alors le régime fiscal est-il si important? C'est parce que nous ne le considérons pas uniquement comme un instrument pour augmenter les revenus : nous nous en servons également pour offrir toutes sortes de subventions aux Canadiens. Permettez-moi de vous donner un exemple pour faire valoir mon argument sur l'utilisation du régime fiscal comme programme de dépenses. Je ne parle pas de percevoir des recettes fiscales, puis de les redistribuer à divers programmes. Ce dont je parle ici, c'est de la manière dont les allégements fiscaux, qui engendrent un manque à gagner pour le gouvernement, prennent tout simplement la place des programmes de dépenses directes.

En 2007, nous avons consacré 780 millions de dollars à la déduction pour frais de garde d'enfants, une déduction fiscale conçue pour aider les familles dont les deux parents travaillent à l'extérieur du foyer et doivent faire garder les enfants. Autrement dit, les Canadiens ont payé 780 millions de dollars moins d'impôts qu'ils n'en auraient payés autrement parce qu'on leur a accordé une déduction fiscale pour leurs frais de garde d'enfants. Le gouvernement fédéral a été privé de ces 780 millions de dollars en recettes fiscales.

Dans ce cas-ci, le régime fiscal est le moyen utilisé pour aider à payer les frais de garde. Le gouvernement aurait bien pu prendre ces 780 millions de dollars pour ouvrir plus de garderies, pour subventionner les garderies existantes ou pour offrir à chaque Canadien ayant un enfant une subvention directe couvrant une partie des frais de garde. Il demeure qu'il a décidé d'offrir ce programme social par le truchement du système fiscal. Je ne suis pas en train de dire que le gouvernement aurait dû prendre telle

those steps in particular. Those are decisions for politicians; but when you look at tax breaks, such as the child care expense deduction, the first question should be whether the tax system is the best tool we have to accomplish this particular policy.

That is the background to my main point. Over the years we have relied more and more on the tax system to deliver sophisticated social and economic programs.

When you look at the current tax rules through the lens of gender, all kinds of questions are raised. Let me give you some examples. Again, all I am trying to do is to demonstrate how the lens of gender applied to some of our current tax rules might give us some insights into how the intended policy is not actually resulting in fair treatment for all Canadians and, indeed, in some instances I would say is contributing directly to women's economic inequality.

Take the current rules with respect to registered retirement savings plans, RRSPs. Basically, the government is saying we want to help people save for their retirement so we will encourage them to do that by subsidizing that saving. In fact, the tax expenditure for RRSPs is one of the largest annual personal tax expenditures, with a 2008 projection value of that tax break being over \$16 billion.

In fact, the RRSP was designed with women in mind. The idea was that because fewer women had access to workplace pension plans, the RRSP would allow them to build up their own personal pensions. When you look at the RRSP from the perspective of women, women are clearly not getting their fair share of that \$16 billion tax break, and this contributes to their poverty in retirement. One problem is that because women earn less than men, they have less discretionary income than men to contribute to an RRSP.

Another issue is that the tax break for contributions to RRSPs is a tax deduction, and a tax deduction is worth more to those with high incomes who pay tax at a high rate. For example, you and I both contribute \$10,000 to an RRSP. I have a low income and pay tax at an average rate of 10 per cent; you have a higher income and pay tax at an average rate of 40 per cent. I save \$1,000 in taxes owing, and you save \$4,000. Put another way, we both make the same contribution, but you, the higher income earner, get four times the subsidy that I do, the low income earner. Frankly, you may need that subsidy less than I do because you have the higher income.

I will not go into all the statistics, but when you look at the tax statistics, you can see that while more women than ever are contributing to RRSPs, they are getting significantly less of that \$16 billion subsidy than men, in part because of their lower incomes. One result is that, as we know, single women over age 65 constitute one of the lowest-income groups in Canada.

mesure plutôt que telle autre. Il vous incombe, en tant que politiciens, de prendre ces décisions. Mais quand vous envisagez des allégements fiscaux comme la déduction pour frais de garde d'enfants, vous devriez d'abord vous demander si le régime fiscal est le meilleur instrument disponible pour mettre en œuvre cette politique particulière.

Cela m'amène au point principal que je voulais faire valoir. Au fil des ans, nous nous sommes de plus en plus fiers au régime fiscal pour offrir des programmes sociaux et économiques sophistiqués.

Or, si vous vous penchez sur les règles fiscales actuelles en tenant compte de la dimension sexospécifique, cela suscite toutes sortes de questions. Voici quelques exemples qui démontrent comment l'analyse des différences entre les sexes, appliquée à certaines de nos politiques fiscales, pourrait montrer comment les politiques n'entraînent pas un traitement équitable pour tous les Canadiens, et j'ajouterais même comment, dans certains cas, elles contribuent directement à la pauvreté des femmes.

Prenons, par exemple, les règles du régime enregistré d'épargne-retraite ou REER. Le gouvernement dit essentiellement qu'il veut aider les gens à épargner pour leur retraite et qu'il le fera en subventionnant ces économies. En fait, les REER constituent l'une des plus grandes dépenses au titre de l'impôt des particuliers : l'allégement fiscal projeté pour l'année 2008 s'élève à plus de 16 milliards de dollars.

Le REER a en fait été conçu en fonction des femmes. L'idée de départ était que comme moins de femmes que d'hommes avaient accès à des régimes de pension au travail, le REER leur permettrait de bâtir leur propre caisse de retraite. Quand on examine le REER du point de vue des femmes, il est clair que celles-ci ne reçoivent pas leur juste part de cet allégement fiscal de 16 milliards de dollars. En effet, comme les femmes gagnent moins d'argent que les hommes, elles disposent d'un revenu discrétionnaire moins élevé que celui des hommes pour contribuer à un REER.

De plus, l'allégement fiscal lié aux REER étant une déduction fiscale, il apporte plus aux personnes qui touchent un revenu élevé et sont imposées à un taux plus élevé. Prenons un exemple simple : vous et moi versons 10 000 \$ dans un REER. Je touche un revenu faible et paie de l'impôt à un taux moyen de 10 p. 100; vous avez un revenu plus élevé et payez de l'impôt à un taux moyen de 40 p. 100. J'économiserais 1 000 \$ et vous 4 000 \$ en impôt que nous aurions autrement payé. Autrement dit, nous versons la même cotisation, mais parce que votre revenu est plus élevé, votre subvention est quatre fois supérieure à la mienne. Franchement, vous en avez probablement moins besoin puisque vous gagnez plus.

Je vous ferai grâce de toutes les statistiques, mais il faut bien comprendre, données fiscales à l'appui, que même si le nombre de femmes qui cotisent à un REER est plus élevé que jamais, elles reçoivent une part beaucoup moins importante de cette subvention de 16 milliards de dollars que les hommes, en partie parce que leur revenu est moins élevé. Par conséquent, les femmes célibataires de plus de 65 ans constituent l'un des groupes dont les revenus sont les plus modestes au Canada.

The average income for women over age 65 is just about \$16,500, which is over \$2,000 below the poverty line for an individual. For men, the average income is almost \$10,000 more, at approximately \$26,000. Single women over age 65 are the poorest of the poor.

Let me give you one more example that raises questions about the fairness of our current tax rules and how they may not be the right tool by which to achieve certain social policies. I am talking about what we call the spouse or common-law partner tax credit. Taxpayers who support a spouse are entitled to a tax credit of just over \$1,000 a year, although the credit is reduced once the spouse's income exceeds approximately \$700 and is eventually phased out as the spouse's income increases. Far more men than women claim the credit, and they tend to be men with high incomes supporting their spouses. When you look at this measure from the perspective of the spouse, usually the woman, several issues arise.

First, the measure is designed to promote economic dependency in the relationship, and this has led women's groups to argue for its repeal, given the adverse effect on women's autonomy. There is also a tax cost, that is, the loss of the credit, associated with working outside the home, a real disincentive to women who may wish to work in the paid labour force, along with the other extra costs of that.

Second, the measure is justified on the basis that the ability to pay of the taxpayer is reduced because they have to support their spouse and they should be entitled to some relief. However, others would argue that, in fact, the taxpayer is better off because the spouse is providing work for free in the home, be it child care or other household chores, and it would cost the taxpayer considerably more than \$1,000 to replace that household labour.

Finally, some argue that if we are to have such a subsidy, it should not go to the economically dominant person in the relationship but rather the woman who needs it and has no other income.

As long ago as 1970, the Royal Commission on the Status of Women in Canada, the Bird commission, recommended the repeal of this provision. Similar provisions have been repealed in most countries, including the U.K., where the revenue arising from the repeal was used to fund a new children's tax credit.

Other issues I do not have time to talk about now but that you may have questions about include the fact that 38 per cent of women tax filers pay no tax, so any subsidy delivered through the tax system is not available to them, and there are many of those. Most recently, we are hearing suggestions that spouses may be permitted to split their income for tax purposes. I suggest we need to be very cautious, because such a policy effectively raises the tax rate for the spouse with the lower income, primarily women, and discourages their participation in the paid labour force.

Le revenu moyen des femmes de plus de 65 ans est d'environ 16 000 \$, soit un peu plus de 2 000 \$ en deçà du seuil de la pauvreté pour une personne. Chez les hommes, le revenu moyen est de presque 10 000 \$ plus élevé, à environ 26 000 \$. Au Canada, ce sont les femmes seules de plus de 65 ans qui sont les plus pauvres d'entre les pauvres.

Permettez-moi de vous donner un autre exemple qui soulève certains doutes quant à l'équité du régime fiscal et à sa pertinence pour établir certaines politiques sociales. Je parle du crédit d'impôt pour époux ou conjoint de fait. Les contribuables qui subviennent aux besoins de leur conjoint ont droit à un crédit d'impôt d'un peu plus de 1 000 \$ par année, mais le crédit diminue lorsque le revenu du conjoint dépasse environ 700 \$ et continue de régresser au fur et à mesure que le revenu du conjoint augmente. Beaucoup plus d'hommes que de femmes réclament le crédit et ce sont habituellement des hommes touchant des revenus élevés qui subviennent aux besoins de leur conjointe. Vue du point de vue du conjoint, habituellement la femme, cette mesure présente plusieurs inconvénients.

Tout d'abord, la mesure est clairement conçue pour favoriser la dépendance économique dans le couple, ce qui a poussé des groupes de femmes à en demander l'abolition, compte tenu des conséquences négatives pour l'autonomie des femmes. Travailler à l'extérieur de la maison engendre un coût fiscal et constitue du coup un facteur de dissuasion pour les femmes désireuses d'intégrer le marché du travail.

Ensuite, même si la mesure se justifie du fait que la capacité de payer du contribuable est réduite parce qu'il subvient aux besoins de sa conjointe et devrait donc avoir droit à un allègement fiscal, d'autres soutiennent que c'est préférable ainsi, car la conjointe travaille gratuitement à la maison à garder les enfants ou à s'acquitter d'autres tâches ménagères. Il en coûterait nettement plus que 1 000 \$ au contribuable pour payer quelqu'un qui effectuerait ces tâches.

Enfin, certains sont d'avis qu'une telle subvention ne devrait pas être versée au conjoint qui soutient financièrement le foyer, mais plutôt à la femme qui ne touche aucun autre revenu.

Dès 1970, la Commission royale d'enquête sur la situation de la femme au Canada a recommandé l'abrogation de cette disposition. Des dispositions semblables ont été abolies dans la plupart des pays maintenant, y compris au Royaume-Uni, où les revenus engendrés grâce à l'annulation du crédit ont servi à financer un nouveau crédit d'impôt pour enfants.

Voici d'autres points que je n'aurai pas le temps d'aborder, mais sur lesquels vous pourriez me poser des questions : 38 p. 100 des déclarantes à l'impôt ne paient pas d'impôt; elles ne peuvent donc recevoir aucune subvention par le biais d'une déduction fiscale. Certains ont proposé récemment de permettre aux conjoints de fractionner leur revenu aux fins de l'impôt, mais j'estime qu'il faut être prudent parce qu'une telle politique augmente le taux d'imposition du conjoint dont le revenu est le moins élevé, généralement la femme, et le dissuade d'intégrer le marché du travail.

To conclude, my basic point is that before we rush to use the tax system to deal with socio-economic problems, we must ensure it is the appropriate tool. It certainly is convenient administratively, but when one looks at the actual impact, it is fraught with problems, especially for those with low incomes, and women are disproportionately represented in that group. I would argue that, in fact, our current tax rules directly contribute to women's economic inequality.

**The Chair:** Thank you very much. We will now have some dialogue with the members of the committee, and I will start it off. Given the size of the committee today, we can take about 15 minutes each in questions and dialogue.

Ms. Morris, I will put your question not only to you but to everybody. Why are women more vulnerable? Ms. Young has given us some response to that in terms of tax law, zeroing in on the RRSP provisions or the spousal credit provisions. I am sure you have other things to say about that. You may also want to touch on the pay equity laws. We used to hear a lot about those, but we do not hear so much about them anymore. One would like to think that is because they are all being implemented, but I am not sure that is the case. Maybe you can tell me whether you think that is the case.

**Ms. Morris:** Thank you for that question. Ms. Burrows actually covered what I am going to say, which is women's caregiving role. Traditionally, women took care of all the things women did for free in the home, such as nursing, caring for children, teaching their children, cooking, managing the household, and all sorts of things like that. Those things are similar to what women do in the paid workforce, and that is why women's work is given no value in the home and is undervalued in the paid workforce.

Pay equity was designed to try to overcome that by comparing occupations primarily dominated by men with occupations primarily dominated by women and looking at them in terms of what skills and education and level of responsibility are necessary for these jobs. At the time, one famous example was a woman who was a child care worker was making less than a man who was a parking lot attendant, because child care work was considered to be easy. Having a child myself, I can tell you it is not easy.

What is happening now with pay equity? On September 18, 2006, the federal government decided not to implement any of the suggestions of the Pay Equity Task Force. The task force made many recommendations. Now, if you have a pay equity complaint, you have to go to the Canadian Human Rights Commission, and it could take eight to ten years for the commission to finally look into it. The task force was proposing a more systematic way of looking at it.

Pour conclure, ce que je veux que vous reteniez principalement, c'est qu'avant de nous empresser d'utiliser le régime fiscal pour régler les problèmes socioéconomiques, nous devons nous assurer qu'il s'agit d'un outil adéquat. Il est assurément pratique sur le plan administratif, mais en étudiant son impact réel, on s'aperçoit qu'il est truffé de problèmes, particulièrement pour les personnes à faible revenu — et les femmes sont surreprésentées dans ce groupe. Je soutiens que notre actuel régime fiscal contribue directement à l'inégalité économique des femmes.

**Le président :** Merci beaucoup. Nous allons maintenant lancer le dialogue avec les membres du comité et je me propose de commencer. Étant donné la taille de notre comité aujourd'hui, nous passerons une quinzaine de minutes chacun à vous poser des questions et à dialoguer avec vous.

Madame Morris, je vais m'adresser à vous, mais également à nos autres témoins. Pourquoi les femmes sont-elles plus vulnérables? Mme Young nous a apporté une partie de la réponse en nous expliquant que les lois fiscales misent essentiellement sur les REER et sur les crédits de conjoint. Je suis sûr que vous aurez d'autres choses à ajouter. Vous pourriez peut-être également nous parler des lois en matière d'équité salariale. Il en a beaucoup été question à une époque, mais on n'en entend plus parler. On aimerait penser que c'est parce qu'elles ont toutes été mises en vigueur, mais je n'en suis pas certain. Vous pourriez peut-être nous dire si vous pensez que tel est le cas.

**Mme Morris :** Merci beaucoup pour cette question. En fait, Mme Burrows vous a entretenu de ce dont je me proposais de vous parler, c'est-à-dire du rôle de soignantes qu'assument les femmes. Les femmes se sont toujours occupées gratuitement de la maisonnée, comme les soins et l'éducation des enfants, la cuisine, l'entretien ménager et ainsi de suite. Elles rendent les mêmes services que ceux offerts par une main-d'œuvre rémunérée et c'est pour ça qu'on n'accorde aucune valeur au travail ménager des femmes et qu'elles sont sous-évaluées dans la population active.

L'équité salariale a pour objet de corriger cette situation par la mise en parallèle d'emplois essentiellement masculins avec des emplois principalement féminins pour ce qui est des compétences, de l'instruction et du niveau de responsabilité exigés. À l'origine, on se servait de l'exemple d'une femme, employée de garderie, qui gagnait moins qu'un homme occupant un poste de surveillant de terrain de stationnement, parce qu'on estimait que le travail auprès des enfants était plus facile. Eh bien, comme j'ai un enfant moi-même, je peux vous dire que tel n'est pas le cas.

Qu'est-il advenu de l'équité salariale depuis lors? Le 18 septembre 2006, le gouvernement fédéral a décidé de ne pas mettre en œuvre les recommandations du Groupe de travail sur l'équité salariale. Ce groupe de travail avait fait pourtant plusieurs recommandations. En cas de plainte au titre de l'équité salariale, il faut se pourvoir devant la Commission des droits de la personne et être prêt à attendre huit à dix ans pour que celle-ci se penche enfin sur le dossier. Le groupe de travail proposait de systématiser ce genre d'examen.

A Statistics Canada time-use survey was done in 1995. Among other things, the Statistics Canada analysts looked at why there was a wage gap between women and men. They compared women, men and their time use and looked at age. They controlled for age, marital status and level of education. They found that the only significant factor that predicted the wage gap was the presence of children. When women had children, their wages or income dropped. When men had children, their income stayed the same or was even raised a little higher.

This has a permanent effect on women's economic equality. It is not that you just take some time out of the paid workforce to have a child and to look after a small child at home, but it has an impact on how your employer views you. Your employer can view you as not really serious about your work. You might have to be the one to take time off work to care for a sick child. You might be the one responding to crises at the school or at the daycare. You might be the one to limit your hours so that you can get home and make dinner. You might be the one to refuse promotions because your life cannot handle the extra responsibility. This is how our society repays women for doing one of the most important jobs there is in the world, reproducing the next generation of citizens and workers. Women are economically penalized for that.

In contrast, in Norway, women's work is recognized, and women are given an income for doing that work. Regardless of whether or not they are doing paid work, every woman gets an income for being a mother and it is taxed back if the woman's income is higher.

The other thing about women's different kinds of occupations is that there is no occupation, not teaching, not nursing, not retail sales, where women earn on average higher than men. In each of those occupations men earn more than women. The wage gap is still present.

I have a fact sheet with me called Women in Poverty, which I can give to the clerk or researcher to distribute.

**Ms. Kłodawsky:** I want to speak from the position of those deciding on social policy, those deciding on tax policy. I agree with everything that my colleagues have said.

I want to emphasize that we will not be able to overcome these problems until, as policy-makers, as decision makers, we begin to appreciate the diversity of men's and women's lives in this country — the different circumstances and different challenges they face — and take those into account fully in shaping the policies for the goals that are stated as being national, provincial and municipal goals. Until we truly recognize that to achieve

En 1995, Statistique Canada a réalisé une enquête sur l'emploi du temps. Les statisticiens se sont notamment demandé pourquoi il y existait un écart salarial entre les hommes et les femmes. Ils ont constitué des groupes d'âge différents d'hommes et de femmes qu'ils ont examinés sous l'angle de l'emploi du temps. Les variables contrôlées étaient l'âge, la situation familiale et le niveau d'instruction. Ils ont constaté que le seul facteur important de prédiction de l'écart salarial était la présence d'enfants. Dès qu'une femme avait un enfant, son salaire ou son revenu diminuait. Dans le cas des hommes, le revenu restait inchangé, voire augmentait légèrement.

Cette situation a un effet négatif permanent sur l'égalité économique des femmes. Ce n'est pas comme si les femmes s'arrêtaient simplement de travailler un certain temps pour avoir un enfant et s'en occuper à domicile, puisque l'impact se fait surtout sentir dans la façon dont l'employeur les perçoit. Il estime qu'elles ne sont pas vraiment sérieuses vis-à-vis de leur emploi. Elles peuvent devoir s'absenter occasionnellement pour s'occuper d'un enfant malade. Elles peuvent être le parent qui intervient en cas de crise à l'école ou à la garderie. Elles peuvent devoir limiter leurs heures de travail pour rentrer plus tôt au domicile et préparer le repas du soir. Elles peuvent devoir refuser une promotion parce qu'il leur sera impossible d'assumer plus de responsabilités. C'est ainsi que notre société récompense les femmes pour l'une des tâches les plus importantes au monde : donner naissance à la prochaine génération de citoyens et de travailleurs. Les femmes sont économiquement pénalisées à cause de cela.

En Norvège, en revanche, le travail des femmes est reconnu à sa juste valeur et elles perçoivent un revenu pour l'œuvre qu'elles accomplissent. Peu importe qu'elle occupe ou pas un emploi rémunéré, chaque femme est rémunérée si elle est mère et cette rémunération est imposée si son revenu global dépasse un certain seuil.

Par ailleurs, il n'existe aucun emploi, pas plus dans l'enseignement que dans les soins infirmiers ou la vente au détail, où les femmes gagnent en moyenne un salaire supérieur à celui des hommes. Dans tous ces postes, les hommes gagnent plus que les femmes. L'écart salarial existe donc encore.

J'ai avec moi une fiche d'information intitulée Les femmes et la pauvreté, que je vais faire remettre à la greffière ou au chercheur afin qu'elle vous soit distribuée.

**Mme Kłodawsky :** Je vais vous parler en adoptant le point de vue de ceux qui décident de nos politiques sociales, de nos politiques fiscales. Je suis entièrement d'accord avec tout ce que mes collègues viennent de dire.

Je me dois d'insister sur le fait que nous ne parviendrons pas à régler ce genre de problèmes tant que les décideurs ne commenceront pas à apprécier la diversité des rôles que jouent les hommes et les femmes au Canada — les circonstances différentes et les défis différents auxquels les uns et les autres sont confrontés — et tant qu'ils ne tiendront pas pleinement compte de ces aspects pour formuler des politiques en fonction

those goals, different people need different kinds of supports, and there are different circumstances to be brought into the picture fully, we will not get very far.

Part of the reason we are where we are is that there have been too many assumptions about what is normal, what is average and, therefore, what policy should stem and be drawn from those average Canadians, who I do not think exist.

*[Translation]*

**Ms. Burrows:** With regard to pay equity, to use the example of Quebec, we have a provincial law on pay equity. It is a gain and it was important for the women of Quebec. However, it does not cover all sectors. It covers the public sector, and big businesses, but not small businesses. There is the problem of resources for its implementation. It is a matter of priorities.

There is a Quebec commission on pay equity and sometimes we hear that it is endangered. We cannot be sure that this commission will continue to ensure implementation.

There is also the matter of prioritization. We are in a larger context on the federal and provincial political scene, where there is the myth that equality between men and women has been gained and that, since we have certain tools, we do not need to work to defend the rights of women. The issue of pay equity is a perfect example. Yes, we have a law but that is not everything. It has to be enforced. These are always fragile gains. We see that the government does not always make follow-up a priority to make sure that the law is implemented as intended when it was passed.

*[English]*

**The Chair:** Ms. Young, you commented that 30 per cent of women — this is a staggering figure — do not pay taxes. They do not benefit from many of these tax expenditure programs if they are not paying taxes. Many of these tax deductions are not helpful.

What would you suggest is the proper way of dealing with this? Should we be looking at a guaranteed annual income or guaranteed annual income techniques in terms of applications and refundable tax credits and the like? Could you comment on that?

**Ms. Young:** It is actually 38 per cent, not 30 per cent. That is women tax filers. It is interesting that those women are actually filing tax returns but not paying tax.

The major reason they are filing tax returns is that you are not entitled to the child tax credit or the goods and services tax credit unless you file a tax return. In terms of thinking about our tax system, the first thing that we should be doing is an analysis of the impact of all the social programs that we are delivering through the tax system by reference to gender, class, ability, race and so

d'objectifs déclarés qui sont nationaux, provinciaux et municipaux. Tant que nous n'admettrons pas qu'il faut, pour atteindre ces différents objectifs, apporter des appuis différents à différentes personnes et qu'il existe des situations également différentes, nous n'irons pas très loin.

Si nous en sommes là où nous en sommes aujourd'hui, c'est que nous avons beaucoup trop formulé d'hypothèses sur ce qui est normal, sur la bonne moyenne, si bien que nous avons conçu des politiques qui sont bâties pour des Canadiens et des Canadiens normaux qui, selon moi, n'existent pas.

*[Français]*

**Mme Burrows :** En ce qui a trait à l'équité salariale, pour donner l'exemple du Québec, on a une loi provinciale sur l'équité salariale. C'est un gain et cela a été important pour les Québécoises. Par contre, cela ne couvre pas tous les secteurs. Cela couvre le secteur public, les grandes entreprises et non pas les petites entreprises. Il y a un problème de ressources pour s'assurer de l'implantation. C'est une question de priorisation.

Il y a une commission québécoise sur l'équité salariale et on entend parfois parler qu'elle est en péril, on n'est pas certain que cette commission va continuer pour en assurer l'implantation.

Il y a aussi une question de priorisation. On est dans un contexte plus global sur la scène politique fédérale ou provinciale où il y a le mythe que l'égalité est atteinte entre les hommes et les femmes et que, puisqu'on a certains instruments, on n'a pas besoin de travailler pour défendre les droits des femmes. La question de l'équité salariale est un exemple parfait. Oui, on a une loi mais ce n'est pas tout. Il faut qu'elle soit mise en application. Ce sont toujours des acquis fragiles. On voit que le suivi n'est pas toujours priorisé par le gouvernement pour s'assurer que la loi puisse être implantée comme prévu lors de son adoption.

*[Traduction]*

**Le président :** Madame Young, vous avez dit que 30 p. 100 des femmes — ce qui est une proportion très impressionnante — ne paient pas d'impôts. Elles ne bénéficient donc pas des nombreux programmes de réductions fiscales. Un grand nombre des déductions fiscales ne servent donc à rien dans leur cas.

Que recommanderiez-vous pour corriger cette situation? Devrions-nous envisager d'appliquer un revenu annuel garanti ou des techniques de revenu annuel garanti pour permettre l'application des crédits d'impôt remboursables et de choses du genre? Qu'en pensez-vous?

**Mme Young :** En fait, c'est 38 p. 100 des femmes et non 30 p. 100. Il s'agit ici de déclarantes. Il est intéressant de constater qu'elles ne sont pas imposables.

Elles font des déclarations d'impôt parce que, sinon, elles ne pourraient prétendre au crédit d'impôt pour enfants ou au crédit au titre de la taxe sur les produits et services. S'agissant du système fiscal, il faudrait commencer par analyser l'impact de tous les programmes sociaux offerts par le truchement du régime fiscal sur les hommes et les femmes, de différentes classes sociales, en

on. Once you extrapolate that information, you are in a better position to determine whether the tax system is an appropriate tool at all and, if it is, what technical tax measures should be used.

I have talked about the tax deductions and how they are often described as an upside-down subsidy: to the extent that you do get a tax deduction, its value is worth more to you the higher your income. That does not seem appropriate in terms of dealing with women's economic inequality or poverty.

The next measure that is often used is a tax credit, which means that if you pay tax you will get a credit against the taxes you owe, but again, while that is fairer because the value to you does not depend on your income level, you have to be a taxpayer to benefit.

The next measure is the refundable tax credit, which is the one that many women rely on tremendously, through both the GST tax credit and the Canada Child Tax Benefit. Again, you have to file a tax return to get those amounts. We do not have data on this, but I speculate that women who are homeless and do not have fixed addresses are not filing tax returns.

I have been involved in a project actually working in the Downtown Eastside in Vancouver trying to persuade people and filling in tax returns for them so that they are entitled to those credits.

The first question is whether the actual measure is being used appropriately. Is it delivering the program in the appropriate way? If not, is there a better tax measure? If the answer to that is no, then perhaps we need to be looking at delivering the program in a completely different way. It might be a guaranteed annual income, it might be direct grants to mothers, and it might be reverting to the old family allowance, which was a direct grant given to women who cared for children as opposed to the current Child Tax Benefit.

The key is that policy-makers understand the limitations of the tax system. That is my point today.

**The Chair:** That is very interesting. Even if it is made refundable, that does not mean they get the money if they do not apply for it.

**Ms. Young:** You have to file the tax return.

**The Chair:** If a person is spending a lot of time on the street, it is very difficult to do that.

I will try to slip in two questions to Ms. Burrows and Dr. Kłodawsky.

fonction de la capacité physique et mentale de chacun, de la race et ainsi de suite. Une fois ces données extrapolées, il sera plus facile de déterminer si le régime fiscal est un instrument approprié et, dans l'affirmative, quelles mesures fiscales techniques il convient d'appliquer.

J'ai parlé des déductions fiscales et du fait qu'on les décrit souvent comme étant des subventions inversées : dans la mesure où vous obtenez une déduction fiscale, sa valeur relative est supérieure si vous percevez un revenu supérieur. Cet instrument ne semble pas approprié pour régler le problème de l'inégalité économique ou de la pauvreté des femmes.

L'autre mesure souvent utilisée est celle du crédit fiscal, qui revient à dire que si vous payez des impôts, vous avez droit à un crédit sur les sommes dues, système qui est plus efficace étant donné que le montant en question ne dépend pas du niveau de revenus et qu'il suffit d'être contribuable pour en bénéficier.

L'autre mesure est le crédit d'impôt remboursable sur lequel beaucoup de femmes comptent énormément, crédit d'impôt qui se présente sous la forme d'un remboursement au titre de la TPS et de la prestation fiscale pour enfants. Là également, il faut être déclarant pour y prétendre. Nous n'avons pas de données à cet égard, mais j'imagine que les femmes sans abri, sans adresse fixe, ne font pas de déclaration d'impôt.

J'ai collaboré à un projet réalisé dans le Downtown Eastside de Vancouver qui avait pour objet de convaincre les gens de faire des déclarations de revenus pour pouvoir prétendre à ces crédits.

La première question qui se pose est de savoir si ces mesures sont utilisées comme il se doit. Permettent-elles de dispenser le programme de la bonne façon? Dans la négative, existe-t-il de meilleures mesures fiscales? Si l'on répond non à toutes ces questions, c'est qu'il y a sans doute lieu d'envisager d'administrer le programme de façon totalement différente. Il pourrait s'agir d'un revenu annuel garanti, de subventions pour les mères au foyer et on pourrait également revenir à l'ancienne allocation familiale qui était une subvention directe accordée aux femmes s'occupant de leurs enfants, contrairement à l'actuelle prestation fiscale pour enfants.

Le plus important, c'est que les décideurs comprennent bien les limites du système fiscal. C'est ce que je tenais à vous faire comprendre aujourd'hui.

**Le président :** Tout cela est très intéressant. Même si l'on a recours à une prestation remboursable, cela ne veut pas dire que les femmes obtiendront les sommes en question si elles n'en font pas la demande.

**Mme Young :** Il faut effectivement faire une déclaration d'impôt.

**Le président :** Cela est difficile pour la femme qui passe beaucoup de temps dans la rue.

Je vais essayer de poser des questions à Mme Burrows et à Mme Kłodawsky.

Ms. Burrows, in Quebec there is a legislated poverty reduction program. We have talked about it a few times here. It has an advisory committee. Is your organization a part of that? Are this advisory committee and the legislation addressing these issues, the unique circumstances confronting women?

Dr. Kladawsky, a lot of the homeless people we see on the streets are men. There are women on the streets. I am honorary director of 416 Drop-In Centre in Toronto, which is where a lot of women go for shelter and for daytime gathering. These are people on the street, but I think most people see the men on the street. I would think there are a lot more hidden women in this category. How do you deal with the fact that there are a lot more hidden women? How significant is it, really?

*[Translation]*

**Ms. Burrows:** Yes, there is a law to eliminate poverty that was passed by the Quebec government. It is a perfect example of what I was saying earlier. A law is one thing, but it is another to have concrete measures and policies to follow through.

Almost systematically the Government of Quebec rejects claims of poverty.

The Fédération des femmes du Québec is working on the issues of poverty, violence, discrimination, racism, homophobia and globalization.

For instance, when we talk about violence against women, people pay a lot more attention even if their responses are incomplete with regard to the struggle against violence against women and the struggle against poverty. But nearly always our claims are dismissed. This is an example of a law that was passed — it sounds good — but that never manages to find expression in concrete measures.

I gave you some examples of demands made of the government, for example, increasing the minimum wage. This is a priority demand so that women can live above the low-income cut-off set by Statistics Canada, not by some radical women's organization. It is really a simple measure to understand. There was actually a slight increase recently, but no substantive measures have been provided for in the law. It is the same thing for social assistance. Social assistance benefits are not indexed and the rates are extremely low. It is impossible to house and feed oneself on social assistance money in Quebec.

Madame Burrows, il existe au Québec un programme de réduction de la pauvreté qui est encadré par une loi. Nous avons eu l'occasion d'en parler quelques fois ici. Il existe un comité consultatif et est-ce que votre organisation en fait partie? Ce comité consultatif et la loi d'encadrement permettent-ils de régler les problèmes tout à fait particuliers auxquels sont confrontées les femmes?

Madame Kladawsky, nombre de sans-abri sont en fait des hommes, mais il y a aussi des femmes dans la rue. Il se trouve que je suis directeur honoraire d'une halte-accueil à Toronto, le 416 Drop-In Centre, qui accueille énormément de femmes pour la nuit et qui sert de lieu de rencontre de jour. Il y a bien des gens dans la rue, mais je pense que l'on voit le plus souvent des hommes. Je me dis qu'il y a sans doute énormément de femmes que l'on ne voit pas et qui appartiennent pourtant à cette catégorie. Que faites-vous à propos de ces femmes très nombreuses que l'on ne voit pas? Quelle est l'ampleur du phénomène?

*[Français]*

**Mme Burrows :** Oui, il y a une loi pour l'élimination de la pauvreté adoptée par le gouvernement québécois. C'est un exemple parfait de ce que je disais tantôt. Une loi est une chose. Ensuite il faut des mesures et des politiques concrètes pour effectuer le suivi.

Nous voyons presque systématiquement sur les revendications contre la pauvreté une fin de non recevoir du gouvernement du Québec.

La Fédération des femmes du Québec travaille sur les questions de la pauvreté, de la violence, de la discrimination, du racisme, de l'homophobie et la question de la mondialisation.

Par exemple, lorsqu'on parle de violence envers les femmes, il y a beaucoup plus d'écoute ou de réponse même si ce sont des réponses partielles en ce qui a trait à la lutte contre la violence envers les femmes et la lutte contre la pauvreté. On a presque tout le temps des fins de non-recevoir à nos revendications. C'est un exemple d'une loi qui a été adoptée — cela a l'air bien beau — mais on ne réussit pas à la voir traduite dans des mesures concrètes.

Je vous ai donné des exemples de revendications qu'on a demandées au gouvernement, par exemple, augmenter le salaire minimum. C'est une revendication prioritaire pour que les femmes puissent vivre au dessus du seuil de la pauvreté établi par Statistique Canada, non pas par un organisme féministe radical. C'est quand même une mesure simple à comprendre. Il y a eu quand même une légère augmentation récemment, mais il n'y a pas eu de traduction dans la loi de mesures substantives. C'est la même chose pour l'aide sociale. Il n'y a pas d'indexation des prestations d'aide sociale et les taux sont extrêmement bas. C'est impossible de se loger et de se nourrir avec des chèques de l'aide sociale au Québec.

[*English*]

**The Chair:** I would like your comments on women and homelessness, in particular hidden homelessness.

**Ms. Klodawsky:** You are absolutely right that when we look at homelessness as a problem that we see, we see primarily men on the street. There is a certain understanding of homelessness that is drawn from that picture. Even homelessness insofar as people using emergency shelters is concerned is a much more diverse population than what is understood as a result of the visible impressions.

If we look at the numbers of those in emergency shelters, there are many more men. There is lots of evidence to suggest that more women are among the hidden homeless. When one looks at the statistics about who is paying over 60 per cent or 70 per cent of their income on rent, women are certainly, as you have heard, very prominently among those groups. It is quite logical to expect that many of those women are vulnerably housed — for example, surfing from one couch to another. The true extent of the hidden homelessness problem is not known. It is difficult to trace. There is some research going on now that is beginning to do that.

It comes down to some economic indicators, as a variety of research is indicating. If women have enough money so that they are able to pay for their housing as well as for food and other matters, they are very much further ahead. To link back to Ms. Young's point about the tax system only being part of the puzzle, it is very important that we think more and more about assets like housing as social infrastructure investments that, in the non-profit sector, for example, pay off again and again. The front-end costs of building housing are very expensive. When one looks at a short time frame, it seems like an expense that is beyond what government can handle. However, if one thinks about investments of housing over a 25- or 30- or even 50-year time frame, it is a fabulous investment. The stock that we have from past investments in public and social housing is helping a great deal to keep people, especially women these days, from being homeless.

Some of that housing desperately needs new investments to bring it up to good standards. There are lots of issues related to that, but thinking much more about investment in social infrastructure would be a valuable complement to thinking about the tax system.

**The Chair:** I agree.

Thank you, panel. Let me now turn to Senator Wilbert Keon, a senator from Ontario, in fact right here in Ottawa. As I mentioned, he is chairing the Subcommittee on Population Health. Much of what happens here and happens there will work together.

[*Traduction*]

**Le président :** J'aimerais recueillir vos commentaires sur les femmes et les sans-abri, surtout sur les sans-abri que l'on ne voit pas.

**Mme Klodawsky :** Vous avez tout à fait raison en disant que l'on perçoit le phénomène des sans-abri surtout comme un phénomène d'hommes présents dans la rue. On appréhende ainsi le phénomène des sans-abri à partir de ce constat. Même l'aspect fréquentation de centres d'accueil par les itinérants est éclipsé par la partie visible du phénomène.

Il y a beaucoup plus d'hommes que de femmes dans les centres d'accueil d'urgence. Tout donne à penser qu'un très grand nombre de femmes font partie des sans-abri cachés. Les statistiques nous indiquent que les femmes constituent la majeure partie du groupe des personnes qui consacrent 60 à 70 p. 100 de leur revenu au loyer. Il est donc logique de penser qu'un grand nombre de ces femmes sont en situation d'hébergement vulnérable, puisqu'il leur arrive, par exemple, de devoir passer d'un lit à un autre. On ne connaît pas la véritable dimension du problème des sans-abri cachés. Il est très difficile à retracer. On effectue bien quelques recherches à ce sujet, mais nous en sommes dans les balbutiements.

Tout cela se ramène à un ensemble d'indicateurs économiques, comme l'indiquent différentes études. Les femmes qui ont suffisamment d'argent pour s'offrir un logement et de la nourriture et pour régler leurs autres besoins, elles s'en sortent plutôt bien. Pour en revenir à ce que disait Mme Young au sujet du système fiscal qui n'est qu'un des éléments de ce casse-tête, il convient de tenir de plus en plus compte du fait que des éléments comme le logement sont des investissements réalisés dans l'infrastructure sociale, investissements qui sont de plus en plus rentables dans le secteur sans but lucratif. S'agissant de construction de logements, les coûts initiaux sont très élevés, si bien qu'à court terme il peut sembler que les gouvernements ne soient pas en mesure de s'offrir ce genre de dépenses. Cependant, dès qu'on envisage d'investir dans le logement à terme de 25 ou 30 ans, voire 50 ans, on se rend compte que l'opération est très intéressante. C'est grâce au parc résidentiel, constitué grâce à des investissements passés réalisés dans les logements publics et sociaux, que l'on peut en grande partie éviter que des gens, surtout des femmes, se retrouvent aujourd'hui sans-abri.

Certains de ces logements ont cruellement besoin d'être réparés pour être amenés au niveau d'une norme acceptable. Il existe bien d'autres aspects connexes à celui-là, mais il serait très intéressant de prolonger le système fiscal par des investissements réalisés dans l'infrastructure sociale.

**Le président :** Je suis d'accord.

Merci, mesdames. Nous allons maintenant passer la parole au sénateur Wilbert Keon, qui représente l'Ontario et qui en fait vient même d'ici, à Ottawa. Comme je le disais, il préside le Sous-comité sur la santé des populations dont les travaux recoupent les nôtres en grande partie.

**Senator Keon:** This is fascinating stuff and frustrating stuff for those of you in the trenches.

I will approach my questions from two dimensions. The first is top-down, that is, the government coming at you from 30,000 feet with these programs that are so impersonal, that take years to get to the ground and that are an exercise in self-control, trying to find your way through a federal dollar down through to the provincial coffers and then into a city and into a community. I will ask a question on that later.

First, this committee is looking at poverty in cities. It seems to me that the big cities we are studying have lost their personality. They are just huge cities where no one knows anyone and nothing is related. They have lost their sense of community. Until they can be divided into communities where the people who are affected can organize themselves to help get out of this conundrum, no matter how much money is poured in — and there will never be enough money poured in — and no matter what programs are instituted and no matter how grandiose they sound at election time, they will not solve the problem until organization occurs at the community level. I think that cities must be broken down into communities where the people of the communities control their own destiny. The kind of thing you were describing, Ms. Morris, could never occur in a small town no matter how poor the people were; they would not stand for it. It certainly could never occur in a village. It could not occur in a small town; it must occur in a city, where no one knows anyone else and no one cares about anyone else.

Tell Senator Eggleton, since he was Mayor of Toronto for a long time, how he should have organized Toronto into communities.

**The Chair:** Do you want to respond to Senator Keon's comments, aside from my time as Mayor of Toronto?

**Ms. Kłodawsky:** Regarding cities being anonymous and not caring, I have to disagree with you. I have lived in the city of Ottawa now for about 25 years and have been part of many organizations that are working very hard to create good communities and good housing, against sometimes very difficult odds.

I want to connect to what Ms. Burrows is saying about the international economy and the direction in which that is moving in terms of the kinds of jobs that are available. We are having a loss of those middle-income jobs. Some people are earning very high incomes, but more and more people are being pushed down. They start out with very little. Many organizations, both faith

**Le sénateur Keon :** Tout ça est à la fois fascinant et frustrant pour vous qui êtes en première ligne.

Je vais poser mes questions suivant deux axes. D'abord, en abordant la question dans le sens vertical du haut vers le bas, ce qui se produit quand le gouvernement largue des programmes impersonnels, d'une altitude de 30 000 pieds, programmes dont la mise en œuvre nécessite des années et qui exigent de votre part beaucoup de contenance, puisque vous devez vous retrouver dans tous ces dédales budgétaires de fonds qui partent du fédéral pour aboutir dans les coffres des provinces avant de se retrouver dans ceux d'une ville ou d'un village. Je vous interrogerai à ce sujet plus tard.

Rappelons, tout d'abord, que notre comité s'intéresse à la pauvreté dans les villes. J'ai l'impression que les grandes villes que nous étudions ont perdu de leur personnalité. Elles ne sont plus que d'énormes collectivités où plus personne ne se connaît et où plus rien n'a rapport avec rien. On a perdu le sens de la communauté. Or, tant que l'on n'est pas en présence de petits groupements de personnes affectées par un même problème, personnes pouvant s'organiser pour se retrouver dans tout ce dédale, peu importe les sommes investies — et ce ne sera jamais assez — et peu importe les programmes que l'on mettra en place, peu importe l'intérêt que ces programmes peuvent susciter lors d'une élection, ceux-ci ne permettront pas de régler les problèmes constatés tant que les gens ne s'organiseront pas au niveau de la collectivité. J'estime qu'il faut fractionner les villes en petites collectivités au sein desquelles les gens seront maîtres de leur destinée. Le genre de situation que vous avez décrite, madame Morris, ne se produira jamais dans une petite ville, peu importe le niveau de pauvreté des résidants; la population ne le supportera pas. Ça ne se produirait certainement pas dans un village non plus. Ça ne pourrait pas se produire dans une petite ville, mais ça arrive dans les grandes villes où plus personne ne connaît son voisin et où personne ne se soucie du sort des autres.

Expliquez donc au sénateur Eggleton, qui a été maire de Toronto pendant longtemps, comment il aurait dû s'y prendre pour organiser de petites collectivités.

**Le président :** Pouvez-vous répondre au sénateur Keon en faisant fi de la période que j'ai passée en tant que maire de Toronto?

**Mme Kłodawsky :** Je ne suis pas d'accord avec vous quand vous dites que les grandes villes sont synonymes d'anonymat et que plus personne ne se soucie du sort de son voisin. J'ai passé environ 25 ans à Ottawa et j'ai fait partie de nombreuses organisations qui se battaient pour créer des milieux sains et disposer de bons logements, parfois dans des conditions très difficiles.

Je veux en revenir à ce que disait Mme Burrows au sujet de l'économie internationale et de la tendance constatée dans le genre d'emplois disponibles. Force est de constater que l'on est en train de perdre les emplois à revenus moyens. Certains ont des revenus très élevés, mais de plus en plus de gens se retrouvent en bas de l'échelle. Ils commencent avec très peu dans la vie. De nombreuses

communities and secular communities, are organizing themselves in a multitude of ways to try to help a situation that is way beyond their control.

There needs to be recognition of the different levels of pressures. Cities in Canada also face the difficulty of not receiving sufficient funding for all the obligations they have and are asked to have by their constituents, who do want their fellow citizens to live decently.

I am sorry, but I must disagree with you. Numerous cities and towns in Canada are trying to put together what resources they have around community initiatives. There is more and more effort in that direction. The Vibrant Communities initiative is spawning interesting developments across Canada. Those efforts are under way, but municipalities are tremendously stressed by the lack of recognition of what they are trying to do and the gap between what they are trying to do and what they need to do, since they are the last player in terms of government, and the resources available to them.

There is evidence — and I am sure Ms. Morris could speak to this as well — that even in small towns women experience domestic violence and sometimes do not have a place to turn to because there is a lot of pressure to maintain face, or there may be disbelief if an upstanding citizen is accused of such things.

There are many challenges ahead. Certainly, community efforts are part of those, but I think that those efforts are under way in many different places.

**The Chair:** Ms. Morris wanted to respond. There are two people from the same city disagreeing.

**Ms. Morris:** I was interested by what you just said, Senator Keon, because one of my current areas of research is social capital — social networks between people and the helping relationships between people. Sense of community is part of that as well.

One element of social capital is trust. We found with our research participants that they had no trust whatsoever in government because government had no trust in them, especially the women who had been through social assistance. It was very punitive. They were assumed to be criminals. There were so many limitations on their lives that they did not feel as if anyone wanted to help them. The only help they got was from their social networks, if they had them. We found some women with disabilities in particular who were able to access that kind of thing, such as having someone buy them a winter coat, and that made them able to cope in some ways with what they were experiencing.

organisations, religieuses et laïques, se sont organisées de multiples façons pour essayer d'aider ceux et celles qui se retrouvent dans des situations auxquelles ils ne peuvent rien.

Il faut reconnaître toutes ces pressions. Les villes au Canada sont également confrontées à bien des difficultés parce qu'elles ne reçoivent pas de fonds suffisants pour faire face à toutes leurs obligations que leur imposent leurs résidants qui veulent que tout le monde ait une vie décente.

Je suis désolée, mais je me dois de m'inscrire en faux contre ce que vous avez dit. De nombreuses villes, grosses et moyennes, essaient de regrouper toutes les ressources mises à leur disposition pour lancer des projets communautaires. On constate de plus en plus d'efforts déployés dans ce sens. L'initiative Collectivités dynamiques donne lieu à des développements très intéressants un peu partout au Canada. Malgré tous ces efforts, les municipalités sont tirailées parce que personne ne reconnaît ce qu'elles essaient de faire et que leurs efforts sont insuffisants étant donné qu'elles sont le dernier palier de gouvernement et qu'elles manquent de ressources.

Il semble — et je suis certaine que Mme Morris pourra le confirmer — que même dans les petites villes, les femmes sont victimes de violence familiale et qu'elles n'ont pas toujours d'endroit où s'adresser parce qu'elles se doivent, sous l'effet de la pression sociale, de protéger les apparences parce qu'on risque de ne pas les croire quand elles accusent un résidant respectable.

Il faudra donc relever de nombreux défis dans l'avenir et les efforts déployés sur le plan communautaire en font partie, mais je tiens à dire que le travail dans ce sens a déjà été amorcé dans bien des villes.

**Le président :** Mme Morris voulait répondre. Nous sommes en présence de deux résidantes de la même ville qui ne sont pas d'accord.

**Mme Morris :** J'ai été très intéressée par ce que vous venez de dire, sénateur Keon, parce que j'effectue notamment des recherches sur la question du capital social, c'est-à-dire des réseaux sociaux constitués par les gens et par la notion de relation d'aide entre les habitants. Le sens d'appartenance à la communauté en fait partie.

L'un des éléments du capital social, c'est la confiance. Nous avons constaté que les participants à notre étude ne faisaient absolument pas confiance au gouvernement parce que les gouvernements ne leur font pas confiance, surtout dans le cas de femmes ayant bénéficié de l'aide sociale. Le système est punitif parce qu'il part du principe que ces femmes sont des criminelles. Elles estimaient avoir subi tellement de limites qu'elles en étaient venues à penser que personne ne voulait vraiment les aider. La seule aide leur venait des réseaux sociaux, quand il y en avait. Nous avons ainsi pu constater que les femmes handicapées, en particulier, avaient accès à certains services, comme l'aide apportée par les particuliers qui allaient leur acheter un manteau d'hiver pour leur permettre de faire face aux problèmes qu'elles éprouvaient.

The Aboriginal women, however, were the social network for others. They were relying on a tiny income and trying to take care of many other people. They felt that their community did not care about them at all. They are marginalized from their communities. People make assumptions about them; they just look at them, at what they are wearing and at who they are, and think, "You are just some deadbeat." There are people who can help, but they just do not want to help.

There has been a shift towards thinking that people are poor because they deserve to be poor, they choose to be poor, and they have made bad choices, without taking into consideration that some people only have the choice between bad and worse. In fact, they are to be congratulated for making the bad choice under those circumstances. People are less willing to help others if they think that they are in that situation because they have done it to themselves.

**Senator Keon:** Let me take a different approach now. Someone mentioned the Scandinavian countries. I think it was you, Ms. Morris. You mentioned Norway. I find it to be fascinating. As Senator Eggleton mentioned, I am doing a study on population health, a fascinating study on the social safety net. I wonder if some of it comes from the act fact that Norway has so much oil now and a very small population, easy to organize. They certainly are doing everything right; there is no question about that.

One thing the Scandinavian countries are doing fundamentally is their approach to poverty, which is to pay the money out and tax it back. There is nothing complicated about that. They do not need 100 different programs. They simply put the money on the table for the people who need it, and if the people who need it are getting too much, they tax it back. It seems pretty simple to me. If that is an oversimplification, please correct me, and Ms. Young may want to address that.

As the chair can tell you, to the despair of the rest of the committee, I keep raising this question with regard to Canada. Why do we need hundreds of programs when all we have to do is provide every citizen and every family with a basic income? That would simplify things.

The financial people all shoot that down. In all the hearings we have had, only one witness has said, "You can do that." Everyone else has said, "No, you cannot do that."

Let me ask you to address this concept of paying the money out and taxing it back. What about that?

**Ms. Young:** Of course, you can do it. The resistance is that we actually are using our tax system for three distinct purposes: one, to raise revenue; second, in a redistributive function, collecting and redistributing the income; third, to deliver social and

Cependant, les femmes autochtones constituent un réseau social fondé sur la réciprocité. Elles dépendent de minuscules revenus et essaient de s'occuper d'un grand nombre d'autres personnes. Elles estiment que leur communauté ne s'occupe pas du tout d'elles. Elles se sentent marginalisées. Les gens supposent bien des choses à leur sujet. On les examine, on analyse ce qu'elles portent et qui elles sont et l'on se dit : « Vous êtes des parasites. » Il y en a qui peuvent donner un coup de main, mais qui ne le veulent pas.

On s'est mis à penser que les gens sont pauvres parce qu'ils méritent de l'être, qu'ils choisissent, qu'ils ont fait les mauvais choix, sans se demander si certains ont vraiment eu le choix entre le mauvais et le pire. D'ailleurs, il y aurait lieu de les féliciter de n'avoir fait que le mauvais choix dans ces circonstances. Les gens ont moins tendance à donner un coup de main aux autres s'ils pensent qu'ils se retrouvent dans cette situation par leur faute.

**Le sénateur Keon :** Permettez-moi d'aborder la chose sous un angle différent. Quelqu'un a parlé de l'expérience des pays scandinaves. Je crois que c'était vous, madame Morris. Vous avez parlé de la Norvège. Je trouve tout cela fascinant. Comme le sénateur Eggleton l'a dit, j'étudie la santé de la population, étude fascinante sous l'angle du filet de la sécurité sociale. Je me demande si une partie de la situation de la Norvège n'est pas attribuable au fait qu'elle a une abondance de pétrole et une petite population très facile à organiser. Les Norvégiens font sans doute ce qu'il faut, c'est indéniable.

Essentiellement, les pays scandinaves versent de l'argent aux pauvres qu'ils imposent par la suite. Il n'y a rien de compliqué là-dedans. Il n'y a pas besoin d'appliquer 100 programmes différents. On verse simplement de l'argent à ceux qui en ont besoin et si leur revenu dépasse le plafond fixé, ils sont imposés. Cela me paraît relativement simple. Si jamais je tombe dans la sur simplification, veuillez me corriger, ce que voudra sans doute faire Mme Young.

Je peux vous dire, en ma qualité de président, qu'au plus grand désespoir des autres membres du comité, je soulève régulièrement cette question en ce qui concerne le Canada. Pourquoi avons-nous besoin de centaines de programmes quand tout ce que nous avons à faire, c'est à assurer un revenu de base à chaque citoyen et à chaque famille? Ça simplifierait les choses.

Tous les spécialistes des finances sont contre cette formule. Dans toutes les audiences que nous avons tenues, un seul témoin nous a dit que nous pouvions le faire. Tous les autres nous ont déclaré que c'était impossible.

Alors, parlez-moi de cette idée de verser de l'argent aux pauvres et de les imposer. Qu'en pensez-vous?

**Mme Young :** Il est évident qu'on pourrait le faire. La résistance tient au fait que nous utilisons actuellement le régime fiscal pour trois fins bien différentes : d'abord, pour aller chercher des recettes; deuxièmement, pour redistribuer les richesses

economic programs. If you strip out the social and economic programs part, you have a much simpler and in many ways fairer tax system.

The one small thing we do in this regard now is Old Age Security. It is taxed back. It is an example of a flat amount paid out. If your income is above a certain level, it is taxed back. It is pretty straightforward and simple. The difficulty, probably, if you talk to the Department of Finance or the Canada Revenue Agency, is that it is so different from our current system. We have no real history of this.

Other jurisdictions, such as Hong Kong or New Zealand as well as the Scandinavian countries, have income tax acts that are not large. I did not bring mine with me because it might have been excess baggage on the plane, but our Income Tax Act is huge, because it is replete with these various expenditures. It is my view that it can be done.

**Ms. Morris:** People are afraid. No political party wants to campaign on raising taxes to pay for social programs. Everyone wants to do better with what we have, to stimulate the economy with tax cuts and so on. However, it is not a matter of whether or not you pay; it is when you pay, how much you pay and whom you pay. You can either pay for a health care system up front or you can pay private health clinics later, and you will end up paying more.

With the various programs, you are correct. We had one Aboriginal woman who needed some medical devices. British Columbia social assistance said, "Go to your band." She went to her band and three years later they said, "No, we will not pay for it. British Columbia should pay for it." In the meantime, she had nothing.

A current issue is the Guaranteed Income Supplement. Many people out there qualify for the GIS. They are seniors living in poverty who are not getting it because they have to know about the forms to fill out and then fill out the forms. There are a number of criteria. Why not give them the money and, as you said, tax it back later? My caveat is that we also need to invest in child care facilities, a strong health care system and affordable housing. Income will not replace those areas of social programming, but it can complement them.

**The Chair:** I will move along to another physician we have on the committee, Senator Trenholme Counsell from New Brunswick. She is also helping to spearhead another report that we are doing from this committee on early learning and child care,

collectives, c'est-à-dire pour percevoir, puis redistribuer les revenus; troisièmement, pour assurer la prestation de programmes sociaux et économiques. Si vous épurez le régime fiscal de la dimension socioéconomique, vous vous retrouvez avec un système beaucoup plus simple et, à bien des égards, plus juste.

La petite chose que nous faisons sur ce plan concerne la Sécurité vieillesse qui est imposée. C'est un exemple de somme forfaitaire versée et imposée advenant que le revenu du particulier atteigne un certain niveau. C'est assez simple. La difficulté, quand on s'entretient avec les gens des Finances ou de l'Agence du revenu du Canada, c'est que ces programmes sont très différents de notre système actuel. Nous n'avons pas véritablement d'antécédents en la matière.

D'autres pays, comme Hong Kong ou la Nouvelle-Zélande, de même que les pays scandinaves, se sont dotés de lois fiscales pour les particuliers qui ne sont pas aussi vastes que les nôtres. Je ne me suis pas munie de notre Loi de l'impôt sur le revenu, parce qu'elle est énorme et que je ne voulais pas payer d'excédent de bagages. Elle est énorme, car elle est remplie de programmes de dépenses divers. Personnellement, j'estime qu'on pourrait le faire.

**Mme Morris :** Les gens ont peur. Aucun parti politique ne veut faire campagne sur le principe de l'augmentation des impôts afin de payer pour des programmes sociaux. Tout le monde veut que l'on fasse mieux à partir de ce que l'on a afin de stimuler l'économie grâce à des réductions d'impôt et ainsi de suite. Cependant, la question n'est pas de payer ou de ne pas payer, car elle concerne plutôt le moment où les versements sont faits, de combien ils sont et à qui ils s'adressent. Vous pouvez toujours payer pour un système de soins de santé d'entrée de jeu ou payer par la suite pour des soins offerts dans des cliniques privées, peu importe, vous finirez par payer davantage.

Pour ce qui est des divers programmes, vous avez raison. Nous avons rencontré une femme autochtone qui avait besoin d'appareils médicaux. L'organisme d'aide sociale de la Colombie-Britannique lui a demandé de s'adresser à sa bande. C'est ce qu'elle a fait et, trois ans plus tard, elle est revenue dire à l'organisme que sa bande ne ferait rien pour elle et que c'est la province qui devrait payer. Entre-temps, elle n'avait rien eu.

Le supplément de revenu garanti est l'un des problèmes actuels. Beaucoup sont admissibles au SRG. Pourtant, des personnes âgées vivant sous le seuil de la pauvreté n'obtiennent pas le SRG parce qu'elles ne savent pas qu'il faut en faire la demande et remplir des formulaires. Plusieurs critères sont appliqués. Pourquoi ne pas leur verser l'argent puis, comme vous le disiez, imposer les sommes excédentaires? Je ferai une mise en garde : il nous faut également investir dans les installations de garderie, dans un système de soins de santé qui soit solide de même que dans des logements abordables. Les revenus ne permettront pas de remplacer tous ces programmes sociaux, mais ils pourront s'inscrire en complément.

**Le président :** Je vais céder la parole à un autre médecin du comité, le sénateur Trenholme Counsell, du Nouveau-Brunswick. Elle contribue à la direction d'un autre rapport que nous rédigeons au comité, rapport sur l'apprentissage précoce et les

addressing in particular one of the issues you mentioned, Ms. Morris: the OECD report. In fact, we just had a conversation on that before we came to this meeting.

**Senator Trenholme Counsell:** We usually say this has been a wonderful presentation, but it has made me sad to hear the reality of what you have just said and have enlarged our knowledge about. It is all terrible to hear.

I saw a lot of this as a family doctor for 27 years. I saw it so bare and naked and so real. Going into government, I then saw it through different eyes.

I say this all the time in speeches, and perhaps you might want to comment on this. I believe the only long-term answer is education of women. Not just academic education, but education around violence against women, around being smart about how to break the glass ceiling, and all of these things — the basic, on-the-ground education at ever greater levels. Obviously, I went to school for a long while. I was very lucky, but it was not easy; it was a struggle.

Would you like to speak about that? We can have short-term solutions, but the only long-term solution is not only academic education but empowerment, mentoring and being there for each other as women.

I should like to zero in on what you said, Ms. Burrows, that women become poorer if they have children. I believe those were your words. Again, that is very sad, because children are such a precious gift. I think you said that 52 per cent of women who are single parents are in poverty, which is very high.

You mentioned single women in Norway at 4 per cent, versus 36 per cent in Canada. Perhaps you will elaborate on that.

Also, Ms. Morris, you raised the issue of child care. Again, there is the news that it is a crisis in Alberta, where there is a lot of money. There are some signs in the recent budget that this is starting to improve, however.

I would appreciate your talking about education of women and education in the broadest sense. You talked a lot about abuse and its impact. I would like to know how we can do a better job of attacking that.

Senator Eggleton introduced the issue of child care and universally available quality child care, which would help this situation. We were told earlier this year by the Canadian Association of Food Banks that the lack of child care was contributing to the increasing use of food banks. I would like to hear your comments also on the child care issue.

soins à l'enfance qui traite d'un des aspects dont vous avez parlé, madame Morris, soit le rapport de l'OCDE. D'ailleurs, nous nous sommes entretenus de cela juste avant cette réunion.

**Le sénateur Trenholme Counsell :** En général, nous disons toujours que les exposés sont fantastiques, mais dans ce cas, j'ai été attristée d'entendre le genre de réalités que vous nous avez décrites et qui ont contribué à nous ouvrir davantage les yeux. C'est terrible à entendre.

J'ai vu bien des cas de ce genre durant mes 27 ans de carrière de médecin de famille. J'ai vu cette réalité nue et crue. Puis, quand je me suis retrouvée au gouvernement, j'ai perçu les choses de façon différente.

C'est ce que je ne cesse de répéter dans mes discours et je vous invite à y réagir. J'estime que la réponse à longue échéance réside dans l'éducation des femmes. Je ne veux pas ici uniquement parler d'enseignement de type classique, mais d'ouverture au phénomène de la violence faite aux femmes, à la nécessité de briser le plafond de verre avec intelligence et à ce genre de choses — autrement dit d'un enseignement terre à terre, mais à des niveaux supérieurs. J'ai évidemment étudié durant de nombreuses années. J'ai eu beaucoup de chance, même si ce ne fut pas facile, parce que ça a été un véritable combat.

Pouvez-vous nous parler un peu de cela? On peut toujours trouver des solutions à court terme, mais la seule solution à longue échéance n'est pas de donner aux femmes une meilleure instruction au sens classique du terme, mais de les outiller, de les encadrer et d'être là pour chacune d'elles.

Je vais m'arrêter à ce que vous avez dit, madame Burrows, soit que les femmes sont encore plus pauvres quand elles ont des enfants. Je pense que c'est ce que vous avez dit. Là aussi, je trouve cela très triste, parce que les enfants sont un don précieux. Je crois vous avoir entendu mentionner que 52 p. 100 des femmes qui sont mères célibataires vivent dans la pauvreté, ce qui est un pourcentage très élevé.

Vous avez dit que les femmes célibataires en Norvège représentent 4 p. 100 de la population, par rapport à 36 p. 100 au Canada. Je vous invite à élaborer à ce sujet.

De plus, madame Morris, vous avez soulevé la question des garderies. Nous venons d'apprendre dans les médias que l'Alberta connaît une véritable crise sur ce plan, même si c'est une province très riche. Cependant, il semblerait, d'après le dernier budget, que le gouvernement provincial commence à améliorer les choses.

J'aimerais que vous nous parliez un peu de l'instruction des femmes et de leur éducation au sens général du terme. Vous avez beaucoup parlé de la violence et de ses répercussions. J'aimerais savoir si nous ne pourrions pas obtenir de meilleurs résultats dans notre lutte contre ce phénomène.

Le sénateur Eggleton a lancé le débat sur la question de l'universalité des garderies qui offrirait des soins de qualité et qui pourraient contribuer à améliorer la situation des femmes. Un peu plus tôt cette année, des représentants de l'Association canadienne des banques alimentaires nous ont dit que le manque de garderies contribue à accroître la dépendance de telles banques. Parlez-nous-en, de même que de la question des garderies.

[*Translation*]

**Ms. Burrows:** As for having children, in 2004, according to Statistics Canada, 52.1 per cent of single-parent families headed by a woman fall within the low-income category, compared to 11.6 per cent of two-parent families. Yes, it is very alarming for women who are single parents. There is a lot of talk about this and it is important for us, when we talk about the struggle against poverty, to say that it is not a question of charity, but a right. Often people talk about child poverty and there are campaigns against child poverty, but behind the children, obviously there are families and most of the time they are headed by women. In Quebec, 18 per cent of children are poor. But many of these poor children are from single-parent families headed by a woman. This is a very sad reality.

In Quebec, we are lucky because we have a good system, which is the envy of many other provinces; public daycare for seven dollars a day. This too is a fragile gain. The government recently tried to increase the rates, but thanks to social movements and pressure, we managed to maintain them.

Obviously there are not enough daycare spaces and the government has promised to invest in 20,000 new spaces. We are still waiting; this is another watchdog job to make sure that pressure is brought to bear so that the promises become a reality.

As far as education is concerned, clearly, as a women's group, we do a lot of popular education, we believe in women's power. This is an important approach or solution. I also think that there are other long-term solutions. The education of women is just one piece of the puzzle. We can change one woman at a time, we can do group projects to improve our living conditions, but there are really some systemic changes needed in our society — for example the issue of unpaid work by women. We can educate women about the importance of sharing duties with their spouses, but the reality in Canada is that women are doing twice as much housework as men in 2008. It is not just a matter of women becoming aware of their experience, but also of their being players in social changes in their lives. We are focusing a lot on that. It cannot be the only thing because there are also changes that men, society and other social players such as the government and other institutions have to bring about.

We are trying to change women's mentalities, and also the mentality of society as a whole. That is why our present situation, which blames feminists for social problems, is alarming. In Quebec, the men's movement is making increasing gains. These are men who say they are victimized. Actually today marks the beginning of a trial against a feminist and a progressive magazine that published an article about the rise of masculism in Quebec, and a man with an anti-feminist discourse is taking them to court

[*Français*]

**Mme Burrows :** Pour la maternité effectivement, en 2004, selon Statistique Canada, le taux de faible revenu parmi les familles monoparentales dirigées par une femme était de 52,1 p. 100 comparativement à 11,6 p. 100 pour les familles biparentales. Effectivement, c'est très alarmant pour les femmes monoparentales. D'ailleurs, on en parle souvent et c'est important pour nous, lorsqu'on parle de la lutte contre la pauvreté, de dire que ce n'est pas une question de charité, mais de droit. Souvent on parle de la pauvreté des enfants et il y a des campagnes contre la pauvreté des enfants, mais derrière les enfants il y a évidemment des familles et la plupart du temps ce sont des femmes. Entre autres, au Québec, il y a 18 p. 100 d'enfants pauvres. Mais beaucoup de ces enfants pauvres ont une mère chef de famille monoparentale. C'est une réalité très triste.

Au Québec, on est très chanceux parce qu'on a un bon système qui fait l'envie de beaucoup d'autres provinces; des garderies publiques à sept dollars par jour. Là aussi, ce sont des acquis fragiles. Le gouvernement a tenté récemment d'augmenter les tarifs grâce à des mouvements sociaux et des pressions, on a réussi à les maintenir.

Évidemment, il manque des places en garderie et le gouvernement a promis d'investir dans 20 000 nouvelles places en garderie. On attend toujours et c'est un autre travail de chien de garde de s'assurer de mettre les pressions pour que les promesses deviennent réalité.

En ce qui concerne l'éducation, il est clair qu'en tant que groupe féministe, on fait beaucoup d'éducation populaire, on croit dans le pouvoir des femmes. C'est une piste ou une solution importante. Je crois aussi qu'il y a d'autres solutions à long terme. L'éducation des femmes n'est qu'un morceau du casse-tête. On peut changer la femme individuellement, on peut faire des projets collectifs pour améliorer nos conditions de vie, mais il y a vraiment des changements systémiques dans notre société; par exemple la question du travail non rémunéré des femmes. On peut éduquer les femmes sur l'importance du partage des tâches avec son conjoint, mais la réalité au Canada c'est que les femmes font deux fois plus de travail domestique que les hommes en 2008. Il ne s'agit pas seulement que les femmes prennent conscience de ce qu'elles vivent, mais aussi d'être actrice du changement social dans leur vie. On mise beaucoup là-dessus. Cela ne peut pas être la seule chose parce qu'il y a aussi des changements que les hommes, la société et les autres acteurs sociaux comme le gouvernement et d'autres d'institutions doivent opérer.

On essaie de changer les mentalités des femmes, mais aussi de l'ensemble de la société. C'est pourquoi la conjoncture dans laquelle nous sommes présentement, où les féministes sont blâmées pour les problèmes sociaux est alarmante. Au Québec, le mouvement masculiniste prend de plus en plus de place. Ce sont des hommes qui se disent délaissés. En fait, aujourd'hui débute un procès contre une féministe et une revue progressiste qui a publié un article sur la montée du masculinisme au Québec, et un homme

for defamatory libel. More and more in the media and society we hear a discourse that discredits feminism and blames it for every social ill from boys' suicides to school dropouts.

This is part of a situation in which increasingly conservative governments want to get women back in the home.

In Quebec, for example, the official opposition largely based its last election campaign on the place of women by sending out a message more or less encouraging women to stay at home.

There is a growing rise in sexist messages and we also have to deal with that. It is not just about educating women; we have to continue the struggle against the antifeminist backlash in order to make some structural changes.

#### [English]

**Ms. Kłodawsky:** I would like to respond in a couple of ways. First, education is certainly central. I think feminism has actually contributed wonderfully in terms of urging that disaggregated research take place that looks at differences among individuals and how those differences play into success or adversity. That is very significant and I think an important contribution.

With regard to children, there is a certain irony in the panel study in that families with children were much more successful in finding housing than were the other respondents. Ninety-seven per cent of those we interviewed who were parents with children were able to establish stable housing. About half of them actually had access to subsidized housing. At the bottom, there is some recognition, some differentiation and particular favour given to families with children.

Unfortunately, we have, even among adults with children, families becoming homeless more than once because of the high cost of housing, the challenge of having to pay for school fees and all the other kinds of user fees that are cascading down on the shoulders of the poor.

I agree with Ms. Burrows that it cannot be piecemeal. We have to look at the whole ball of wax and think about how to create more inclusive kinds of policies so that we do not wait until children and women get to the bottom in order to be helped but rather take a more preventive kind of stance.

Another issue that is important to mention here is that, unfortunately, Canada is part of a group of liberal welfare perspectives that distinguishes between deserving and undeserving when it comes to poverty and the treatment of poverty. As long as

avec un discours antiféministe les poursuit en justice pour libellé diffamatoire. Il y a de plus en plus d'échos dans les médias et la société d'un discours qui discrépante et blâme le féminisme pour l'ensemble des problèmes sociaux en passant par le suicide chez les garçons, le décrochage scolaire et cetera.

Cela fait partie d'une conjoncture où on a des gouvernements de plus en plus de droite qui veulent retourner les femmes au foyer.

Au Québec, par exemple, le parti qui forme l'opposition officielle a basé en grande partie sa dernière campagne électorale sur la place des femmes en envoyant un message qui, grossièrement, encourageait les femmes à rester à la maison.

On remarque de plus en plus une montée des messages sexistes et c'est aussi à cela qu'il faut s'attaquer. Il ne s'agit pas que de l'éducation des femmes; il faut continuer à lutter contre le ressac antiféministe afin d'arriver à des changements structurels et structurants.

#### [Traduction]

**Mme Kłodawsky :** J'aimerais vous répondre de deux façons différentes. D'abord, il est certain que l'instruction et l'éducation sont fondamentales. J'estime que la contribution des féministes a été fantastique pour qu'on en arrive à des études ventilées par segment pour permettre d'analyser les différences entre des groupes d'individus et de déterminer en quoi ces différences sont importantes dans la réussite ou dans l'échec de chacun. Cette contribution a donc été, selon moi, très importante.

S'agissant des enfants, nous avons bizarrement constaté dans notre étude que les familles ayant des enfants réussissent bien mieux que les autres à trouver à se loger. En effet, 97 p. 100 des personnes interrogées qui avaient des enfants avaient pu trouver un logement stable. Près de la moitié d'entre elles avaient accès à un logement subventionné. Au fond, on reconnaît dans une certaine mesure la situation des familles ayant des enfants et l'on fait une différence au point de leur consentir un traitement de faveur.

Malheureusement, on dénombre de plus en plus de familles ayant des enfants qui se retrouvent à la rue parce que le logement est inabordable, qu'elles doivent acquitter des droits de scolarité et toutes sortes de frais d'utilisation qui se retrouvent sur les épaules des pauvres.

Je suis d'accord avec Mme Burrows pour dire qu'on ne peut agir à la petite semaine. Il faut envisager le tableau dans son ensemble et se demander quel genre de politiques plus inclusives il convient d'adopter dans le cas des enfants afin de ne pas se retrouver à devoir aider, en dernier recours, les enfants et leurs mères qui se retrouvent au bas de l'échelle, mais d'agir de façon plus préventive.

L'autre aspect très important qu'il convient de mentionner, c'est qu'en matière de bien-être social, le Canada a malheureusement adhéré à un point de vue néolibéral qui consiste à faire une différence entre méritants et non méritants

that is the case, we have a major problem, especially because we have a shrinking social security net.

Who is to blame if people are born with fetal alcohol syndrome? Their capacity is very limited. There is nothing in evidence yet to suggest we can turn around that kind of disability, yet those individuals look "normal." They may look employable, but as Ms. Morris's example indicated, someone who has fetal alcohol syndrome may not last very long even if that person is given a chance in the work place. Then what happens?

What about the girls who are abused as children and who suffer trauma for years afterwards? There is much evidence that that experience in childhood has impacts for years to come. What happens then? Again, that woman who has experienced trauma may look and act "normal." She may seem employable, but if she has these challenges, is she deserving or undeserving, and how do we treat that?

Those are critical things to think about in relation to the issues that are important to you, which I certainly agree with.

**Ms. Morris:** With respect to education, currently women are more than 50 per cent of undergraduate enrolment in post-secondary institutions in Canada. It is about half and half now in law schools and medical schools. However, once these women have kids, the wage gap remains the same. There is a 30 per cent wage gap because, regardless of whether women are lawyers or doctors, if they want to have kids, they have to take that break. As lawyers, they will not be logging those billable hours.

Not everyone is cut out for a post-secondary education. I am sure those of us who teach see kids who are forced to go to university by their parents because other occupations that do not require university are undervalued and underpaid. In contrast, in Germany there is much more respect for trades. Here we have a trade shortage because people of a certain class do not want their kids to become plumbers and electricians. Formal education is obviously one avenue, but it is not the individual solutions that will prevent poverty like this.

I am actually more concerned about the other end of things, which is early learning. You also mentioned child care. It was very disappointing when the government cancelled the early learning and child care agreements with the provinces. That was more than \$1 billion in investment gone. It was replaced by the Universal Child Care Benefit, which is \$100 a month given to people with kids under the age of 6. I receive \$100 a month as the mother of a 3-year-old. My daughter's daycare is over \$1,000 a month. Unfortunately, \$100 a month does not replace my wages, either.

parmi les pauvres et à traiter la pauvreté d'une certaine façon. Tant que ce sera le cas, nous serons confrontés à un problème majeur, surtout à cause du filet de sécurité sociale qui est réduit à une peau de chagrin.

Qui doit-on blâmer pour ceux qui sont nés atteints du syndrome d'alcoolisme fœtal? Leurs moyens sont très limités. Rien ne prouve qu'il soit possible un jour de corriger cette forme d'invalidité présente chez des gens qui, par ailleurs, paraissent tout à fait « normaux ». Ils peuvent sembler employables, mais comme l'indiquait Mme Morris, une personne atteinte d'un syndrome d'alcoolisme fœtal risque de ne pas conserver son poste aussi longtemps à condition qu'on lui ait donné la possibilité d'intégrer le marché du travail dans un premier temps. Qu'adviendra-t-il ensuite?

Que dire des fillettes agressées dans leur enfance et qui en gardent les traces? Il est établi que ce genre d'expérience vécue dans l'enfance se fait ressentir pendant bien des années. Que faire? Ces femmes-là, qui ont vécu des traumatismes, peuvent paraître « normales ». On peut penser qu'elles sont employables, mais doit-on dire qu'elles sont méritantes ou démeritantes quand elles sont aux prises avec de tels défis, et comment s'attaquer à cela?

Voilà des aspects importants auxquels il convient de réfléchir dans le cas des questions qui vous interpellent et il est évident que je suis d'accord avec vous.

**Mme Morris :** Pour ce qui est de l'instruction, il faut savoir que les femmes constituent plus de la moitié du nombre d'inscrits dans les établissements d'enseignement postsecondaire au Canada. De nos jours, on dénombre à peu près autant d'étudiantes que d'étudiants dans les écoles de droit et les écoles de médecine. Cependant, dès que ces femmes ont des enfants, l'écart salarial demeure le même. On constate un écart salarial d'environ 30 p. 100 dans tous les cas de figure, même si la femme est avocate ou médecin, parce que dès qu'elle veut avoir un enfant, elle est obligée de s'arrêter de travailler. L'avocate ne facture plus la même chose.

Toutes les femmes n'ont pas accès à l'enseignement postsecondaire. Je suis certaine que les enseignants voient beaucoup d'enfants que les parents obligent à aller à l'université, parce que les postes qui n'exigent pas un tel diplôme sont sous-évalués ou sous-rémunérés. En revanche, les Allemands respectent beaucoup mieux les métiers que nous. Nous manquons maintenant de gens de métier au Canada parce que, dans certaines classes, on ne tolère pas que les enfants deviennent plombiers ou électriciens. L'éducation formelle est évidemment une solution, mais, sur le plan individuel, elle ne permet pas d'éviter ce genre de pauvreté.

Je suis en fait davantage intéressée à l'autre pôle de l'apprentissage, qui est l'apprentissage précoce. Vous avez aussi parlé de garderies. J'ai trouvé très décevant que le gouvernement annule les ententes conclues avec les provinces relativement à l'apprentissage précoce et aux garderies. C'est ainsi plus d'un milliard de dollars d'investissement qui a disparu. On l'a remplacé par la prestation universelle de garde d'enfants qui représente 100 \$ par mois pour des gens ayant des enfants de moins de six ans. J'ai reçu 100 \$ durant un mois parce que j'ai une fille de

It does not give me choice in child care at all. In fact, I would have more choice if there was good quality child care that was affordable and available.

Unfortunately, because child care is just seen as babysitting, there is not enough of an investment towards it. Early learning is one of the most important things in child development. Currently, there is a disproportionate number of children in Canada who are Aboriginal, who are the daughters and sons of immigrants or who are immigrants themselves. We are talking about a racialization of this population that is becoming more disadvantaged.

**Ms. Young:** I will respond very quickly on the child care issue because I tend to relate everything to the income tax system.

Earlier, I mentioned the \$780 million we spend. We have to realize that, basically, single women with children are the poorest of the poor in Canada. Most of those women, those living below the poverty line, are not getting any of that \$780 million. The men and women benefiting from it are those with higher incomes.

The cap is \$7,000. Ms. Morris mentioned the cost of child care. It is \$7,000 a year, and it is a tax deduction. If you pay tax at 20 per cent, your subsidy is \$1,400. That is an average 20 per cent rate, which is actually quite high. It is just inadequately and wrongly directed.

**Senator Trenholme Counsell:** If I gave you the impression that I was talking about university education for all, I certainly was not. I am a great believer in community college education and all the other educational courses that lead one into a slightly improved level of employment and empowerment, if you will.

**The Chair:** I got the impression you were talking about more than formal education.

**Senator Trenholme Counsell:** I was talking about societal education as well.

**Senator Munson:** Most of my questions have been asked, but there are a few things I would like to pick up on.

I have noticed in some of the presentations the word "disability." I would like to explore that, people being left behind, those with disabilities, and what must be done. I know this is a general question, which is difficult, but what more must be done for women with disabilities who have incomes well below those of other women? Could you provide a very brief summation of what more must be done in law, from a federal government perspective, in dealing with women with disabilities or anyone with a disability?

trois ans. Or, sa garderie me coûte plus de 1 000 \$ par mois. Malheureusement, ces 100 \$ par mois ne compensent même pas le salaire perdu. Il ne me permet pas de me prévaloir de choix en matière de garde d'enfants. Soit dit en passant, j'aurais plus de choix s'il existait des garderies de bonne qualité, à prix abordable.

Malheureusement, comme on considère que les garderies ne font que du gardiennage d'enfants, on n'investit pas suffisamment dans ce secteur. L'apprentissage précoce est l'un des éléments les plus importants du développement de l'enfant. On compte actuellement au Canada un nombre disproportionné d'enfants qui sont Autochtones, qui sont filles ou fils d'immigrants ou immigrants eux-mêmes. On assiste ici à un phénomène de « racialisation » de cette population qui est de plus en plus désavantagée.

**Mme Young :** Je vais vous répondre très rapidement au sujet des garderies, parce que j'ai tendance à l'associer au régime d'impôt sur le revenu.

Tout à l'heure, j'ai dit que nous avions dépensé \$780 millions de dollars. Il faut bien se rendre compte que ce sont les mères célibataires qui sont les plus pauvres des pauvres au Canada. La plupart de ces femmes, qui vivent sous le seuil de la pauvreté, n'obtiennent rien de ces 780 millions de dollars. Les hommes et les femmes qui en bénéficient ont des revenus supérieurs.

Le plafond est de 7 000 \$. Mme Morris vous a parlé du coût des garderies. Cela représente 7 000 \$ par an et donne droit à une déduction fiscale. Si vous êtes imposé à 20 p. 100, vous avez droit à une subvention de 1 400 \$. Cela représente 20 p. 100 en moyenne, ce qui est relativement élevé. Cette disposition est donc inadéquate et elle s'adresse aux mauvaises personnes.

**Le sénateur Trenholme Counsell :** J'ai dû vous donner l'impression que j'appliquais mon expérience de l'enseignement universitaire à tous, ce qui n'est certainement pas le cas. Je suis intimement convaincue de la valeur des collèges communautaires et de tous les cours d'instruction que l'on peut suivre et qui permettent d'améliorer légèrement son niveau d'employabilité et d'autonomisation.

**Le président :** J'ai eu l'impression que vous parliez de beaucoup plus que de l'enseignement formel.

**Le sénateur Trenholme Counsell :** Je parlais aussi d'éduquer la société.

**Le sénateur Munson :** La plupart de mes questions ont déjà été posées, mais il y a quelques aspects sur lesquels je me propose de revenir.

Dans certains de vos exposés, je vous ai entendu parler d'incapacités. Parlons donc un peu de ces personnes qui sont laissées derrière, les personnes atteintes de handicaps, et voyons ce qu'il y a lieu de faire. Je sais que ma question est plutôt générale et qu'elle est difficile, mais que pourrait-on faire de plus pour les femmes handicapées dont le revenu est inférieur à celui des autres femmes? Pourriez-vous brièvement nous résumer ce que l'on peut faire dans la loi, du point de vue du gouvernement fédéral, pour s'occuper de ces femmes handicapées ou de toute personne handicapée d'ailleurs?

**Ms. Young:** As a tax lawyer, I think the disability tax credit is woefully inadequate, both in amount and in the way it is structured. If you talk to any group representing people with disabilities, that will be top of their list; there is no question.

In terms of other things that could be done, you mentioned law. As a lawyer, I always have to point out that we think that law can solve everything and that it is a wonderful tool, but there are limitations to what law itself can do. Certainly, social programs could make a huge difference, and I would defer to my colleagues with more expertise in those areas.

**Ms. Morris:** In our study, we found that there were a number of women with both recognized and unrecognized disabilities. The unrecognized disabilities were impediments to finding paid work, but sometimes they were given the lower social assistance rate or they were unable to find work because of those disabilities.

The definition of “disability” is arbitrary. We had one deaf woman in Manitoba who was considered disabled by the federal government but not by the provincial government. She was getting the regular social assistance rate, not with a disability cheque, and it was minimal. She could not afford a TTY phone, for example, to call out; she could not afford a special fire alarm that would light up instead of ring, to let her know if she was in danger; and she did not qualify for the special assistance to help her find work.

The reality is that we live in the context of decentralized federalism, where across the country we have different definitions and different programs. I am not sure what to suggest to you about that.

In terms of a law, we do have the Canada Health Act, which has some basic standards that all provinces must meet. Perhaps there should be something of that kind for child care and disability, where some basic standards must be met across the country. That might be impossible to negotiate in the current climate.

**Senator Munson:** I was thinking along another line, that of mental health issues. This committee recommended a Canadian Mental Health Commission, and we now have one. I am talking about the sensitivity of employers to recognize this issue, which is not behind the scenes anymore — it is out of the shadows, as has been said. We need an approach to deal with that sort of situation, so that when a person has a personal breakdown and then is not in the workforce and goes away for health treatment, like you would for cancer, for example, the person is not penalized.

Do you think there should be something built in, perhaps not in law, to encourage employers to continue to pay that person's wage at some kind of rate, not just the unemployment insurance

**Mme Young :** En tant qu'avocate fiscaliste, j'estime que le crédit d'impôt pour personnes handicapées est terriblement inapproprié, tant en ce qui concerne les montants que la façon dont il est structuré. C'est la critique que formulent en premier lieu tous ceux qui représentent les personnes handicapées, c'est indéniable.

Pour ce qui est des autres choses à faire, vous avez effectivement parlé de la loi. En ma qualité d'avocate, je rappelle toujours qu'on peut penser que la loi est en mesure de tout régler et que c'est un outil merveilleux, mais qu'il y a des limites à ce qu'elle permet de faire. Il est certain que des programmes sociaux changeraient beaucoup les choses et je m'en remettrai à mes collègues à ce sujet qui ont plus de compétences que moi dans ces domaines.

**Mme Morris :** Dans notre étude, nous avons constaté qu'un certain nombre de femmes étaient atteintes de handicaps reconnus ou non reconnus. Les handicaps non reconnus les empêchaient de trouver un travail rémunéré, bien qu'elles aient parfois eu droit à des primes d'aide sociale inférieures ou qu'elles n'aient pas pu trouver d'emploi du tout, précisément à cause de leur handicap.

La définition de « handicap » est arbitraire. Nous avons accueilli une femme sourde au Manitoba qui était considérée comme handicapée par le gouvernement fédéral, mais pas par le palier provincial. Elle bénéficiait de prestations de l'aide sociale normales, pas d'un chèque d'invalidité, qui étaient minimes. Elle ne pouvait pas s'offrir un appareil téléscripteur pour ses appels téléphoniques; elle ne pouvait pas se permettre une alarme incendie spéciale munie d'un avertisseur lumineux et non sonore pour lui indiquer un danger; enfin, elle n'était pas admissible à une aide spéciale pour trouver du travail.

En réalité, nous évoluons dans un fédéralisme décentralisé selon lequel chacun y va de sa propre définition et de ses propres programmes. Je ne sais pas que vous recommander à ce sujet.

Sur le plan du droit, nous avons bien la Loi canadienne sur la santé, qui fixe les normes de base que doivent respecter toutes les provinces. Nous pourrions peut-être faire la même chose pour les garderies et les personnes handicapées en imposant des normes de base qui devraient être respectées partout. En revanche, ça risque d'être impossible à négocier compte tenu du climat actuel.

**Le sénateur Munson :** C'est le raisonnement que je me tenais au sujet de la santé mentale. Notre comité a recommandé la création d'une Commission canadienne de la santé mentale, qui existe maintenant. Je pense à la sensibilisation des employeurs qui doivent être conscients de ce problème, lequel n'est plus caché, puisqu'il a été exposé en pleine lumière, comme on l'a dit. Nous devons adopter une approche pour faire face à ce genre de situation pour que les personnes qui tombent malades tandis qu'elles n'ont pas d'emploi et qui doivent aller se faire traiter, comme dans les cas de cancer, ne soient pas pénalisées.

Pensez-vous que l'on pourrait inclure une disposition, pas forcément dans la loi, mais ailleurs, afin d'encourager les employeurs à continuer de verser le salaire de ces personnes à

rate, so that the person can get back into Canadian society again?

**Ms. Kłodawsky:** There needs to be a link with the idea of intersectionality. We need to build that into all of our assessments of social policies. We need to be asking how particular policies affect a woman with a mental illness or a physical disability. In all our decision making, we need to recognize that people's disparate situations have tremendous impacts on the ways in which law and social policy affect them, whether to the good or to their detriment.

We need to build that into our conversations centrally, not as an add-on, and to begin to recognize that the diversity of the ways people experience the world — the challenges they have, their abilities, and the strengths they bring to a situation —has everything to do with how a certain benefit will have an impact.

As Ms. Burrows was saying, it cannot be piecemeal. There needs to be a reassessment. Thinking of the goals we want to achieve, if we are interested in inclusion, in having a society where people feel they can participate and where they feel valued, where they feel that their abilities are recognized and need to be nurtured, we need to begin to rethink our approach. I know that is very broad and general. It ties into taking a human rights perspective. There are some wonderful tools for assessing these kinds of diversities and to begin to put them into place.

The other related point that I want to mention is that Canada is great at encouraging pilot projects, which can be very successful, but somehow we do not learn from them. We do not take them up and generalize them, and yet there is a wealth of knowledge there that could be of great benefit.

**Senator Munson:** At the beginning of our discussion this afternoon, Ms. Burrows mentioned sexist education. You walk into one of these crazy box stores and you see young women working in retail; in seniors' residences, you see women caregivers and not too many male caregivers. The women do not get paid very much money in all of these areas.

I would like to explore briefly with you how you change that, if it is a sexist education. Someone must do this work: young men or young women or older men or older women. I would like to know how to get around the terminology of "sexist education."

Are you saying that is how we got here, because young women are encouraged to go off and work in a store, make some money and not worry about it, or people from other countries, and new

un taux inférieur, supérieur toutefois à celui de l'assurance-emploi, pour que l'intéressé puisse réintégrer la société canadienne?

**Mme Kłodawsky :** Il faut faire un rapport avec la notion d'intersectionnalité. Il faut intégrer cette dimension à la façon dont nous évaluons toutes nos politiques sociales. Nous devons nous poser la question des répercussions de telle ou telle politique sur les femmes souffrant d'un handicap mental ou physique. Dans toutes nos prises de décisions, nous devons être conscients que les situations très différentes de chacun ont un effet incroyable sur la répercussion qu'auront sur eux nos lois et nos politiques sociales, pour le meilleur ou pour le pire.

Nous devons intégrer cela dans notre raisonnement général, non pas comme un simple ajout, mais comme un premier pas visant à reconnaître que les différentes façons dont les gens font l'expérience du monde — les défis auxquels ils sont confrontés, leurs capacités et leurs forces — constituent le principal facteur déterminant de l'effet d'une prestation donnée.

Comme Mme Burrows le disait, on ne peut adopter une approche à la petite semaine. Il faut tout réévaluer. Si nous voulons raisonner en termes d'objectifs à atteindre, nous allons devoir repenser notre approche, si nous sommes intéressés par l'inclusion, par une société à laquelle les gens auront l'impression de participer et dans laquelle ils se sentiront appréciés et où ils auront l'impression que l'on reconnaît leurs aptitudes dont il faut s'occuper. Je me suis exprimée de façon très générale, mais cela nous place dans la perspective des droits de la personne. Il existe de merveilleux outils permettant d'évaluer ce genre de diversité et de commencer à miser sur ce plan.

L'autre question connexe que je voulais aborder tient au fait que le Canada est un merveilleux pays qui encourage les projets pilotes, ce qui peut donner de bons résultats mais qui ne débouche pas toujours sur des enseignements utiles. Il ne faut pas généraliser cette formule, même si celle-ci est susceptible de nous rapporter une masse de connaissances pouvant être très intéressantes.

**Le sénateur Munson :** Au début de nos échanges, Mme Burrows a parlé d'éducation en matière de sexism. Il suffit d'aller dans des magasins-entrepôts complètement fous pour y croiser de jeunes employées, ou encore dans des résidences pour personnes âgées où le personnel d'assistance aux soins est essentiellement composé de femmes et où les hommes sont rares. Les femmes ne sont pas très bien payées dans tous ces domaines d'activité.

Voyons brièvement en quoi nous changerions cette situation s'il existait une éducation sur le sexism. Il faudra bien que quelqu'un occupe les emplois que j'ai décrits : de jeunes hommes ou de jeunes femmes, ou des hommes ou des femmes plus âgés. J'aimerais voir comment nous affranchir de ce terme « éducation en matière de sexism ».

Êtes-vous en train de nous dire que si nous nous sommes retrouvés là, c'est parce qu'on a encouragé de jeunes femmes à abandonner leurs études pour aller travailler dans un magasin, à

Canadians, seem to end up caring for our mothers and fathers, with minimal pay?

[Translation]

**Ms. Burrows:** I do not know whether I used the words “sexist education.” There is a part of my written text that was twice as long. In it I talk about patriarchy. I decided to leave out that part and to give some more concrete examples or ones easier to understand. When we talk about differentiated socialization, when we are born women, as girls we are told that we are supposed to be naturally gentler, more loving, more helpful, et cetera. It is all about socialization, and it affects us. Men are told to be more dynamic and competitive. This is one of the reasons why distinctions are made between roles, that is, that naturally or biologically we are supposed to be different and then a hierarchy is created.

When Ms. Morris talked about jobs, we generally talk about jobs that are traditionally men’s being valued more than those of women. This is the natural extension of what we learned when we were young, namely to become social workers, nurses or teachers because we are taught as girls, from a very early age, to help others and respond to their needs. We become good mothers and good wives and only in last place are we entitled to think about our own needs as women.

I worked for five years in a women’s centre doing popular education and counselling. It was unbelievable to see, regardless of their age, the extent to which women could become aware and realize just how much they denied their own needs and how unprepared they felt to respond to their own needs.

That is part of any sexist socialization. I mention this to explain further the concept I was talking about. But how to change it? I spoke earlier about the importance of working more generally and more systematically. The patriarchal system is not about to fall, but we can do all sorts of things, both as individuals and as groups, to bring about change.

[English]

**Senator Munson:** I can tell you about traditional ideas that have been there. My mother is in a seniors’ home. A male nurse came in not so long ago, and she would not trust him at all, unless he had been trained at the Royal Victoria Hospital in Montreal. She said, “What are you doing here? I trust a woman being my nurse.” There are some attitudinal changes that must happen, I guess, in dealing with that.

We value what you say. We have had reports for example on autism: *Pay Now or Pay Later: Autism Families in Crisis*. Those witnesses’ recommendations became our report.

rapporter de l’argent et à ne plus s’inquiéter du reste, ou qu’on a des étrangers et des Néo-Canadiens qui en sont venus à s’occuper de nos mères et de nos pères moyennant un salaire minimum?

[Français]

**Mme Burrows :** Je ne sais pas si j’ai employé les mots « éducation sexiste ». Il y a une partie de mon texte écrit qui était deux fois trop long. Entre autres, j’y parle du patriarcat. J’ai décidé de biffer cette partie et d’aller à des exemples plus concrets ou faciles à comprendre. Quand on parle de socialisation différenciée, quand on est née femme, la jeune fille se fait dire qu’on est supposée être plus douce, plus aimante, plus aidante naturellement, et cetera. C’est toute une question de socialisation qu’on intègre. On dit aux hommes d’être plus performants et compétitifs. C’est une des sources du fait qu’on différencie des rôles basés sur le fait que naturellement ou biologiquement on est supposé être différent et ensuite on les hiérarchise.

Lorsque Mme Morris a parlé des métiers, on parle généralement de métiers traditionnellement masculins plus valorisés et ceux dit féminins le sont moins. C’est l’extension normale de ce qu’on nous a appris lorsqu’on était jeune, de devenir soit travailleuse sociale, infirmière ou professeure parce qu’on nous apprend, en tant que fille, dès notre jeune âge, à aider et à répondre aux besoins des autres. On devient des bonnes mères et des bonnes épouses et c’est en dernier lieu qu’on a le droit de penser à nos propres besoins de femmes.

J’ai travaillé pendant cinq ans dans un centre de femmes à faire des activités d’éducation populaire et du counselling. C’était incroyable de voir, peu importe leur âge, à quel point les femmes pouvaient faire des prises de conscience et de constater jusqu’à quel point elles niaient leurs propres besoins et à quel point elles ne se sentent outillées pour répondre à leurs propres besoins.

Cela fait partie de toute cette socialisation sexiste. Je mentionne cela afin d’expliquer davantage le concept dont j’ai parlé. Mais comment le changer? J’ai parlé tout à l’heure de l’importance de travailler de façon plus globale et plus systématique. Ce n’est pas demain que l’on fera tomber le système social patriarcal, mais nous pouvons faire toutes sortes de choses, autant individuellement que collectivement, pour changer cela.

[Traduction]

**Le sénateur Munson :** Je peux vous parler des idées traditionnelles qui ont cours. Ma mère est dans une résidence pour personnes âgées. Il n’y a pas si longtemps, un infirmier s’est présenté à elle et elle ne voulait pas lui faire confiance à moins qu’il lui prouve qu’il avait été formé à l’Hôpital Royal Victoria de Montréal. Elle lui a demandé ce qu’il faisait là en lui précisant qu’elle faisait confiance aux infirmières. Il faudra donc que les attitudes changent à cet égard.

Nous apprécions beaucoup ce que vous avez décrit. Par exemple, nous avons rédigé un rapport sur l’autisme intitulé *Payer maintenant ou payer plus tard : les familles d’enfants autistes en crise*. Les recommandations des témoins que nous avons entendus sur ce thème se sont retrouvées dans notre rapport.

You do not have to be too long about this, but if there is one thing a government can do to eliminate poverty among women, one specific concrete thing that you believe should be front and centre in this report dealing with cities and population health, I would like to hear that in clear, clean language.

**The Chair:** That will require some quick responses, but we are looking for what would be the one thing, if there were one thing.

[Translation]

**Ms. Burrows:** There is not just one thing. Also, we are more focused on the struggle against poverty at the provincial level. In the recent World March of Women campaign in Quebec, the most urgent and highest-priority demand was for an increase in the minimum wage. I know that this is not up to the federal government, but I mention it as one of the issues acknowledged by feminists in Quebec as being a top priority — an increase in the minimum wage so that it is above the low-income cut-off. This means a substantial increase.

[English]

**Ms. Kłodawsky:** Having secure, affordable, safe housing would do a tremendous amount to alleviate poverty. It would avoid the fact that food prices can go up, that the cost of living can go up. If one has secure housing, a great deal of other challenges are manageable; but without that central element, everything becomes quite chaotic and much more difficult.

**Ms. Morris:** This is so hard because I think it is more than one thing.

**Senator Munson:** One thing from you now, so we will get four, hopefully.

**Ms. Morris:** If I had to boil it down to one thing, I would say consult with low-income women themselves about what they want and need, and then you will hear the rest of it, which is child care, public transportation, housing, decent income.

**Ms. Young:** I absolutely agree with those three. Of course, I have to relate it to my area of expertise; and there is no question, if you are going to have excellence, you need excellent social programs. My colleagues have talked about what those should be. If you use the tax system to deliver them, you need to think very carefully about it. You need to review the impact on all women by reference to race, class, gender and so on. Be very careful about using the tax system, is what I would say. I think it has been flawed to this point in time and needs reviewing.

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

Inutile de vous étendre sur le sujet, mais dites-moi s'il y a quoi que ce soit que le gouvernement pourrait faire afin d'éliminer la pauvreté chez les femmes, s'il y a une action concrète qui, selon vous, devrait être mentionnée en premier lieu dans notre rapport qui concernera les villes et la santé de la population, et cela dans un langage clair et intelligible.

**Le président :** Il faudra que vous fassiez vite, mais après tout, nous cherchons à connaître l'élément, s'il y en a un, qui permettrait d'y parvenir.

[Français]

**Mme Burrows :** Il n'y a pas qu'une seule chose. De plus, nous sommes davantage concentrés sur la lutte contre la pauvreté au niveau provincial. Pour la campagne récente de la Marche mondiale des femmes au Québec, la revendication la plus urgente et la plus prioritaire était l'augmentation du salaire minimum. Je sais que cela ne relève pas du gouvernement fédéral, mais je mentionne cela comme une des pistes reconnues par les féministes québécoises comme étant une revendication prioritaire; donc l'augmentation du salaire minimum pour qu'il soit haussé au-dessus du seuil de la pauvreté. Il s'agit d'une augmentation substantielle.

[Traduction]

**Mme Kłodawsky :** On parviendrait en grande partie à réduire l'incidence de la pauvreté si l'on disposait de logements sûrs, abordables et garantis. Ils permettraient d'éviter les conséquences de l'augmentation des prix des aliments et du coût de la vie. Pour les personnes résidant dans un logement garanti, la plupart de ces défis deviennent gérables, mais sans cet élément central, tout devient chaotique et beaucoup plus difficile.

**Mme Morris :** J'ai de la difficulté à vous répondre, parce que je pense qu'il faut intervenir sur plus d'un plan à la fois.

**Le sénateur Munson :** Dites-nous au moins une chose, pour que nous puissions nous retrouver avec quatre suggestions.

**Mme Morris :** Si je devais ramener tout cela à une seule et même chose, je dirais qu'il faut consulter les femmes à faible revenu afin de savoir ce qu'elles veulent et ce dont elles ont besoin et elles vous parleraient alors de tous les autres éléments, c'est-à-dire les garderies, le transport public, le logement et un revenu décent.

**Mme Young :** Je suis tout à fait d'accord avec ces trois suggestions. Je me dois, bien sûr, d'en rester à mon domaine de compétence et il est indéniable que pour parvenir à l'excellence, il faut pouvoir s'appuyer sur des programmes sociaux excellents. Mes collègues vous ont dit ce à quoi ces programmes devraient ressembler. Si vous recourez au système fiscal pour les administrer, vous devrez être très prudents. Vous devrez examiner les répercussions sur toutes les femmes en tenant compte de leur race, leur classe et ainsi de suite. Attention au sujet de l'utilisation du système fiscal. C'est tout ce que je veux dire. J'estime que, jusqu'ici, il est imparfait et qu'il convient de le réexaminer.

**Le sénateur Munson :** Merci beaucoup.

**The Chair:** We have five more minutes. I have one more question for you. I will need some quick responses.

We will have a round table discussion in about ten days on guaranteed annual income, a negative income tax concept. Some people think that is a good way of dealing with the issues of income, but others say that income is not everything when it comes to poverty and that many services and things need to be provided.

How do you feel about a guaranteed annual income? Is that the solution or part of the solution, or is it time to move on and talk about something else?

**Ms. Young:** Negative income tax has been debated for a long time. Alone, it is not the solution. It could be part of a solution, but as you alluded to, many other issues come into play, and other things cannot drop off the table. It is a partial solution in concert with other things.

**Ms. Morris:** I support an annual guaranteed income, although I have also heard it called "annual guaranteed poverty," because it would really depend on the rate. It would also pose political problems, because you would have to raise taxes in order to generate that money to give out to everyone. Also, we would probably hear all sorts of poor-bashing stereotypes again, about why so and so who has an addiction should be getting this money and so on. We need to deal with those stereotypes about people living in poverty as well.

I support what Ms. Young was saying. In terms of tax preparation, for example, women in B.C. who are on social assistance must file their income tax, so they go to a tax preparer, like H&R Block, which takes a cut. Therefore, Canadian taxpayers are giving money directly to H&R Block and other tax preparers. I am also very wary of using the tax system.

**Ms. Klodawsky:** For me the question is what will that income provide. How far does that guaranteed annual income go? Are there any necessary kinds of outcomes?

Income alone is not the answer. It is really about what that income will get you. If housing prices keep rising but the income does not rise at the same rate, people are worse off. Again, there is also the question of trade-offs, which is critical to the discussion. If we put a lot of money into a guaranteed annual income, does that mean less for investments in social housing, schools and health care?

It is important to think through the impacts, not only generally, but on different groups, different groups of women and men in different circumstances.

**Le président :** Il nous reste cinq minutes et j'ai une autre question à vous poser. Je vous demanderai également d'y répondre rapidement.

Dans une dizaine de jours environ, nous allons organiser une table ronde sur la question du revenu annuel garanti qui est un impôt négatif sur le revenu. Certains pensent que c'est une bonne solution pour régler les problèmes de revenu, mais d'autres estiment que le revenu n'est pas tout en matière de pauvreté et qu'il faut aussi offrir de nombreux services.

Que pensez-vous de l'idée d'un revenu annuel garanti? Est-ce la solution ou une partie de la solution ou est-il temps de passer à autre chose?

**Mme Young :** On parle depuis longtemps déjà de l'impôt négatif sur le revenu. À lui seul, il ne peut être la solution. Il pourrait en faire partie, mais comme vous l'avez dit, il y a bien d'autres éléments qui entrent en jeu et on ne peut pas laisser tomber tout le reste. C'est une solution partielle qu'il convient de mettre en œuvre avec autre chose.

**Mme Morris :** Je suis favorable au revenu annuel garanti, bien qu'on le décrive également comme étant un instrument de « pauvreté annuelle garantie », parce que tout dépend du taux consenti. Celui-ci pose également des difficultés sur le plan politique, parce qu'il faudrait augmenter les impôts afin d'aller chercher l'argent nécessaire pour payer tout le monde. De plus, nous aurions affaire, une fois de plus, à tous les stéréotypes discriminatoires contre les pauvres et aux sempiternelles questions consistant à se demander pourquoi le toxicomane ou l'alcoolique devrait obtenir de l'argent. Il faudrait aussi composer avec ce genre de stéréotypes dans le cas de personnes vivant dans la pauvreté.

Je suis d'accord avec ce qu'a dit Mme Young. En Colombie-Britannique, par exemple, les femmes bénéficiaires de l'aide sociale doivent faire des déclarations de revenus et elles s'adressent à des spécialistes en déclarations d'impôt sur le revenu, comme H&R Block, qui prélèvent leur part au passage. Les contribuables canadiens donnent donc de l'argent directement à H&R Block et à d'autres spécialistes en déclarations. Moi aussi, j'ai beaucoup de réserves au sujet de l'utilisation du système fiscal.

**Mme Klodawsky :** Quant à moi, je me demande à quoi correspondra ce revenu. Jusqu'où ira ce revenu annuel garanti? Parviendra-t-on aux résultats nécessaires?

Le revenu ne constitue pas une réponse à lui seul. L'important, c'est ce qu'il permet de réaliser. Si le prix du logement ne cesse d'augmenter et que le revenu ne suit pas la même courbe, au bout du compte, les gens seront plus mal lotis qu'avant. Tout cela est une question de choix ce qui est fort important. Si nous investissons beaucoup dans les revenus annuels garantis, cela voudra-t-il dire qu'on disposera moins pour investir dans les logements sociaux, les écoles et les soins de santé?

Il convient donc d'envisager toutes les répercussions d'une telle mesure, pas de façon générale uniquement, mais bien sur les différents groupes concernés, sur les différents groupes d'hommes et de femmes qui connaissent des situations différentes.

Related to this is the question of over what time frame. It may be a very pretty solution at one point in time. When we think about it over a 10-year period, what kinds of outcomes can we expect over the long term?

[Translation]

**Ms. Burrows:** A guaranteed annual income is indeed something that has been explored or put forward by many social movements. This could be part of the solution. It depends on the level of indexation. Clearly, As I was saying, concerning social assistance, I cannot get over the fact that, besides not being enough to survive on, this minimum is not at least indexed to the cost of living. So we need a guaranteed income with a reasonable starting level, which is then indexed to the cost of living. But clearly this is only part of the answer.

[English]

**The Chair:** Thank you all for your presentations and answer to the questions. You have provided a wealth of information that is most helpful to us.

Colleagues, we will continue at 8:30 a.m. tomorrow with affordable housing. We will deal particularly with affordable home ownership.

The committee adjourned.

OTTAWA, Thursday, June 5, 2008

The Subcommittee on Cities of the Standing Senate Committee on Social Affairs, Science and Technology met this day at 8:35 a.m. to examine and report on current social issues pertaining to Canada's largest cities.

**Senator Art Eggleton (Chair)** in the chair.

[Translation]

**The Chair:** Welcome to the Subcommittee on Cities. Today, we examine the issue of homeownership.

[English]

Our subcommittee is building upon previous work that has been done in the Senate on the matter of poverty. That is our overall theme. Today's sub-theme is affordable home ownership. On the question of poverty, we are building on the 1971 report headed by Senator David Croll and Senator Cohen's report entitled *Sounding the Alarm: Poverty in Canada*. That is still a relevant title today.

At the same time, we are doing complementary work with the Standing Senate Committee on Agriculture and Forestry, which is dealing with rural poverty. Also, Senator Keon, who is part of this subcommittee, heads the Subcommittee on Population

Et puis, il y a la question du choix du moment. Cette solution peut paraître séduisante à un moment donné, mais si on pousse le raisonnement à terme de dix ans, à quoi pourrait correspondre ce revenu?

[Français]

**Mme Burrows :** Le revenu minimum garanti est effectivement une piste explorée ou mise de l'avant par beaucoup de mouvements sociaux. Cela pourrait être une partie de la solution. Cela dépend du niveau et de l'indexation. C'est clair. Comme je le disais, concernant l'aide sociale, je n'en reviens pas qu'en plus du fait que ce ne soit déjà pas assez pour survivre, ce minimum ne soit pas au moins indexé au coût de la vie. Il faut donc un revenu minimum garanti dont le niveau de départ soit raisonnable et qu'ensuite ait lieu une indexation liée au coût de la vie, mais il est clair que cela ne pourrait qu'être une réponse partielle.

[Traduction]

**Le président :** Merci, mesdames, pour vos exposés et vos réponses à nos questions. Vous avez été une mine d'informations qui vont nous être très utiles.

Chers collègues, nous reprendrons demain à 8 h 30 sur le thème du logement abordable. Nous nous intéresserons plus particulièrement à l'accès à la propriété abordable.

La séance est levée.

OTTAWA, le jeudi 5 juin 2008

Le Sous-comité sur les villes du Comité sénatorial permanent des affaires sociales, des sciences et de la technologie se réunit aujourd'hui, à 8 h 35 pour étudier les questions d'actualité des grandes villes canadiennes.

**Le sénateur Art Eggleton (président)** occupe le fauteuil.

[Français]

**Le président :** Bienvenue à cette réunion du Sous-comité sur les villes. Aujourd'hui, nous nous penchons sur l'accès à la propriété.

[Traduction]

Le travail de notre sous-comité se situe dans le prolongement des études déjà réalisées par le Sénat sur la pauvreté. C'est là notre thème général. Aujourd'hui, nous examinons plus précisément la question de l'accès à la propriété. Pour ce qui est de la pauvreté, nous nous inspirons du rapport préparé en 1971 sous la direction du sénateur David Croll ainsi que du rapport du sénateur Cohen, intitulé *La pauvreté au Canada, le point critique*, titre qui a malheureusement gardé toute sa pertinence.

Notre sous-comité travaille en parallèle avec le Comité sénatorial permanent de l'agriculture et des forêts, qui examine la question de la pauvreté en milieu rural. Par ailleurs, le sénateur Keon, qui fait partie de notre sous-comité, préside le Sous-comité

Health, which is looking at the social determinants of health, and that again brings in questions of poverty and homelessness.

Today we have four witnesses who will make some opening comments for five to seven minutes each. We have one witness to come, but three are here. Let me introduce all four.

Dan Paris is the director of development for Vancity Enterprises Ltd., a unique market developer that embodies Vancity's commitment to community leadership. It works in partnership with local groups and societies to improve the quality of life in communities by undertaking socially responsible real estate developments. Its focus is on the provision of affordable, accessible housing by balancing commercial, social and urban design factors in a manner that ensures long-term community sustainability. There is a good example of a project they did with Simon Fraser University, which I am sure he will tell us about.

Keith Hanson is also from out West, from Saskatchewan. He is the executive director of the Affordable New Home Development Foundation. The foundation is a registered not-for-profit organization created in 1999 to provide education and support to families and individuals that want to buy their first home but, for various reasons, cannot access the traditional marketplace. Since its inception, the foundation has assisted more than 250 families in the purchase of new homes.

Dennis Carr, who will join us shortly, is the development coordinator of the Centretown Affordable Housing Development Corporation here in the city of Ottawa. This corporation was created in response to the desperate needs for affordable housing in Ottawa resulting from the end of federal and provincial government social housing programs. We hope it is not the end of those programs. Its mandate is to develop affordable housing outside government programs.

Steve Pomeroy is a private consultant based in Ottawa, and he specializes in affordable housing policy and research. With a master's degree from the University of British Columbia in urban planning with a specialization in housing and urban land economics, he worked with Canada Mortgage and Housing Corporation where he held a number of positions in social housing, market analysis and housing policy. Since establishing Focus Consulting in 1994, Mr. Pomeroy has authored over 70 policy and research reports. He has developed housing strategies for a number of provinces and municipalities and regularly advises a number of national and provincial associations on housing policy issues.

We have today four people with a wealth of information that I think can be quite beneficial as we consider the question of affordable home ownership.

sur la santé des populations qui, lui aussi, examine la question de la pauvreté et des sans-abri dans le contexte des déterminants sociaux de la santé.

Nous accueillons aujourd'hui quatre témoins, qui vont faire chacun une déclaration liminaire de cinq à sept minutes. Le quatrième ne devrait pas tarder à arriver, mais puisque les trois autres sont ici, je vais vous les présenter.

Dan Paris est directeur, mise en valeur, de Vancity Enterprises, spécialiste unique en son genre de la mise en valeur du marché immobilier qui personnifie l'engagement de l'entreprise envers le leadership communautaire. Il travaille en partenariat avec des groupes et des sociétés locaux afin d'améliorer la qualité de vie dans les collectivités, et ce, en entreprenant des projets d'aménagement immobilier socialement responsables. Il axe son travail sur l'offre de logements abordables et accessibles en tenant compte à la fois de facteurs commerciaux et sociaux et de notions d'urbanisme, de manière à assurer la viabilité à long terme de la communauté. Il a réalisé un projet avec l'Université Simon Fraser, et je suis sûr qu'il vous en parlera.

Keith Hanson vient aussi de l'Ouest, plus précisément de la Saskatchewan. Il est directeur exécutif de la Affordable New Home Development Foundation. Cette fondation, à but non lucratif, a été créée en 1999 dans le but d'informer et d'aider des familles et des particuliers désireux d'acheter leur première maison mais qui, pour diverses raisons, ne pouvaient avoir accès au marché traditionnel. Depuis sa création, la fondation a aidé plus de 250 familles à acheter un logement neuf.

Dennis Carr, qui ne va pas tarder à se joindre à nous, est coordonnateur, mise en valeur, à la Centretown Affordable Housing Development Corporation, ici, à Ottawa. Cette société a été créée pour répondre aux besoins urgents en logements abordables à Ottawa, après que les gouvernements fédéral et provincial ont abandonné leurs programmes de logement social. Nous espérons bien que ce n'est pas la fin de ces programmes. Son mandat consiste à créer des logements abordables sans faire appel aux programmes du gouvernement.

Steve Pomeroy est un consultant d'Ottawa, spécialisé dans la recherche et les politiques portant sur les logements abordables. Détenteur d'une maîtrise de la University of British Columbia en urbanisme, avec spécialisation en économie du logement et des sols urbains, il a travaillé avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement, occupant divers postes axés sur les logements sociaux, l'analyse de marché et les politiques de logement. Depuis qu'il a créé Focus Consulting en 1994, M. Pomeroy a rédigé plus de 70 rapports de recherche, élaboré des stratégies de logement pour un certain nombre de provinces et de municipalités et conseillé régulièrement diverses associations nationales et provinciales sur des politiques de logement.

Nos quatre témoins sont donc une mine d'informations et vont nous être très précieux dans notre examen de la question de l'accès à la propriété.

**Keith Hanson, Executive Director, Affordable New Home Development Foundation — Saskatchewan:** Thank you, Mr. Chairman and honourable senators. It is a pleasure to be here this morning to speak with you briefly about something that is near and dear to my heart and the passion that goes with that.

This morning I will not speak about what we have done so much as what we think needs to be done and how it can be done. Hopefully that information will be of value to the work you are undertaking.

I have a PowerPoint presentation. I believe you have copies of it, but there are some things in the PowerPoint presentation that are movement-related, which is important, and they do not show up in the printed copy. If we can, I will go through that.

The first element is a discussion of what we are and what we have been doing. The Affordable New Home Development Foundation has been working for almost eight years. We started in 1999 with five housing units, which brought forth about 2,000 families wanting housing when we first opened up.

I did a count the other day, and over 350 families have gone into new houses as a result of the work we are doing. This is brand new construction, not renovated houses. We are currently engaged in a planning process for the development of 4,000 new affordable homes in the Saskatoon and area region over the next five years.

I will show you a few of our last projects to get a sense of this. Here is a 15-unit project we built in 2001. It is an infill location. We have a density of about 12 units per acre. In large cities, that is not much density. In small cities, that is a pretty decent density. A normal, single-family housing subdivision carries a density of five or six at best, so this is at least double that density. They are simple, ground contact houses.

This is a 50-unit single detached condominium tenure that we built in 2002. We have about 13 units an acre on this, so it is a no-strata strata kind of activity.

This is our current project, which we just completed: 42 units of townhouses. A good portion of them are fully accessible for people who are mobility challenged and need wheelchairs. This has been a successful and affordable project.

I will bring to your attention just a few issues. First and most important is filling the financial gap. That is, I think, what you are looking at doing, and I have some suggestions on how to deal with that.

One suggestion is support for municipal flexibility or encouraging municipal flexibility in the municipality's role to nurture an environment for the development of affordable, appropriate housing. One element is of course creative new designs that are focused on the needs of the occupants, especially those in greatest need. Cities are notorious for limiting the flexibility of design.

**Keith Hanson, directeur exécutif, Affordable New Home Development Foundation — Saskatchewan :** Merci, monsieur le président, honorables sénateurs. Je suis heureux de comparaître devant votre comité ce matin afin de vous dire quelques mots sur un sujet qui me tient beaucoup à cœur.

Ce matin, plutôt que de m'attarder sur ce que nous avons fait, je vais vous dire ce qui, à mon avis, devrait être fait et de quelle façon. J'espère que cela vous aidera dans votre travail.

Mon exposé est en PowerPoint, et je crois que vous en avez des copies, mais certaines diapositives sont animées, ce qui est un détail important, et vous ne le verrez pas sur vos copies papier. Je vais donc vous les présenter.

Sur la première diapositive, nous expliquons qui nous sommes et ce que nous faisons. La Affordable New Home Development Foundation existe depuis près de huit ans. Nous avons commencé en 1999, avec cinq unités de logement qui ont attiré, à leur mise sur le marché, 2 000 familles qui cherchaient à se loger.

J'ai fait le calcul l'autre jour, et je me suis rendu compte que plus de 350 familles avaient réussi à trouver un nouveau logement grâce à nous. Nous ne nous intéressons qu'aux constructions neuves, pas aux maisons rénovées. Nous planifions à l'heure actuelle la construction de 4 000 nouveaux logements à prix modique à Saskatoon et dans la région, au cours des cinq prochaines années.

Pour vous donner une idée, je vais vous montrer quelques exemples de nos derniers projets. Voici un projet de 15 logements, que nous avons construit en 2001, sur un terrain intercalaire. Nous avons une densité d'environ 12 logements par acre. Pour une grande ville, ce n'est pas très dense, et pour une petite ville, c'est tout à fait décent. Dans un lotissement ordinaire de maisons unifamiliales, la densité est généralement de cinq ou six au maximum, donc là, c'est au moins le double. Ce sont des maisons simples, avec accès direct à l'extérieur.

Voici maintenant un ensemble de 50 maisons individuelles en copropriété, que nous avons construit en 2002. La densité est d'environ 13 logements par acre; en fait, c'est à la fois la copropriété et la propriété individuelle.

Voici le projet que nous venons de terminer : 42 maisons de ville, dont une bonne partie sont entièrement accessibles à ceux qui ont des problèmes pour se déplacer et qui sont en fauteuil roulant. Les logements sont à prix abordable.

Je vais me limiter à quelques observations. La première et la plus importante, c'est le manque de financement. Je sais que vous étudiez la question, mais je vais vous faire quelques suggestions.

Il faudrait encourager les municipalités à se montrer plus souples et à créer un climat propice à la construction de logements décents à prix abordable. Par exemple, des plans de construction novateurs pourraient être envisagés pour mieux répondre aux besoins des occupants, mais les municipalités ne sont guère flexibles à ce chapitre.

This is a chart to help get a feeling for what I am talking about in financial capacity. If we look at the current system in Canada for mortgages, it is the capacity of a household to borrow money in the mortgage system. This example shows a 25-year amortization, 6 per cent interest rate, so you can see the slope. People down at the low end at \$36,000 a year can borrow about \$120,000 of mortgage funds using the normal gross debt servicing, GDS, and total debt service, TDS, lending practices all the way through.

Most people are now moving to 40-year mortgages. That seems to be the prevalent initiative. You can see what impact going to a 40-year amortization period has on those same incomes. It adds a little more money in the \$36,000 range. It takes it up another \$10,000 to \$15,000.

I keep pointing to the \$36,000 range because that is how much a family would earn with two people working full time or full-time equivalent in minimum-wage jobs. We know that there are many of those jobs in our country. That is about \$36,000 a year gross for that household. That is where our challenge is.

In most of the country, an entry-level priced home is around \$250,000. That varies by community, of course, and you would know that better than I. If we use that as a mean, our challenge is to fill this gap indicated in this triangle. There is the amount of money or resources or techniques that we are about to design that will be needed, because at the \$60,000 income mark, you can see that most people with a 40-year amortization can now enter the marketplace on their own. We need to deal with incomes that are less than that.

Let us have a quick look. This is a Statistics Canada detail. A female lone-parent family has an income of about \$41,000 a year. A two-parent family with children, minimum wage employment, as I said, is \$36,000. The male-female average single person is about \$39,000. Those are the income levels for those households.

That means, when we look at that chart again, that we need about \$70,000 worth of help for the average lone-parent family. We need about \$100,000 worth of help for a low-income working family. If we go back to the chart, the kind of dollars we are looking at in some form is very significant. It is my contention that if we do not do something to get to those levels, anything less than that will be ineffective. It is a level of scope.

We all know, and your opening comments reinforced this, Mr. Chair, that home ownership is the foundation of our financial and community stability. In Canada, about three quarters of all people, or close to that, are homeowners. We know that if people are to be economically viable in the long term, home ownership is critical to their success. I implore you not to turn away from this challenge. It is a very high-level and important road you are walking.

Voici un graphique qui va vous donner une meilleure idée de ce que je veux dire lorsque je parle de financement insuffisant. Au Canada, le système hypothécaire est actuellement fondé sur la capacité d'un ménage de souscrire une hypothèque. Dans l'exemple d'ici, vous avez un amortissement sur 25 ans et un taux d'intérêt de 6 p. 100... vous voyez la courbe. Les gens qui ont les salaires les plus bas, à 36 000 \$ par an, peuvent emprunter une hypothèque de 120 000 \$ en utilisant l'ABD ordinaire, l'amortissement brut de la dette, et l'ATD, l'amortissement total de la dette, pendant toute la durée de l'hypothèque.

Aujourd'hui, la plupart des gens semblent vouloir des hypothèques sur 40 ans, mais imaginez l'impact que cela peut avoir sur un revenu de 36 000 \$ : vous avez un peu plus d'argent disponible chaque mois, certes, mais vous finissez par payer 10 000 ou 15 000 \$ de plus.

Je cite ce chiffre de 36 000 \$ parce que c'est à peu près le revenu dont dispose une famille où deux personnes travaillent à plein temps ou l'équivalent, et reçoivent le salaire minimum. Il y a beaucoup d'emplois au salaire minimum au Canada. Cela fait donc un revenu brut annuel d'environ 36 000 \$ pour le ménage. C'est là le véritable problème.

Presque partout au Canada, il faut compter 250 000 \$ pour l'achat d'un logement, c'est le premier prix. Bien sûr, cela varie d'une collectivité à l'autre, et vous le savez sans doute mieux que moi. Si on considère ce chiffre comme une moyenne, l'écart à combler est représenté par ce triangle, qui correspond donc aux ressources et aux techniques que nous allons devoir trouver. Mais vous voyez qu'avec un revenu de 60 000 \$ et une hypothèque étalée sur 40 ans, la plupart des gens peuvent se débrouiller tout seuls. C'est ceux qui gagnent moins que cela que nous devons aider.

Regardons rapidement cette diapositive. Ce sont des chiffres de Statistique Canada. Une femme ayant charge de famille monoparentale a un revenu d'environ 41 000 \$ par an. Une famille de deux parents et de deux enfants, qui gagnent tous deux le salaire minimum, reçoit comme je l'ai dit 36 000 \$. Le revenu moyen d'un célibataire, homme ou femme, est d'environ 39 000 \$. Voilà pour les niveaux de revenu de ces ménages.

Revenons au tableau. Cela signifie que la famille monoparentale moyenne a besoin d'une aide d'environ 70 000 \$, et que la famille avec deux bas salaires a besoin d'une aide d'environ 100 000 \$. Il s'agit là de sommes importantes, mais j'estime qu'en dessous de ces niveaux l'aide serait inefficace. Cela vous donne donc un ordre de grandeur.

Nous savons tous, et vous l'avez répété dans vos remarques d'introduction monsieur le président, que la propriété est essentielle à notre stabilité financière et à la stabilité de nos collectivités. Au Canada, près des trois quarts des gens sont propriétaires de leur logement. Nous savons que c'est un facteur important pour leur stabilité financière à long terme. Je vous encourage vivement à trouver une solution à ce problème, car c'est un objectif fort important que vous vous êtes donné.

Where will the money come from? We have three choices: government grants directly; investors, which is the big one; and a combined initiative between government grants and investors.

We need some new ownership schemes that will be developed to support funding, and those funding initiatives would include shared equity programs, which we can describe in detail later, and transition entities, which are there to help people bridge across from their current world into the ownership world.

There is something wrong happening in Canada. In Canada, investors cannot receive any kind of tax treatment for investing in housing or even donating for housing, but they sure can if they are investing in films. That means that there is no tax treatment available for individuals who wish to invest in affordable housing. However, if they want to invest in pornographic films, we have full tax treatment available for them in Canada with both federal and provincial taxes. Something is definitely wrong.

If we want to get investors involved in the housing market, we have to make it attractive to them. We have to allow better overall returns in other low-risk investments. We need to utilize capital gains exemptions and flow-through shares, and we need to guarantee the principal.

We can tie funding and opportunities to ethical practices, such as building energy-efficient, reduced water consumption and electrical use.

In summary, we need to change the tax laws to encourage investors to invest in or donate to affordable housing. We need to contribute money from the federal coffers to leverage and encourage other investments. We need to make direct contributions to affordable housing trusts. By trusts, I mean pools of money that are used to assist building affordable housing, and as that housing moves through, the money is returned to the trust so that it continues to be available to build more affordable housing.

With regard to multi-unit, big houses, this particular house on the slide has five units. To look at it, you would never know that. The point of this is that affordable housing does not need to be ugly.

**The Chair:** Thank you very much. By the way, in another committee room, they are dealing with Bill C-10, which deals with tax credits for films, but I will not go into that. My mayor, the Mayor of Toronto, Mr. Miller, is making a presentation over there.

**Steve Pomeroy, President, Focus Consulting Inc.:** The other gentlemen here are more in the trenches, building and financing housing. I am a policy analyst who looks at these things more from a policy and research point of view. My comments will be slightly different in context.

Où trouver l'argent? Nous avons trois options : des subventions directes du gouvernement; des investisseurs qui sont l'élément principal; et une option mixte, qui serait la combinaison des deux options précédentes.

Il faut élaborer de nouveaux régimes d'accès à la propriété qui aideront les gens à financer leur achat, par exemple des programmes de participation à la mise de fonds, sur lesquels nous pourrons revenir tout à l'heure, et des programmes de transition, pour aider les gens à passer du statut de locataire au statut de propriétaire.

Il y a quelque chose qui ne va pas au Canada : ceux qui investissent dans l'immobilier ou même qui font des dons à ce secteur ne bénéficient pas d'allégements fiscaux, contrairement à ceux qui investissent dans l'industrie cinématographique. Autrement dit, ceux qui veulent investir dans des logements à prix modique n'ont droit à aucun allégement fiscal. Par contre, s'ils veulent investir dans des films pornographiques, ils ont droit à toutes sortes d'allégements fédéraux et provinciaux. Il y a vraiment quelque chose qui ne marche pas.

Si nous voulons attirer des investisseurs vers le marché immobilier, il faut leur offrir des incitatifs. Il faut leur offrir des taux de rendement supérieurs aux autres investissements à faible risque. Il faut tirer parti des exemptions pour les gains en capital et des actions accréditives, et il faut garantir le capital.

On pourrait aussi conditionner le financement à des pratiques éthiques, comme l'utilisation de matériaux éconergétiques et une consommation réduite d'eau et d'électricité.

Bref, nous devons modifier notre législation fiscale dans le but d'encourager les investisseurs à investir ou à faire des dons dans le secteur immobilier. Le gouvernement fédéral doit commencer par avancer des fonds, ce qui encouragera d'autres investissements. Nous devons verser des subventions directes à des fiducies immobilières, c'est-à-dire à des caisses qui serviront à la construction de logements abordables et, au fur et à mesure que les logements seront construits, l'argent sera remboursé à la caisse qui pourra alors financer un autre projet de logements abordables.

Sur cette diapositive vous voyez une grande maison de cinq logements. De l'extérieur, on ne le devinerait jamais. Comme quoi les logements abordables ne sont pas forcément laids.

**Le président :** Merci beaucoup. À propos, dans une autre salle de comité, ils sont en train d'étudier le projet de loi C-10, qui porte sur les crédits fiscaux accordés pour les films, mais je n'aborderai pas le sujet. C'est le maire de ma ville, M. Miller, le maire de Toronto, qui comparaît devant ce comité.

**Steve Pomeroy, président, Focus Consulting Inc. :** Les autres témoins sont davantage dans les tranchées à construire et à financer des logements. Moi, je suis analyste de politiques, et j'étudie ces problèmes du point de vue de la recherche et des orientations stratégiques. Mes commentaires se situent donc dans un contexte légèrement différent.

As a policy analyst, I like to start off with fundamentals: Who cares and why? What is the issue, and why are we looking at it? Regarding the issue of the affordability of home ownership, looking at the statistics over the last decade, we have probably never seen more affordable housing markets despite the rhetoric and the perception that house prices are going through the roof. In actual fact, in real terms, the access to housing has not really increased. The key indicator of that is an absolutely dramatic rise in home ownership rates in this country from 1996 to 2006 after they were flat for about 25 years.

If housing is supposed to be so unaffordable, why did the rates go from 63 per cent to 68.5 per cent in the last 10 years? I think there is interesting information there as to why that happened and who is and who is not getting access. I suppose that is the issue you are more concerned with.

The second issue I touched on in the brief that I submitted is the role of home ownership as a tool and mechanism in asset building, which is a key element in escaping poverty, which is the other issue you are keenly interested in.

The third point I want to speak to briefly, because the other gentlemen are focusing more specifically on building new affordable housing, is to touch on the other side of the housing market, which is the potential of resale housing in the existing housing market. I think we need to do both. Since they are looking at the other, I will focus more on that piece.

To go back to the comment I made that housing has never been more affordable, think about the chart that Mr. Hanson put up showing where mortgage rates are and about where mortgage rates have gone in the last decade. In 1996 we were around 12 per cent or 13 per cent on mortgage rates. If you were earning \$50,000 in 1996, you could carry a mortgage of \$110,000; by 2006, with the strong income growth we have seen over the last decade and mortgage rates having dropped down to 6 per cent or 5.5 per cent, if you were earning \$70,000 as a household, you can now carry \$310,000. There was a dramatic threefold increase in the capacity of households to carry a mortgage in that decade, and that is why house prices have gone up, because incomes have been very strong.

In real terms, we have seen a dramatic increase in the real disposable income. The chart in the brief shows strong growth in income. All these figures are in real terms, so they have been adjusted for inflation. First, it pulled up house prices because people were able to pay more for housing on average. That does not speak necessarily to the bottom end of the market.

On the one level, one could say it does not seem to be a big problem here. That said, I think average and median data can be misleading. Certainly for the average Canadian the market is performing extremely well, and most of them are doing quite well in the marketplace.

En tant qu'analyste de politiques, j'aime bien commencer par l'essentiel : qui sont les parties prenantes et pourquoi? Quel est le problème et pourquoi nous y intéressons-nous? En ce qui concerne l'accès à la propriété d'un logement abordable, les statistiques des dix dernières années nous indiquent que les marchés immobiliers n'ont jamais été aussi abordables qu'à l'heure actuelle, contrairement à certains discours et à certaines perceptions qui voudraient nous faire croire que les prix ont explosé. En réalité, l'accès à la propriété n'a pas beaucoup augmenté, car la hausse spectaculaire du pourcentage de propriétaires immobiliers au Canada, entre 1996 et 2006, a suivi une stagnation de ce taux pendant 25 ans.

Si l'accès à la propriété était si difficile, pourquoi les taux seraient-ils passés de 63 à 68,5 p. 100 au cours des dix dernières années? Je pense qu'il est important d'essayer de comprendre pourquoi cela s'est produit, et quelles catégories n'y ont toujours pas accès. Je crois que c'est ce qui vous intéresse le plus.

La deuxième question que j'aborde dans mon mémoire concerne le rôle de l'accès à la propriété dans la constitution d'un patrimoine, ce qui est indispensable si l'on veut échapper à la pauvreté, l'autre sujet qui vous intéresse de près.

La troisième question que j'aimerais survoler rapidement, étant donné que les autres témoins s'intéressent davantage à la construction de logements abordables neufs, est le potentiel du marché de la revente dans le secteur immobilier. Je pense qu'il faut s'intéresser aux deux. Puisque les autres témoins s'intéressent aux logements neufs, je parlerai davantage de la revente de logements existants.

J'ai dit tout à l'heure que l'immobilier n'avait jamais été aussi abordable. Souvenez-vous du tableau que M. Hanson vous a montré, et de l'évolution des taux d'intérêt au cours des dix dernières années. En 1996, les taux hypothécaires se situaient autour de 12 et 13 p. 100. Si votre revenu était de 50 000 \$ en 1996, vous pouviez financer une hypothèque de 110 000 \$. En 2006, vu la forte croissance des revenus pendant les dix années précédentes et la chute des taux hypothécaires à 6 ou 6,5 p. 100, vous pouviez, avec un revenu de 70 000 \$, financer une hypothèque de 310 000 \$. Cela signifie que, pendant cette décennie, la capacité de financement des ménages a triplé; le prix des maisons a augmenté parce que les revenus des ménages ont beaucoup augmenté.

En dollars constants, nous avons assisté à une hausse spectaculaire du revenu disponible. Le tableau qui figure dans le mémoire le montre bien. Tous les chiffres sont en dollars constants, et tiennent donc compte de l'inflation. Cette hausse a fait grimper le prix de l'immobilier puisque les gens, en moyenne, pouvaient se permettre de payer plus. Cela ne vaut pas nécessairement pour les ménages au bas de l'échelle des revenus.

D'un côté, on pourrait dire qu'il ne semble pas y avoir ici un gros problème. Cela dit, je pense quand même que les chiffres moyens et médians peuvent induire en erreur. En effet, pour les Canadiens moyens, le marché se porte très bien, et la plupart d'entre eux s'en sortent bien.

In your area of concern, poverty issues, we do not see the same level of income growth, particularly at the low-income levels. For individuals on fixed incomes, particularly seniors, social assistance rates, for example, are generally not indexed. Even though minimum wages have moved up, there has not been as much growth in income in the lower quintile of incomes over the last decade.

In terms of a rationale for why we should care and why we want to look at access to affordable home ownership as a poverty reduction strategy, I think the key element here is asset building. Homeowners have income twice those of renters. They have the capacity to build an asset over time; they have a nest egg for retirement, and it is much easier for them to get on later in life when they can actually release equity by borrowing against it to send their children to school or to retire.

Increasing access to home ownership for that reason is a good thing to do. The home ownership market has had a dramatically important effect on the overall health of Canada's housing system. I do not think it is appropriate to segment the housing market into looking only at home ownership, because everything you do on the home ownership side reverberates through the rental market and also through the social housing system as well.

In this country, in the last 10 years only 9 per cent of average housing starts each year have been in the rental market; but a third of our households rent, so we are tightening up the rental market dramatically, which is where most low-income people live, and the release valve for that has been the access to home ownership. The rise in home ownership rates, the ability of moderate-income households to move sideways, has freed up stock in the rental market and has helped the rental part of the housing system.

I know that is not your focus here today, but it is an important aspect, to think of housing as a system and how it interrelates across the two pieces.

The other part is that there are certain segments of the market where home ownership makes a lot of sense, but I do not think you necessarily want to push it down to the lowest-income levels, because as you push down the incomes distribution, the burden of carrying mortgage payments, maintaining a home and paying property taxes becomes harder to bear. If people default on their mortgage, they now have a very poor credit rating and cannot get access to credit, which is obviously important in our consumer society as well. It has a counterproductive effect.

We want to be careful which niche of the market we target this to, and I would recommend looking at the margin of being able to get into the market, if they cannot quite make it there yet, rather than pushing down. There is a role for the rental housing market

Par contre, pour ce qui est du groupe qui vous intéresse, soit les gens en situation de précarité, nous ne constatons pas la même augmentation des revenus, surtout pour les revenus les plus bas. Pour les particuliers qui ont des revenus fixes, notamment les personnes âgées et les assistés sociaux, les prestations ne sont généralement pas indexées. Même si les salaires minimums ont augmenté, les salaires du quintile inférieur n'ont pas augmenté autant au cours des dix dernières années.

Pour ce qui est de savoir si nous devrions intervenir et si nous voulons faire de l'accès à la propriété une stratégie de lutte contre la pauvreté, je crois que l'élément déterminant ici est la notion de constitution d'un patrimoine. Ceux qui possèdent leur logement ont des revenus deux fois plus élevés que ceux qui louent. Ils ont la capacité de constituer un patrimoine, avec les années; ils ont un logement pour leur retraite, et il leur est beaucoup plus facile de réemprunter sur leur bien immobilier pour payer les études de leurs enfants ou pour prendre leur retraite.

C'est pour cette raison qu'il est bon de faciliter l'accès à la propriété. Les programmes mis en place à cette fin ont largement contribué à la bonne santé du secteur immobilier au Canada. À mon avis, il ne faut pas cloisonner le marché immobilier et ne prendre en considération que celui de l'accès à la propriété, car tout ce qu'on fait pour encourager l'accès à la propriété se répercute sur le marché locatif et sur le secteur des logements sociaux.

Au cours des dix dernières années, seulement 9 p. 100 des mises en chantier de logements au Canada étaient destinées au marché locatif; mais comme le tiers des ménages loue son logement, cela signifie que le marché locatif est de plus en plus restreint. Or, c'est le marché qu'occupent la plupart des gens à faible revenu, et c'est aussi un créneau provisoire pour ceux qui attendent d'accéder à la propriété. L'augmentation du taux d'accès à la propriété, la possibilité pour les ménages à revenu moyen de faire le saut, a permis de libérer des logements locatifs et, partant, d'alléger les contraintes existantes dans ce secteur.

Je sais que ce n'est pas le sujet qui vous intéresse en priorité aujourd'hui, mais il ne faut surtout pas perdre de vue que ces deux secteurs du marché immobilier sont constamment interreliés.

D'un autre côté, il est évident que, pour certaines catégories de ménages, l'accès à la propriété est une excellente chose, mais je n'en dirai pas forcément autant des ménages à très faible revenu car pour eux, le fardeau d'une hypothèque, de l'entretien d'une maison et des impôts fonciers est beaucoup plus lourd à porter. Lorsque les gens ne peuvent plus payer leur hypothèque, ils se retrouvent avec une très mauvaise cote de solvabilité et ils ne peuvent plus obtenir de crédit, ce qui est pourtant très important dans notre société de consommation. Dans ce cas, l'accès à la propriété va à l'encontre de l'objectif recherché.

Il faut donc faire très attention avant de cibler tel ou tel groupe de la population. À mon avis, vous devriez aider les gens qui sont à la limite, c'est-à-dire qui ont besoin d'un petit coup de pouce pour entrer sur le marché, mais vous ne devriez pas descendre

and an important role for social housing and rent-gearied-to-income housing for the lowest incomes. From the assistance point of view, having a balance between policy options in that part of the market is important.

In terms of the existing home ownership market, I have included graphs that show the price point of houses in a number of cities across the country — Vancouver, Halifax, Calgary, Winnipeg, Ottawa — and the number of existing home sales. If you look at total home sales in any of those markets in most years, 70 per cent to 80 per cent of actual sales are in the existing housing market, and the median house price in the existing market is about 70 per cent to 80 per cent that of building new. Therefore, that \$50,000 gap that Mr. Hanson showed in terms of what moderate income households can afford and the price of building new can be adjusted somewhat by going into the existing market and buying existing homes.

There is a graphic showing what Canada Mortgage and Housing Corporation, CMHC, calls a housing income limit, which is the eligibility to be defined as being in housing need and being able to access social housing. If you take 80 per cent of that number or 120 per cent and look at those households at the boundary of being eligible for social housing — not the poorest of the poor but those who are having some challenges affording their housing — we find that of all the housing sold in the first quintile of house prices and also up to the median, about half of the housing sold in each of those markets using 2003-04 data was in fact affordable to those households. The existing market is an important source of affordable home ownership opportunities; and if your objective is asset building, it can be a useful mechanism.

The key issue is why people cannot actually access that housing. There are two things. One is lack of down payment. High rents preclude the capacity to save and get to a down payment. The second is creditworthiness. A number of moderate low-income households, because they have been struggling, have not paid their bills on time. They basically have poor credit ratings, and they go to see their local bank and cannot get a mortgage because they do not have good credit. Impaired creditworthiness is an issue in terms of access to credit, which is the gateway to ownership.

In terms of solutions, a couple of things are being done in some communities in Canada, though not extensively, but also very prolifically in the U.S., in the area of homeowner education and counselling and financial literacy programs that help credit-impaired households, those at the margins of the market, to be able to get into the market. Many of these that work well in the U.S. are a partnership between realtors and lender institutions along with government agencies as well that help individuals better understand the obligations of buying and carrying a mortgage and maintaining a house.

dans l'échelle de revenu. Le marché locatif a un rôle à jouer, et ce rôle est important pour les ménages à faible revenu, notamment dans le secteur du logement social et dans celui des loyers adaptés au revenu. Il est important que les programmes qui seront mis en place maintiennent un équilibre entre ces deux secteurs.

Pour ce qui est du marché des logements existants, vous avez ici des graphiques qui indiquent le prix de vente moyen dans un certain nombre de villes du Canada : Vancouver, Halifax, Calgary, Winnipeg et Ottawa, et le nombre de ventes. Pour la plupart des années indiquées ici, 70 à 80 p. 100 des ventes totales concernaient des logements existants, et le prix moyen d'un logement existant représentait environ 70 à 80 p. 100 de celui d'un logement neuf. Par conséquent, l'écart de 50 000 \$ dont parlait M. Hanson, c'est-à-dire la somme qui manquait aux ménages à revenu moyen pour acheter du neuf, cet écart, donc, serait moindre s'ils achetaient un logement existant.

Le graphique illustre ce que la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la SCHL, appelle le critère de revenu pour déterminer qui a droit à un logement social. Si vous prenez 80 p. 100 de ce chiffre, ou 120 p. 100, et que vous tenez compte des ménages qui sont très près de ce critère — et il ne s'agit pas des plus pauvres d'entre les pauvres mais de ceux qui ont des difficultés à se payer un logement — vous constatez que, pour tous les logements vendus dans le premier quintile des prix et jusqu'au prix moyen, il s'agit de données de 2003-2004, environ la moitié de ces logements auraient en fait été abordables pour ces ménages. Le marché des logements existants est donc une source importante pour des programmes d'accès à la propriété, et si votre objectif est la constitution d'un patrimoine, cela peut être un mécanisme utile.

Il faut bien sûr se demander pourquoi les gens n'ont pas accès à ces logements. Il y a deux raisons à cela. Premièrement, ils n'ont pas ce qu'il faut pour faire le versement initial, car le loyer qu'ils paient les empêche de mettre de l'argent de côté. Deuxièmement, leur solvabilité. Parce qu'ils ont du mal à joindre les deux bouts, un certain nombre de ménages à revenu faible ou moyen ne paient pas toujours leurs factures à temps. Ils se retrouvent avec une mauvaise cote de crédit, ce qui les empêche d'obtenir un prêt ou une hypothèque auprès de leur banque locale. Une mauvaise cote de crédit empêche d'avoir du crédit, ce qui est pourtant la condition pour accéder à la propriété.

Dans quelques collectivités au Canada, pas beaucoup certes, on a mis en place des solutions, mais c'est surtout aux États-Unis qu'on a mis sur pied toutes sortes de programmes de littératie pour mieux informer les propriétaires de logements, pour inculquer les rudiments de la gestion financière aux ménages qui ont des problèmes de solvabilité et à ceux qui sont à la limite du marché, afin de leur permettre d'entrer sur le marché. Aux États-Unis, les programmes qui marchent bien sont souvent des partenariats entre des courtiers immobiliers, des établissements de prêts et des agences gouvernementales; grâce à ces programmes, les consommateurs comprennent mieux leurs obligations en matière d'hypothèques et d'entretien d'une maison.

Extensive research, particularly by the Urban Institute and the Brookings Institution, has found that households that participated in both pre- and post-purchase counselling have a lower default rate than average buyers on high-ratio mortgages. Leaving aside the subprime issue, which is a perversion in terms of what is going on, well-designed, good education and counselling programs can be very effective in that asset-building transition to allow households to get in there.

The other element, as I mentioned, is down payment grants. As Mr. Hanson mentioned, there is a gap there in providing assistance. One-time assistance to households can help them get there.

The other element, which I think the others will speak to, is that when you enable someone to get into home ownership in a rising housing market and house prices are moving, there is the risk of windfall gain. They can flip the house a few months or a year down the road and pocket the gain. That undermines the objective, to some extent, of creating an asset in the long run.

Various mechanisms are available to place controls on resale and limits or constraints on title; but I think the key policy issue when we start talking about those is trying to find the right balance between your objective to build assets, in which case you are limiting the amount of appreciation that the buyer can actually retain for themselves downstream when they sell, versus controlling windfall gain. There is a balancing act there, and you need to figure out how much you want them to keep if they are going to get ahead. If you depress the price to keep it affordable in the future for somebody else, the first household is not gaining assets. On the other hand, you do not want them to run off with a pile of cash, a windfall gain. There are interesting questions around how to balance those things out.

**The Chair:** Thank you. Your comments have raised questions.

**Dennis Carr, Development Coordinator, Centretown Affordable Housing Development Corporation:** Thank you. It is a pleasure to be here.

CAHDCO, the Centretown Affordable Housing Development Corporation, was created in 1996. It is an off-shoot of a community-based housing group called Centretown Citizens Ottawa Corporation, which was a product of the government rental housing programs in the 1970s. We were established in 1974 and are currently one of the largest community-based agencies in the country. Until the mid-1990s, we were very happy to create

De nombreuses études, notamment celles de l'Urban Institute et de la Brookings Institution, indiquent que les ménages qui participent à des séances d'information avant et après la transaction immobilière risquent moins de ne pas rembourser leur hypothèque que les autres acheteurs, pour ce qui est des hypothèques à risque élevé. Mis à part le problème des prêts hypothécaires à très haut risque, les subprimes, qui sont une perversion du système, des programmes d'information et d'éducation bien conçus peuvent être très efficaces et permettre à des ménages de se constituer le patrimoine nécessaire avant d'entrer sur le marché.

L'autre solution dont j'ai parlé est une subvention pour le versement initial. Comme l'a dit M. Hanson, cette aide ponctuelle, qui n'existe pas pour l'instant, serait le petit coup de pouce dont certains ménages ont besoin pour se lancer dans l'achat d'un logement.

Il faut aussi parler, et je pense que les autres témoins le feront, d'une autre dimension du problème. Lorsque vous aidez quelqu'un à accéder à la propriété dans un marché immobilier en hausse, le prix des logements augmente et il y a un risque de plus-value considérable. Le ménage qui a reçu de l'aide peut vouloir revendre son logement quelques mois ou un an plus tard et empocher la plus-value. D'une certaine façon, cela va à l'encontre de l'objectif initial, qui était de permettre à ce ménage de se constituer un patrimoine à long terme.

On peut mettre en place différents mécanismes pour contrôler la revente de ces logements, et imposer des limites ou des contraintes sur les titres de propriété. Toutefois, lorsqu'on envisage des programmes d'accès à la propriété, il faut avant tout trouver un juste équilibre entre, d'une part, l'objectif de constitution de patrimoine, et dans ce cas vous limitez la part de l'appréciation du bien que l'acheteur peut conserver pour lui-même au moment de la vente, et, d'autre part, le contrôle de la plus-value. Il s'agit donc de trouver un juste milieu, et de déterminer quelle part de la plus-value l'acheteur pourra conserver. Si vous sous-estimez le bien afin de le rendre abordable à un autre acheteur par la suite, le premier acheteur est alors privé de la possibilité de se constituer un patrimoine. Par ailleurs, vous ne voulez pas non plus que ce premier acheteur revende et fasse un gain exceptionnel. C'est une question intéressante, mais il s'agit de trouver un juste milieu.

**Le président :** Merci. Vos commentaires vont certainement susciter des questions.

**Dennis Carr, coordonnateur, Mise en valeur, Centretown Affordable Housing Development Corporation :** Merci. Je suis heureux de comparaître devant votre comité.

La CAHDCO, la Centretown Affordable Housing Development Corporation, a été créée en 1996. C'est le prolongement de la Centretown Citizens Ottawa Corporation, qui était elle-même un produit des programmes de logements locatifs du gouvernement dans les années 1970. Nous avons été constitués en 1974 et sommes à l'heure actuelle l'une des organisations communautaires les plus importantes au Canada.

housing through the government housing programs with a total capital subsidy and partial operating subsidies.

Those days are over, and we have managed to create affordable housing under the current system of partial capital programs. Home ownership is part of that matrix of solutions for us.

CAHDCO's mission is to provide development assistance for other groups and, more important, to create homeownership. The reason CAHDCO was created was directly related to the housing crisis that resulted when the rental housing programs were terminated. In my presentation, there are some statistics about that. Regardless, this scenario played out all across the country.

We deconstructed the economic formula of building housing and realized that if we could get people into home ownership, we could create units. Then we started to think about why we were doing this and, if we were to do it, what the outcomes would be.

Viability was one reason for homeownership. It can work under some circumstances with no government grants and under other circumstances with limited grants. Therefore, there is an obvious economic advantage over rental housing. There is a market need. There are 50,000 households in core housing need in this area.

There is also the advantage of asset building and the advantage of community development, if it is targeted right. Also, as you move people into home ownership, the rental housing waiting lists are reduced.

CAHDCO had two specific goals in its model: short- and long-term affordability are both critical to us. We wanted to ensure that whoever is being housed would otherwise be eligible for a subsidy in a social housing unit. We also wanted to ensure that future purchasers would have the same opportunity. Therefore, short- and long-term affordability were the key objectives for us. When you do this, other objectives become realized as well: mixed-income communities and intensification of sites and family housing downtown — all those good, smart growth things.

The eligibility for our Clarence Gate Project was essentially the same as for a household in social housing. The reality is that the people we were able to house would have qualified for a very modest subsidy. In other words, we could not house people at the very lowest end of the income scale, with the exception that some people had saved every nickel they ever earned from their first paper route; some people had family monies. Therefore they had a down payment that helped them reduce their mortgage payment. Of course, the bank mortgage screening would always apply to it.

Jusqu'au milieu des années 1990, nous nous occupions de construire des logements dans le cadre des programmes du gouvernement, avec une subvention totale pour le capital et des subventions partielles pour le fonctionnement.

Cette époque est révolue, et nous avons réussi à créer des logements abordables avec les programmes actuels de subventionnement partiel du capital. L'accès à la propriété fait partie des solutions, à notre avis.

La mission de la CAHDCO est de fournir une aide au développement d'autres groupes et, surtout, d'encourager l'accès à la propriété. La CAHDCO a été créée en raison de la crise du logement qui a résulté de l'abandon des programmes de logements locatifs. Mon exposé contient certaines statistiques à cet égard. Quoi qu'il en soit, c'est un problème qui s'est posé dans tout le pays.

Nous avons déconstruit la formule économique de la construction de logements pour conclure que, si nous pouvons permettre à des gens d'accéder à la propriété, nous pourrons créer des logements. Ensuite, nous nous sommes demandés, au cas où nous nous lancerions dans cette entreprise, quelles seraient les conséquences.

La viabilité est l'une des raisons qui justifient l'accès à la propriété. Cela peut fonctionner, dans certaines circonstances, sans subventions du gouvernement, et dans d'autres, avec des subventions limitées. C'est donc un avantage économique évident par rapport à la location de logements. Le marché existe : il y a 50 000 ménages qui ont besoin d'un logement dans la région.

Si le programme est bien ciblé, il encourage également la constitution d'un patrimoine et favorise le développement de la collectivité. De plus, les listes d'attente pour des logements locatifs diminuent au fur et à mesure que les gens ont accès à la propriété.

La CAHDCO avait fixé deux objectifs précis et tout aussi importants à son modèle : l'abordabilité à court et à long terme. Nous voulions nous assurer que celui qui se voit offrir un logement était admissible à un supplément au loyer pour un logement social. Nous voulions également nous assurer que les futurs acheteurs auraient les mêmes possibilités d'accès à la propriété. Par conséquent, l'abordabilité à court terme et l'abordabilité à long terme étaient nos principaux objectifs, mais ils nous permettaient aussi d'atteindre les autres : des collectivités caractérisées par la mixité des revenus, le renforcement des sites urbains, et des logements familiaux dans le centre-ville.

Nos critères d'admissibilité au projet Clarence Gate étaient essentiellement les mêmes que les critères d'admissibilité au logement social. En effet, ceux que nous avons réussi à loger auraient été admissibles à un modeste supplément au loyer pour un logement social. Autrement dit, nous ne pouvions pas loger des gens qui se trouvaient tout au bas de l'échelle des revenus, à l'exception de ceux qui avaient réussi à faire des économies pendant toute leur vie ou qui avaient de l'argent qui leur venait de leur famille. Par conséquent, ils étaient en mesure de faire un versement initial qui leur permettait de réduire leurs mensualités hypothécaires. Dans tous les cas, bien sûr, la banque qui accordait l'hypothèque faisait ses propres vérifications.

These are people who were not being served by the private market. In our particular project, two-thirds of the units were the affordable units. We had hoped to build them all at the affordable rate but the market reality dictated that one-third were sold at a market price. Keep in mind that this was being done without any assistance from any level of government. The market units and the affordable units are built to the same specifications; there is no class divide within the project.

We control the value of the resale price through an index. We have an option to repurchase that is based on a housing component of the cost of living. Therefore, the owners receive a modest surplus, but they do not take advantage of the speculative nature of the market.

How did we do it? How did we fill that gap Mr. Hanson talked about? First, we have a non-profit mandate. The design was modest; it did not have the bells and whistles that much of the private-sector ownership housing would have. Also, the operating costs were kept low through a variety of mechanisms.

I say in my presentation that the property taxes reflect the lower resale price; however, through a recent market value assessment by the Ontario tax agency, they have been reassessed at the higher price. We have appealed that on behalf of the owners.

The result is that a unit that was occupied five years ago is now at least \$100,000 cheaper on resale than a similar market unit being sold.

Why do this? There is reduced government support and what is there is often badly directed and poorly implemented. There are many regulations; the federal government, the province and the cities all have their regulations. You have to come up with some level of equity to build the projects, and you almost always have to build on poor sites. They are infill sites, often with contamination.

What is the affordable home ownership policy environment? There is almost no housing sector dialogue on this issue. There have been a couple of national conferences, but there is no serious policy discussion of what is the best way this limited pool of government money should be spent. There is no national leadership on the issue, and there is no national housing strategy.

The current funding has very weak affordability provisions. Therefore, the key elements of government housing policy should include home ownership. It is a critical part of that continuum. The solutions should have a range and should support the initial and long-term affordability. The models that are funded should demonstrate that they have some ability to continue on creating housing.

C'étaient des gens qui ne pouvaient pas trouver un logement sur le marché privé. Dans notre projet, les deux tiers des logements étaient des unités abordables. Nous espérions, au départ, n'avoir que des unités abordables, mais la réalité du marché nous a obligés à en vendre le tiers au prix du marché. N'oubliez pas que ce projet a été mis sur pied sans l'aide d'aucun gouvernement. Les logements vendus au prix du marché et les logements abordables sont construits selon le même cahier des charges : il n'y a pas de catégories différentes.

Nous contrôlons la valeur du prix de revente au moyen d'un indice. Nous avons l'option de racheter le logement, en utilisant l'indice du volet logement du coût de la vie. Par conséquent, les propriétaires touchent une part modeste de la plus-value de leur bien, mais ils renoncent aux taux de profit spéculatifs du marché.

Comment y sommes-nous parvenus? Comment avons-nous réussi à combler cet écart dont parlait M. Hanson? Premièrement, nous sommes un organisme à but non lucratif. Nous nous sommes contentés d'un plan de construction modeste, sans toutes les fioritures qu'on retrouve dans les logements offerts sur le marché privé. Nous avons aussi essayé de réduire les coûts de fonctionnement au minimum, grâce à une variété de mécanismes.

Je dis dans mon exposé que les taxes foncières reflètent le prix de revente contrôlé. Cependant, la société d'évaluation foncière des municipalités de l'Ontario a récemment procédé à une réévaluation à la hausse des propriétés. Nous avons fait appel de cette décision, au nom des propriétaires.

Résultat : un logement construit et occupé il y a cinq ans vaut maintenant au moins 100 000 \$ de moins à la revente qu'un logement comparable sur le marché privé.

Pourquoi faisons-nous tout cela? Parce que les gouvernements ont réduit leurs programmes d'aide, et que les programmes qui existent sont souvent mal ciblés et mal administrés. Il y a aussi beaucoup de règlements : le gouvernement fédéral, la province et les villes ont chacun leurs règlements. Il faut réunir un certain capital pour construire des logements, et on en est presque toujours réduits à construire sur des sites médiocres. Ce sont souvent des terrains intercalaires, parfois contaminés.

Où en est-on aujourd'hui en matière d'accès à la propriété? Il n'y a pratiquement pas de débat sur la question. Il y a bien eu deux ou trois conférences nationales, mais pas vraiment de débat sérieux sur les grandes orientations, sur la meilleure façon de dépenser le peu d'argent que le gouvernement consacre à ce secteur. Personne n'accepte de jouer le rôle de chef de file au niveau national, et nous n'avons pas de stratégie nationale en matière de logement.

Le financement fédéral-provincial actuel comporte peu de dispositions relatives à l'abordabilité. Par conséquent, les principaux éléments d'une politique gouvernementale relative au logement abordable devraient inclure l'accès à la propriété. Les solutions retenues devraient appuyer l'abordabilité initiale et l'abordabilité à long terme. Les modèles financés devraient démontrer qu'ils ont la capacité de continuer à créer des logements.

We acknowledge that asset building is an important part of this, but we do not want it to become the prime focus of government policy.

We recognize that when you build home ownership, you are facilitating a range of smart growth issues, mixed-income and mixed-tenure communities.

To conclude, we think the federal role is to convene the national debate to get the dialogue started with various government agencies involved in this and with non-profit sector groups, to provide land, funding and the other incentives. There is a SFRPHI, Surplus Real Property for Homelessness Initiative, program for land, but it is a bit cumbersome. There is the occasional pool of money that comes from the federal government. We really need some kind of sustainable program. There is a strong role for CMHC. They offer relief of their mortgage insurance premium on the rental housing projects, and that is a tremendous benefit. There is no reason they could not be doing this for home ownership as well. There is a continuing role for CMHC home ownership sessions providing education.

**Dan Paris, Director of Development, Vancity Enterprises Ltd.:**  
Thank you for having me here today. I appreciate the opportunity to speak. I would like to thank our other speakers here who have raised excellent points, some of which I will also be touching on.

I work for Vancity Enterprises, which is a subsidiary of Vancity Credit Union, Canada's largest credit union. The credit union has a broad, community-based mandate to provide financial services and to help strengthen the community through asset growth, capacity building, and so on. Our division is a real estate development company, a for-profit company whose mandate is to provide socially and environmentally beneficial projects throughout the community, often in partnership with other groups.

We always build to a high standard. Several of our projects, as is the case at Dockside Green in Victoria, speak to the levels to which we are able to build. A primary part of what we focus on is affordable housing.

Our genesis came about as a social housing developer nearly 20 years ago, but as funds became less readily available or not at all available, we switched to being a marketplace developer. I cannot tell you how transformative that was. It shifted our whole way of thinking about what we build and how we build to how can we do it by ourselves in different ways than was previously available to us. It has caused us to be much better and much more innovative in how we approach our projects.

The two things — and three, if time permits — that I want to talk about are the direct result of this transformation into a market-based developer. I will speak today about two methods that we have developed. One is a legal mechanism to enable families to acquire homes that are more affordable than our

Nous reconnaissions que la constitution de patrimoine est un élément important, mais il ne faudrait pas que cela devienne le principal objectif de la politique du gouvernement.

Lorsqu'on construit des logements abordables, on encourage une croissance intelligente et le développement de collectivités caractérisées par la mixité des revenus et du mode d'occupation.

En conclusion, j'aimerais dire que le gouvernement fédéral devrait, à notre avis, organiser un débat national sur la question entre les divers organismes gouvernementaux et les groupes du secteur associatif qui s'intéressent à cette question, et mettre à disposition des terrains, du financement et d'autres incitatifs. L'IBIEF, qui est l'Initiative visant à mettre des biens immobiliers excédentaires fédéraux à la disposition des sans-abri, s'applique aussi aux terrains, mais c'est un mécanisme un peu compliqué. De temps à autre, le gouvernement fédéral libère des fonds, mais ce qu'il faut, c'est un programme durable. La SCHL aurait un rôle important à jouer. Elle dispense déjà les locataires de la prime d'assurance hypothécaire, ce qui est un avantage considérable, mais elle pourrait en faire autant pour les propriétaires. La SCHL devrait aussi organiser des séances d'information sur l'accession à la propriété.

**Dan Paris, directeur, Mise en valeur, Vancity Enterprises :**  
Je vous remercie de m'avoir invité, et je suis très heureux d'avoir l'occasion de vous parler. J'aimerais remercier les autres témoins qui ont soulevé des questions intéressantes, et je vais d'ailleurs revenir sur certaines d'entre elles.

Je travaille chez Vancity Enterprises, qui est une filiale de Vancity Credit Union, la plus grosse coopérative de crédit du Canada. La coopérative a pour mandat général, au niveau communautaire, de fournir des services financiers et de renforcer la collectivité par le développement des actifs et des capacités, entre autres. Notre division est une société de promotion immobilière, à but lucratif, dont le mandat consiste à mettre en œuvre des projets bénéfiques à la collectivité sur les plans social et environnemental, souvent en partenariat avec d'autres groupes.

Nous respectons des normes de construction très strictes. Plusieurs de nos projets, comme le Dockside Green à Victoria, sont d'excellents exemples de la qualité que nous pouvons offrir. Une grande partie des logements que nous construisons sont des logements abordables.

Notre société a commencé dans la construction de logements sociaux, il y a près de 20 ans, mais au fur et à mesure que les fonds se raréfiaient, nous sommes devenus un promoteur immobilier sur le marché privé. Cela a changé radicalement notre façon de voir les choses : ce que nous voulions construire et de quelle façon nous allions le construire, puisque nous devions dorénavant nous débrouiller tous seuls. Cela nous a obligés à nous améliorer et à être beaucoup plus novateurs dans nos approches.

Les deux choses dont j'aimerais vous parler, et peut-être trois si j'en ai le temps, concernent directement notre métamorphose en promoteur immobilier du secteur privé. J'aimerais vous parler de deux méthodes que nous avons mises au point. La première est un mécanisme juridique qui permet à des familles d'acheter des

competitors' products. The second is a financial mechanism to enable renters to step into home ownership when they otherwise might not be in a position to become a homeowner.

The first mechanism is what we refer to as the Verdant resale control agreement. Verdant is a project we built at Simon Fraser University's UniverCity neighbourhood in Burnaby. We built a 60-unit wood-frame townhouse project. We sold all of the units to staff and faculty. The intent of the project was to be in partnership with Simon Fraser University to provide housing for staff and faculty. We were successful in being able to discount the price 20 per cent below market prices, relative to our competitors. The resale control agreement was drafted to protect the affordability of the units in perpetuity. In this case, perpetuity is 99 years, the duration of the ground lease.

The difference between ours and many others is that the mechanism enables the below-market value to float relative to the marketplace, which means that owners' equity increases over time relative to the market. It provides an opportunity for people to get in at a discount. In effect, they are able to buy a three-bedroom unit for the price of a two-bedroom unit, if you will. It provides for protection of that affordability in the future for the next purchaser, but it also gives the opportunity for equity to rise exactly at market rates.

When we first started this project, we were looking at several options and different models. One was the method used by Options for Homes, which is a well-known company based in Toronto, where they artificially decrease the value only upon initial sale. Another model was the Whistler agreement at the resort municipality of Whistler, which artificially reduces the value at a very prescribed rate rather than at market. While we looked at them in detail, we chose not to use either of those but to create our own, which would create that affordability in perpetuity and allow owners' equity to increase at market rate.

I want to describe in more detail some of the technical issues to help you understand that what we have had to do was very solutions-based.

We have created a section 219 restrictive covenant. It stipulates the procedure an owner must follow to buy and sell the unit at a discount relative to market. It also describes a penalty process that Simon Fraser University, in this case the holder of the agreement, can use to enforce the agreement and protect affordability. The agreement is legally held by SFU Foundation and is administered by SFU Community Trust, which is the real estate arm set up to establish the UniverCity neighbourhood. SFU Community Trust established sets of buyer criteria, mostly to do with the priority of whom we were to sell to, in this case staff and faculty primarily with children. Next in priority were staff and faculty without children. The third priority was the general public with children; the fourth was the rest of the public.

logements qui sont plus abordables que les produits offerts par nos concurrents. La deuxième est un mécanisme financier qui permet à des locataires, qui ne le pourraient pas autrement, d'avoir accès à la propriété.

Le premier mécanisme est ce que nous appelons l'accord de contrôle de la revente, du projet Verdant. Nous avons entrepris le projet Verdant dans le quartier résidentiel UniverCity, adjacent à l'Université Simon Fraser, à Burnaby. Nous avons construit 60 maisons en rangée à charpente en bois. Nous avons vendu toutes les unités à du personnel et des enseignants de l'université. L'objectif du projet était de construire, en partenariat avec l'Université Simon Fraser, des logements pour le personnel et le corps enseignant de l'université. Nous avons réussi à offrir des unités à un prix inférieur de 20 p. 100 à leur valeur marchande. L'objectif de l'accord de contrôle de la revente est de protéger l'abordabilité des unités à perpétuité. En l'occurrence, la perpétuité, c'est 99 ans, soit la durée de notre bail foncier.

Ce qui nous distingue de beaucoup d'autres, c'est que notre mécanisme permet à cette valeur inférieure au marché de fluctuer en fonction du marché, ce qui signifie que l'avoir du propriétaire augmente avec les années, au même rythme que la valeur du marché. Il permet aussi à des gens d'entrer sur le marché grâce à un rabais, en ce sens qu'ils peuvent acheter un logement de trois chambres au prix d'un logement de deux chambres. Notre mécanisme préserve cette abordabilité pour les acheteurs futurs, mais il permet aussi au propriétaire actuel de faire fructifier son avoir au même rythme que les taux du marché.

Lorsque nous avons commencé ce projet, nous avons étudié plusieurs options et plusieurs modèles. Il y avait notamment la méthode utilisée par Options for Homes, entreprise très connue de Toronto, qui sous-estime artificiellement la valeur du logement seulement à la première vente. Un autre modèle envisagé était l'accord de la municipalité de Whistler, qui réduit artificiellement la valeur du logement à un taux prédéterminé, mais pas celui du marché. Après avoir examiné attentivement ces divers mécanismes, nous avons préféré n'en choisir aucun et créer le nôtre, afin de protéger l'abordabilité à perpétuité et de permettre aux propriétaires de faire fructifier leur avoir au même rythme que le taux du marché.

Permettez-moi d'entrer un peu dans le détail, afin de vous montrer que les mécanismes que nous avons choisis visaient avant tout à répondre à des problèmes.

Nous avons prévu une clause restrictive à l'article 219, qui prévoit la procédure que doit respecter un propriétaire pour acheter et vendre un logement à rabais, par rapport au marché. La clause prévoit aussi des sanctions que l'Université Simon Fraser peut imposer pour faire respecter l'accord et protéger l'abordabilité des logements. L'engagement contractuel est pris par la Fondation de l'Université, au nom de l'Université, et est administré par le SFU Community Trust, qui a été établi afin de développer le quartier de la UniverCity. Le SFU Community Trust présélectionne les acheteurs potentiels en fonction de critères d'admissibilité déterminés, en l'occurrence les membres du personnel et du corps enseignant de l'université, et en priorité ceux qui ont des enfants. Sont ensuite pris en considération les

We wanted first priority to go to staff and faculty whenever possible to keep them at the same site where they are working, and we wanted it to be a family-focused development, which many of the other developments in the UniverCity neighbourhood were not.

We and SFU agreed not to invoke an income test. I know that in most cases of resale control agreements, that is the case. SFU specifically did not want to exclude any opportunity to any of its staff and faculty regardless of income, so it provided the opportunity for anyone to have affordable housing or to purchase it.

Suites are owner-occupied and cannot be rented, except when on administrative or academic leave, and except in the case of SFU, which has bought some units specifically to rent. There is an entire process to go through in terms of appraising the value, discounting that value relative to the market and then selling it. I will not go into the detail of that, but it is a well established procedure and it works very well.

A degree of legal protection is required of the covenant. The agreement is registered on title. It transfers from person to person upon sale. If an owner defaults and resells higher than the below-market value, there is an option to purchase within the agreement that is embedded and that gives SFU the automatic right to be able to repurchase at a deep discount relative to the below-market price, so it is a very large legal incentive for an owner not to abuse the process. It is an effective tool; it has been used in other jurisdictions in other agreements, and we felt it had the best opportunity to maintain the integrity of the agreement.

That option, however, is very narrowly defined, which means that SFU can exercise it only in very specific circumstances. That gives protection as well to the homeowners that they will not lose their home simply because SFU wants to acquire a suite.

There have been several minor legal challenges to date on this agreement. All have been dealt with. None has resulted in any legal matters. Most concerns were raised by owners, but more specifically by their lawyers, simply because they did not fully understand the structure or the mechanism described within the agreement. However, we were able to address their concerns and satisfy them, and nothing has resulted subsequent to their concern.

We have been able to use this method now in three of our projects: first Verdant; one recently completed; and another still under construction at Dockside Green. We are finding that it is a relatively easy document mechanism to use. It is replicable and

membres du personnel et du corps enseignant qui n'ont pas d'enfants, les familles de l'extérieur de l'université ayant de jeunes enfants vivant à la maison et, en dernier lieu, les membres du public qui n'ont pas d'enfants. Nous voulions que, dans la mesure du possible, la priorité soit accordée aux membres du personnel et du corps enseignant de l'université, afin qu'ils puissent vivre à proximité de leur travail, et nous voulions aussi que le projet soit axé sur la famille, contrairement à beaucoup d'autres projets du quartier UniverCity.

Nous avions convenu avec l'université de ne pas utiliser de critère du revenu, contrairement à la plupart des accords de contrôle de la revente. L'université ne voulait exclure aucun membre de son personnel ou de son corps enseignant, quel que soit son revenu, et elle a donc décidé d'offrir la possibilité à chacun d'acquérir un logement abordable.

Les maisons sont occupées par les propriétaires; elles ne peuvent pas être louées, sauf pendant des congés administratifs ou sabatiques. Par contre, l'université a acheté un certain nombre d'unités qu'elle a le droit de louer. Au moment de la revente, le propriétaire doit suivre un protocole précis pour l'évaluation de la valeur marchande de la maison, le calcul de son prix de décote par rapport à celui du marché, et la vente. Je n'entrerai pas dans les détails, mais c'est une procédure bien établie, qui fonctionne très bien.

Par précaution juridique, l'accord de revente est enregistré avec le titre de la maison. Il est transféré au nouvel acheteur. Dans le cas où un propriétaire manque aux obligations que lui incombe la clause restrictive et vend sa maison à un prix supérieur au prix de décote de sa valeur marchande, l'université peut protéger ses intérêts en invoquant la clause d'option d'achat de l'accord, qui lui confère automatiquement le droit de faire l'acquisition de la maison à un prix très inférieur au prix de décote. Le propriétaire n'a donc absolument pas intérêt à court-circuiter le processus. C'est un outil efficace, qui a été utilisé dans d'autres jurisdictions, pour d'autres accords, et nous avons pensé qu'il nous permettrait de préserver l'intégrité de l'accord.

Toutefois, l'université ne peut y avoir recours que dans des circonstances très précises. Autrement dit, les propriétaires ont de leur côté l'assurance qu'ils ne perdront pas leur maison simplement parce que l'université désire l'acheter.

À ce jour, l'accord de contrôle de la revente a survécu à plusieurs contestations judiciaires mineures. La plupart ont été intentées par des propriétaires ou leurs avocats qui ne comprenaient pas très bien la structure ou les mécanismes décrits dans l'accord. Malgré ces contestations, nous avons réussi à fournir des réponses qui ont satisfait à toutes les préoccupations d'ordre juridique.

Jusqu'à présent, nous avons pu utiliser cette méthode pour trois de nos projets : le premier est Verdant; le deuxième est un autre projet que nous venons de terminer, et le troisième est en cours de construction, à Dockside Green. Nous avons constaté

beginning to be used by others elsewhere within B.C. Two other municipalities have approached us to use it in other projects.

As a result of our dealings with BC Housing on the Dockside Green project, they have since agreed to hold the agreement for similar developments anywhere in B.C. They have recognized its value and its importance and have since adopted it as a standard form of agreement. They are in the process of working with us on putting together a package of information that can be rolled out across B.C. to other groups for educational purposes so that they can adopt this method as well.

I should note that this is the first time BC Housing has been involved in private home ownership. I think that is recognition of the value to them because it takes away some of their load and relieves some of the pressure on them as a provider of public rental housing.

The other mechanism I want to talk briefly about is what we refer to as the Springboard mortgage program. This mortgage program is specifically set up to address the needs of tenants of not-for-profit housing. It speaks to the issue that Mr. Pomeroy mentioned where many individuals and families are on the cusp of home ownership but have not had the opportunity to buy. This program was set up specifically for that.

Many families are consistently able to pay their monthly rent and have sufficient income to manage a modest mortgage, but often they lack that cash required for the down payment. The high cost of housing and the challenge of saving for the down payment leave many renters without the opportunity to own. This program gives them that opportunity by providing 100 per cent of the money required for the acquisition of a house. It covers both the down payment plus the balance of funds required to purchase up to a value of \$300,000, including the acquisition costs. Factoring those in, it is 101 per cent or 102 per cent of cost of acquisition.

The benefits to the community are that renters become home owners and build the assets and confidence they require in the long term to be more productive and to provide better for their families. More importantly, it also frees up capacity in social housing without new construction, which I believe is one of its most important functions.

The mortgage itself is broken into two components. One is a 20 per cent down payment loan, which is interest free and payable over 10 years. In effect, it is a forced savings program.

The second component is an 80-per-cent, 10-year, fixed-rate mortgage, which is interest only and payable over 10 years. During this first 10 years, a restriction of no resale is put on the owners. If the owners choose to sell because of life circumstances or for whatever reason, they are subject to heavy financial penalties. This incentive helps them maintain ownership and follow through on the commitment they made at the outset.

que c'est un mécanisme relativement facile à utiliser. Il peut être reproduit, et l'est déjà par d'autres promoteurs en Colombie-Britannique. Deux autres municipalités nous ont contactés pour l'utiliser dans d'autres projets.

À la suite de nos discussions avec BC Housing au sujet du projet Dockside Green, il a été convenu de reproduire l'accord dans d'autres projets semblables en Colombie-Britannique. Nos interlocuteurs en ont reconnu la valeur et l'importance, et l'ont adopté depuis comme une forme d'accord standard. Nous sommes en train de préparer, avec eux, un cahier d'information à ce sujet, qui pourra être diffusé à d'autres groupes de la Colombie-Britannique afin qu'ils puissent adopter cette méthode eux aussi.

Permettez-moi d'ajouter que c'est la première fois que BC Housing participe à un projet d'accession à la propriété. À mon avis, cela témoigne de l'importance de ce projet pour eux, car cela les libère d'une partie de leur fardeau vu qu'ils sont un fournisseur de logements sociaux locatifs.

L'autre mécanisme dont j'aimerais vous parler brièvement est ce que nous appelons le programme de prêts hypothécaires tremplins. Ce programme de prêts hypothécaires vise les locataires de logements à but non lucratif, et plus précisément les particuliers et les familles dont parlait M. Pomeroy, qui ont besoin d'un petit coup de pouce pour accéder à la propriété. Ce programme s'adresse précisément à ces gens-là.

Bon nombre de familles paient régulièrement leur loyer et auraient les moyens de payer une hypothèque modeste, mais elles n'ont souvent pas l'argent nécessaire pour faire le versement initial. En effet, le coût élevé du logement et la difficulté de mettre de l'argent de côté pour le versement initial empêchent beaucoup de locataires d'accéder à la propriété. Ce programme leur en donne la possibilité, en leur offrant la totalité de la somme dont ils ont besoin pour acheter un logement. Le programme couvre le versement initial plus la somme nécessaire pour acheter le logement, jusqu'à concurrence de 300 000 \$, y compris les frais. Si l'on tient compte de tous les coûts, cela représente 101 ou 102 p. 100 du prix d'achat.

L'avantage pour la communauté est que les locataires deviennent des propriétaires et que, par conséquent, ils cherchent à long terme à se constituer un patrimoine et à mieux subvenir aux besoins de leurs familles. De plus, cela réduit les listes d'attente pour le logement social, ce qui est un facteur important, surtout lorsqu'il n'y a pas de nouvelles constructions.

L'hypothèque comprend deux éléments. Le premier est prêt pour un versement initial de 20 p. 100, sans intérêt et remboursable sur une période de 10 ans. En fait, cela revient à un plan d'épargne forcée.

Le deuxième, qui porte sur les 80 p. 100 restants, est un prêt hypothécaire à taux fixe sur dix ans. Pendant ces dix premières années, le propriétaire n'a pas le droit de revendre son logement. S'il décide de le revendre, pour quelque raison que ce soit, il est assujetti à de lourdes pénalités financières. Cette restriction encourage le propriétaire à conserver la propriété de son logement et à respecter l'engagement qu'il a pris au départ.

At the end of 10 years there are no financial penalties and it is a traditional mortgage at that point. The remaining 80-per-cent debt is renegotiated and converted to conventional financing, which is typically repaid over 20 to 25 years.

The criteria are simple: individuals living in not-for-profit housing for two or more years; verifiable employment or pension income; two years' unblemished record of rent payment; and having completed a home readiness financial literacy course. The course has proven very successful in helping individuals prepare and carry through with ownership. We believe it to be one of the most important parts of the program.

I want to conclude with the comment that these are just two of many examples, and I hope they are helpful in terms of providing you with some guidance towards solutions leading to more affordable home ownership.

**The Chair:** Thank you all. We will now engage in a dialogue and questions and answers with the committee, and I will start off.

I will start with you, Mr. Paris. I want to explore a little further what you have been telling us today. On your Verdant project, how much is it a model for universal application versus being a one-off, a very special circumstance? There are circumstances that will not arise every time.

For example, you were dealing with Simon Fraser University. Their ground lease was purchased at half the market price, and you pointed out various other reductions of profits, including among others management-fee savings and realtors at a reduced price, all of which help to contribute to keeping the cost down. That meant you were able to sell at 20 per cent below the market.

How much of that is a one-off versus a good model to apply in other cases, particularly in view of those things which seem rather different?

I realize you completed this project not long ago, but have you had any experience yet on the resale portion? You are saying that in the resale control agreement you will enforce resale at 20 per cent below market. They do get some appreciated value, but they have to commit at 20 per cent below market value. I take it you can then sell to someone else or they will sell to someone else.

**Mr. Paris:** I will answer the second question first. Verdant was finished a year ago. To date there have been no resales. The first phase of Dockside Green, for which this has also been used, has just closed. Individuals have just moved in, and so far no one has indicated they will resell.

In terms of this being tested, I cannot speak to that. We have had a lot of discussions with homeowners about the process. They are curious about it and need to know how it will work.

Après 10 ans, il n'y a plus de pénalités financières s'il revend, et le propriétaire se retrouve avec une hypothèque conventionnelle. La dette restante de 80 p. 100 est renégociée et convertie en prêt hypothécaire conventionnel, payable sur une période de 20 à 25 ans.

Les critères d'admissibilité sont simples : il faut être locataire d'un logement à but non lucratif depuis deux ans ou plus; disposer d'un revenu d'emploi ou de pension vérifiable; avoir payé tous ses loyers à temps depuis deux ans au fournisseur de logements à but non lucratif; et avoir suivi un cours de littératie financière et de préparation à l'acquisition d'une maison. Ce cours s'est révélé très efficace pour ceux qui l'ont suivi, et nous estimons que c'est élément très important de notre programme.

Ce n'était que deux exemples, et j'espère qu'ils vous auront permis de trouver des pistes de solution pour permettre une baisse du prix du logement.

**Le président :** Merci à tous. Nous allons maintenant passer aux questions, et, si vous me le permettez, je vais commencer.

Monsieur Paris, je vais commencer par vous. S'agissant de votre projet Verdant, pouvez-vous me dire dans quelle mesure il est applicable à d'autres situations, ou bien s'il répond à des circonstances bien précises, qui ne se produisent pas fréquemment?

Par exemple, vous avez parlé de l'Université Simon Fraser. Elle a payé son bail foncier la moitié de sa valeur marchande, et vous avez indiqué que vous aviez réussi à réduire les coûts de gestion, de courtage et autres, ce qui vous avait permis de vendre ces logements à 20 p. 100 de moins que leur valeur marchande.

Dans quelle mesure peut-on appliquer un tel modèle à d'autres situations qui peuvent paraître, au départ, assez différentes?

Je sais que ce projet est assez récent, mais des unités ont-elles déjà été revendues? Vous dites que, selon l'accord de contrôle de la revente, celle-ci doit se faire à un prix de décote de 20 p. 100 par rapport à la valeur marchande. Le propriétaire a droit à une partie de la plus-value, mais il s'engage cependant à revendre son logement avec une décote de 20 p. 100 par rapport à sa valeur marchande. J'en conclus que le propriétaire peut revendre son logement.

**M. Paris :** Je vais commencer par répondre à la deuxième question. Le projet Verdant s'est terminé il y a un an. Jusqu'à présent, il n'y a pas eu de reventes. Quant au projet Dockside Green, pour lequel nous avons utilisé le même mécanisme, nous venons d'en terminer la première phase. Les propriétaires viennent d'emménager, et, jusqu'à présent, personne n'a manifesté l'intention de revendre.

La clause n'a donc pas été mise à l'épreuve, et il m'est difficile de vous répondre. Nous avons eu beaucoup de discussions avec les propriétaires au sujet de la clause. Ils sont curieux de savoir ce

Conceptually, it is relatively straightforward. Everyone who works at SFU Community Trust understands it and believes they will be able to carry this out very quickly.

We had a previous version of this 10 years ago on another project in which four units out of 10 that we built had a similar type of restrictive covenant. Since that was built, one person has resold and another is currently in the process of reselling. In both cases there is no record of there having been a problem with the resale process. I cannot speak specifically about where the bottlenecks or speed bumps will be in resale.

**The Chair:** Were you able to resell to moderate-income people? There is an appreciated value, presumably, in a fairly strong market.

**Mr. Paris:** It appreciates at exactly the same rate as the market. In that respect, home owners' equity gains are identical to anyone else's. The rate of gain is identical.

There is a good value appreciation over time and an asset building over time.

**The Chair:** I am looking at affordability for the purchaser.

**Mr. Paris:** Affordability is always relative to market. If a market is relatively affordable, then the below-market value remains relatively affordable as well. As the market increases substantially, it still causes the price to rise, even to a high amount — though at a below-market price that is more affordable, relatively speaking.

**The Chair:** How many of these mechanisms are one-offs? Can they be applied in other cases? We are trying to develop a universal model.

**Mr. Paris:** The restrictive covenant itself can be applied on any project. Verdant was a one-off project in some respects but not in others. Quite a few not-for-profit housing providers are doing affordable home ownership using almost all of the same techniques. I had a conversation with Michel Labbé from Options For Homes, and what he does and what we do to be able to provide below-market housing is almost identical. It has been done on many occasions already.

**The Chair:** There are many similar characteristics.

**Mr. Paris:** Yes. The difference between his model and ours is that our model remains affordable in perpetuity and his does not. This model can be used even on for-profit projects, as we have used at Dockside Green, where we took a pool of funds available from a much larger development project and applied them to discount the prices on what would otherwise have been very traditional market houses, without any discounts.

**The Chair:** Without any government funding?

**Mr. Paris:** None whatsoever.

**The Chair:** Some of the others have mentioned retrofitting. I think most of your projects are new housing. Have you looked at retrofitting? Is there a reason why you do not do it, if you are not doing it?

que cela signifie et comment cela va marcher. En théorie, c'est relativement simple. Tous ceux qui travaillent au SFU Community Trust comprennent bien ce dont il retourne.

Nous avons déjà eu l'expérience de ce genre de clause, il y a dix ans, avec un autre projet dans lequel quatre des dix logements que nous avions construits étaient assujettis à ce genre de clause restrictive. Depuis, un propriétaire a revendu son logement et un autre est en train de revendre le sien. Dans les deux cas, il ne semble pas y avoir eu de problème avec la revente. Je ne peux pas vous dire précisément quelles difficultés risquent de se poser à ce chapitre.

**Le président :** Avez-vous pu revendre à des ménages à revenu moyen? Dans un marché porteur, je suppose que le logement prend de la valeur?

**M. Paris :** Le logement s'apprécie au taux du marché. À cet égard, la plus-value du propriétaire est identique à celle de n'importe quel autre propriétaire.

La plus-value s'apprécie au cours des années, et il y a constitution de patrimoine.

**Le président :** Je pense à l'abordabilité du logement pour l'acheteur.

**M. Paris :** L'abordabilité est toujours relative au marché. Si un marché est relativement abordable, un prix inférieur à la valeur marchande est lui aussi relativement abordable. Au fur et à mesure que la valeur marchande augmente, même si c'est de beaucoup, un prix inférieur à la valeur marchande reste toujours plus abordable, en termes relatifs.

**Le président :** Ces mécanismes sont-ils ponctuels? Combien d'entre eux peuvent être adaptés à d'autres situations? Notre objectif est de concevoir un modèle universel.

**M. Paris :** La clause restrictive peut s'appliquer à n'importe quel projet. Le projet Verdant était unique en son genre à certains égards, mais pas à d'autres. Plusieurs promoteurs immobiliers à but non lucratif utilisent pratiquement les mêmes techniques pour leurs programmes d'accès à la propriété. J'ai discuté avec Michel Labbé, d'Options For Homes, et il fait sensiblement la même chose que nous pour offrir des logements à un prix inférieur à leur valeur marchande. Ça se fait déjà couramment.

**Le président :** Il y a beaucoup de points communs.

**M. Paris :** Oui. La différence entre nos deux modèles, c'est que le nôtre reste abordable à perpétuité, et pas le sien. Notre modèle peut même être adapté à des projets à but lucratif, comme nous l'avons fait pour Dockside Green où nous nous sommes servis des fonds d'un projet immobilier beaucoup plus important pour offrir des rabais sur des maisons qui, autrement, auraient été des maisons très traditionnelles, sans rabais.

**Le président :** Sans financement du gouvernement?

**M. Paris :** Absolument aucun.

**Le président :** D'autres témoins ont parlé de rénovation de logements. Je crois que la plupart de vos projets sont des logements neufs. Avez-vous envisagé de faire de la rénovation? Si vous n'en faites pas, y a-t-il une raison à cela?

**Mr. Paris:** We have built new construction from the beginning. We have looked at retrofitting in some instances. In the city of Vancouver, we have found that the construction cost of retrofits, given seismic upgrades, handicap code upgrades, and so on, is nearly the same as new construction. If there is an opportunity to purchase a building that has low value but that can be increased substantially through a reconstruction process, we will look at it. However, to be honest, it rarely comes up.

**Mr. Carr:** The people we targeted probably could have found a townhouse at the furthest reaches of the outer suburbs, at a similar price perhaps, but then they would have been faced with high transportation costs. Many of them did not have cars and did not want cars. If you are buying a unit at a market price, you are pretty well excluding our clientele.

**The Chair:** Let me ask a general question. The others can respond to what you have just heard as well on the question of retrofitting versus new housing.

I am interested in asset building. I think it is good for the owners and for the community. I am also interested in creating some relief in the rental market. In Toronto, we have 75,000 — the last number I heard — people on a waiting list for affordable housing. Some will wait seven or ten years to get into it. Meanwhile, they and others are paying a lot more than 30 per cent of their income on accommodation. If something can be done to relieve that situation that would be most helpful as well. I am interested from all those angles.

As I think all of you pointed out, a limited number of people can take advantage of this kind of a program. Mr. Pomeroy, you said it is those in marginal situations. Mr. Hanson, you had some statistics that indicated where the gap might be.

How many people are we talking about here? Government always wants to know what kind of program we are talking about, how many people might benefit from it, and what kind of impact it will have overall. For example, what kind of impact will it have on the rental waiting problem? How many people? How much of an impact are we talking about here?

Apart from Mr. Paris, you have all indicated that government programs might be helpful, whether credits or assistance with the down payment. If there were to be a program, which one do you think would be the most effective?

**Mr. Pomeroy:** On the quantification issue, CMHC measures housing need in Canada with a methodology that comes up with a number. I will not get into the details of the methodology, but the official government statistic is that about 1.4 million households in Canada are deemed to be in housing need; that is about 14 per cent to 15 per cent of total households in Canada. About 500,000 of those are homeowners. They would tend to be homeowners paying more than 30 per cent. A bunch of seniors and a bunch of first-time buyers would be included in there. The remaining 900,000 are renters. That is the big pool. If you want to

**M. Paris :** Depuis le début, nous faisons de la construction de logements neufs. Nous avons déjà envisagé de faire de la rénovation, mais à Vancouver, vu les exigences en matière de protections parasismiques et d'aménagements pour les handicapés, entre autres, cela finit par revenir pratiquement aussi cher que de construire du neuf. Si nous avons l'occasion d'acheter un immeuble pas très cher, qui peut prendre beaucoup de valeur après avoir été rénové, nous y réfléchirons. Mais très franchement, cela arrive rarement.

**M. Carr :** Les gens que nous avons ciblés auraient pu se trouver une maison en rangée au même prix dans des banlieues plus éloignées, mais ils auraient alors dû payer des frais transports relativement élevés. La plupart d'entre eux n'avaient pas de voiture et n'en voulaient pas. Notre clientèle ne peut pas acheter un logement à sa valeur marchande.

**Le président :** Permettez-moi de vous poser une question plus générale. Les autres pourront également y répondre, ainsi qu'à la question de la rénovation de logements par opposition à la construction de logements neufs.

Je m'intéresse à la constitution de patrimoine. Je pense que c'est une bonne chose pour les propriétaires et pour la collectivité. Et j'essaie aussi d'alléger les pressions sur le marché locatif. À Toronto, nous avons 75 000 personnes, et c'est le dernier chiffre que j'ai entendu, sur les listes d'attente pour un logement abordable. Certaines d'entre elles vont y rester sept ou dix ans avant d'en obtenir un. En attendant, elles vont consacrer plus de 30 p. 100 de leurs revenus à se loger. J'aimerais bien trouver des solutions, quelles qu'elles soient, pour essayer d'atténuer ce problème.

Comme vous l'avez tous dit, tout le monde ne peut pas bénéficier de ce genre de programme. Monsieur Pomeroy, vous avez parlé de ceux qui ont besoin d'un petit coup de pouce pour entrer sur le marché. Monsieur Hanson, vous avez donné des statistiques sur l'écart à combler.

Mais de combien de personnes s'agit-il? Un gouvernement veut toujours savoir quel type de programme on envisage de mettre en place, combien de personnes pourront en bénéficier, et quel impact il pourra avoir. Par exemple, quel impact cela aura-t-il sur les listes d'attente pour les logements locatifs? Combien de personnes seront touchées? Quel en sera véritablement l'impact?

À part M. Paris, vous avez tous dit que des programmes gouvernementaux pourraient être utiles, que ce soit des crédits ou une aide pour le versement initial. Si on devait mettre en place un tel programme, lequel serait le plus efficace?

**M. Pomeroy :** Puisque vous voulez des chiffres, je peux vous dire que la SCHL a sa propre méthode d'évaluation des besoins en matière de logement au Canada. Je n'entrerai pas dans les détails, mais selon les statistiques gouvernementales officielles, environ 1,4 million de ménages sont réputés avoir besoin d'un logement au Canada. Cela correspond à 14 ou 15 p. 100 de l'ensemble des ménages au Canada. Environ 500 000 d'entre eux sont propriétaires d'un logement, auquel ils consacrent généralement plus de 30 p. 100 de leurs revenus. Sont compris dans ce chiffre un certain nombre de personnes âgées et de primo-

look at those at the margin, I would recommend the top 20 per cent or 25 per cent of that group. You would be looking at probably 200,000 households then.

Interestingly, in the last 20 years, since 1986 when CMHC started using this measure, the number of households in core housing need has not declined, either in absolute or in relative terms. It has gone down marginally in relative terms in the last couple of years, but it has actually gone up in absolute terms.

For 20 years we have not been very successful in reducing need, partly because programs were cut off in 1994 and we have stalled for a bit. Part of that issue is that we have always tried to focus limited resources on those most in need, which tends to be the most expensive solution. Therefore, you get fewer outcomes for your investment. I do not think we should shift all the investment away from those most in need, but we could move a bit of it to these marginal households. For a modest level of down payment assistance and effective mechanisms that can actually engage partnership with the private sector, you could start to move a significant number. You could really attack that 200,000 band at that level.

In places like Moncton, Fredericton and Prince George, some of our third-tier cities, if you will, there are more houses for sale in the existing housing market than there are households in the top quintile of core housing need. You could push there.

The people who gain from increasing access to home ownership are the realtors and the lenders, who are in the business of transacting the deals. There is a good example in Alberta, the Alberta Real Estate Foundation, where realtors are prepared to give back half of their sales commissions into a down payment pool to help purchasers with their down payment. That is not government money. Basically, it is recycling of transaction fees, because a non-profit organization is bringing it forward and pre-screening the purchasers. A bunch of the work that the realtor would do is being done for them by a community-based agency. They are prepared, partly because they have saved some money and partly out of interest in giving something back, to help with that kind of program. Certainly, pushing in that area is useful.

On your terminology, in terms of retrofitting, I was talking about buying existing homes, resale homes that would not necessarily need major retrofitting. We all buy houses that are 20 years old. Some of us rehabilitate them a lot; others just move in and put up some new paint. It is really buying existing housing as opposed to retrofit, which is another category that can add costs.

**The Chair:** Does that work for people with affordability problems?

accédants. Les 900 000 restants sont des locataires. C'est le bassin principal. Si vous voulez savoir combien ont besoin d'un petit coup de pouce, je dirais le quintile ou le quart supérieur de ce groupe, soit à peu près 200 000 personnes.

Phénomène curieux, depuis 20 ans que la SCHL évalue ces besoins, le nombre de ménages ayant besoin d'un logement n'a pas diminué, ni en termes absolus ni en termes relatifs. Il a légèrement diminué en termes relatifs au cours des deux dernières années, mais il a en fait augmenté en termes absolus.

Au cours des 20 dernières années, nous n'avons pas vraiment réussi à réduire ces besoins, en partie parce que les programmes d'aide ont été supprimés en 1994 et que cela a freiné nos efforts. Nous avons aussi essayé de concentrer nos ressources limitées sur ceux qui en avaient le plus besoin, mais c'était généralement la solution la plus coûteuse, qui nous donnait le moins de résultats pour notre investissement. Je ne dis pas que nous ne devrions plus nous occuper de ceux qui en ont le plus besoin, mais plutôt que nous devrions peut-être nous intéresser un peu plus à ceux qui ont besoin d'un petit coup de pouce. Avec une modique subvention pour le versement initial et des mécanismes efficaces, il est possible de conclure un partenariat avec le secteur privé et, à ce moment-là, d'aider un grand nombre de personnes. En fait, je crois vraiment qu'on pourrait aider ces 200 000 personnes dont on parlait tout à l'heure.

Dans des villes comme Moncton, Fredericton et Prince George, qui sont des villes de troisième importance, en quelque sorte, il y a plus de maisons à vendre sur le marché des maisons existantes que de ménages du quintile supérieur qui ont besoin d'un logement. Il y a donc de la marge.

Ceux qui ont tout à gagner d'une plus grande accession à la propriété sont les courtiers immobiliers et les établissements de prêts, c'est-à-dire ceux qui s'occupent des transactions. L'Alberta Real Estate Foundation en est un bon exemple, car ses courtiers sont prêts à verser la moitié de leur commission dans une caisse dont l'objectif est d'aider les acheteurs à faire leur versement initial. Ce n'est pas de l'argent du gouvernement. En fait, c'est du recyclage de commissions, car un organisme à but non lucratif présélectionne les acheteurs et leur propose l'aide pour le versement initial. Comme une partie du travail normalement effectué par le courtier immobilier est faite par l'organisme communautaire, le courtier est prêt à renoncer à une partie de sa commission, à la fois parce que l'intervention de l'organisme lui fait économiser de l'argent, et parce qu'il croit aux objectifs du programme. C'est certainement une idée qui mérite d'être explorée davantage.

Quand je parlais de rénovation de logements, je parlais surtout d'acheter des maisons existantes et de les revendre, sans avoir nécessairement à les rénover complètement. Nous achetons tous des maisons qui ont vingt ans. Certains d'entre nous les rénovent complètement, d'autres se contentent de refaire les peintures. Je faisais la distinction entre l'achat de maisons existantes et la rénovation de maisons, qui peut être une solution très coûteuse.

**Le président :** L'achat d'une maison à rénover est-elle une solution pour ceux qui ont des difficultés à trouver un logement abordable?

**Mr. Pomeroy:** They are buying a house; they are already at the margin. Adding another \$20,000 on to do retrofits will probably not work well.

**Mr. Hanson:** Those were two interesting questions. On the retrofit issue, we know that it is a bit of a problem to take people who are using buildings as rental and convert them into ownership. Taking that part of the housing stock away is a problem. Upgrading those for better quality of life is important. There are a number of organizations, for example faith groups and non-profit organizations across cities working on that front and doing some excellent work.

In terms of national programs, if we are talking about rescuing dilapidated buildings and putting them back into the marketplace, ones that have been abandoned, that is a different perspective that is certainly worth looking at. Again, whether that is a low-cost directive compared to rebuilding from scratch would be a matter of analysis.

I would like to focus for a moment on your comment about growth of assets. Some of the other speakers have dealt with of how to let people move through that. Statistics Canada did a study a number of years back that I found interesting. They looked at the richest people in Canada, and they defined rich as everyone who has a net worth of at least \$100,000. I would like to describe that as meaning sell everything you own, pay off all your debts, and you are standing on the street in your underwear with \$100,000 in your hands. If you are in that category, you are in the study. That may not be a high threshold or it may be too high a threshold, but that is, by definition, the richest people in Canada.

Statistics Canada looked at where that money or that asset was. That asset is the equity in people's homes. That tells us that in Canada, the economic well-being of our population is based on home ownership. Anything we can do to get people into ownership or quasi-ownership or some form of ownership, some of which we have described today and which our foundation does as well, is important because it builds stability in the marketplace and is a foundation for health and a determinant for education and all of the benefits that go with that. That homeowner side of things is very important, and it is important that we continue to build and grow that side.

My point is that the tax laws in Canada now are effectively a capital gains exemption for residential buildings or homeowner-occupied residential buildings. If a small adjustment were made to the Income Tax Act, then that would allow for a flow-through. For example, if I am a dad and I help my son buy a new home, I am a partial owner in that home, technically. I provide, say, 25 per cent or 30 per cent to the value of that home. If I could be eligible for a capital gains exemption when that house is sold and I gained on that money, I would be quite interested in participating.

**M. Pomeroy :** Ils sont déjà à la limite de leur capacité quand ils achètent une maison. Alors si vous leur ajoutez 20 000 \$ de travaux à faire dans la maison, ça ne marchera plus.

**M. Hanson :** Ce sont deux questions intéressantes. Pour ce qui de la rénovation, nous avons constaté que la conversion d'immeubles locatifs en logements en copropriété pose des problèmes. D'abord, cela réduit l'offre de logements locatifs. Par ailleurs, il est important d'améliorer ces logements et, partant, la qualité de vie des occupants. Un certain nombre d'organisations, comme des groupes religieux et des organisations à but non lucratif, se livrent à ce genre d'activités et font de l'excellent travail.

Quant à en faire des programmes nationaux, c'est une autre paire de manches. Si nous parlons de sauvegarder des immeubles délabrés et abandonnés et de les remettre sur le marché après les avoir rénovés, ce peut être une solution fort intéressante. Il faudrait étudier la rentabilité du projet, et voir si la rénovation ne coûte pas plus cher qu'une reconstruction totale.

J'aimerais répondre à votre question sur la constitution de patrimoine. D'autres témoins en ont parlé. Statistique Canada a fait une étude là-dessus il y a quelques années, qui m'a parue intéressante. Cette étude portait sur la catégorie des riches au Canada, c'est-à-dire, selon sa définition, tous ceux qui avaient un patrimoine d'au moins 100 000 \$. Il faut bien comprendre que cela correspond à la somme qui vous reste une fois que vous avez vendu tout ce qui vous appartenait, que vous avez payé toutes vos dettes, et que vous retrouvez sur le trottoir avec rien d'autre que ces 100 000 \$ sur vous. Si vous êtes dans cette catégorie, vous faites partie de l'étude. Ce seuil est peut-être trop haut ou trop bas, mais quoi qu'il en soit, c'est le critère adopté pour définir la catégorie des riches au Canada.

Les auteurs de l'étude ont essayé de savoir en quoi consistait le patrimoine des riches et ont constaté que ce patrimoine était avant tout le capital que les gens ont investi dans leur logement. Cela nous montre qu'au Canada, le bien-être économique de notre population est fondé sur la propriété immobilière. Par conséquent, tout ce que nous pouvons faire pour encourager les gens à devenir propriétaires de leur logement, quelles que soient les variantes du titre de propriété, est important parce que cela apporte une certaine stabilité au marché, favorise la santé, encourage l'éducation, et cetera. Le fait d'être propriétaire de son logement apporte tous ces avantages, et il est donc important que nous continuions d'encourager l'accès à la propriété.

Actuellement, la législation canadienne sur l'impôt prévoit une exemption sur les gains en capital pour les immeubles résidentiels ou occupés par leurs propriétaires. Il suffirait de modifier légèrement la Loi de l'impôt sur le revenu pour autoriser la transmission de cette exemption sur les gains en capitaux. Par exemple, si j'aide mon fils à acheter un logement neuf, je deviens théoriquement propriétaire partiel de ce logement. Disons que je lui donne 25 à 30 p. 100 de la valeur du logement. Si la loi me permettrait d'utiliser mon exemption sur les gains en capital

In fact, I would be quite interested in participating for my son's friends and other people in the community who are struggling to get into a home.

In other words, a private investor could come to the table and benefit from an exemption on capital gain from growth in that house. That would be a small thing that would provide incredible leverage with a small tax dollar investment for building affordable housing. That would be a simple tool that could be utilized and put forth as a recommendation.

In terms of how big a picture this is, we have been doing some studies on this in some communities in Saskatchewan and Alberta. We are seeing about 3 per cent to 5 per cent of the current housing stock as a current deficit. If you have 100,000 housing units in a community, about 3 per cent to 5 per cent of that is the deficit number of units that need to be added to the marketplace in order to provide sufficient housing volume to satisfy the demand of people living there. We have a big problem across the country in any markets that are growing of having a big deficit of housing as well.

**The Chair:** We have a big problem. How much of the solution is ownership versus more rental or some of the other subsidy programs we have talked about? Are there any further comments?

**Mr. Carr:** I would not mind responding to one of your questions. If the government could offer one resource, what would it be? One of the biggest problems we have in this field is access to land. It is very difficult for CAHDCO, as a non-profit group, even with the support of a parent corporation, to buy land or even to have it held for us. There is a significant role for the federal government here. There have been a few examples of Canada Lands Company projects with affordable housing. For the most part, they are in areas where there has been significant community pressure on them. There are many examples of Canada Lands projects that have no affordable housing. If affordable housing were made part of Canada Lands' specific mandate, that would be a big help. If the SFRPHI program were beefed up and made more efficient, that would help, if there were a way to leverage surplus land from Crown corporations or quasi-government corporations. For example, the National Capital Commission is embarking on a huge project downtown with no affordable housing. That is my one recommendation on that.

**The Chair:** Mr. Paris has an interesting proposition in his paper about selling density off of federal lands as a possibility. Of course, density has to go somewhere, and you need to have a receptive community.

**Mr. Paris:** Yes, you do. We are working on a project in the city of Coquitlam, which is adjacent to some municipal-owned land that is a road right-of-way. It will never get built as a road. The

pour ce logement au moment où il sera revendu, je serais encore plus intéressé à aider mon fils. En fait, je serais même intéressé à aider le fils d'un ami ou d'autres personnes de la collectivité qui ont du mal à se trouver un logement.

Autrement dit, un investisseur privé pourrait fort bien se présenter et bénéficier de l'exemption sur les gains en capital en cas de plus-value sur le logement. Ce serait une petite modification de la loi qui aurait des conséquences importantes car elle permettrait d'attirer davantage d'investisseurs dans la construction de logements abordables. Ce serait un mécanisme très simple, et j'en fais la recommandation.

Pour avoir une idée de l'ampleur du problème, nous avons fait des études dans certaines collectivités de la Saskatchewan et de l'Alberta. Nous avons constaté que, dans une collectivité donnée, la pénurie de logements représente 3 à 5 p. 100 de son parc immobilier. Autrement dit, s'il y a 100 000 logements dans une collectivité, la pénurie est de 3 000 à 5 000 logements, et c'est le nombre de nouveaux logements qu'il faudra trouver pour satisfaire la demande. C'est un grave problème qui se pose dans toutes les villes du pays où les marchés sont en pleine expansion mais où il manque des logements.

**Le président :** C'est en effet un grave problème. Avez-vous d'autres observations à faire au sujet des logements locatifs, par opposition aux programmes d'accession à la propriété ou à d'autres programmes de subventions?

**M. Carr :** Permettez-moi de répondre à l'une de vos questions. Si le gouvernement décidait d'offrir un programme, lequel devrait-il choisir? L'un des plus gros problèmes que nous avons, c'est de trouver des terrains. Il est très difficile pour une organisation à but non lucratif comme la CAHDCO, même avec le soutien d'une société-mère, d'acheter des terrains ou de se les faire acheter. Le gouvernement fédéral aurait un rôle important à jouer dans ce domaine. Il y a eu quelques cas où la Société immobilière du Canada s'est lancée dans la construction de logements abordables, et c'était généralement là où les pressions communautaires étaient les plus fortes. Par contre, la Société immobilière du Canada a entrepris de nombreux projets qui ne prévoient pas la construction de logements abordables. Il serait souhaitable que le mandat de cette société l'oblige à construire des logements abordables. Il serait aussi souhaitable de donner plus de financement et de pouvoirs à l'IBIEF, car cela nous permettrait d'avoir accès aux terrains excédentaires des sociétés d'État et d'organismes équivalents. Par exemple, la Commission de la capitale nationale vient d'entreprendre un énorme projet de construction au centre-ville, mais elle n'a prévu aucun logement abordable. C'est la recommandation que je voulais faire à ce sujet.

**Le président :** M. Paris fait une proposition intéressante dans son mémoire lorsqu'il dit que la densité des terrains fédéraux pourrait être vendue à sa pleine valeur marchande. Bien sûr, il faudrait la transférer à un autre site, et il faudrait que la collectivité soit réceptive à cette idée-là.

**M. Paris :** En effet. Nous avons un projet, dans la ville de Coquitlam, qui jouxte un terrain appartenant à la municipalité. En fait, ce terrain est une servitude de passage, mais on n'y

city has said that already. There is a creek on it. However, it holds developable potential. The city has indicated that they would be willing to up-zone their property as well as ours so that we could sell the residual density and use those funds to offset the purchase price of our units, in the same way we did at Verdant. It costs the government nothing in this case. There is a willing group of developers elsewhere within the community who are able to acquire the density and build. As the mayor always likes to say, if you can build 32 floors, why not build 36? We can put that density somewhere.

**The Chair:** It depends on what the citizens say, too.

**Mr. Paris:** In the city of Coquitlam, there has been no negative response to that type of proposition.

**Senator Munson:** My first question is for Mr. Carr. Briefly, I am the senator for Ottawa-Rideau Canal. Having come to Ottawa in 1972, I can look at your organization and see what has happened in Ottawa, in lower town and in centre town, since 1972. Everyone talks about the growth of Ottawa, but what they do not see is what you just described, the 100,000-odd people who are having serious difficulty. I do not think Canadians think of Ottawa as having that problem, but if you go deeper into the inner core, you see it. Where do the poor people go, and how do they afford anything?

You talked about no federal leadership and no national strategy. How do you survive as an individual group? How do you keep going when you just said moments ago that in this whole area, not too far from where we are talking, there is no place for affordable housing for people? I would like to see what the stresses are. Here we are in a reasonably rich city, and yet there are the hidden poor who just cannot grab onto that affordable housing, even though there are some great ideas around this table about how to get through that door and about the bridging mechanisms.

**Mr. Carr:** I mentioned that CAHDCO's parent group, CCOC, Centretown Citizens Ottawa Corporation, is a product of the government housing programs of the mid-1970s. Those were the salad days for us. I was lucky enough to be around from 1990 to 1995, so I caught the last five years of the glory days. When you invest in the non-profit housing system, it is a gift that keeps on giving.

CCOC and CAHDCO are doing this because of a larger community-based mandate. Many of our rental projects are in those areas. Our home ownership project is in the ByWard Market. It is right beside the Shepherds of Good Hope shelter. It was a contaminated site. We have a larger community development mandate. We built family housing in the Market, where currently nothing but one-bedroom and two-bedroom condos and bachelor condo apartments are being built.

aménagera jamais une route. La municipalité l'a déjà reconnu. Il y a un ruisseau sur ce terrain, mais malgré cela, il a un bon potentiel de développement. La municipalité nous a indiqué qu'elle était prête à augmenter le zonage de son terrain et du nôtre, afin que nous puissions vendre la densité résiduelle et nous servir de cet argent pour financer la réduction du prix d'achat des logements, comme nous l'avons fait à Verdant. Dans ce cas-là, ça n'a rien coûté au gouvernement. Un groupe de promoteurs de cette collectivité est prêt à acheter cette densité pour construire. Comme le dit toujours le maire, si on peut construire 32 étages, pourquoi pas 36? On peut donc utiliser cette densité ailleurs.

**Le président :** Tout dépend de la réaction de la population.

**M. Paris :** Dans la ville de Coquitlam, il n'y a pas eu de réaction négative à ce genre de proposition.

**Le sénateur Munson :** Je vais commencer par m'adresser à vous, monsieur Carr. En quelques mots, je suis le sénateur d'Ottawa-Canal Rideau. Je suis arrivé à Ottawa en 1972 et je me rends compte de tout ce qu'a fait votre organisation à Ottawa, dans la Basse-Ville et au centre-ville, depuis cette date. Tout le monde parle de l'expansion d'Ottawa, mais ce qu'on ne dit pas, c'est, comme vous l'avez dit, qu'il y a environ 100 000 personnes qui ont beaucoup de mal à se trouver un logement. Les Canadiens ne s'imaginent certainement pas que ce genre de problème existe à Ottawa, mais il existe bel et bien, et il suffit d'observer la situation au centre-ville pour s'en convaincre. Comment les pauvres réussissent-ils à trouver un logement abordable? Où vont-ils?

Vous avez dit qu'il n'y avait pas de leadership fédéral et qu'il n'y avait pas de stratégie nationale. Mais que font-ils en attendant de trouver un logement abordable? Où logent-ils en attendant, puisque, comme vous l'avez dit, il n'y a pas de logements abordables au centre-ville? Ce doit être difficile. Nous sommes dans une ville relativement riche, et, malgré cela, il y a tous ces pauvres qu'on ne voit pas et qui n'arrivent pas à se trouver un logement abordable. Nous avons pourtant entendu des solutions novatrices autour de cette table, aujourd'hui, pour essayer de leur venir en aide.

**M. Carr :** J'ai indiqué que la société-mère de la CAHDCO, la CCOC, Centretown Citizens Ottawa Corporation, avait été créée dans le cadre des programmes de logement du gouvernement au milieu des années 1970. Les belles années pour nous. J'ai eu la chance d'être là de 1990 à 1995, et j'ai donc profité des cinq dernières années de prospérité. Lorsqu'on investit dans la construction de logements à but non lucratif, on donne mais on reçoit beaucoup aussi.

La CCOC et la CAHDCO s'occupent de ce genre de projet parce qu'elles ont un mandat communautaire plus large. Bon nombre de nos projets de logements locatifs se trouvent dans ces secteurs-là. Nous avons aussi un projet d'accès à la propriété dans le marché By, juste à côté du centre des Bergers de l'espoir. C'était un site contaminé. Notre mandat englobe le développement communautaire. Nous avons construit des logements pour des familles dans le quartier du marché, alors qu'à l'heure actuelle, les promoteurs ne construisent que des copropriétés d'une ou deux chambres ou des studios.

I think that answered part of your question. I am not sure what the other part was.

**Senator Munson:** There is a connection between your groups here and federal leadership — the whole concept that people are urging the federal government to wake up and convene a meeting. One thing we can do is take these recommendations and put them into a report. Another thing is to echo what you are saying, in having that national forum and exercising that kind of leadership. If we do not have that, where do we go?

**Mr. Carr:** There is an obvious need for a national housing strategy, but what CCOC and CAHDCO do is pick up the pieces and get by with whatever is available.

**Mr. Pomeroy:** On the issue of the national housing strategy, I just completed a report for the Federation of Canadian Municipalities, which was released in January, on recommendations for a national housing strategy. Clearly, there is a need for all levels of government to be actively involved.

The fear among the affordable housing advocates is that the suggestion of the current government — that this is a provincial mandate and it should not be involved — is a dangerous path to go down. The data I have presented in recent research has shown that at those periods of history over the last 20 years when the federal government has been actively involved in cost-sharing programs and has created both an incentive and a lever for provincial participation, the provinces have come along and added more money to the pot and we have had successful programs. The federal government also provided leadership when it pulled out, because the provinces have pulled out as well.

It is critical on the spending side, notwithstanding any debates around constitutional responsibility, for the federal government to play an active role in housing. That includes developing a framework strategy, in collaboration with the provinces, and resourcing it. The money is being collected predominantly at the federal level and there is an income redistribution issue here.

**Senator Munson:** Mr. Hanson talked about tax treatment for the production of various films in this country. You seem to have a cutting edge strategy in terms of making a political message on some of the films, but how would this work for affordable home ownership? What, specifically, would you like to see in terms of that same kind of tax treatment that we see for various Canadian enterprises?

**Mr. Hanson:** That is a key issue; I am glad you asked the question. Fundamentally, because we have a tax treatment for ownership housing, principal residence — the capital gains exemption — the federal government is probably not interested or has not been interested in offering any other kind of tax treatment for investment in housing because of the perception that there might be a double-ending on this. You get a tax treatment going in and then you get a tax treatment on the capital gain. I cannot say that for sure. I do not know the thinking of the federal government, past or current.

Je pense avoir répondu à une partie de votre question. Je ne me souviens plus de l'autre.

**Le sénateur Munson :** Il faut que la connexion se fasse entre les groupes qui sont représentés ici et le gouvernement fédéral. Il faut que le gouvernement se réveille et réunisse toutes les parties prenantes. De notre côté, nous pouvons, d'une part, intégrer vos recommandations dans notre rapport, et, d'autre part, insister pour qu'une conférence soit organisée et que quelqu'un accepte de piloter tout ce dossier. Sinon, on n'arrivera à rien.

**M. Carr :** Nous avons grand besoin d'une stratégie nationale en matière de logement; pour l'instant, la CCOC et la CAHDCO font ce qu'elles peuvent, avec ce qu'elles ont.

**M. Pomeroy :** À propos de stratégie nationale, j'ai préparé un rapport pour la Fédération canadienne des municipalités, qui a été publié en janvier dernier. J'y recommande l'adoption d'une stratégie nationale en matière de logement, et la participation active de tous les paliers de gouvernement.

Les défenseurs des logements abordables estiment qu'il est dangereux de faire ce que suggère le gouvernement fédéral actuel, à savoir d'en confier la responsabilité aux provinces. D'après les recherches que j'ai faites récemment sur les 20 dernières années, chaque fois que le gouvernement fédéral a entrepris des programmes à frais partagés et a encouragé la participation et la contrepartie financière des provinces, celles-ci ont accepté, et les programmes ont donné des résultats. Quand il s'est retiré, le gouvernement a donné un signal, et les provinces se sont retirées elles aussi.

Peu importe à qui incombe la responsabilité constitutionnelle, le gouvernement fédéral devrait jouer un rôle actif dans le domaine du logement. Cela signifie, entre autres, qu'il devrait élaborer un cadre stratégique, en collaboration avec les provinces, et fournir les ressources nécessaires. C'est le gouvernement fédéral qui perçoit la majeure partie des impôts, et le logement, cela concerne la redistribution des revenus.

**Le sénateur Munson :** M. Hanson a parlé des allégements fiscaux accordés pour la production de films au Canada. Vous nous avez dit clairement ce que vous pensiez de certains films, mais quel genre d'allégements fiscaux pourrait-on offrir pour la construction de logements abordables? En termes spécifiques, que voudriez-vous voir en ce qui concerne les impôts pour les diverses entreprises canadiennes?

**M. Hanson :** C'est primordial, et je suis heureux que vous posiez la question. Le système accorde actuellement des allégements fiscaux à ceux qui sont propriétaires de leur résidence principale, sous la forme d'une exemption sur les gains en capital. Le gouvernement fédéral ne voudra sans doute pas offrir d'autres incitatifs fiscaux aux propriétaires, de crainte que cela ne soit perçu comme un cumul d'avantages. En effet, vous auriez alors des allégements pour la construction de logements abordables, et vous auriez aussi l'exemption sur les gains en capitaux. En fait, j'ignore quelle est la position des gouvernements fédéraux, présent ou passés, sur cette question.

However, the reality is that we need a lot of new, appropriate construction throughout the country to meet the demand. We need a lot more money than the federal government can give as a gift. We need to find a way to leverage monies that others have into housing.

For example, if you wanted to put money into a venture capital corporation and get the appropriate federal and provincial tax treatments that venture capital corporations offer, you could do that, but that venture capital corporation cannot invest in a housing project. They have to invest in other things that are good for the economy of Canada. If investors want to do something for housing, they are frozen out of that field.

It would be a simple change to allow venture capital corporations to do that. The problem with venture capital corporations is that they want huge returns on their investments. However, if that tax treatment were provided with that legislation, there would be nothing stopping someone from setting up a venture capital corporation and providing that. It does not need to have a mandate for getting huge returns. It could have a zero base if it wanted to.

I think that is one taxation technique that would be helpful to allow investors to focus on affordable housing and move that ahead. Link that with a tax treatment — as I mentioned before, perhaps on the exemption from capital gains — and we might be able to see a recurrence of what we saw back in the 1970s, when the government of the time put in place the MURB program for multi-unit residential building rental units, which was a writeoff of the soft costs.

We saw thousands and thousands of rental units built across the country. Those units are still in use today, still housing people. They are now being converted to home ownership through condominium title initiatives. That was private money that was invested, with a small benefit from the Government of Canada. It was the right tax tool at the right time to get housing built. Those are the kinds of mechanisms I am talking about.

There are two tests. One is that initiatives have to be sustainable. It is not okay to say, "Here is some money; go do something with it." There needs to be a policy, a program, a sustainable thing so that people can plan for two or three years down the road to build a project, knowing those monies will be there to accommodate that. That is a critical element.

The other part is that the funding has to be adequate. There needs to be enough money to make the projects go. We know that for the current federal-provincial agreements that have money to help in rental and have been out there for a number of years, the numbers keep going up year by year, but it is too little, too late. By the time you get the project going, the amount of money available is too small.

Quoi qu'il en soit, ce qu'il nous faut, c'est un grand nombre de logements neufs et décents pour faire face à la demande dans tout le pays. Il nous faut aussi beaucoup d'argent du gouvernement fédéral, dont il doit nous faire cadeau. Il faut que nous ayons les fonds de départ pour attirer d'autres investisseurs dans la construction de logements.

Par exemple, vous pouvez investir de l'argent dans des sociétés à capital-risque et avoir droit aux allégements fiscaux fédéraux et provinciaux qu'offrent ce genre de sociétés, mais une société de capital-risque ne peut pas investir dans un projet immobilier. Elle doit investir dans d'autres activités qui sont bonnes pour l'économie du Canada. Les investisseurs qui veulent encourager la construction de logements n'ont droit à aucun allégement fiscal.

Il serait très simple de permettre aux sociétés de capital-risque d'investir dans ce domaine. Le problème avec ce genre de sociétés, c'est qu'elles veulent un excellent rendement pour leurs investissements. Par contre, si l'allégement fiscal était autorisé, rien n'empêcherait une société de capital-risque d'investir dans la construction immobilière; elle n'est pas obligée non plus de toujours s'attendre à des taux de rendement mirabolants. Ce serait à elle de décider.

À mon avis, cet incitatif fiscal permettrait d'attirer les investisseurs vers le secteur de la construction de logements abordables. Si on ajoute à cela une exemption fiscale comme celle que j'ai mentionnée tout à l'heure, au sujet des gains en capitaux, à ce moment-là, on a des chances de se retrouver dans la même situation qu'au début des années 1970, lorsque le gouvernement de l'époque avait mis en place le programme des IRLM, le programme des immeubles résidentiels à logements multiples, qui autorisait la radiation des frais accessoires.

À l'époque, des milliers et des milliers de logements locatifs ont été construits. Ces logements, qui abritent encore des gens à l'heure actuelle, sont en train d'être convertis en logements de copropriété. Leur construction avait été rendue possible par des investissements privés, avec une petite subvention du gouvernement du Canada. C'était l'outil approprié à l'époque pour encourager la construction domiciliaire. Voilà le genre de mécanismes auxquels je songe.

Il y a toutefois deux conditions à remplir. La première est que l'initiative doit être viable. Il ne suffit pas de dire : « Voilà de l'argent, débrouillez-vous. » Il faut une politique, un programme, une stratégie viable pour que les gens puissent planifier leur projet immobilier sur deux ou trois ans, sachant qu'ils auront les fonds pour le faire. C'est primordial.

La deuxième condition est que le financement doit être adéquat. Il faut un financement minimum pour que le projet puisse démarrer. On a actuellement des ententes fédérales-provinciales qui encouragent le secteur des logements locatifs depuis quelques années, et on voit bien que les subventions augmentent chaque année, mais c'est trop peu et trop tard. Au moment où on est prêt à entreprendre le projet, on s'aperçoit que le financement est insuffisant.

I think we need to take strong action and leverage, as much as possible, the monies that are out there. There is a lot of money in Canada that we would be investing in here if we would just open the door to it.

**Senator Munson:** I have one other question. How can anyone afford anything in Vancouver, Mr. Carr? I am curious about that.

We have seen this slide from Mr. Hanson; affordable housing does not need to be ugly, but then we see some of the other slides. They are not ugly — I do not know how to say this — but in these communities, you know where the people live that have what we described as affordable housing. I describe it as barely affordable housing. I know that the intentions are honourable between the private sector and governments and so on.

In Vancouver or anywhere across the country, is there a concerted effort, when you are creating this affordable housing, to ensure that it blends in with the community? I see it on the fringes of my community where I come from in northern New Brunswick, as well as in other places. There is an attitude out there with people who say that is where “they” live — which I think is horribly unfair — despite all the great intentions with builders and people on the ground dealing with this issue.

**Mr. Paris:** In the early days of social housing — in the 1940s, 1950s and even, to some extent, the 1960s — the type of housing, the design of homes, was very identifiable as affordable housing projects. Probably since the 1980s, and very much today, you almost cannot distinguish an affordable home project from any of the market-based projects. In fact, quite a few of them win design awards. Many of them are very nicely done. I think that is, to some extent, because the design panels that are influential within the municipal process require a level of detail that would not normally be required in others where that process does not exist. It is not apparent. With the exception of signs out front, it is difficult to identify some from market-based projects in Vancouver.

**Mr. Carr:** My comment, as someone who builds the housing and whose group has won several design awards, is that they are distinguished because they look better than private sector housing. Certainly, in this town, the general level of architecture of private sector building is quite poor. I would encourage you, if you have a chance, to walk by the corner of King Edward Avenue and Clarence Street to look at our home ownership project. I would challenge you to find a private sector stacked townhouse project that looks better.

**Senator Munson:** That is good to know. I will take up that challenge. I appreciate that.

**Mr. Hanson:** I have one follow-up comment on that, Senator Munson. Our foundation has stopped using the term “affordable housing” even though it is in our name. We do not market our name and no one knows who we are. We stopped using that term and we now call it “entry-level housing.” All of our designs are mixed designs, which means that we design for various levels of

Le gouvernement doit donc faire preuve de leadership et trouver le moyen d'encourager les investisseurs privés à investir dans ce domaine. Il y a beaucoup d'argent au Canada qui pourrait être investi de cette façon, il suffit de trouver le moyen d'encourager ceux qui en ont à le faire.

**Le sénateur Munson :** J'aimerais poser une autre question. Monsieur Carr, comment peut-on avoir les moyens d'acheter un logement à Vancouver? J'aimerais bien le savoir.

M. Hanson nous a montré sur une diapositive que les logements abordables n'étaient pas nécessairement laids. Par contre, sur d'autres diapositives... Ils ne sont pas laids, non, et je ne sais pas quels mots employer, mais dans certaines collectivités, ce sont des logements à peine abordables. Je sais bien que le secteur privé et les gouvernements étaient pleins de bonnes intentions.

À Vancouver ou ailleurs au Canada, fait-on un réel effort pour s'assurer que ces logements abordables s'intègrent bien dans la collectivité? Je viens d'une localité du nord du Nouveau-Brunswick, et les logements abordables sont en périphérie. Si bien que certains membres de la communauté en arrivent à dire que c'est là-bas qu' « ils » vivent, ce qui est terriblement injuste. Et ce, malgré toutes les bonnes intentions des promoteurs et des gens qui s'occupent du programme, sur le terrain.

**M. Paris :** Au tout début des logements sociaux, dans les années 1940, 1950 et même, dans une certaine mesure, dans les années 1960, on reconnaissait très facilement les logements sociaux au type et au plan de construction des logements. Depuis les années 1980, et c'est encore plus valable aujourd'hui, il est presque impossible de faire la distinction entre un projet de logements abordables et un autre. En fait, un certain nombre de projets de logements abordables ont gagné des prix d'architecture. Beaucoup d'entre eux sont très bien conçus. Dans une certaine mesure, c'est sans doute grâce aux commissions d'architecture municipales qui exigent des plans beaucoup plus précis pour les projets de logements abordables. Pour certains projets de logements abordables à Vancouver, s'il n'y avait pas des panneaux à l'entrée, il serait difficile de les distinguer des autres.

**M. Carr :** Je représente un groupe qui construit des logements et qui a reçu plusieurs médailles d'architecture. Je peux vous dire que les logements abordables sont reconnaissables parce qu'ils sont plus beaux que ceux du secteur privé. À Ottawa, en tout cas, l'architecture des immeubles construits par le secteur privé est vraiment médiocre. Si vous avez le temps, allez voir notre projet immobilier au coin de l'avenue King Edward et de la rue Clarence. Je vous mets au défi de trouver un projet de maisons en rangée à surface invariable, construit par le secteur privé, qui soit plus beau.

**Le sénateur Munson :** C'est bon à savoir. J'accepte le défi.

**M. Hanson :** J'aimerais ajouter quelque chose, sénateur Munson. Notre fondation a cessé d'utiliser l'expression « logements abordables », même si c'est dans notre nom. Nous n'utilisons pas notre nom commercialement, donc, personne ne sait comment nous nous appelons. Nous avons cessé d'utiliser cette expression et parlons dorénavant de « logements de premier

income. We have some very nice units that have a high purchase price. Some of our upcoming projects have commercial activity built in. That is what the people in our marketplaces are telling us they want. They do not want cookie-cutter designs that all look ugly and the same as the next one.

**Senator Munson:** We have to learn some of these terms. There seems to be a speech policeman somewhere. I do not like the term "visible minorities." Such terms are out there and we need to deviate from them or someone will take you away to give you a lesson on how to use new phrases.

**The Chair:** I must ask Senator Keon to take the chair because I have a flight to Toronto to take. Senator Keon chairs a subcommittee doing a study on population health. He is from Ontario.

**Senator Wilbert J. Keon (Acting Chair)** in the chair.

**The Acting Chair:** It has been tremendously interesting listening to your testimony this morning. You have a wealth of knowledge to impart on some of these issues. Another group that came before us addressed the issue of Aboriginal housing. The comment was made that between \$3 billion and \$4 billion would solve the problem of Aboriginal housing for a very long time, if they could just get a shot at that kind of funding up front. I do not know how accurate the figure is, but I would ask you collectively for your views on how some of this funding could be put together.

Before doing that, I come back to Mr. Hanson. I noticed in your comments on tax incentives that you did not address tax deductible mortgages. I know some young people in America who think that between their tax deductions and inflation, their mortgages are fundamentally free; and one of those people is very knowledgeable about business. Their hypothesis is: buy the biggest house you can find, obtain the biggest mortgage, and it becomes a tremendous way to improve one's financial position.

Projecting that, getting houses built for any reason is a good thing because they will be around to provide shelter for people for a very long time. Large, expensive single family houses, as we saw in the opening slide, can be transformed into five units for people who cannot afford such a house. I was just saying to Senator Trenholme Counsell that I bet everyone who drives up to that house says, "This is my house," because it looks like a large private home, which is wonderful. It is an ingenious idea.

Let us address this issue of tax deductible mortgages. I know that they are of great benefit to the rich and of little use to the poor. That is a given. However, they do stimulate the housing industry. I see Mr. Pomeroy thinks that perhaps that is not so. Would you address that subject, Mr. Hanson?

prix ». Tous nos plans de construction sont mixtes, c'est-à-dire que nous pouvons les adapter à différents niveaux de revenus. Nous avons quelques très belles unités, qui sont plus chères. Nous sommes en train de planifier d'autres projets qui intégreront des commerces. Apparemment, il y a de la demande pour cela. En tout cas, on ne veut plus d'immeubles conçus à l'emporte-pièce, qui sont tous aussi laids les uns que les autres.

**Le sénateur Munson :** Il falloir que nous apprenions ces nouveaux termes. La police des mots est partout, décidément. Je n'aime pas l'expression « minorités visibles ». Il y a des expressions, comme ça, qu'il vaut mieux éviter d'utiliser, sinon quelqu'un se charge de vous donner une leçon.

**Le président :** Je vais demander au sénateur Keon d'occuper le fauteuil car j'ai un avion à prendre pour Toronto. Le sénateur Keon préside le sous-comité qui examine la santé des populations. Il vient de l'Ontario.

**Le sénateur Wilbert J. Keon (président suppléant)** occupe le fauteuil.

**Le président suppléant :** Tous vos témoignages, ce matin, ont été extrêmement intéressants. Manifestement, ce sont des questions que vous connaissez parfaitement. Un autre groupe est venu nous voir, il y a quelque temps, pour nous parler des logements pour les Autochtones. Il nous a dit qu'il suffirait de 3 à 4 milliards de \$ pour régler le problème sur le très long terme, mais qu'il lui était impossible d'envisager de réunir une telle somme. Je ne sais pas si ce chiffre est exact, mais j'aimerais savoir comment, à votre avis, on pourrait mobiliser une telle somme.

Auparavant, j'aimerais toutefois poser une question à M. Hanson. Vous avez parlé d'incitatifs fiscaux, mais j'ai constaté que vous n'aviez pas parlé de la possibilité de déduire l'hypothèque du revenu. Je connais de jeunes Américains qui pensent que, compte tenu des déductions fiscales et de l'inflation, leur hypothèque ne leur coûte pratiquement rien; il se trouve que l'un de ces jeunes s'y connaît très bien en affaires. Leur raisonnement est le suivant : j'achète la plus grosse maison que je peux trouver et j'obtiens la plus grosse hypothèque possible; c'est le meilleur moyen d'accroître mon patrimoine.

Si on extrapole un peu, on peut dire que, quel qu'en soit l'objectif, c'est une bonne chose de construire des maisons car elles offrent un toit à des gens pendant de nombreuses années. Des maisons individuelles, vastes et coûteuses, peuvent être transformées en cinq logements, comme nous l'avons vu sur la première diapositive, si les gens ne peuvent pas se permettre d'acheter toute la maison. Je disais justement au sénateur Trenholme Counsell, en regardant la diapositive, que chacun des occupants de cette maison doit se dire : « c'est ma maison », car on a vraiment l'impression qu'il s'agit d'une seule grande et belle maison, ce qui est merveilleux. C'est vraiment une excellente idée.

Parlons maintenant des hypothèques déductibles de l'impôt sur le revenu. Je sais que cela profite aux riches, et beaucoup moins aux pauvres. C'est vrai. Par contre, cela stimule la construction immobilière. M. Pomeroy ne semble pas être d'accord, mais j'aimerais savoir ce que vous en pensez, monsieur Hanson.

**Mr. Hanson:** Certainly. I have heard Mr. Pomeroy speak about his position on this before. I am sure he will be willing to share it, so I will be brief.

If tax deductible mortgages are in sync with capital gain exemptions for housing, then we have a problem. Of course, that is the American model. They have tax deductible mortgages, but they pay taxes on their capital gains at the time of sale. That is a concern. We can do things to get people into houses and, as you say, at the lower end of the income scale, the tax deductibility of the mortgage does not have a huge impact. It is important to us that we get people into a position of economic stability. We know that homeowners in Canada are treated differently than renters are treated by government, by society in general and by institutions. To provide the ownership position for people in Canada is critical to the social growth and well-being of our country as a whole.

We want to get people into home ownership so that they will be successful. It has been great hearing about the programs we have in Canada. Our foundation runs many similar programs that we have developed over time. We have a retention rate of over 96 per cent of people still in their houses. They love living in that community. They put roots down and stay because the housing is adequate for them, which we are proud of. As well, the houses are growing in economic value. The key thing we need to do is to ensure that people participate in Canada's wealth by virtue of their home ownership.

For some of the programs that we run and others that we have talked about, we keep the housing perpetually affordable but we limit the growth. Mr. Pomeroy talked earlier about the balance between gain for the homeowners and maintaining affordability. My answer to that is that we need some mechanisms that will be in place for a while to allow for a constant supply of new housing in the marketplace because a shortage of housing drives prices up. We need a continuous supply of housing. If we can solicit private investment to build houses and reap some benefit from it, then the cost to the federal government will be limited while the benefit to home ownership and to society as a whole will be phenomenal. Currently, we are at that transition point in Canada. We need to be able to do that.

Without boring you further on that item, I will move to the question on Aboriginal housing. We have been working with a number of bands in Saskatchewan to help them with their housing initiatives. We have been transferring our education programs to them, which are very useful. The issue of on-reserve and off-reserve housing is a big concern. There are some programs with a few million dollars available to fund off-reserve housing, but the trend in Canada is clear: First Nations people are moving off reserves to locations that have educational and job opportunities,

**M. Hanson :** Volontiers. J'ai déjà entendu M. Pomeroy expliquer sa position à ce sujet, et je suis sûr qu'il le reféra avec plaisir. Je vais être bref.

Si la déductibilité des hypothèques va de pair avec les exemptions sur les gains en capitaux sur la résidence principale, nous avons un problème. Bien sûr, c'est le modèle américain, puisqu'ils peuvent déduire leurs hypothèques, mais ils payent des impôts sur leurs biens en capitaux au moment de la vente. C'est un problème. Il y a des moyens d'encourager des gens à accéder à la propriété, et, comme vous l'avez dit, de toute façon, la déductibilité des hypothèques n'a pas beaucoup d'impact sur les faible revenu. Pour nous, ce qui est important, c'est de permettre aux gens d'acquérir une certaine stabilité économique. Nous savons qu'au Canada, les propriétaires sont traités différemment des locataires par le gouvernement, par la société en général et par les institutions. Il est important que nous aidions les gens à accéder à la propriété parce que la croissance et le bien-être de notre pays en dépendent.

Nous voulons aider les gens à accéder à la propriété parce que cela leur permettra de mieux réussir dans la vie. Je suis heureux d'avoir entendu parler ce matin de tous ces projets de construction immobilière au Canada. Notre fondation a beaucoup de programmes semblables, et nous avons constaté que plus de 96 p. 100 des gens occupaient encore leur logement, ce qui est un excellent taux de rétention. Les gens aiment leur collectivité. Ils s'installent et ne veulent plus partir car la maison leur convient, ce dont nous sommes fiers. Les maisons prennent aussi de la valeur. L'important, c'est d'aider les gens à participer à la prospérité du Canada en facilitant leur accession à la propriété.

Pour certains de nos programmes, et pour d'autres dont nous avons parlé, nous essayons de faire en sorte que les logements restent abordables à perpétuité, mais nous limitons l'appréciation du bien. M. Pomeroy a dit tout à l'heure qu'il fallait trouver un juste équilibre entre le gain que fait le propriétaire et la préservation de l'abordabilité. La solution, à mon avis, consiste à mettre en place des mécanismes garantissant un approvisionnement constant de nouveaux logements sur le marché, car toute pénurie fait monter les prix. Si nous réussissons à attirer des investisseurs privés dans la construction domiciliaire, et que nous pouvons en tirer profit, le coût pour le gouvernement fédéral en sera réduit d'autant, et les bienfaits pour les propriétaires et pour la société en général en seront considérables. À l'heure actuelle, nous sommes à la croisée des chemins. Il s'agit de prendre le bon.

Comme je ne veux pas m'attarder indûment sur ce sujet, je vais passer à la question sur les logements pour les Autochtones. Nous travaillons avec un certain nombre de bandes de la Saskatchewan pour les aider à construire les logements dont elles ont besoin. Nous leur faisons profiter de nos programmes d'éducation des propriétaires, qui leur sont très utiles. Il y a le problème des logements sur la réserve et en dehors de la réserve. Il existe des programmes assortis de budgets de quelques millions de dollars pour financer la construction de logements en dehors des réserves,

although economic development on a few reserves across the country is growing, providing some good opportunities.

We need to bring First Nations and Metis people into home ownership in the communities of Canada and allow them to gain a foothold. Many of our First Nations people have not had an opportunity to gain any equity or wealth, so we need to reach a little further to ensure that that can happen.

That is a huge challenge. We need \$1 billion right now in Saskatchewan to fill our deficit just in Saskatchewan. I do not think \$3 billion or \$4 billion would handle the whole country in that regard, but it would go a long way to helping out.

**The Acting Chair:** I will ask you to address the issue of what we could recommend, both to government and to society as a whole, to come up with an innovative idea to put some major capital in place, as you have said, to keep the agenda rolling and to keep building affordable housing or to keep building housing.

**Mr. Pomeroy:** To come back to the previous question before this one, do not go down the path of mortgage deductibility. The major Western nations that have done so, the U.K. and the U.S., have both significantly backed off. The U.K. has almost got rid of it completely and the U.S. has capped the amount of value of the house that is eligible. It gives people the incentive to borrow against their home equity. However, because the interest is deductible, it has huge repercussions on the overall economy because of excess consumption — that is, taking money out of your house and spending it on cars and recreational vehicles and other things. It exacerbates boom and bust cycles in the economy. Stay away from it is my advice.

In terms of what you should do, Mr. Hanson is on to a good idea. Given that we are talking to a federal jurisdiction here, what are your policy levers? Clearly, tax policy is one area where you can make significant impacts. This goes back to the reference to venture capital funds and the preclusion of housing from those, which, incidentally, is on the provincial regulations side. Nonetheless, it is a federal tax credit.

Most of the investors who have invested in things like venture capital funds and so on have been high-risk investors. There has been no tax sheltering vehicle for the more conservative middle-class investor, particularly seniors or near seniors who are trying to protect their capital for retirement. When there is a social objective such as increasing access to affordable ownership for moderate-income households, you could quite easily create a more bond-like rate of return but within a tax-sheltered vehicle like a labour-sponsored investment fund where investment from those bonds into affordable home ownership and down payment initiatives would be of significant benefit to the individuals you are trying to help but also for that large pool of investors who have not bought those high-risk venture capital vehicles because

mais au Canada, la tendance est très nette : les membres des Premières nations quittent les réserves pour aller s'installer là où ils ont des possibilités de s'instruire et de travailler, même si quelques réserves sont en plein essor économique et offrent donc des débouchés à leurs membres.

Il faut aider les Premières nations et les Métis à accéder à la propriété dans les collectivités du Canada, afin de les aider à mieux s'y intégrer. Bon nombre de membres des Premières nations n'ont ni actifs ni patrimoine, par conséquent, il faut leur donner un petit coup de pouce supplémentaire.

C'est un défi considérable. Nous avons besoin en ce moment d'un milliard de dollars pour répondre à la demande, rien qu'en Saskatchewan. Je ne crois pas que 3 ou 4 milliards de dollars suffiraient à résoudre le problème pour tout le Canada, mais c'est sûr que ça aiderait.

**Le président suppléant :** À votre avis, quelles recommandations devrions-nous faire au gouvernement et à la société en général, qui permettraient de mobiliser les nombreux capitaux nécessaires et d'assurer un approvisionnement continu de logements abordables?

**M. Pomeroy :** Pour en revenir à la question précédente, je ne recommanderais pas la déductibilité des hypothèques. Les grands pays occidentaux qui ont adopté cette mesure, le Royaume-Uni et les États-Unis, ont tous les deux fait marche arrière. Le Royaume-Uni l'a presque annulée complètement, et les États-Unis ont plafonné la valeur des maisons admissibles. Certes, cela encourage les gens à emprunter sur leur maison, mais comme l'intérêt est déductible, cela a d'énormes répercussions sur l'économie en général. En effet, cela encourage une consommation excessive, puisque, avec l'argent que vous n'avez pas consacré à votre maison, vous pouvez acheter des voitures, des caravanes et bien d'autres choses. Cela exacerbe les hauts et les bas du cycle économique. Je vous conseille vraiment de ne pas vous orienter dans cette voie.

Pour ce qui est de vos recommandations, l'idée de M. Hanson est bonne. Au niveau fédéral, de quels outils disposez-vous? Il y a, bien sûr, la politique fiscale, qui vous permet d'avoir un impact important. Cela nous ramène à ce que nous disions tout à l'heure au sujet des sociétés de capital-risque, qui n'ont pas le droit d'investir dans l'immobilier. Même si ce sont des règlements provinciaux qui l'interdisent, il y a quand même un crédit d'impôt fédéral.

La plupart de ceux qui investissent dans des sociétés de capital-risque sont, comme le nom l'indique, des investisseurs qui prennent beaucoup de risques. Il n'y a pas d'abris fiscaux pour les investisseurs moyens, plus conservateurs, notamment ceux qui ont atteint un certain âge ou qui n'en sont pas loin, et qui aimeraient protéger leur capital pour leur retraite. Si vous fixez comme objectif social d'encourager des ménages à revenu moyen à devenir propriétaires de logements abordables, vous pouvez facilement offrir un taux de rendement proche de celui des obligations, mais dans le cadre d'un instrument défiscalisé comme le Fonds d'investissement des travailleurs; à ce moment-là, l'investissement de ces obligations dans la construction de logements abordables et dans les programmes d'aide pour le

they were not high-risk investors. There is a big pool of capital out there in that low-risk conservative investor group. One could do that in the form of a shared equity model around getting the investor to put money in to get some appreciation while the home owner gets some equity.

The area of home owner education and counselling is also vitally important. CMHC has worked in that area and GE Capital has as well. However, they have not pushed it in a significant way. If you are trying push into that band of potential buyers who do not have as much financial acumen to get into the market and present some risks for lenders, you are trying to provide the lenders with assurance that these will be good borrowers and will repay their loans by educating them and helping them a bit. A bit of hand holding post-purchase can go a long way. The government investment would be in resourcing the educational materials for various community agencies. People like Mr. Carr's organization could deliver education programs to potential buyers. Given the right resource materials to do that and working in partnership with lenders and realtors in the communities to develop them, those programs would be at very low cost to the government.

**Mr. Carr:** Tax incentives are always an attractive option because it looks as if it is not costing the government money. However, it does. On certain occasions, it is politically more palatable. I am sure that we all invest in RRSPs. An RRSP-like vehicle for affordable housing would be very useful. I have already talked about government land and government leadership on the policy issues. There is a need for funding. I think that the money is there; I just do not know how to get it out of the federal government.

**Mr. Paris:** In terms of home ownership, one of the options that could be considered is a form of shared equity: a directed investment in a percentage of the title of property that would then be otherwise owned by individuals who would occupy the suites.

One of the other panels mentioned the concept of shared equity before. I do not know whether you are familiar with it, but the notion is that a percentage is owned by a housing authority or a government and the balance is owned by an individual. It is commonly used and has been for many years successfully in the U.K. and in one form or another in countries like India, Pakistan and Australia.

That would be one way. It is a direct subsidy, a direct form of ownership. Another way would be the tax credits that have already been spoken about to encourage more venture capital investment.

I absolutely agree with the financial literacy course, the educational component. That is an important part and it is a low-cost item to be able to put together and help promote ownership.

versement initial seraient d'une grande utilité à la fois pour ceux que vous cherchez à aider et pour les nombreux investisseurs qui, parce qu'ils ne veulent pas prendre de risques, ne sont pas intéressés par les sociétés de capital-risque. On pourrait aller chercher beaucoup d'argent auprès de ces gens-là. Pour attirer l'investisseur, on pourrait envisager un modèle de partage de l'appreciation de l'actif entre l'investisseur et le propriétaire du logement.

Toute la question de l'éducation et de l'information des propriétaires est également très importante. La SCHL s'y est intéressée, et GE Capital aussi, mais ils ne sont pas allés très loin. En éduquant tous ces acheteurs potentiels, qui au départ n'ont pas beaucoup le sens des affaires et qui présentent des risques pour les prêteurs, vous donnez aux prêteurs l'assurance que ces gens-là seront capables de rembourser leurs prêts. Il faut accompagner ces nouveaux acheteurs, ça donne d'excellents résultats. Le gouvernement pourrait fournir le matériel nécessaire aux différents organismes communautaires. Une organisation comme celle de M. Carr pourrait fort bien dispenser cette éducation aux acheteurs potentiels. Si l'on dispose des ressources adéquates et qu'on sollicite la collaboration des prêteurs et des agents immobiliers dans les collectivités, ces programmes d'éducation ne coûteront pas grand-chose au gouvernement.

**M. Carr :** Les avantages fiscaux sont toujours une option attrayante car on s'imagine que cela ne coûte rien au gouvernement, mais ce n'est pas vrai. Dans certains cas, c'est politiquement plus acceptable. Je suis sûr que nous avons tous un REER. Eh bien, un instrument comme le REER serait très utile pour le logement abordable. J'ai déjà parlé des terrains appartenant au gouvernement, et du leadership que ce dernier doit assumer quant aux grandes orientations à prendre. Il faut bien sûr de l'argent, mais de l'argent, il y en a. Je ne sais tout simplement pas comment l'obtenir du gouvernement fédéral.

**M. Paris :** L'une des options qu'on pourrait envisager est une forme de partage de l'appreciation de l'actif : un certain pourcentage du titre de propriété reviendrait aux occupants du logement

Un autre groupe de témoins a déjà parlé de ce concept de partage de l'appreciation de l'actif. Si vous ne le savez pas, ce concept signifie qu'un certain pourcentage appartient à l'organisme responsable ou au gouvernement et que le reste appartient au propriétaire. Cela se fait couramment et depuis longtemps, et au Royaume-Uni, ça marche très bien. Cela existe aussi, sous une forme ou sous une autre, dans des pays comme l'Inde, le Pakistan et l'Australie.

Cette option constitue une subvention directe, une participation directe à la propriété. Une autre solution serait d'offrir des crédits d'impôt, dont on a déjà parlé, afin d'encourager l'investissement dans les sociétés de capital-risque.

Je suis entièrement d'accord avec vous pour ce qui est de l'éducation financière des futurs acheteurs. C'est un élément important, qui ne coûte relativement pas beaucoup d'argent, et qui contribue aussi à promouvoir la propriété.

In terms of rental housing, which I know is not the purpose of this panel, but we have talked briefly about it, I cannot say this enough: direct construction grants. It is so expensive to build and rents are so low that it is not possible to make the economics work without some form of direct grant and/or tax credit, but preferably a direct grant. The required surplus typically is not currently available, and it is the number one contributor for rental properties not being built now.

If rental properties can be built, it will take away much of the pressure on those who are currently fighting to find or are in rental properties, and it will ease some of the costs of home ownership as well simply because there will be a larger number of units available to the public from which to choose.

**Senator Trenholme Counsell:** This is a huge subject that touches many lives. What you have told us this morning has certainly helped us understand the complexity of the issue.

Looking at the historic home ownership rates in Canada, one would get the impression things are getting better. Mr. Pomeroy gave us a presentation about that. However, I did not have that feeling. I do not really have the knowledge on this area; it is not my strength. Perhaps we could elaborate on whether the situation is better. The graph in your presentation goes from 60 per cent in 1971 to 68 per cent in 2006. While that is a slight gain, it still means that only two thirds of the population are successful at this.

The 2006 Canadian average incomes from Statistics Canada show that the female lone parent family average was \$40,900. I was surprised at that.

**Mr. Hanson:** I was shocked at that as well when I pulled those numbers out.

**Senator Trenholme Counsell:** It is correct?

**Mr. Hanson:** We think of the female lone parent family as being a single mom with a child living in poverty. That is the impression we have. That is always the basis with statistics; namely, what is the universe of the numbers being tested? However, there are many single-parent households, female-led, that have very good incomes. They are all included in that number. Therefore, it is very misleading. If we were to put an age limit in there and look at female-led single-parent families under the age of 25 or 30, I am sure we would see that number plummet to a much lower level.

**Senator Trenholme Counsell:** It is still much higher than I would have thought, but I guess it is good news.

Two things struck me as I was listening and learning this morning. First, I worked with Habitat for Humanity some time ago and realized how valuable the counselling portion of that program is. It provides support, counselling and preparation for home ownership. I heard the financial literacy course mentioned, but I would like to understand better how often, and in what context, we have counselling. Could you address that?

Pour ce qui est des logements locatifs, je sais que ce n'est pas le sujet de la discussion, mais comme nous l'avons brièvement abordé tout à l'heure, j'aimerais quand même dire, et je ne le dirai jamais assez, qu'il faut des subventions directes à la construction immobilière. La construction coûte très cher et les loyers sont faibles, ce qui rend la chose impossible sans une subvention directe ou des crédits d'impôts, mais la subvention directe est préférable. L'excédent de logements qui doit exister sur un marché n'existe pas à l'heure actuelle, et c'est surtout à cause de cela qu'on ne construit pas de logements locatifs.

En construisant des logements locatifs, on atténue les pressions qui s'exercent sur ceux qui en cherchent un, et en contribue à faire baisser les coûts de l'accès à la propriété, tout simplement parce qu'il y a un plus grand nombre de logements sur le marché.

**Le sénateur Trenholme Counsell :** C'est une question importante qui touche beaucoup de Canadiens. Ce que vous nous avez dit ce matin nous aide vraiment à mieux saisir toute la complexité.

Lorsqu'on examine l'évolution du taux de la propriété immobilière au Canada, on a l'impression que la situation s'améliore. M. Pomeroy nous a parlé de cela, mais, moi, je n'ai pas l'impression que la situation s'améliore. Il est vrai que je n'y connais pas grand-chose, mais j'aimerais bien que vous me disiez si la situation s'est vraiment améliorée. Le graphique que vous nous avez montré indique 60 p. 100 en 1971 et 68 p. 100 en 2006. Même si c'est une légère augmentation, cela veut dire que seuls les deux tiers des Canadiens réussissent à acheter leur logement.

D'après le relevé de Statistique Canada sur les revenus moyens en 2006, le revenu moyen d'une famille où la mère est le seul parent était d'environ 40 900 \$. Cela m'a surprise.

**M. Hanson :** Moi aussi, cela m'a vraiment surpris.

**Le sénateur Trenholme Counsell :** Ce chiffre est-il exact?

**M. Hanson :** Nous avons tendance à penser qu'une mère célibataire vit automatiquement dans la pauvreté avec son enfant. C'est l'impression qu'on a. Mais c'est aussi le problème avec les statistiques : à quoi exactement correspondent les chiffres? Quoi qu'il en soit, il y a beaucoup de familles où la mère est le seul parent qui ont un très bon revenu, et celles-là sont incluses dans ce chiffre, c'est pour ça qu'il est trompeur. Par contre, si on faisait le même relevé pour les femmes de moins de 25 ou 30 ans qui sont le seul parent de la famille, je suis sûr que le revenu moyen chuterait.

**Le sénateur Trenholme Counsell :** C'est quand même beaucoup plus élevé que je pensais, mais c'est une bonne nouvelle.

Il y a deux choses qui m'ont surprise alors que je vous écoutais ce matin. Premièrement, j'ai travaillé pour Habitat for Humanity, il y a quelque temps, et je me rends compte que les programmes d'éducation dans ce domaine sont vraiment très importants car ils permettent d'aider, de conseiller et de préparer les gens à devenir propriétaires d'un logement. Il a été question tout à l'heure d'un programme de littératie, mais j'aimerais savoir dans quels cas et à quelle fréquence on offre ces programmes de préparation?

Second, Mr. Paris, I have been reading in your presentation about the alternate model to consider, which is sale of density. I do not understand this. On page 5, talking about saleable lands, you say:

Because the government owns surplus lands across Canada, and it can sell and transfer density to a developer without selling the underlying land itself.

Then, at the bottom of the page you say "This type of process is complex." It is certainly too complex for me.

I think of Toronto, and perhaps it is good that Senator Eggleton is not here. I am very upset by what has happened on the lakeshore in Toronto. I lived there for a long time and love the city — it is a great city — but I do not love what I see on the lakeshore. When I was reading about sale of density, this is the picture that came to my mind, although it can happen in any town or city. I am sure there are lots of other examples.

However, I do not understand this. I do not think it is a good thing. From what I have seen, especially on the lakefront in Toronto and other places, the concept scares me. Maybe I am dense this morning when it comes to sale of density. Can you elaborate on that?

**Mr. Pomeroy:** To clarify, the value of any development is based on what you can put on a piece of property. The revenues that the builder will generate from the sale of units less the cost of building are what the land is worth. Therefore, the more units you can build, the more it is worth. Changing zoning and increasing density adds value to the land.

If a developer can build 100 units on a property now and someone down the street is not building on an unused property, for example government land, by giving him another 40 units he can now generate the revenues of selling 140 units with no additional land cost. There is no inherent value in land itself. Basically, the value is created by what you can put on it.

If you are a farmer, the value is in the yield from your crops. If you are a forester, it is the yield from selling the timber licence. For a housing developer, it is the yield from selling housing units.

That is how the alternate model would work. It is similar to inclusionary zoning where you are trying to extract value. When a municipality rezones a property, it increases the value of lands by virtue of a public decision. It is a windfall gain for the person who owns it. Therefore, extracting that and sharing some of that increase in the gain is one mechanism that can be used to get land essentially at no cost and without hurting the developer.

Deuxièmement, monsieur Paris, j'ai pris connaissance du deuxième modèle que vous décrivez dans votre mémoire, à savoir, la vente de densité. Je ne comprends pas. À la page 5, à propos des terrains disponibles, vous dites :

Le gouvernement fédéral est propriétaire de terrains excédentaires partout au Canada, et il peut vendre la densité d'un terrain à un promoteur sans lui vendre le terrain lui-même.

Ensuite, au bas de la page, vous dites que « ce type de processus est complexe ». Je peux vous dire qu'il est bien trop complexe pour moi.

Je pense à Toronto, et il vaut sans doute mieux que le sénateur Eggleton ne soit plus ici. J'ai été très choquée par ce qui s'est passé sur la rive du lac. J'ai habité le coin pendant longtemps et j'adore la ville, elle est superbe, mais ce qui s'est passé ne me plaît pas du tout. Lorsque j'ai lu votre mémoire sur la vente de densité, c'est à cela que j'ai pensé tout de suite, même si ça peut arriver dans n'importe quelle ville du Canada. Je suis sûre qu'il y a bien d'autres exemples.

Quoi qu'il en soit, je ne comprends pas pourquoi on fait ça. À mon avis, ce n'est pas une bonne chose. À en juger par ce que j'ai vu en bordure du lac à Toronto et ailleurs, ce concept m'inquiète beaucoup. Je suis peut-être un peu émotive, mais pourriez-vous m'expliquer un peu ce que veut dire la vente de densité?

**M. Pomeroy :** La valeur d'un développement est fondée sur ce que vous allez construire sur le terrain. La valeur du terrain est égale aux revenus que le promoteur va obtenir de la vente des logements auxquels il faut retrancher les coûts de construction. Par conséquent, plus vous construisez de logements, plus la valeur augmente. Un changement de zonage et une augmentation de la densité ajoutent de la valeur au terrain.

Prenons le cas d'un promoteur qui, en théorie, peut construire 100 unités sur un terrain. Quelqu'un, dans la même rue, ne construit rien sur un terrain vacant, par exemple un terrain du gouvernement. Si on donne au promoteur le droit de construire 40 unités supplémentaires, il touchera donc le produit de la vente de 140 unités, sans devoir payer davantage pour le terrain. Le terrain en soi ne vaut rien; ce qui lui donne de la valeur, c'est ce que vous construisez dessus.

Pour un agriculteur, la valeur du terrain, c'est le rendement qu'il en obtient. Pour un forestier, c'est le produit de la vente du permis de coupe. Pour un promoteur, c'est le produit de la vente des unités de logement.

C'est ainsi que fonctionnerait le modèle de vente de densité. C'est comme le zonage d'inclusion, quand vous essayez d'extraire la valeur. Lorsqu'une municipalité modifie le zonage d'un terrain, elle en augmente la valeur par décision officielle. Cela se traduit par un gain considérable pour le propriétaire du terrain. Par conséquent, on peut calculer cette valeur et partager l'augmentation du gain : c'est une façon d'obtenir le terrain gratuitement, sans nuire au promoteur.

It would have the consequence that you have addressed. It does increase density and if people do not like high density, it can raise community opposition to the development.

However, it has been successfully used in many communities. Vancouver is one of the best examples. They have a city charter, unlike the municipal act, that gives them more power to do that type of thing. There are churches in Vancouver that sold and could have been replaced by 20-storey high-rise buildings. They kept the church and sold the density that they could have built on that site to the building next door to build 40 stories for example.

**Senator Trenholme Counsell:** Therefore, the land itself really is not sold?

**Mr. Pomeroy:** In the case that Mr. Paris is talking about, it would not have to be. Indeed, in the example of the church, the land was not sold either. They sold the right to develop and moved it somewhere else.

**Senator Trenholme Counsell:** Is there a 100-year lease or how does it work?

**Mr. Pomeroy:** Once density is sold, it is there forever.

**Mr. Paris:** The notion is that the land would remain the property of the city that owns it, and the right to develop on that land would be simply transferred to another property owned by another person, not the municipality.

Mr. Pomeroy's description was very good in terms of how you can take two 20-storey buildings and transfer the density of one to another. You create a 40-storey building and protect the original property from being developed for some purpose, whether it is for heritage preservation, a utility court corridor, et cetera. It is often done.

In municipalities throughout Vancouver, a piece of land owned by the municipality next to a site available for development will be held. The city may not be able to build on that property for various reasons, such as future development of a road or a park, but it would otherwise be developable. They choose to keep it because of the future purpose in mind and not for building.

The density can be sold from that site without selling the land itself and the equivalent benefit to the community would be created. There would be as much total housing as there would have been had that site been developed by the municipality along with a lower-density site being developed next door to it by a developer. You are simply shifting housing from one location to another.

**Senator Trenholme Counsell:** When I read this, I thought it was that a municipality would obtain money from this piece of land to allow a very dense development. However, the responsibility, if you will, is that the money they got from selling that density is used somewhere else, maybe further from the downtown, for housing to meet certain needs.

**Mr. Paris:** Yes.

Certes, comme vous l'avez dit, ce mécanisme fait augmenter la densité, ce qui peut susciter l'opposition de la collectivité.

Mais c'est un mécanisme qui a été utilisé dans un grand nombre de collectivités. Vancouver en est un des meilleurs exemples. Ils ont une charte de la ville qui, contrairement à une loi municipale, leur donne le pouvoir d'autoriser ce genre de choses. Il y a des églises à Vancouver qui ont été vendues et qui auraient pu être remplacées par des immeubles de 20 étages. Par exemple, ils peuvent décider de garder l'église et de vendre la densité assortie à ce site à un autre immeuble de 40 étages qui se construit à proximité.

**Le sénateur Trenholme Counsell :** Donc, en réalité, le terrain n'est pas vendu?

**Mr. Pomeroy :** Dans le cas que M. Paris a mentionné, ce n'était pas nécessaire. Et dans le cas de l'église, le terrain n'a pas été vendu non plus. Ils ont vendu le droit de construire et l'ont transféré à un autre promoteur.

**Le sénateur Trenholme Counsell :** Y a-t-il dans ces cas-là un bail de 100 ans? Comment cela marche-t-il?

**Mr. Pomeroy :** Lorsque la densité est vendue, elle l'est à perpétuité.

**Mr. Paris :** Le principe est que le terrain reste la propriété de la ville qui en est le propriétaire, et le droit de construire sur le terrain est simplement transféré à un autre terrain appartenant à une autre personne, mais pas à la municipalité.

L'exemple donné par M. Pomeroy est excellent parce qu'il vous montre qu'on peut transférer la densité d'un immeuble de 20 étages à un autre, ce qui donne un immeuble de 40 étages. Ce faisant, vous protégez le premier terrain, qui ne pourra pas accueillir une autre construction, que ce soit pour préserver un patrimoine, pour aménager un couloir d'autobus ou pour d'autres raisons. Cela se fait couramment.

Dans les municipalités de la région de Vancouver, si le terrain qui jouxte un autre terrain constructible appartient à la municipalité, il est réservé. La ville ne peut pas construire dessus, par exemple pour y aménager un chemin ou un parc. Elle décide de le garder pour des utilisations futures, et pas pour y construire.

La densité de ce terrain peut être vendue sans vendre le terrain lui-même, ce qui procure un avantage équivalent à la collectivité. Le nombre total de logements construits finit par être le même, mais au lieu d'avoir un projet de construction sur le terrain de la municipalité et un autre projet commercial à faible densité, un peu plus loin, on construit tous les logements sur un seul terrain. C'est simplement un transfert.

**Le sénateur Trenholme Counsell :** Quand j'ai lu votre mémoire, j'ai compris que la municipalité recevait de l'argent lorsqu'elle autorisait un projet à très forte densité. Ce qu'il faut, en quelque sorte, c'est que l'argent qu'elle reçoit de la vente de densité serve à financer la construction de logements, peut-être en dehors du centre-ville.

**M. Paris :** Oui.

**Senator Trenholme Counsell:** Is that right?

**Mr. Paris:** The assumption in my model is that if the density is sold for the purpose of creating affordable housing, the money should be ploughed back into affordable housing projects ideally within the same neighbourhood, but not necessarily.

In one project I am working on now, the assumption is to plough the money back into a neighbourhood that is only starting to go through revitalization. However, there is no other market for that density within the community.

Therefore, it has to go into another community elsewhere where the market already exists and there is willingness for a developer to purchase the land.

**The Acting Chair:** For technical reasons we have to wind up. I am sorry to interrupt this interesting time, but thank you all for coming before us.

The committee adjourned.

**Le sénateur Trenholme Counsell :** C'est cela?

**M. Paris :** Dans mon modèle, je pars de l'hypothèse que, si la densité est vendue dans le but de construire des logements abordables, l'argent devrait être réinvesti dans des projets de logements abordables, idéalement dans le même quartier, mais pas nécessairement.

Je travaille actuellement dans un projet où l'objectif est de réinvestir l'argent dans un quartier qu'on commence tout juste à revitaliser. Il n'y a pas d'autre marché pour cette densité dans la collectivité.

Il a donc fallu s'adresser à une autre collectivité où le marché existe et où un promoteur était prêt à acheter le terrain.

**Le président suppléant :** Pour des raisons techniques, nous devons ajourner nos travaux. Je suis désolé d'interrompre cette discussion fort intéressante. Merci à tous d'être venus.

La séance est levée.



*If undelivered, return COVER ONLY to:*

Public Works and Government Services Canada –  
Publishing and Depository Services  
Ottawa, Ontario K1A 0S5

*En cas de non-livraison,  
retourner cette COUVERTURE SEULEMENT à:*

Travaux publics et Services gouvernementaux Canada –  
Les Éditions et Services de dépôt  
Ottawa (Ontario) K1A 0S5

---

## WITNESSES

### **Wednesday, June 4, 2008**

*Fédération des femmes du Québec:*

Nancy Burrows, Coordinator.

*Carleton University:*

Fran Kłodawsky, Professor, Department of Geography and Environmental Studies;

Marika Morris, School of Canadian Studies.

*University of British Columbia:*

Claire Young, Senior Associate Dean, Academic Affairs and Professor, Faculty of Law.

### **Thursday, June 5, 2008**

*Affordable New Home Foundation — Saskatchewan:*

Keith Hanson, Executive Director.

*Centretown Affordable Housing Development Corporation:*

Dennis Carr, Development Coordinator.

*Vancity Enterprises Limited:*

Dan Paris, Director of Development.

*Focus Consulting Inc.:*

Steve Pomeroy, President.

## TÉMOINS

### **Le mercredi 4 juin 2008**

*Fédération des femmes du Québec :*

Nancy Burrows, coordonnatrice.

*Université Carleton :*

Fran Kłodawsky, professeure, département de géographie et d'études environnementales;

Marika Morris, École des études canadiennes.

*Université de la Colombie-Britannique :*

Claire Young, vice-doyenne principale, Affaires académiques, et professeure, faculté de droit.

### **Le jeudi 5 juin 2008**

*Affordable New Home Foundation — Saskatchewan :*

Keith Hanson, directeur exécutif.

*Centretown Affordable Housing Development Corporation :*

Dennis Carr, coordonnateur, Mise en valeur.

*Vancity Enterprises Limited :*

Dan Paris, directeur, Mise en valeur.

*Focus Consulting Inc. :*

Steve Pomeroy, président.