

**EVIDENCE**

OTTAWA, Wednesday, October 1, 2025

The Standing Senate Committee on Banking, Commerce and the Economy met this day at 4:15 p.m. [ET] to examine and report on matters relating to banking, commerce and the economy generally, and in camera to consider a draft agenda (future business).

**Senator Clément Gignac (Chair)** in the chair.

[*Translation*]

**The Chair:** Honourable senators, my name is Clément Gignac. I am a senator from Quebec and chair of the Standing Senate Committee on Banking, Commerce and the Economy. I would like to welcome everyone with us today, as well as those listening to us online on [sencanada.ca](http://sencanada.ca).

[*English*]

Yesterday was September 30, the National Day for Truth and Reconciliation. I hope all members of this committee took the time to stop and reflect and commemorate the painful history of residential schools in Canada and the ongoing impact on future generations of survivors, their communities and families alike.

[*Translation*]

I begin this meeting by acknowledging that the land on which we gather is on the traditional, ancestral and unceded territory of the Anishinaabe Algonquin nation.

Before proceeding, I would kindly ask my fellow committee members to introduce themselves.

[*English*]

**Senator Varone:** Senator Toni Varone, Ontario.

[*Translation*]

**Senator Henkel:** Danièle Henkel from Quebec.

[*English*]

**Senator Loffreda:** Welcome to our committee. Senator Tony Loffreda, Montreal, Quebec.

[*Translation*]

**Senator Ringuette:** Good afternoon. Senator Pierrette Ringuette from New Brunswick.

**TÉMOIGNAGES**

OTTAWA, le mercredi 1<sup>er</sup> octobre 2025

Le Comité sénatorial permanent des banques, du commerce et de l'économie se réunit aujourd'hui, à 16 h 15 (HE), pour examiner, afin d'en faire rapport, toute question concernant les banques, le commerce et l'économie en général; et à huis clos, pour étudier un projet d'ordre du jour (travaux futurs).

**Le sénateur Clément Gignac (président)** occupe le fauteuil.

[*Français*]

**Le président :** Honorables sénateurs, je m'appelle Clément Gignac, sénateur du Québec et président du Comité sénatorial permanent des banques, du commerce et de l'économie. Je tiens à souhaiter la bienvenue aux gens qui sont avec nous aujourd'hui ainsi qu'à celles et ceux qui nous écoutent à partir du site Web, sur [sencanada.ca](http://sencanada.ca).

[*Traduction*]

Hier était le 30 septembre, la Journée nationale de la vérité et de la réconciliation. J'espère que tous les membres de ce comité ont pris le temps de s'arrêter, de réfléchir et de commémorer l'histoire douloureuse des pensionnats autochtones au Canada et leurs conséquences dévastatrices pour les générations futures des survivants, de leurs communautés et de leurs familles.

[*Français*]

J'aimerais commencer cette réunion en reconnaissant que la terre sur laquelle nous nous réunissons est le territoire traditionnel, ancestral et non cédé de la nation algonquine anishinabe.

Avant de continuer, je demande à mes collègues du comité de bien vouloir se présenter.

[*Traduction*]

**Le sénateur Varone :** Je suis le sénateur Toni Varone, de l'Ontario.

[*Français*]

**La sénatrice Henkel :** Danièle Henkel, du Québec.

[*Traduction*]

**Le sénateur Loffreda :** Bienvenue à notre comité. Je suis le sénateur Tony Loffreda, de Montréal, au Québec.

[*Français*]

**La sénatrice Ringuette :** Bonjour. Sénatrice Pierrette Ringuette, du Nouveau-Brunswick.

[English]

**Senator McBean:** Senator Marnie McBean, Ontario.

**Senator C. Deacon:** Colin Deacon, Nova Scotia.

**Senator Wallin:** Pamela Wallin, province of Saskatchewan.

[Translation]

**The Chair:** Thank you, colleagues. I would like to welcome our guests, who made themselves available for our meeting on such short notice. I would like to welcome, from Housing, Infrastructure and Communities Canada, Paul Halucha, Deputy Minister, and Janet Goulding, Senior Assistant Deputy Minister. I welcome you both and thank you for accepting our invitation. I invite you to make your opening remarks, after which we will ask you some questions.

[English]

**Paul Halucha, Deputy Minister, Housing, Infrastructure and Communities Canada:** Thank you, chair. I'm joined today by Janet Goulding, our Senior Assistant Deputy Minister of the Housing and Homelessness Branch in the department.

[Translation]

Thank you for giving us the opportunity to participate in the committee's study on the housing crisis in Canada and the challenges faced by homebuilders, with a particular focus on government taxes, fees and levies.

[English]

As a deputy minister, I have a wide range of responsibilities, from leading the development of housing and infrastructure policy to overseeing significant federal investments in communities, to helping launch new national initiatives like Build Canada Homes. Let me highlight a couple of examples of our programs in which members may be interested within the context of this appearance today on both infrastructure and homelessness.

We have the Canada Housing Infrastructure Fund, the Canada Community-Building Fund, the Canada Public Transit Fund and the program called Vers un chez-soi, known in English as Reaching Home.

[Traduction]

**La sénatrice McBean :** Sénatrice Marnie McBean, de l'Ontario.

**Le sénateur C. Deacon :** Colin Deacon, de la Nouvelle-Écosse.

**La sénatrice Wallin :** Pamela Wallin, de la province de la Saskatchewan.

[Français]

**Le président :** Merci, chers collègues. J'aimerais maintenant souhaiter la bienvenue à nos invités qui, avec un court préavis, se sont rendus disponibles pour notre réunion. De Logement, Infrastructures et Collectivités Canada, j'aimerais accueillir Paul Halucha, sous-ministre, et Janet Goulding, sous-ministre adjointe principale. Je vous souhaite donc la bienvenue et vous remercie d'avoir accepté notre invitation. Je vous invite à prononcer vos remarques liminaires, après quoi nous vous poserons quelques questions.

[Traduction]

**Paul Halucha, sous-ministre, Logement, Infrastructures et Collectivités Canada :** Merci, monsieur le président. Je suis accompagné aujourd'hui de Janet Goulding, sous-ministre adjointe principale de la Direction générale du logement et de l'itinérance au sein du ministère.

[Français]

Nous vous remercions de nous donner l'occasion de participer à l'étude menée par le comité sur la crise du logement au Canada et les défis auxquels font face les constructeurs de maisons, en mettant particulièrement l'accent sur les taxes, les frais et les prélèvements gouvernementaux.

[Traduction]

En tant que sous-ministre, j'ai beaucoup de responsabilités à assumer, que ce soit diriger l'élaboration de politiques en matière de logement et d'infrastructure, superviser les investissements fédéraux importants dans les collectivités, ou mettre en place de nouvelles initiatives nationales comme le programme Maisons Canada. Permettez-moi de donner quelques exemples de nos programmes qui pourraient intéresser les membres du Comité dans le contexte de notre comparution d'aujourd'hui sur les questions d'infrastructure et d'itinérance.

Nous avons le Fonds canadien pour les infrastructures liées au logement, le Fonds pour le développement des collectivités du Canada, le Fonds pour le transport en commun du Canada et le programme Vers un chez-soi, ou *Reaching Home* en anglais.

*[Translation]*

There is the veteran homelessness program and the unsheltered homelessness and encampments initiative.

*[English]*

Focusing on housing specifically, let me speak to a few initiatives. As your members know, Canada's response to the housing crisis is guided by the National Housing Strategy, a 10-year, \$115-billion plan. I should also note that the federal response to the housing situation is shared across a number of departments with distinct roles, such as the Department of Finance Canada for tax policy and Canada Mortgage and Housing Corporation which is responsible for administering many housing programs.

On September 14, the Prime Minister and Minister Robertson launched Build Canada Homes, known as BCH. It operates as a special operating agency within the department of Housing, Infrastructure and Communities Canada. It will evolve into a stand-alone federal agency in the new year, also reporting to Minister Robertson.

With an initial capitalization of \$13 billion, BCH will serve as a single-window agency to building affordable housing at scale, providing financing to affordable home builders and modernizing Canada's homebuilding industry.

*[Translation]*

Build Canada homes will be starting with six public lands in Dartmouth, Longueuil, Ottawa, Toronto, Winnipeg and Edmonton. Although we are starting with these six sites, existing public lands from the Canada Lands Company could make it possible to build up to 45,000 housing units across the country.

*[English]*

Build Canada Homes will also deploy \$1 billion to build transitional and supportive housing for people who are homeless or at risk of homelessness and will deliver 700 new units in partnership with Nunavut Housing Corporation and oversee the \$1.5 billion Canada Rental Protection Fund to keep at-risk rental buildings affordable.

Let me also touch on a topic that has received a great deal of public interest, the Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act, also known as the "foreign buyers ban." This legislation was introduced as a response to growing concern that speculative international investment was contributing to price escalation, particularly in high-demand

*[Français]*

Il s'agit du Programme de lutte contre l'itinérance chez les vétérans et de l'initiative de lutte contre l'itinérance hors refuge et les campements.

*[Traduction]*

Permettez-moi de vous parler de quelques initiatives qui portent plus particulièrement sur le logement. Comme les sénateurs le savent, la Stratégie nationale sur le logement oriente la réponse du Canada à la crise du logement, un plan décennal de 115 milliards de dollars. Je tiens également à souligner que les mesures prises par le gouvernement fédéral concernant la situation du logement relèvent de plusieurs ministères ayant des rôles distincts. Par exemple, le ministère des Finances du Canada s'occupe de la politique fiscale tandis que la Société canadienne d'hypothèques et de logement est chargée d'administrer de nombreux programmes de logement.

Le 14 septembre, le premier ministre et le ministre Robertson ont lancé le programme Maisons Canada, ou MC. C'est un peu comme un organisme de service spécial au sein du ministère du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités du Canada. À la nouvelle année, il deviendra un organisme fédéral autonome qui relève également du ministre Robertson.

Avec un capital initial de 13 milliards de dollars, MC servira de guichet unique pour la construction de logements abordables à grande échelle, le financement des constructeurs de logements abordables et la modernisation de l'industrie canadienne de la construction résidentielle.

*[Français]*

Maisons Canada commencera par six terrains publics, à Dartmouth, Longueuil, Ottawa, Toronto, Winnipeg et Edmonton. Bien que nous commençons avec ces six sites, des terrains publics existants de la Société immobilière du Canada pourraient permettre de construire jusqu'à 45 000 logements à travers le pays.

*[Traduction]*

MC versera également 1 milliard de dollars pour construire des logements de transition et supervisés destinés aux personnes sans abri ou à risque de le devenir, et fournira 700 nouveaux logements en partenariat avec la Société d'habitation du Nunavut. L'organisme supervisera également le Fonds canadien de protection des loyers de 1,5 milliard de dollars, qui vise à préserver les immeubles locatifs abordables qui sont menacés.

Permettez-moi également d'aborder un sujet qui a suscité beaucoup d'intérêt auprès du public, à savoir la Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens, ou « l'interdiction d'achat par des acheteurs étrangers ». Cette loi a été adoptée parce qu'on s'inquiétait de plus en plus que les investissements spéculatifs internationaux

urban markets. The intent of the legislation is to help reduce pressure on the housing supply for Canadians.

Now, two and a half years since its introduction, is an opportune time to assess the impact of the foreign buyers ban to ensure it's achieving its intended goals. As you know, the legislation was extended until 2027. We remain engaged with industry and stakeholders to assess whether this approach continues to support housing affordability, given development charges.

*[Translation]*

The other key issue is the cost of building housing. One thing we regularly hear about from the private sector and our housing partners is municipal development charges.

To be clear, those charges are not set by the federal government. They are not applied consistently across the country.

As you know, in the most recent Speech from the Throne, the government committed to cutting municipal development charges in half for all multi-unit housing.

We are working closely with certain provinces and municipalities to address and better understand the main barriers to housing construction, including the impact of development charges.

*[English]*

Through the \$6 billion Canada Housing Infrastructure Fund mentioned previously, we are tying in federal investments in wastewater, storm water and solid waste infrastructure to meaningful actions on housing, such as working with provinces, territories and municipalities to increase the housing supply by granting increases in development charges and improving densification. These funds are a critical tool in aligning our efforts across all orders of government as housing is not a federal responsibility alone.

Given the time, I will stop here.

*[Translation]*

Thank you for the opportunity to speak to you today. I would be happy to take your questions.

**The Chair:** Thank you for your testimony. Before I give the floor to our deputy chair for Question Period, I would ask the senators to indicate who would like to speak.

contribuent à la flambée des prix, en particulier dans les marchés urbains à forte demande. L'objectif de cette loi est de diminuer la pression sur l'offre de logements pour les Canadiens.

Deux ans et demi après son introduction, le moment est venu d'évaluer l'effet de l'interdiction d'achat par des étrangers afin de s'assurer qu'elle atteint ses objectifs. Comme vous le savez, la loi a été prolongée jusqu'en 2027. Nous continuons de collaborer avec l'industrie et les parties prenantes afin d'évaluer si cette approche continue de favoriser l'abordabilité du logement, compte tenu des frais d'aménagement.

*[Français]*

L'autre enjeu clé, c'est le coût de construction des logements. Une chose que nous entendons régulièrement de la part du secteur privé et de nos partenaires en matière de logement concerne les frais d'aménagements municipaux.

Pour être clair, ces frais ne sont pas établis par le gouvernement fédéral. Ils ne sont pas non plus appliqués de façon uniforme à travers le pays.

Comme vous le savez, dans son plus récent discours du Trône, le gouvernement s'est engagé à réduire de moitié ses frais pour tous les logements multifamiliaux.

Nous travaillons en étroite collaboration avec certaines provinces et municipalités afin de mieux comprendre et de surmonter les principaux obstacles à la construction de logements, y compris l'impact des frais d'aménagement.

*[Traduction]*

Dans le cadre du Fonds canadien pour l'infrastructure de 6 milliards de dollars mentionné précédemment, nous lisons les investissements fédéraux dans les infrastructures de gestion des eaux usées, des eaux pluviales et des déchets solides à des actions concrètes dans le domaine du logement, notamment en travaillant avec les provinces, les territoires et les municipalités pour accroître l'offre de logements en accordant des augmentations des frais d'aménagement et en accroissant la densification. Ces fonds constituent un outil essentiel pour coordonner les efforts de tous les ordres de gouvernement, car le logement ne relève pas uniquement du fédéral.

Comme le temps file, je vais m'arrêter ici.

*[Français]*

Je vous remercie de l'occasion de m'adresser à vous aujourd'hui. Je suis à votre disposition pour répondre à vos questions.

**Le président :** Merci pour votre témoignage. Avant de céder la parole à notre vice-président pour la période des questions, je demanderais aux sénateurs de nous indiquer qui voudrait intervenir.

[English]

**Senator Varone:** Thank you, deputy, for appearing on such short notice. Congratulations on a wonderful roll-out of BCH. I think it's timely, I think it's prudent and I think it's necessary to truly activate the public sector side of affordable housing.

The committee here is studying the private sector, more particularly the homebuilding market, which is in crisis. The notion has been long held that we had a supply-side issue, but the market is telling us that supply side is not an issue today. There's plenty of supply in multiple urban centres across Canada. There is a demand. Home builders report on the walk-in traffic coming through sales office, but the supply and the potential demand are not making the market.

When queried, the potential purchasers are stating quite emphatically that the costs are too high. When you delve down into it, the sales aren't resulting because they just can't afford the product.

Part of section 2 of Bill C-4, which was before us in the Forty-fifth Parliament, dealt with an HST rebate on first-time buyers sales. The estimated cost was some \$400 million per year. The industry has said, "It should be extended to the whole of the market because we're on the verge of collapse." They costed that out at \$1.6 billion.

My question to you is, what is the cost to government of a collapsed housing market which has an abundance of inventory that it needs to deal with? To reactivate a marketplace, you're looking at catastrophic layoffs, somewhere between 200,000 and 300,000 employees, direct and indirect, through the factories and through direct labour on sites. Has anybody contemplated what that cost would be to the government?

**Mr. Halucha:** Thank you so much, senator, for the question.

To start back with your premise, there's not been a day over the summer where we have not had a developer or a builder or a union or a municipality reach out to talk about how serious is the building crisis, in particular in the two major urban markets of Vancouver and Toronto. It's been quite unparalleled, the amount of outreach we've had. We see the commentaries, and we have microeconomic information being shared with us very often by builders. It does validate your premise that the consequences are quite significant.

We saw something like 30,000 layoffs in the construction sector in the early part of the summer, so it's very significant. They're worried about their labour forces. I have received many reach outs from different companies talking about layoffs that they've had to do over the course of the summer.

[Traduction]

**Le sénateur Varone :** Je vous remercie, monsieur le sous-ministre, de comparaître à si court préavis. Je vous félicite pour la mise en place très réussie de Maisons Canada. Je pense qu'il est opportun, prudent et nécessaire de vraiment stimuler le logement abordable du côté du secteur public.

L'étude du comité porte sur le secteur privé, en particulier sur le marché de la construction domiciliaire, qui est en crise. On croit depuis longtemps que le problème se trouve du côté de l'offre, mais le marché nous dit que l'offre n'est pas un problème aujourd'hui. L'offre est abondante dans beaucoup de centres urbains partout au Canada. La demande est là. Les constructeurs parlent de l'achalandage dans les bureaux de vente, mais il n'y a pas de point de rencontre entre l'offre et la demande potentielle sur le marché.

Lorsqu'on leur pose la question, les acheteurs potentiels disent très clairement que les prix sont trop élevés. Quand on creuse un peu la question, ils n'achètent pas le produit parce qu'ils ne peuvent pas se le permettre.

L'article 2 du projet de loi C-4, que nous avons examiné lors de la 45<sup>e</sup> législature, portait notamment sur le remboursement de la TPS pour les acheteurs d'une première maison. Le coût estimé était de 400 millions de dollars par année. Selon l'industrie, il fallait élargir la mesure à l'ensemble du marché parce qu'elle était au bord de l'effondrement. Le coût estimé était de 1,6 milliard de dollars.

Ma question est la suivante: quel est le coût pour le gouvernement d'un marché du logement qui s'effondre et dispose d'un inventaire important à écouler, puis de réactiver le marché? On parle de mises à pied massives, entre 200 000 et 300 000 emplois, directs et indirects, dans les usines et les chantiers. Est-ce que quelqu'un a calculé quel en serait le coût pour le gouvernement?

**M. Halucha :** Je vous remercie beaucoup de la question, sénateur.

Pour revenir à votre prémissse, il ne s'est pas passé un jour cet été sans qu'un promoteur, un constructeur, un syndicat ou une municipalité nous appelle pour nous parler de la grave crise dans le secteur de la construction, en particulier dans les deux grands marchés urbains de Vancouver et Toronto. Nous n'avions rien vu de tel auparavant. Nous voyons les reportages et les constructeurs nous font parvenir souvent des renseignements microéconomiques. Cela confirme votre prémissse que les conséquences sont très graves.

Il y a eu environ 30 000 mises à pied dans le secteur de la construction au début de l'été, ce qui est considérable. Les constructeurs s'inquiètent pour leur main-d'œuvre. J'ai reçu des messages de différentes compagnies qui me parlaient des mises à pied qu'elles ont dû faire pendant l'été.

Everything I've heard from a microeconomic perspective over the summer validates exactly what you have said, which is that we are in a very significant building crisis right now. The phrase, as you know, is that, "The financing doesn't pencil," or "The deals don't pencil." They can't make the math work as costs have gone down on the market side.

It's very hard to move from those microeconomics to what the overall macroeconomic consequences will be. Certainly, as a department, we don't have the ability to translate all of that into a measure or a single number that would show how all these costs add up and the effect in terms of a restart.

That would be undertaken more properly by the Department of Finance. To my knowledge, they have not undertaken that kind of analysis at this point.

The microeconomic research that we have seen and from which we benefited, given our close association with the sector, validates it, but we do not have the kind of remit in the department to add it up into a single macroeconomic trend. That would be the role of the Department of Finance.

**The Chair:** I remind you that each senator has five minutes, including the answers from the witnesses, just like that interaction, so you have only seconds.

**Senator Varone:** Chair, my second question is simple.

You talked about development charges. They are quite catastrophic, but it is not a federal jurisdiction in terms of oversight. But, like other items in the federal government where there is provincial oversight, the federal government has developed best practices. Is there room to develop best practices for municipalities, for provinces, as they relate to development charges?

**Mr. Halucha:** I think the answer is yes. We'll have opportunity to expand, but I'll say, absolutely, yes.

**Senator Wallin:** I'm sure you're aware this committee did a report in 2023 on this, so a couple of checkmarks on whether anything was done specifically on our recommendations to encourage densification such as attaching conditions to municipal funding for things like public transit that would require densification; was there anything specific done on that?

The federal government take a leadership role in establishing a permanent round table for stakeholders; was anything done on that?

I'll pick two or three of them.

Tout ce que j'ai entendu au cours de l'été sur les enjeux microéconomiques corrobore exactement ce que vous avez dit, à savoir que nous avons actuellement une crise dans le secteur de la construction très grave. On dit, comme vous le savez, que ce n'est pas financièrement réalisable, car il y a eu des baisses sur le marché.

Il n'est pas facile de déterminer, à partir des conséquences microéconomiques, ce que seront les conséquences macroéconomiques. Le ministère n'a assurément pas la capacité de traduire tout cela en une mesure ou en un nombre pour montrer comment tous ces coûts s'additionnent et les effets d'une réactivation du marché.

Il reviendrait plutôt au ministère des Finances de le faire, et à ma connaissance, ils n'ont pas fait ce genre d'analyse jusqu'à maintenant.

Les recherches microéconomiques que nous avons vues et dont nous avons profité en raison de nos relations étroites avec le secteur le confirment, mais nous ne disposons pas, au sein du ministère, du genre de compétences nécessaires pour en déduire une tendance macroéconomique. C'est un rôle qui échouerait au ministère des Finances.

**Le président :** Je vous rappelle que le temps alloué à chaque membre du comité est de cinq minutes, et cela comprend la réponse des témoins, comme dans le cas présent, si bien qu'il ne vous reste que quelques secondes.

**Le sénateur Varone :** Monsieur le président, ma deuxième question est simple.

Vous avez parlé des frais d'aménagement. Ils sont très élevés, mais la surveillance ne relève pas du gouvernement fédéral. Toutefois, comme dans d'autres situations lorsque la surveillance relève du gouvernement provincial, le gouvernement fédéral a élaboré des pratiques exemplaires. Est-il possible de le faire pour les municipalités ou les provinces dans ce dossier?

**M. Halucha :** Je crois que la réponse est oui. Nous aurons l'occasion de vous en dire plus, mais je dirais oui, tout à fait.

**La sénatrice Wallin :** Je suis persuadée que vous savez que le comité a préparé un rapport en 2023 sur le sujet, alors j'aimerais savoir si on a donné suite à nos recommandations pour encourager la densification, notamment imposer des conditions au financement municipal pour, par exemple, le transport en commun. A-t-on fait quelque chose de précis à ce sujet?

Le gouvernement fédéral devrait assumer un rôle de chef de file dans la création d'une table ronde permanente pour les parties prenantes. Est-ce que quelque chose a été fait à ce sujet?

Je vais en choisir deux ou trois.

The federal government should work toward the harmonization of building codes on an urgent basis to allow for innovation; the federal government should focus on implementing and improving programs that increase productivity in the construction sector, and should work with stakeholders and Canadians to change current notions of social infrastructure and homes to normalize structures that are compatible with high density. I know that's not always clear-cut. Can you give us an update on any of those?

**Mr. Halucha:** We're pretty positive on all of these. I'll run through.

In terms of the points you raise around densification, I would point to three programmatic areas: the Housing Accelerator Fund, which is run by my colleagues at CMHC, has that as its objective. Effectively, this is a grant program which encourages provinces to do things like allow four units as a right, and improve densification measures by making it easier for developers to build.

We do the same thing through the Canada Housing Infrastructure Fund. We have built housing conditions into all of those agreements for infrastructure.

On transit, we are working hard to do it. You need a province to agree in all of these cases, or a municipality.

**Senator Wallin:** That's what I was asking, because we asked the federal government to attach conditions to funding.

**Mr. Halucha:** We have.

**Senator Wallin:** So are any conditions attached?

**Mr. Halucha:** We have. In some cases, we've been successful in getting those funding agreements done; in others, we have not, including on transit.

On the round table idea, we have a housing round table that supports the minister, the National Housing Council. It is not called a round table, but it serves in that regard.

On productivity, Build Canada Homes has a strong focus on increasing the level of productivity in our housing sector. I absolutely agree with the committee. A critical way to things going is to increase supply.

I missed your last one.

Le gouvernement fédéral devrait voir à harmoniser les codes de construction de toute urgence pour permettre l'innovation; le gouvernement fédéral devrait privilégier la mise en œuvre et l'amélioration des programmes qui permettent d'accroître la productivité dans le secteur de la construction, et il devrait travailler avec les diverses parties prenantes et la population afin de modifier les notions d'infrastructure sociale et de logements afin de normaliser des bâtiments qui cadrent davantage avec des populations de plus forte densité. Je sais que ce n'est pas toujours évident. Pourriez-vous nous faire une mise à jour sur ces éléments?

**M. Halucha :** Je suis à peu près certain que c'est le cas pour tous ces éléments. Je vais les passer en revue.

Au sujet de la densification, je vais mentionner trois secteurs de programme : le Fonds pour accélérer la construction de logements, géré par mes collègues à la SCHL, dont c'est l'objectif. Il s'agit en fait d'un programme de subventions pour encourager les provinces à prendre des mesures comme permettre de plein droit la construction d'immeubles de quatre logements et améliorer les mesures de densification en facilitant le travail des constructeurs.

Il y a aussi le Fonds canadien pour l'infrastructure. Toutes les ententes sont assorties de conditions pour le logement.

Au sujet du transport en commun, nous travaillons fort dans ce dossier. Il faut qu'une province, ou une municipalité, accepte de participer dans tous les cas.

**La sénatrice Wallin :** C'est la question que je vous posais, car nous avons demandé au gouvernement fédéral d'imposer des conditions au financement.

**Mr. Halucha :** C'est ce que nous avons fait.

**La sénatrice Wallin :** Il y a donc des conditions?

**Mr. Halucha :** Oui. Dans certains cas, nous avons réussi à le faire; dans d'autres cas, non, notamment pour le transport en commun.

Au sujet de la table ronde, nous en avons créé une sur le logement pour seconder le ministre, le Conseil national du logement. On ne parle pas d'une table ronde, mais le conseil agit à ce titre.

Au sujet de la productivité, Maisons Canada vise principalement à accroître la productivité dans le secteur du logement. Je suis tout à fait d'accord avec le comité. Il faut le faire pour accroître l'offre.

J'ai oublié votre dernier point.

**Senator Wallin:** That was socializing the public to say that not everybody is going to own a home with a white picket fence.

**Mr. Halucha:** Yes.

**Senator Wallin:** There needs to be some discussion about what housing might look like in the future.

**Mr. Halucha:** Perhaps that is one we haven't tackled explicitly. I'll turn to Ms. Goulding.

**Senator Wallin:** There was a further one I wished to ask about: The federal government should streamline through CMHC the application process through CMHC; have there been any changes there?

**Janet Goulding, Senior Assistant Deputy Minister, Housing, Infrastructure and Communities Canada:** On the concept of the culture of living in a house with a white picket fence, this has been a topic of conversation with the community housing sector in terms of transforming their business models to move toward that complete community concept so you have mixed-market and mixed-use approaches together, so you start to see mixed incomes, mixed rents and that complete community concept in that not everyone is going to own their own home. It's an important conversation, one we have tried to engender and something that has had a real response from our community housing sector.

On the changes CMHC has implemented, they have implemented some streamlining of their programming. For example, in the Apartment Construction Loan Program and in the Affordable Housing Fund, they've implemented a new Frequent Builder framework. That Frequent Builder framework is focused on a portfolio approach around streamlining processes and allowing applications to proceed in a much quicker way.

They've also refined some of the requirements in that programming to make accessibility and climate measures a priority in the building of those units, but the focus is on affordability in the programming. The idea there is to make it easier for builders to make the math work and make it pencil.

**Senator Wallin:** The flipside of that is many of us believe people should be allowed to own a home. We need to engender that as well, right?

**Ms. Goulding:** Exactly.

**Senator Wallin:** We have to do both sides.

**Senator Loffreda:** Last year, the Government of Canada launched Solving the Housing Crisis: Canada's Housing Plan, which as noted in your departmental plan, builds on existing

**La sénatrice Wallin :** Il s'agissait de sensibiliser la population au fait que tout le monde n'allait pas avoir sa maison avec ses petits piquets de clôture blanches.

**M. Halucha :** Oui.

**La sénatrice Wallin :** Il doit y avoir des discussions sur ce à quoi pourrait ressembler le logement à l'avenir.

**M. Halucha :** Je crois que nous n'avons pas abordé cela explicitement. Je vais céder la parole à Mme Goulding.

**La sénatrice Wallin :** Je voulais vous en poser une autre : le gouvernement fédéral devrait simplifier le processus de demandes de la SCHL; y a-t-il eu des changements à cet égard?

**Janet Goulding, sous-ministre adjointe principale, Logement, Infrastructures et Collectivités Canada :** Au sujet de l'idée de vivre dans une maison avec ses petits piquets de clôture blanches, nous avons eu des discussions avec le secteur du logement communautaire afin de transformer leurs modèles d'affaires en concept communautaire complet dans le but d'avoir une mixité en termes de marché et d'usage. On commence donc à voir des niveaux de revenus différents, des prix de loyers différents, et dans ce concept communautaire complet, tout le monde n'est pas propriétaire. Ce sont des discussions importantes que nous nous efforçons d'encourager, et le secteur du logement communautaire y répond bien.

Au sujet des changements apportés par la SCHL, ils ont simplifié leurs programmes. À titre d'exemple, dans le Programme de prêts pour la construction d'appartements et le Fond pour le logement abordable, ils ont mis en place un nouveau cadre pour les grands constructeurs centré sur une approche par portefeuille qui simplifie les processus et accélère de beaucoup le traitement des demandes.

Ils ont également peaufiné certaines exigences dans ces programmes pour faire de l'accessibilité et des mesures climatiques une priorité dans la construction de ces logements, mais l'accent est mis sur l'abordabilité. L'idée est de simplifier les choses pour que les projets soient financièrement réalisables pour les constructeurs.

**La sénatrice Wallin :** En revanche, nombre d'entre nous croient que les gens devraient pouvoir être propriétaires de leur maison. Nous devons encourager cela également, n'est-ce pas?

**Mme Goulding :** Tout à fait.

**La sénatrice Wallin :** Nous devons travailler sur les deux fronts.

**Le sénateur Loffreda :** L'an dernier, le gouvernement du Canada a lancé le programme Résoudre la crise du logement: Plan du Canada sur le logement qui, comme il est mentionné

federal housing initiatives by leveraging past successes, addressing gaps and responding to current needs.

Can you elaborate further on some of the key gaps your department has identified in the housing system? How do you see addressing these gaps, accelerating the construction of new homes and tackling the critical issues like affordability, availability and accessibility for all Canadians?

**Mr. Halucha:** I would go to our newest initiative as the principal and most important response the government has undertaken, which is Build Canada Homes announced three weeks ago by the Prime Minister and our minister, Gregor Robertson. It responds in three key ways: One, it tackles affordability head on. That was a strong focus of the national housing plan as well. It tends to increase and have a greater focus on increasing affordability, with a view to increasing the number of affordable units in Canada and narrowing our gap with much of the rest of the world. We're at about 4%. Most of our OECD counterparts are at about 7%. That's a key part of that.

It gets us back into building for the first time in a generation. Build Canada Homes will build homes. It's not waiting on the sideline for market financing to line up for construction to take place. That was an important part of it.

Second, it tackles the productivity issue. That's really at the core of the supply challenges we have right now. We have a set labour pool. The labour pool is aging. There's going to be many people leaving it. Hopefully, it will increase over the next number of years.

If we do not have investments in industrial processes which increase the productivity over all of the sector, we will not achieve the housing supply targets the government has set and Canadians need. I think back to Senator Wallin's question. People do want to live in homes they own.

Those are a couple of the key focuses.

In addition, outside of that, the housing plan did a major intervention in terms of the new housing infrastructure program the department has been managing for the last year. This was \$6 billion. It focuses on water, wastewater. There are other assets we should be investing in. Those are important ones to create housing enabling infrastructure.

We have agreements in place with most of the provinces now.

dans votre plan ministériel, mise sur les initiatives fédérales actuelles en matière de logement en se fondant sur les succès établis, le comblement des lacunes et les réponses aux besoins actuels.

Pourriez-vous nous en dire plus sur les principales lacunes recensées par votre ministère dans le système de logement? Comment comptez-vous procéder pour combler ces lacunes, accélérer la construction de nouveaux logements et vous attaquer aux problèmes graves comme l'abordabilité, la disponibilité et l'accessibilité pour tous les Canadiens?

**M. Halucha :** Je vais vous parler de notre initiative la plus récente et la réponse la plus importante du gouvernement. Il s'agit de Maisons Canada dont l'annonce a été faite il y a trois semaines par le premier ministre et notre ministre, Gregor Robertson. La réponse comporte trois principaux volets : premièrement, on s'attaque de front à l'abordabilité. C'était aussi un élément central du plan national sur le logement. On veut accroître davantage l'abordabilité en augmentant le nombre de logements abordables au Canada et en réduisant l'écart avec beaucoup d'autres pays dans le monde. Nous en sommes à 4 % environ et la plupart de nos homologues de l'OCDE sont à 7 % environ. C'est un élément fondamental.

Nous recommençons à construire pour la première fois depuis une génération. Maisons Canada va construire des logements. L'agence n'attendra pas que le marché finance la construction. C'était un élément important.

Deuxièmement, on s'attaque aussi au problème de la productivité. C'est vraiment au cœur des problèmes d'offre que nous connaissons aujourd'hui. Nous avons un bassin de main-d'œuvre. Ce bassin est vieillissant. Un grand nombre de travailleurs vont prendre leur retraite. Avec un peu de chance, il croîtra au cours des prochaines années.

Si nous n'investissons pas dans les procédés industriels qui accroissent la productivité dans tout le secteur, nous n'atteindrons pas les cibles d'offre de logement que le gouvernement a fixé et dont les Canadiens ont besoin. Je repense à la question de la sénatrice Wallin. Les gens veulent vraiment vivre dans une maison dont ils sont propriétaires.

Ce sont quelques-uns des éléments clés.

De plus, il y a le nouveau programme pour les infrastructures liées au logement de 6 milliards de dollars que le ministère gère depuis un an. Il est axé sur l'eau et les eaux usées. Nous devons investir également dans d'autres éléments d'actifs. Ils sont importants pour créer les infrastructures nécessaires à la construction de logements.

Nous avons des ententes avec la plupart des provinces maintenant.

We have completed a large direct-delivery intake. These are projects that are going to have a major impact in terms of creating spaces for homes to get built on. Often, that's one of the biggest barriers; things are never shovel-ready if you don't have your zoning or infrastructure in place.

The other one I wish to mention is the Housing Accelerator Fund, which tackles that question. It is a hard one for the federal government to get to, because it is municipalities that control the zoning.

Effectively, it is us working with municipalities in order to have them make some of the reforms needed to speed up the approval and permitting processes. Talking to builders, that's one of their main concerns. Many of the larger ones have big regulatory interaction units. They spend a lot of time at city hall working to get permits in place so they can build.

Through those kinds of investments, we are tackling all of the elements of what the National Housing Strategy was intended to get to.

**Senator Loffreda:** You are seeing progress with respect to obtaining approvals, cutting the red tape.

You talk about productivity. Developers and builders often lament that they can't be productive because of the red tape and approval that are required. Are there any best practices you can share? Is there any municipality that's doing something that the others are not? Then we can share for Canadians across Canada because that's key to getting there.

**Mr. Halucha:** Absolutely. I completely agree with you, senator. If it's okay, we can provide the Senate committee with a list of best practices. It would be very long to go through right now, but there are many of them. AI is being adopted. More resources are being put on, and service standards are being streamlined. I think it has been a very effective program in terms of getting those kinds of outcomes.

I would note, though, that a lot of this does come down to how much building a local community want? In some cases, these people work for politicians. The politicians are elected by the people, and in some cases, there's a bias against development. That's awfully hard to overcome. Some municipalities do not participate in the Housing Accelerator Fund. I think you probably had a lot of the ones that were ready, that wanted to do better and opted in on it. We have to find a way to get to those other communities as well. But I would agree, it remains a challenge. We haven't solved it, but I think we've yielded a lot of best practices and we'd be pleased to pass them on.

Nous avons terminé un vaste processus de sélection pour la prestation directe. Ces projets vont avoir des effets importants pour libérer des espaces afin d'y construire des maisons. C'est souvent l'un des obstacles les plus importants. La construction n'est jamais prête à démarrer tant que le zonage ou l'infrastructure n'est pas en place.

J'aimerais mentionner aussi le Fonds pour accélérer la construction de logements, qui s'attaque à ce problème. Il est difficile pour le gouvernement fédéral d'y arriver, car le zonage relève des municipalités.

En fait, nous devons travailler avec les municipalités pour les amener à procéder à certaines réformes nécessaires pour accélérer l'approbation des permis. Les discussions avec les constructeurs sont une de leurs principales inquiétudes. Les grands constructeurs sont nombreux à avoir de vastes services qui s'occupent de la réglementation. Ils passent beaucoup de temps à l'hôtel de ville pour obtenir des permis pour pouvoir construire.

Grâce à ces investissements, nous nous attaquerons à tous les éléments ciblés par la Stratégie nationale sur le logement.

**Le sénateur Loffreda :** Vous voyez des progrès dans l'obtention des approbations, la diminution de la paperasse.

Vous parlez de productivité. Les promoteurs et les constructeurs se plaignent souvent que la paperasse et les approbations les empêchent d'être productifs. Connaissez-vous des pratiques exemplaires? Certaines municipalités font-elles des choses que d'autres ne font pas? Nous pourrions ainsi en informer les Canadiens partout au pays, car c'est essentiel pour y arriver.

**M. Halucha :** Bien sûr. Je suis tout à fait d'accord avec vous, sénateur. Si le comité le souhaite, nous pouvons lui fournir une liste des pratiques exemplaires. Il serait trop long de les énumérer maintenant, mais il y en a beaucoup. On se sert de l'intelligence artificielle. On y consacre plus de ressources et on rationalise les normes de service. Je pense que le programme réussit très bien à atteindre ce genre de résultats.

Je souligne toutefois que la question se résume en grande partie à savoir quelle quantité de logements une collectivité locale veut construire? Dans certains cas, les gens travaillent pour des politiciens. Les politiciens sont élus par la population, et il arrive qu'il y ait un préjugé contre le développement. C'est très difficile à surmonter. Certaines municipalités ne participent pas au Fonds pour accélérer la construction de logements. Vous avez sans doute entendu beaucoup de celles qui étaient prêtes, qui voulaient faire mieux et qui ont choisi d'y participer. Nous devons trouver une façon de faire participer les autres également. Toutefois, je suis d'accord avec vous pour dire que c'est toujours

un défi. Nous n'avons pas réglé le problème, mais je pense que nous avons beaucoup de pratiques exemplaires, et nous serons heureux de vous les faire parvenir.

**Senator Loffreda:** Thank you.

[*Translation*]

**Senator Henkel:** Welcome again.

We know that the government has allocated \$13 billion for housing, but it is estimated that more than \$40 billion is required to make up the deficit when it comes to affordable housing.

My first question is this: Since the department has been mandated to increase the number of completed housing units to 500,000 per year in Canada, how many housing units will be allocated to people with low incomes? Who will be allocated that money by province? Is there a plan? Are you going by province? Are you going to divide that equitably? Do you have any priorities?

**Mr. Halucha:** Thank you very much for the question.

[*English*]

You're asking really around the whole business model for the Build Canada Homes. I'll try to be brief on this one. It can be fairly involved. I'll make a couple of points.

First, this is not intended to be an allocation model. The capitalization was \$13 billion and it's not allocated based on a formula where a certain amount will be guaranteed for each province of the country. The design of Build Canada Homes is more modelled on the Canada Infrastructure Bank, which has an investment board, which has an investment policy and which has key performance indicators, or KPIs, it needs to achieve. I think the ones you mentioned are exactly the three we're looking at having in the investment policy. The policy is not yet printed. It would be maximizing supply, maximizing affordability and maximizing use of industrial product. Those are the three the Prime Minister talked about when he made the announcement with Minister Robertson.

We want to make the best investments in the best markets. The previous senator talked about markets where there are potential difficulties getting permits. We don't want to allocate capital to jurisdictions and then find out that, because of municipal practices, the money sat there on the sidelines. We want the money to be deployed. Therefore, we want the investment board to have an ability to make the best investments, including things like considering is the market ready to cooperate and ready to receive the homes that we're going to build?

**Le sénateur Loffreda :** Merci.

[*Français*]

**La sénatrice Henkel :** Bienvenue encore une fois.

On sait que le gouvernement a alloué un montant de 13 milliards de dollars pour la construction de logements, mais on estime qu'on aurait besoin de plus de 40 milliards de dollars pour combler le déficit en matière de logements abordables.

Ma première question est la suivante : puisque le ministère a reçu le mandat de porter le nombre de logements achevés à 500 000 par année au Canada, combien de logements seront alloués aux personnes à faible revenu? À qui allez-vous allouer ces montants par province? Est-ce qu'il y a un plan? Est-ce que vous y allez par province? Allez-vous diviser cela de façon équitable? Avez-vous des priorités?

**M. Halucha :** Merci beaucoup pour la question.

[*Traduction*]

Votre question porte en fait sur le modèle d'affaires de Maisons Canada. Je vais tenter d'être bref. Il y a beaucoup d'éléments. Je vais en mentionner quelques-uns.

Premièrement, il ne s'agit pas d'un modèle d'allocation. La capitalisation était de 13 milliards de dollars et l'argent n'est pas alloué en se basant sur une formule qui garantit un montant pour chaque province. La façon de fonctionner de Maisons Canada est plutôt calquée sur celle de la Banque de l'infrastructure du Canada qui a un conseil d'investissement, une politique d'investissement, et qui a des indicateurs de rendement clés, ou IRC, qu'elle doit atteindre. Je pense que ceux que vous avez mentionnés sont exactement les trois que l'on envisage d'avoir dans la politique d'investissement. Elle n'est pas encore imprimée. Elle visera à maximiser l'offre, maximiser l'abordabilité et maximiser l'utilisation de produits industriels. Ce sont les trois éléments dont le premier ministre a parlé lorsqu'il a procédé à l'annonce en compagnie du ministre Robertson.

Nous voulons procéder aux meilleurs investissements dans les meilleurs marchés. Le sénateur précédent a parlé des marchés où il peut y avoir des problèmes pour obtenir des permis. Nous ne voulons pas allouer des capitaux à des administrations pour nous rendre compte que, en raison des pratiques municipales, l'argent n'est pas utilisé. Nous voulons que l'argent serve. Nous voulons donc que le conseil d'investissement puisse procéder aux meilleurs investissements possibles, notamment d'évaluer si le marché est prêt à collaborer et prêt à recevoir les maisons que nous allons bâtrir.

The other question you asked was around I think the number of units. This is always one of the trickiest parts of doing any kind of policy is we tend to nail ourselves down with targets, and then we often make bad decisions because you're not driven anymore by the best investment decisions; you're trying to achieve a target.

There's a lot on KiwiBuild, which was a New Zealand organization. When we were working on Build Canada Homes over the summer, people kept saying you need to look at KiwiBuild. We did. The two things they told us were, one, don't set targets, because once you get a target, it's wrapped around your neck as a management team and then effectively that becomes what drives a lot of your decision making.

You need to know kind of where you're going, but you need to be able to assess what the best investments are. That's how we have tried to do this.

I will say that there has been a lot of press about I think it was the 4,000 direct-build homes. Some people have done the math of \$13 billion by 4,000 and said, "You're paying \$3.2 million per home." Absolutely not the case. These 4,000 homes are a very small segment of the overall \$13 billion. We also announced homes for Nunavut. We also announced the Canada Rental Protection Fund because we believe we have to protect what's already in the social housing area, so there will be a billion and a half dollars that will go to protect homes that are already for social housing but are at risk of leaving the social housing sector. There are a lot of elements to it.

Overall, I would go back to those three things. We need to maximize supply, maximize affordability and do this smartly in a way that reinforces the productivity advantage of a more mechanized and industrialized process in the country.

**The Chair:** I invite our guests to be short in their answers.

[*Translation*]

**Senator Henkel:** If I understand correctly, since this is an investment, and some provinces have significant barriers to getting skilled labour, permits and an exchange of goods and services, the provinces that do not comply will be penalized?

**Mr. Halucha:** I hope not.

L'autre question que vous avez posée concernait, je crois, le nombre d'unités. C'est toujours l'un des aspects les plus délicats de l'élaboration d'une politique, quel qu'en soit le type : nous avons tendance à nous fixer des objectifs, puis nous faisons souvent de mauvais choix, car nous ne sommes plus guidés par les meilleures décisions en matière d'investissement, mais par la volonté d'atteindre un objectif.

Il y a beaucoup de renseignements sur KiwiBuild, qui était une organisation néo-zélandaise. Lorsque nous travaillions sur Maisons Canada pendant l'été, les gens n'arrêtaient pas de dire que nous devions nous inspirer de KiwiBuild. C'est ce que nous avons fait. Ils nous ont donné deux conseils : premièrement, ne fixez pas d'objectifs, car une fois que vous avez un objectif, il devient un fardeau pour l'équipe de direction et finit par influer sur la plupart de vos décisions.

Il faut avoir une idée de la direction à prendre, mais il faut aussi être capable d'évaluer quels sont les meilleurs investissements. Nous avons essayé de procéder de cette manière.

Je pense qu'on a beaucoup parlé, je crois, des 4 000 logements construits selon l'approche direction-construction. Certaines personnes ont multiplié 13 milliards de dollars par 4 000 et ont déclaré : « Vous payez 3,2 millions de dollars par logement. » C'est tout à fait faux. Ces 4 000 logements ne représentent qu'une infime partie des 13 milliards de dollars. Nous avons aussi annoncé la construction de logements au Nunavut. Nous avons également fait l'annonce de la création du Fonds canadien de protection des loyers, car nous estimons qu'il est nécessaire de protéger ce qui existe déjà dans le domaine du logement social. Ainsi, un milliard et demi de dollars seront consacrés à la protection des habitations qui sont déjà destinées au logement social, mais qui risquent de quitter ce secteur. Il y a beaucoup d'éléments à prendre en compte.

Dans l'ensemble, je reviendrais à ces trois points. Nous devons optimiser l'offre et l'accessibilité financière, et le faire de manière intelligente, afin de renforcer l'avantage en matière de productivité qu'offre de l'établissement d'un processus plus mécanisé et industrialisé dans le pays.

**Le président :** Je demanderai à nos invités de donner des réponses concises.

[*Français*]

**La sénatrice Henkel :** Si je comprends bien, puisque c'est un investissement et que dans certaines provinces, il y a des barrières considérables pour avoir de la main-d'œuvre qualifiée, des permis et un échange de biens et services, les provinces qui ne se conformeront pas seront pénalisées?

**M. Halucha :** J'espère que non.

*[English]*

We have had conversations with all provinces and territories. The minister had a meeting with all of them about two weeks ago in Vancouver. What we are working with them on is on portfolio approaches by each of these jurisdictions. They were all engaged. I don't think there will be barriers to doing business with the provinces, but again, we want to assess what they bring forward, make sure it lines up with the criteria. The intention is for this to be a national program. We're not intending to have any parts of the country — partly that was why we thought Nunavut was such a great first investment to happen with Build Canada Homes. It has the highest core housing need in the entire country. It's a hard place to build in as it is very remote and rural. A lot of the barriers that often programs have —

**The Chair:** I have to interrupt. We have to manage time and that's including your answer. Sorry about that.

**Senator McBean:** I appreciate long answers because it means you have a lot of passion for what you want to share.

Like my colleague said, supply and demand haven't really been working for our market right now. Market-driven solutions alone seem to be insufficient. What role does your department see for non-market housing providers, co-ops and Indigenous-led housing initiatives in addressing the crisis? How will funding be sustained? How will growth in these areas be encouraged?

**Ms. Goulding:** Thank you very much for the question. I think Build Canada Homes is very much focused exactly on the non-market sector and trying to grow that community. The government has very much recognized that this is where we see market failure. The private sector builds 95% of all of our housing, and what we're really focused on doing here is trying to bolster that community housing sector to deal with the inequities that currently exist.

I think, too, when you think about deeply affordable and supportive and transitional housing, this is also part of what we expect Build Canada Homes will be able to do in the short term. In fact, \$1 billion of that \$13 billion has been allocated toward supportive and transitional housing. We will be working closely with provinces and territories in that regard as well because, as I'm sure senators know, this kind of housing requires ongoing operational and wraparound supports to make it effective. These are services that are typically provided by provinces, territories

*[Traduction]*

Nous avons eu des discussions avec toutes les provinces et tous les territoires. Le ministre les a tous rencontrés il y a environ deux semaines à Vancouver. Nous travaillons avec eux sur les approches de la gestion de portefeuille adoptées par chacune de ces administrations. Ils ont tous été mobilisés. Je ne pense pas qu'il y aura d'obstacles à la collaboration avec les provinces, mais encore une fois, nous voulons évaluer ce qu'elles proposent et nous assurer que ces propositions répondent aux critères établis. L'objectif est d'en faire un programme national. Nous n'avons pas l'intention de négliger certaines régions du pays... c'est en partie pour cette raison que nous avons pensé que le Nunavut constituerait un excellent premier investissement dans le cadre du programme Maisons Canada. C'est dans cette région que se font sentir les besoins en logements les plus importants de tout le pays. Il est difficile d'y construire, car elle est très isolée et rurale. Un grand nombre des obstacles auxquels les programmes...

**Le président :** Je dois vous interrompre. Nous devons gérer le temps, y compris le temps que vous prenez pour répondre. Je m'en excuse.

**La sénatrice McBean :** J'aime les réponses longues, car elles indiquent que vous êtes passionné par ce que vous souhaitez partager.

Comme l'a dit mon collègue, l'offre et la demande ne favorisent pas vraiment notre marché actuellement. Les solutions axées sur le marché semblent insuffisantes à elles seules. Selon votre ministère, quel rôle les fournisseurs de logements hors marché, les coopératives et les initiatives de logement menées par les Autochtones peuvent-ils jouer pour résoudre cette crise? Comment pourrons-nous assurer la pérennité du financement? Comment va-t-on encourager la croissance dans ces domaines?

**Mme Goulding :** Merci beaucoup pour cette question. Je pense que le programme Maisons Canada se concentre précisément sur le secteur non commercial et vise à développer cette communauté. Le gouvernement a clairement reconnu qu'il s'agit d'un échec du marché. Le secteur privé construit 95 % de nos logements, et notre objectif principal est de renforcer le secteur du logement communautaire afin de remédier aux inégalités actuelles.

Je pense aussi que lorsque l'on réfléchit à la création de logements réellement abordables, adaptés et transitoires, c'est également en partie ce que l'on attend de Maisons Canada à court terme. Un milliard de dollars sur ces 13 milliards ont d'ailleurs été alloués aux logements sociaux et de transition. Nous travaillerons également en étroite collaboration avec les provinces et les territoires à cet égard, car, comme les sénateurs le savent certainement, ce type de logement nécessite un soutien opérationnel et global continu pour être efficace. Ces services

and municipalities. We will continue to work closely with them on that part of this initiative.

**Senator McBean:** I think my idea of transitional is probably not exactly the way that you're thinking of it. One of the things I wonder, if a family starts in a starter-sized home but they can't afford to move up, their space in the starter-sized home never frees up.

What's the government doing to make the idea of moving up and over more affordable, sort of making affordable housing accessible as people can move up? Instead of just making the entry-level homes affordable, how do we get families who are growing to have affordable spaces to grow into?

**Ms. Goulding:** Thank you for the question. I think this is the million-dollar question: How do we manage the market? I think market forces are what manages our housing sector in Canada.

Beyond that initial purchase, which the government has acted in a number of ways in terms of tax measures to try and make that more affordable, it's really hard to manage the price of the house that you want to sell.

If it's your house, and you're selling it, the market will determine what the market will bear for the price of that home. I do think that's where the conversation around supply makes a difference, and I think it's where we do hope that in supporting the supply of non-market and community housing that this starts to open up more options for all areas of that conversation.

**Senator McBean:** I recently heard a woman say that she moved into co-op housing when she was 29, and she had been there for 24 years. That sort of flagged to me — and she was so grateful for this place when she was a young single mom, but her place never became available to someone else.

**Ms. Goulding:** Thank you for the question. Part of that transformation to the community housing sector to mixed income and mixed rent is part of that conversation.

What the non-profit sector is hoping to be able to accomplish is to be able to allow folks to move through that range of housing without necessarily changing the supports that they receive if they still need them.

For sure it is a work in progress. It's something that Build Canada Homes will encourage and try to support, the transformation in that sector, but I think we have to acknowledge

sont habituellement fournis par les provinces, les territoires et les municipalités. Nous continuerons de travailler en étroite collaboration avec eux dans le cadre de cette initiative.

**La sénatrice McBean :** Je pense que ma conception de la transition n'est probablement pas exactement la même que la vôtre. Je pense notamment au fait que lorsqu'une famille emménage dans un logement de petite taille parce qu'elle ne peut pas se payer quelque chose de plus grand, l'espace qu'elle occupe ne se libère jamais.

Que fait le gouvernement pour rendre le passage à un logement de plus grande taille plus abordable, en quelque sorte en rendant les logements abordables accessibles pour que les gens puissent déménager? Au lieu de simplement rendre les premiers logements abordables, comment faire en sorte que les familles qui s'agrandissent disposent d'espaces abordables dont elles ont besoin?

**Mme Goulding :** Merci pour cette question. Je pense que c'est la question à 1 million de dollars : comment pouvons-nous gérer le marché? Je pense que ce sont les forces du marché qui régissent le secteur du logement du Canada.

Au-delà de cet achat initial, pour lequel le gouvernement a pris plusieurs mesures fiscales afin de le rendre plus abordable, il est vraiment difficile de gérer le prix de la maison que vous souhaitez vendre.

Si vous vendez votre maison, c'est le marché qui déterminera le prix qu'elle pourra atteindre. Je pense que c'est là que la conversation au sujet de l'offre fait la différence, et j'espère qu'en soutenant l'offre de logements sociaux et communautaires, nous ouvrirons la voie à un plus grand nombre d'options dans tous les domaines concernés par cette conversation.

**La sénatrice McBean :** J'ai récemment entendu une femme dire qu'elle avait emménagé dans un logement coopératif à l'âge de 29 ans et qu'elle y vivait depuis 24 ans. Cela m'a interpellée : elle était très reconnaissante d'avoir trouvé cet endroit lorsqu'elle était une jeune mère célibataire, mais son logement n'a jamais été mis à la disposition d'une autre personne.

**Mme Goulding :** Merci pour cette question. Une partie de cette transformation du secteur du logement communautaire en logements à revenus mixtes et à loyers mixtes fait partie de cette conversation.

Le secteur à but non lucratif espère pouvoir permettre aux gens de passer d'un type de logement à l'autre sans nécessairement modifier les aides dont ils bénéficient s'ils en ont encore besoin.

Ce travail est en cours. Maisons Canada encouragera la transformation de ce secteur et tentera de la soutenir, mais je pense que nous devons être conscients que c'est le marché qui

that the market is what governs the housing sector in Canada, and it's very hard to control.

**Senator Yussuff:** Thank you for being here.

I guess this challenge we're trying to remedy is quite complex, because it's not the same thing in every jurisdiction. If you live in Toronto — I always say this as a way to get people to realize — there is no new land in Toronto. Given we have no new land, we're going to have to figure out how we try to get a lot of people who want to live in the city when we can't find the space to build on. There is some space, but it's very limited in context. Outside of Toronto is a whole other matter, but we have tons of people coming to the country. They all want to live in the city, and we don't have enough space.

What is also a challenge is that we have disparity from one end to the other in terms of income. If you're very wealthy, things are good. If you're very poor, there is a question if you can have a shelter over your head. To pick up on Senator McBean's last point, co-op housing was one of the ways we were able to bridge that, because we had mixed income living in these incredible spaces that we built in the heart of the city that allowed wealthy people and those not so well off to live in the same space. But then we stopped co-op housing to a large extent.

Is the approach in trying to look at how we deal with income disparity in this country and dealing with the whole question of accommodation, is co-op housing going to become an integral part of how we try to find this mixed dwelling that is so fundamental to bring social cohesion to our cities? Because if we don't do that, there are only certain people who are going to live in our cities going forward.

**Ms. Goulding:** Thank you for the question. Absolutely, co-op housing is a vital part of the community housing sector. In fact, the Canada Mortgage and Housing Corporation, or CMHC, does have a program that targets support for new co-op housing. It is absolutely something that we expect Build Canada Homes will continue to support.

**Senator Yussuff:** In terms of the new allocation of funding is there a specific amount of money that will be allocated to help that, because that sector needs the most help. They don't start off with a large capital. They're trying to figure out how they can do it best. I know from my own history that a lot of union funds went in to build co-op housing in the city of Toronto, and when it was discouraged, they just stopped doing it altogether.

régit le secteur du logement au Canada, et qu'il est très difficile à contrôler.

**Le sénateur Yussuff :** Merci de votre présence.

Je pense que le problème que nous essayons de résoudre est assez complexe, car il n'est pas le même dans toutes les administrations. Si vous vivez à Toronto — je le répète souvent pour que les gens en prennent conscience —, il n'y a pas de nouveaux terrains disponibles à Toronto. Étant donné que nous n'avons pas de nouveaux terrains, nous allons devoir trouver comment accueillir toutes les personnes qui souhaitent vivre en ville alors que nous ne trouvons pas d'espace pour construire. Il y a un peu d'espace, mais il est très limité dans ce contexte. En dehors de Toronto, c'est une tout autre histoire, mais nous avons des tonnes de gens qui viennent s'installer dans le pays. Ils veulent tous vivre en ville, et nous n'avons pas assez d'espace.

Une autre difficulté réside dans les disparités de revenus qui existent d'un bout à l'autre du spectre. Si vous êtes très riche, tout va bien. Si vous êtes très pauvre, vous risquez de ne pas avoir de toit au-dessus de votre tête. Pour reprendre le dernier point qu'a soulevé Mme McBean, les logements coopératifs sont l'un des moyens qui nous ont permis de combler ce fossé. Dans ces espaces extraordinaires, que nous avons construits au cœur de la ville, nous avons mélangé les revenus, ce qui a permis aux personnes riches et moins aisées de partager le même lieu de vie. Mais ensuite, nous avons presque complètement cessé de construire des logements coopératifs.

Alors que nous tentons de trouver des façons de gérer les inégalités de revenus dans ce pays et abordons toute la question du logement, le logement coopératif va-t-il devenir partie intégrante de notre recherche de logements mixtes, qui sont si essentiels pour assurer la cohésion sociale dans nos villes? Car si nous ne créons pas ces espaces, seules certaines personnes pourront continuer de vivre dans nos villes à l'avenir.

**Mme Goulding :** Merci pour cette question. Tout à fait, les logements coopératifs constituent un élément essentiel du secteur du logement communautaire. De fait, la Société canadienne d'hypothèques et de logement a créé un programme qui vise à soutenir les nouveaux logements coopératifs. Nous sommes convaincus que le programme Maisons Canada continuera de soutenir cette initiative.

**Le sénateur Yussuff :** En ce qui concerne la nouvelle répartition des fonds, un montant précis sera-t-il alloué à l'appui de ces initiatives, car il s'agit du secteur qui a le plus besoin d'aide. Ils ne démarrent pas avec un capital important. Ils essaient de trouver la façon de fonctionner au mieux. Je sais, d'après ma propre expérience, que beaucoup de fonds syndicaux ont été investis dans la construction de logements coopératifs dans la ville de Toronto. Toutefois, lorsqu'on les a découragés de le faire, ils ont tout simplement mis fin à ces efforts.

**Mr. Halucha:** I would say two things on that: As I mentioned earlier, other than the announcements that were made, there are no specific allocations within the capitalization that occurred with Build Canada Homes. However, as Ms. Goulding mentioned, co-op housing is something that we view as positive social housing, and that's what Build Canada Homes is about. It will be on a project-by-project basis, but it will be eligible, and I think it will do very well.

Also on the Canada Rental Protection Fund, a lot of that housing, as you mentioned, can be quite old and aged and need repair, so that funding will be available to, hopefully, keep more of that housing available for the people who need it.

**Senator Yussuff:** One of the things we don't get to see unless you travel this country is on Indigenous communities that are outside of the mainstream. The recognition has been that we haven't done a good job in dealing with their needs in the country. Nunavut is a good example. A bigger challenge in the city of Nunavut is it is a tough terrain to build on because of permafrost. Of course, it takes a much larger investment to build in Nunavut than it would be anywhere else.

Again, given our commitment to reconciliation, where are we in regard to the housing stock that needs to be rebuilt on most Indigenous communities that are outside of the mainstream? Also where are we in regard to accelerating, because this is one of the most fundamental things, if we want to keep kids out of prisons and give them a place to have a roof over their heads?

**Mr. Halucha:** They are critical questions, and it's why we were so proud to have the Nunavut Housing Corporation as one of the flagship partners for Build Canada Homes in terms of the announcement. They've been running a tremendous program to build homes in Nunavut. Nunavut 3000 and the government at the inception date for Build Canada Homes announced we would be partnering to build more than 700 homes with the Nunavut Housing Corporation. It's for exactly the reasons that you outlined.

The responsibility centre in the Government of Canada — and I hate looking like I'm passing the buck — but it is with Indigenous Services Canada, or ISC, and Crown-Indigenous Relations and Northern Affairs Canada, or CIRNAC, the two Indigenous departments that have responsibility for Aboriginal housing, especially on reserve, so they would be better positioned to give you the overall picture.

**M. Halucha :** Je dirais deux choses à ce sujet : comme je l'ai mentionné précédemment, mis à part les annonces qui ont été faites, aucune allocation spécifique n'a été prévue dans le cadre du financement de Maisons Canada. Cependant, comme l'a mentionné Mme Goulding, nous considérons les logements coopératifs comme des logements sociaux positifs, et c'est là l'objectif du programme Maisons Canada. Les projets seront évalués au cas par cas, mais ils seront admissibles, et je pense qu'ils produiront de très bons résultats.

En ce qui concerne le Fonds canadien de protection des loyers, comme vous l'avez mentionné, bon nombre de ces logements sont assez anciens et nécessitent des réparations. Ce financement permettra, espérons-le, de maintenir un plus grand nombre de ces logements à la disposition des personnes qui en ont besoin.

**Le sénateur Yussuff :** L'une des choses que l'on ne peut pas voir qu'en voyageant à travers le pays est l'existence de communautés autochtones qui vivent en dehors de la société dominante. Il a été reconnu que nous n'avons pas bien répondu à leurs besoins dans le pays. Le Nunavut en est un bon exemple. L'un des problèmes majeurs dans la ville de Nunavut est qu'il est difficile d'y construire en raison du pergélisol. Il va sans dire que les investissements nécessaires pour construire à Nunavut sont beaucoup plus importants qu'ailleurs.

Encore une fois, compte tenu de notre engagement envers la réconciliation, où en sommes-nous en ce qui concerne le parc immobilier qui doit être reconstruit dans la plupart des communautés autochtones qui vivent en dehors de la société dominante? Où en sommes-nous également en matière d'accélération, car c'est l'un des aspects les plus fondamentaux si nous voulons éviter que les enfants se retrouvent en prison et leur offrir un toit?

**M. Halucha :** Ce sont des questions fondamentales, et c'est pourquoi nous étions si fiers que le Nunavut Housing Corporation soit l'un des partenaires phares de Maisons Canada dans le cadre de cette annonce. Ils ont mis en place un programme formidable pour construire des logements au Nunavut. Nunavut 3000 et le gouvernement ont annoncé, lors du lancement du programme Maisons Canada, que nous allions nous associer à la Nunavut Housing Corporation pour construire plus de 700 logements. C'est exactement pour les raisons que vous avez exposées.

Le centre de responsabilité au sein du gouvernement du Canada — et je déteste donner l'impression de me décharger de mes responsabilités —, mais elle revient à Services aux Autochtones Canada, ou SAC, et à Relations Couronne-Autochtones et Affaires indiennes et du Nord Canada, les deux ministères autochtones qui sont responsables du logement des Autochtones, en particulier dans les réserves, et qui sont donc mieux placés pour vous donner une vue d'ensemble.

But what we have done is not put barriers in place inside of Build Canada Homes in terms of our ability to work and support Indigenous partners and Indigenous communities in building more homes.

**Senator Yussuff:** Thank you.

**Senator Martin:** Deputy minister, you mentioned that Minister Robertson had a meeting in Vancouver. In looking at the first six federal sites, I can't help but note that Vancouver is missing.

I wanted to just ask about that, given that the minister was the former mayor of Vancouver. Is that why he chose to —

**Senator Varone:** He can afford it.

**Senator Martin:** Yes, exactly.

I'm just curious about the six that will be part of the first group. I'm from British Columbia, so I can't help but ask about Vancouver and its absence.

**Mr. Halucha:** The minister didn't pick the sites. The sites are based on an assessment of what can be most readily built on and that's with Canada Lands Company, or CLC.

Also in the announcement, the Canada Lands Company moved into the portfolio of Minister Robertson. We had been working with them over the summer to identify which properties were the most ready to go, to build on the most quickly.

Those six sites — and, obviously, there was an allocation of dollars that we were willing to do for these six sites, because we're trying a new model. This is the first time that the Canada Lands Company will move from, "Do you need a developer," to actually being the developer and the builder and, potentially, the owner of those units.

It's a good example of a set of investment criteria driving the decisions versus a minister saying, "I want one in Vancouver," which he did not do.

**Senator Martin:** I assume there was a selection process. If these are ready to go, and you're hoping that it would be concluded quickly, so to speak, what is the timeline, and when is the second group potentially going to be looked at?

Mais nous avons veillé à ne pas créer d'obstacles au sein de Maisons Canada en ce qui concerne notre capacité à travailler et à soutenir les partenaires autochtones et les communautés autochtones dans la construction de nouveaux logements.

**Le sénateur Yussuff :** Merci.

**La sénatrice Martin :** Monsieur le sous-ministre, vous avez mentionné que M. Robertson avait tenu une réunion à Vancouver. J'ai examiné les six premiers sites fédéraux, je n'ai pas pu m'empêcher de remarquer que Vancouver n'en faisait pas partie.

Je voulais juste poser une question à ce sujet, étant donné que le ministre a été maire de Vancouver. Est-ce pour cette raison qu'il a choisi de...

**Le sénateur Varone :** Il peut se le permettre.

**La sénatrice Martin :** Oui, exactement.

J'aimerais simplement en savoir plus sur les six villes qui feront partie du premier groupe. Je viens de Colombie-Britannique, je ne peux donc m'empêcher de poser la question au sujet de Vancouver et de son absence.

**Mr. Halucha :** Le ministre n'a pas choisi les sites. Ceux-ci ont été sélectionnés sur la base d'une évaluation des terrains les plus propices à la construction, réalisée par la Société immobilière du Canada.

Dans cette annonce, la Société immobilière du Canada a également été rattachée au portefeuille de M. Robertson. Nous avons travaillé avec elle tout au long de l'été afin de déterminer quelles propriétés seraient les plus rapidement disponibles et les plus propices à une construction rapide.

Ces six sites... et, bien sûr, nous étions prêts à investir une certaine somme dans ces six sites, car nous essayons un nouveau modèle. C'est la première fois que la Société immobilière du Canada ne fera pas que demander : « Avez-vous besoin d'un promoteur immobilier? », mais deviendra elle-même le promoteur immobilier, le constructeur et, éventuellement, le propriétaire de ces unités.

Voilà un bon exemple d'un ensemble de critères d'investissement qui guident les décisions, par opposition à un ministre qui dirait : « J'en veux un à Vancouver », ce qu'il n'a pas fait.

**La sénatrice Martin :** Je suppose qu'il y a eu un processus de sélection. Si ces projets sont prêts à être entamés et que vous espérez que les choses aboutissent rapidement, pour ainsi dire, quel est le calendrier et quand pensez-vous examiner le deuxième groupe?

**Mr. Halucha:** I'll say two things on that. They are ready to go. The intention is that these would be under construction within — some beginning next spring is what the goal is, during the spring and summer of next year.

Obviously, the budget needs to pass. The money needs to be appropriated to Build Canada Homes in order to proceed with things like calls for proposals and the work that they need to do.

Again, Build Canada Homes will make investment decisions if there are additional properties from Canada Lands Company that it wants to bring to the market for home building once the six are going.

There will be lessons to be learned, there will be work to be undertaken. But Canada Lands Company is not intended to be the only developer or builder with whom Build Canada Homes works with. So I think it will be a question of how does it fit in with the portfolio of requests that are coming forward?

There may be other properties where the answer is that it's a private builder who builds not CLC.

**Senator Martin:** You're saying starting as soon as next spring, but I'm definitely curious about the end date, approximately how quickly this will be done, because it could be quite a process.

**Mr. Halucha:** I believe it's around 24 months is the time.

**Senator Martin:** We'll be watching. On behalf of taxpayers, I'm also compelled to ask about the per-project cost breakdown, approximately how that looks? Land contributions, procurement deficiencies and financing terms? What are the per-unit costs for those first sites? How will that show up to Canadians in lower rents and prices rather than higher margins? I'd like to have you break that down a little bit.

**Mr. Halucha:** A lot of questions in that one. So the unit cost, I think, would be around \$350,000 per unit. That's still to be determined because they haven't gone to market right now. That's sort of rapid math based on the amount of capitalization.

It might be higher in certain markets, it might be lower in others. They have not done a lot of their planning based on modular. And obviously this is a big change, the fact that we want this to be a showcase for modular housing up to 9 to 12

**M. Halucha :** Je dirai deux choses à ce sujet. Ces projets sont prêts à démarrer. L'intention est qu'ils soient en cours de construction d'ici le printemps prochain, l'objectif étant de commencer au printemps et à l'été de l'année prochaine.

Il est évident que le budget doit être adopté. Les fonds voulus doivent être alloués à Maisons Canada afin qu'il puisse procéder à des appels d'offres et aux travaux proprement dits.

Encore une fois, Maisons Canada prendra des décisions d'investissement s'il y a d'autres propriétés de la Société immobilière du Canada qu'elle souhaite mettre sur le marché pour la construction de logements une fois que les travaux aux six terrains prévus auront commencé.

Il y aura des leçons à tirer; il y aura du travail à faire. Cependant, la Société immobilière du Canada n'est pas censée être le seul promoteur ou constructeur avec lequel Maisons Canada travaillera. Je pense donc que la question est de savoir comment cela s'inscrira dans le portefeuille de demandes qui sont présentées.

Il pourrait y avoir d'autres propriétés où les choses se feront avec un constructeur privé et non avec la Société immobilière du Canada.

**La sénatrice Martin :** Vous dites que cela commencera dès le printemps prochain, mais ce que j'aimerais vraiment savoir, c'est la date de fin. J'aimerais avoir une idée du temps que cela prendra, car j'imagine qu'il pourrait s'agir d'un processus assez long.

**Mr. Halucha :** Je crois que cela prendra environ 24 mois.

**La sénatrice Martin :** Nous suivrons cela de près. Au nom des contribuables, je me dois également de vous demander quelle sera la répartition approximative des coûts par projet. Qu'en est-il des contributions foncières, des lacunes en matière d'approvisionnement et des conditions de financement? Quels sont les coûts unitaires pour ces premiers sites? Comment cela se traduira-t-il pour les Canadiens, c'est-à-dire dans quelle mesure cela contribuera-t-il à faire baisser les loyers et les prix plutôt qu'à accroître les marges? J'aimerais que vous nous donniez quelques précisions à ce sujet.

**M. Halucha :** Il y a beaucoup d'aspects qui sont abordés dans cette question. Je crois que le coût unitaire serait d'environ 350 000 \$. Cela n'est pas encore coulé dans le béton, car les projets n'ont pas encore été soumis aux marchés. C'est un calcul rapide basé sur la taille de la capitalisation.

Le coût pourrait être plus élevé sur certains marchés, et moindre sur d'autres. La planification ne s'est pas beaucoup faite en fonction d'une construction modulaire. Il s'agit évidemment d'un changement important puisque nous voulons que ce projet

storeys, after that it's very hard to do modular but mass timber becomes possible.

So it's really hard to give you a number until they've gone to market and they've got their vendors and they've moved forward. That's their rough math. Our hope is to get that number lower. That's what we want. And certainly talking to a lot of the modular, prefab companies, they're priced competitively or potentially lower.

**Senator Ringuette:** Most of us have been here and have been listening budget after budget with a lot of billion dollars for housing issues that were, for the most part, transferred to provinces and municipalities.

When I look at the May 2025 CMHC report they say that the municipal cost is roughly 20%, and can be higher in some communities like Toronto. And municipal costs, or development charges are for infrastructure, sewer and so forth, which usually is paid when a new homeowner buys the house and starts to pay homeowner's tax for these municipal services.

Now, when I look at the Ottawa region and the development that is being done within the city of Ottawa, the developer buys the land, builds the house, builds the infrastructure, the road, the sidewalks, the water, the sewer. What exactly are municipal fees for these developments? In this situation I find that two and two don't equal four.

Please explain to me, the money that is being sent from federal coffers to these municipalities to lower the housing costs, mostly, they're still being able to charge these phenomenal municipal costs at the same time that the developer is doing the infrastructure? It doesn't match. What are you going to do about it?

**Mr. Halucha:** Thank you very much, senator, for the question.

What we have been doing about it, and it's particularly through the community housing infrastructure fund, is where we have made those investments we have been looking for relief for developers, for homeowners on, development charges. We've set that as a condition, if we provide money for that exact type of municipal infrastructure we're looking for them to make reductions in terms of their development charges.

serve de vitrine aux logements modulaires de 9 à 12 étages. Au-delà de cela la construction modulaire devient très difficile, mais l'utilisation de bois massif devient possible.

Il est donc très difficile de vous donner un chiffre tant que les projets n'ont pas été proposés sur les marchés, qu'ils n'ont pas trouvé leurs fournisseurs et qu'ils n'ont pas été mis en train. C'est le calcul approximatif qu'on en fait. Nous espérons que la facture sera inférieure à cela. C'est ce que nous voulons. Or, les discussions que nous avons eues avec de nombreuses entreprises de construction modulaire et préfabriquée nous indiquent que leurs prix sont concurrentiels, voire potentiellement moindres.

**La sénatrice Ringuette :** La plupart d'entre nous avons entendu parler budget après budget des milliards de dollars consacrés aux questions de logement, des sommes qui, en très grande partie, ont été transférées aux provinces et aux municipalités.

Quand je regarde le rapport de la Société canadienne d'hypothèques et de logement de mai 2025, je constate que le coût municipal représente environ 20 % du coût total, et qu'il peut être plus important dans certaines villes comme Toronto. Or, les coûts municipaux ou les frais d'aménagement — ce qui concerne les infrastructures, les égouts, etc. —, sont généralement payés lorsqu'un nouveau propriétaire achète une maison et commence à payer la taxe foncière pour ces services municipaux.

Maintenant, quand je regarde la région d'Ottawa et les projets qui sont réalisés dans la ville d'Ottawa, je constate que le promoteur achète le terrain, construit la maison, construit les infrastructures, la route, les trottoirs, le système d'adduction d'eau, les égouts. Quels sont exactement les frais municipaux pour ces aménagements? Dans ce scénario, je constate que deux et deux ne font pas quatre.

Pouvez-vous m'expliquer pourquoi l'argent versé par le Trésor fédéral à ces municipalités pour réduire les coûts des logements permet à la plupart d'entre elles de continuer à facturer des frais municipaux phénoménaux alors que le promoteur immobilier construit les infrastructures? Cela ne colle pas. Que comptez-vous faire à ce sujet?

**M. Halucha :** Merci beaucoup de cette question, sénatrice.

Ce que nous avons fait à cet égard, notamment par l'intermédiaire du Fonds canadien pour les infrastructures liées au logement, c'est que nous avons réalisé ces investissements en cherchant à alléger les droits d'aménagement pour les promoteurs et les propriétaires. Nous avons posé comme condition que, si nous fournissons des fonds pour ce type précis d'infrastructure municipale, nous nous attendons à ce que les municipalités réduisent leurs droits d'aménagement.

**Senator Ringuette:** Directly to the municipalities?

**Mr. Halucha:** Directly to the municipalities.

**Senator Ringuette:** Do you have confirmation from the developer that is the situation that is happening?

**Mr. Halucha:** Well, they are publicly committing to it. It's a contribution agreement with us, the conditions are being accepted. This program has been running for about a year, but we will be confirming that it's done.

I would say, as well, municipalities are tackling development charges in a way that they weren't maybe two years ago. A couple of years ago, unless you were like Senator Varone and had a strong background in this sector you might not even have known what development charges were. You buy a house, they don't show up on your bill of sale, you're just paying them.

And when housing prices were lower, you didn't even notice it. But as the prices have gone up in many jurisdictions the prices have gone up on development charges, and there has been a backlash.

As a result of that a lot of measures have been taken both by municipalities and provinces to reduce it. For example, in Toronto I just happen to have a list of steps they've done. They have frozen, to 2024 levels, the development charge rates. They have eliminated development charges for purpose-built rental housing. They have given a development charge payment deferral for condo units. So a lot of steps are being taken because they want the construction to take place, they want the development to take place so they have been taking measures. And it is quite appropriate that cities do it.

**Senator Ringuette:** Excuse me, and I know you're very knowledgeable, but I don't see any condition in regard to federal funding that was put there. It seems that we have a situation, in Vancouver and mostly Toronto, where were the conditions of federal funds to the province of Ontario and the city of Toronto?

**Mr. Halucha:** So with the province of Ontario we could not get housing conditions from the province and, therefore, we did not do an agreement under this program with the province. We were not able to get an agreement so we moved the money from a provincial allocation into a direct-delivery model. And we're now working with cities and we're asking cities to give us those conditions.

**La sénatrice Ringuette :** Est-ce que ces investissements ont été versés directement aux municipalités?

**M. Halucha :** Oui, ils ont été versés directement aux municipalités.

**La sénatrice Ringuette :** Les promoteurs immobiliers vous ont-ils confirmé que c'est bien ce qui se passe?

**M. Halucha :** Eh bien, les municipalités s'y engagent publiquement. Il s'agit d'un accord de contribution qu'elles ont avec nous et dont les conditions ont été acceptées. Ce programme est en place depuis environ un an et nous allons confirmer que c'est bien ce qui se passe.

Je dirais également que les municipalités abordent les droits d'aménagement différemment d'il y a deux ans. Il y a quelques années, à moins d'être comme le sénateur Varone et d'avoir une solide expérience dans ce secteur, vous ne saviez peut-être même pas ce qu'étaient les droits d'aménagement. Lorsque vous achetez une maison, ils n'apparaissent pas sur votre facture. Vous les payez, c'est tout.

Lorsque les prix de l'immobilier étaient plus bas, vous ne les remarquiez même pas, mais maintenant que les prix ont augmenté à bien des endroits, les droits d'aménagement ont également augmenté, ce qui a eu des répercussions.

En conséquence, de nombreuses mesures ont été prises par les municipalités et les provinces pour réduire ces droits. À titre d'exemple, j'ai une liste des mesures qui ont été prises à Toronto en la matière. La ville a gelé les taux des droits d'aménagement au niveau de 2024. Elle a supprimé les droits d'aménagement pour les logements locatifs construits à cette fin. Elle a accordé un report de paiement des droits d'aménagement pour les copropriétés. De nombreuses mesures ont donc été prises parce que la ville veut qu'il y ait de la construction, elle veut qu'il y ait du développement. Des mesures ont donc été prises à cette fin. Et il est tout à fait indiqué que les villes fassent de même.

**La sénatrice Ringuette :** Excusez-moi, je sais que vous êtes très bien informé, mais je ne vois aucune condition concernant le financement fédéral qui a été mis en place. Il semble que nous avons un problème à Vancouver et surtout à Toronto. Où étaient les conditions du financement fédéral accordé à la province de l'Ontario et à la ville de Toronto?

**M. Halucha :** Nous n'avons pas pu obtenir de conditions en matière de logement de la part de la province de l'Ontario et, par conséquent, nous n'avons pas conclu d'accord dans le cadre de ce programme avec la province. Comme nous n'avons pas pu obtenir d'accord, nous avons transféré les fonds d'une allocation provinciale vers un modèle de prestation directe. Nous travaillons maintenant avec les villes et nous leur demandons d'accepter ces conditions.

The same thing in British Columbia. In British Columbia we could not get what we wanted from them in terms of a cut to their development charges, so we scaled back our financing to the province, substantially, and to match only the reduction they were willing to do in exchange for the money. So we are trying to match them.

**Senator Ringuette:** So what you're saying is that these development fees being charged by municipalities are mostly because the province of Ontario and the province of B.C. would not have an agreement in regard to those conditions?

**Mr. Halucha:** No, no. They charge them because they can. It's a revenue stream for them.

**Senator Ringuette:** So there's no condition —

**The Chair:** Senator Ringuette, your time is expired, sorry about that, not to be rude, an interesting conversation, by the way. Maybe in the second round if we have time.

**Senator C. Deacon:** Thank you witnesses for being here. Three quick questions.

Is your program design pro competitive? Being it really encourages innovative new entrants not just major incumbents, and the success of them? And how can you show that?

What problems are absolutely crucial for you to solve? That you're saying, okay, we must get these three things solved in everything that we do.

And what key performance indicators will enable you to demonstrate success five years from now, that you're tracking? That says, yes, we're making headway here?

**Mr. Halucha:** Those are not easy questions, but I'll do my best to go quickly. On innovative new entrants I think the advantage is that — if you can call it an advantage — through Build Canada Homes, by working with modular and off-site construction in most cases those are not the mainstream builders.

**Senator C. Deacon:** Like that one that went to Kent Homes which is Irving owned.

La même chose s'est produite en Colombie-Britannique. En Colombie-Britannique, comme nous n'avons pas pu obtenir ce que nous voulions pour la réduction des droits d'aménagement, nous avons réduit considérablement notre financement à la province, afin qu'il ne corresponde qu'à la réduction qu'elle était prête à accorder en échange de l'argent. Nous essayons donc de nous aligner sur eux.

**La sénatrice Ringuette :** Vous dites donc que les droits d'aménagement facturés par les municipalités sont principalement dus au fait que la province de l'Ontario et la province de la Colombie-Britannique refusent ces conditions?

**Mr. Halucha :** Non, non. Elles les facturent parce qu'elles le peuvent. C'est une source de revenus pour elles.

**La sénatrice Ringuette :** Il n'y a donc aucune condition...

**Le président :** Sénatrice Ringuette, votre temps est écoulé, je m'en excuse, sans vouloir vous manquer de respect. C'était une conversation intéressante, soit dit en passant. Si le temps le permet, vous aurez peut-être l'occasion de la reprendre au prochain tour.

**Le sénateur C. Deacon :** Merci à nos témoins de leur présence. J'ai trois questions rapides pour vous.

La conception de votre programme est-elle favorable à la concurrence, en ce sens qu'elle encourage réellement les nouvelles entreprises innovantes et pas seulement les grands acteurs habituels, ainsi que leur réussite? Dans l'affirmative, comment pouvez-vous nous le prouver?

Quels sont les problèmes qu'il est absolument crucial pour vous de résoudre? Ceux pour lesquels vous dites : « D'accord, voici les trois problèmes que nous devons résoudre dans tout ce que nous faisons. »

Enfin, quels sont les indicateurs de performance clés que vous suivez afin de vous permettre de démontrer dans quelle mesure vous aurez réussi dans cinq ans? Quels sont ces indicateurs qui vous permettront de dire : « Oui, nous faisons des progrès dans tel ou tel domaine »?

**Mr. Halucha :** Ce ne sont pas des questions faciles, mais je vais faire de mon mieux pour y répondre rapidement. En ce qui concerne les nouvelles entreprises innovantes, je crois que l'avantage, si l'on peut appeler cela un avantage, c'est que Maisons Canada nous permet de travailler avec la construction modulaire et hors site et que, dans la plupart des cas, les entreprises qui œuvrent de ce côté ne sont pas des constructeurs traditionnels.

**Le sénateur C. Deacon :** Comme celui qui a été donné à Kent Homes, qui appartient à Irving.

**Mr. Halucha:** I see what you're saying. I don't think we would discourage working with companies like Irving, for example, that have a track record, are cost competitive and bring the best value to Canadians.

**Senator C. Deacon:** Are you looking to make sure that your policies are pro-competitive that allow innovative new entrants, not just the big guys, to win?

**Mr. Halucha:** I would say yes, absolutely.

**Senator C. Deacon:** Can you demonstrate that to us in a follow-up letter?

**Mr. Halucha:** I'll do my best. It will be in the design of a request for information or a request for proposals, what types of contribution agreements we —

**Senator C. Deacon:** Exactly, because procurement locks so many smaller vendors out.

**Mr. Halucha:** But pro-competition will be critical to this. In fact, I think incumbents will — saying that ones that are well established in a space like modular the way Irving is, or ATCO, or some of the big providers around the country, I think they will probably do well, because they have a lot of capital and they have an ability to bring —

**Senator C. Deacon:** Those are assumptions. They are probably fair assumptions. But ensuring your program is designed in a pro-competitive manner is not an assumption; it's a design. I really hope that is a consideration.

What problems do you think are absolutely crucial for you to solve through this that you know in the end once you solve those, you're really making headway?

**Mr. Halucha:** One of the big challenges is consumer acceptability around modular and prefab. A lot of people have concepts around what that housing looks such as how comfortable is it? Do I want to own it? Is it as durable? Will investment be sustained? And I think that will be a key thing that we need to break through, just like on electric cars; for a long period of time, people had conceptions about range anxiety sort of things. We have to have a social change around the acceptance of that type of technology, because that's going to be essential for —

**M. Halucha :** Je vois ce que vous voulez dire. Je ne pense pas que nous découragerions la collaboration avec des entreprises comme Irving, par exemple, qui ont fait leurs preuves, qui sont concurrentielles sur le plan des coûts et qui offrent le meilleur rapport qualité/prix aux Canadiens.

**Le sénateur C. Deacon :** Cherchez-vous à vous assurer que vos politiques favorisent la concurrence et permettent aux nouvelles entreprises innovantes, et pas seulement aux gros joueurs, de gagner?

**M. Halucha :** Je dirais que oui, absolument.

**Le sénateur C. Deacon :** Pouvez-vous nous le démontrer dans une lettre de suivi?

**M. Halucha :** Je ferai de mon mieux. Ce sera dans la conception d'une demande d'informations ou d'une demande de propositions, quels types d'accords de contribution nous...

**Le sénateur C. Deacon :** Exactement, parce que les marchés publics excluent tant de petits fournisseurs.

**M. Halucha :** Il reste que le fait de miser sur la concurrence sera essentiel au succès de ce programme. En fait, je considère que les acteurs en place — je veux dire ceux qui sont bien établis dans un domaine comme celui de la construction modulaire, comme Irving, ATCO ou certains des grands fournisseurs du pays —, bref, je crois que les acteurs en place s'en sortiront probablement bien, car ils disposent de beaucoup de capitaux et ont la capacité d'apporter...

**Le sénateur C. Deacon :** Ce sont des hypothèses. Ce sont probablement des hypothèses raisonnables, mais le fait de veiller à ce que votre programme soit conçu de manière à favoriser la concurrence n'est pas une hypothèse, c'est une question de conception. J'espère vraiment que cela sera pris en considération.

Selon vous, quels sont les problèmes qu'il est absolument crucial de résoudre et dont vous savez qu'une fois résolus, vous aurez vraiment progressé?

**M. Halucha :** L'un des grands défis est l'acceptabilité des consommateurs à l'égard des logements modulaires et préfabriqués. Beaucoup de gens ont des idées préconçues au sujet de ces logements. Sont-ils confortables? Aimerais-je en posséder un? Sont-ils aussi durables que les constructions traditionnelles? Est-ce un investissement susceptible d'être rentable? Je crois que ce sera l'un des aspects clés sur lesquels nous devrons travailler, comme cela a été le cas pour les voitures électriques. Pendant longtemps, les gens avaient des idées préconçues au sujet de certains aspects des véhicules électriques, comme l'angoisse liée à l'autonomie. Nous devons favoriser un changement social afin d'amener les gens à accepter ce type de technologie, car cela sera essentiel pour...

**Senator C. Deacon:** That's not within your control, necessarily. What's a problem within your control?

**Mr. Halucha:** I think it is in our control, because showcasing those types of home, working with modular producers — the Government of Canada does a lot of procurement. I think we will have an ability to effect that over time, and especially working with partners.

I think within our control is collaboration. For a long time, the federal government was not present in home building. I think we're back, and I think we're back big with this government. Therefore, there are a lot of opportunities for collaboration. We're trying to feed that through the design on Build Canada Homes and other initiatives, so working with provinces, municipalities, industrial builders, I think that's absolutely core, those partnerships.

**Senator C. Deacon:** Thank you, deputy minister. Five years from now, what key performance indicators will you be looking at to say, yes, I got the job done?

**Mr. Halucha:** I would say three. One, I think we need to increase the amount of supply in Canada, and we need to hopefully reduce construction costs. I think construction costs have to come down, because that's at the heart of what I think Senator Varone was saying earlier on in terms of the market failure. The construction side of the business has to become more affordable, because they have effectively priced themselves out of a lot of markets right now.

Secondly, if we can increase the amount of affordable housing in Canada. I mentioned the 4% to 5%, getting closer to what the OECD average is. The third one would be a higher market share for modular. Right now, they're about 2%. We know with existing capacity, like what they're not using; they don't have to buy more machines; they can triple that.

Getting a market share of like 10% in five years, I think, would show that this technology and this approach to building is on a growth trajectory that would bring real change to the country.

**Senator C. Deacon:** That's great. If I could just clarify, the building cost is actually total cost to the consumer, I think is probably what you're looking at.

**Mr. Halucha:** Absolutely.

**Le sénateur C. Deacon :** Cela n'est pas nécessairement quelque chose que vous pouvez contrôler. Parlez-moi d'un problème qui relève de votre contrôle?

**Mr. Halucha :** Je crois que cela relève de notre contrôle, car la proposition de ce type de logement, la collaboration avec les fabricants de modules... Le gouvernement du Canada fait beaucoup d'achats. Je pense que nous aurons la capacité d'insuffler ce changement au fil du temps, notamment en travaillant avec ceux qui deviendront nos partenaires.

J'estime que la collaboration est un élément qui est sous notre contrôle. Pendant longtemps, le gouvernement fédéral n'était pas présent dans la construction de logements. Je crois que nous sommes de retour et qu'avec ce gouvernement, nous sommes de retour en force. Il y a donc de nombreuses possibilités de collaboration. Nous essayons d'alimenter cela aux termes de la conception de Maisons Canada et d'autres initiatives, donc en travaillant avec les provinces, les municipalités et les constructeurs industriels. Je crois que ces partenariats sont absolument essentiels.

**Le sénateur C. Deacon :** Merci, monsieur le sous-ministre. Dans cinq ans, quels indicateurs de rendement clés examinerez-vous pour établir si vous avez atteint vos objectifs?

**Mr. Halucha :** Je dirais qu'il y en a trois. Premièrement, je crois que nous devons augmenter l'offre au Canada et, espérons-le, réduire les coûts de construction. Je crois que les coûts de construction doivent baisser, car c'est ce qui est au cœur de ce que le sénateur Varone disait tout à l'heure concernant le mauvais fonctionnement du marché. Le secteur de la construction doit devenir plus abordable, car ses prix élevés lui barrent présentement la porte à de nombreux marchés.

Deuxièmement, il faudra voir si nous pouvons augmenter le nombre de logements abordables au Canada. J'ai mentionné les taux de 4 à 5 %, ce qui se rapproche de la moyenne de l'OCDE. Le troisième indicateur sera de voir si les constructions modulaires prennent une part accrue du marché. À l'heure actuelle, elles représentent environ 2 % du marché. Nous savons qu'avec les capacités existantes, dont celles qui ne sont pas utilisées, ils sont en mesure de tripler ce chiffre sans avoir à acheter plus de machines.

J'estime que le fait d'atteindre une part de marché de 10 % d'ici cinq ans montrerait que cette technologie et cette approche de la construction sont sur une trajectoire de croissance qui se traduira par un changement bien concret au pays.

**Le sénateur C. Deacon :** C'est formidable. Si je comprends bien, vous dites que le coût de construction correspond en fait au coût total pour le consommateur. Je pense que c'est probablement ce que vous visez.

**Mr. Halucha :** Absolument.

**Senator C. Deacon:** Because of the influence of fees.

[*Translation*]

**Senator Dalphond:** You talked about six projects that have been selected, including one in Quebec, in Longueuil.

Can you tell us more about this project, its timelines and its challenges? I think that in Quebec, municipalities cannot receive federal subsidies without the Government of Quebec's approval. If the Government of Quebec does not approve of a program, you cannot enable municipalities to receive money the way you did in Ontario by circumventing the lack of agreement with the Ford government.

**Mr. Halucha:** Thank you for the question.

[*English*]

The addresses of the properties have not been made public yet, so I'm going to leave it to the minister and the government to pick when they announce those. I think we'll be transparent at the right time around timelines for each of the specific properties.

The second point you've made, though, around, I believe it's called M-30, which is the provincial legislation in Quebec, which exactly as you said, limits our ability to do business directly with municipalities, I would say two things: One, we're going to work really closely with the Quebec government so that Build Canada Homes can be successful in the province. Again, back to my point about collaboration, that's where we're starting.

Secondly, the land in Longueuil is actually federal land, so there's no intention to actually send money to a municipality in that case. We'll be going to market, they'll be selecting a builder, they will build on that land, but we absolutely want to do it collaboratively with the municipality and the province.

[*Translation*]

**Senator Dalphond:** How many apartments will there be?

**Mr. Halucha:** I do not have the answer. Can I send you the number later?

**Senator Dalphond:** I seem to recall that, in the last federal program for building subsidized apartments, Quebec was the last province to sign an agreement. The program even needed to be extended by another year to ensure that the agreement was signed. Can this be expected to happen quickly, or could it take two years or more elsewhere in Canada?

**Le sénateur C. Deacon :** En raison de l'incidence des frais.

[*Français*]

**Le sénateur Dalphond :** Vous avez parlé de six projets qui ont été retenus, dont un au Québec, à Longueuil.

Pouvez-vous nous parler un peu plus de ce projet, de ses échéanciers et de ses difficultés? Je pense qu'au Québec, une municipalité ne peut recevoir de subvention du fédéral sans l'approbation du gouvernement du Québec. Donc, si le gouvernement du Québec n'est pas d'accord sur le programme, la municipalité ne peut pas recevoir d'argent, comme vous l'avez fait en Ontario en contournant l'absence d'entente avec le gouvernement Ford.

**M. Halucha :** Je vous remercie de la question.

[*Traduction*]

Les adresses des propriétés n'ont pas encore été rendues publiques, je vais donc laisser le soin au ministre et au gouvernement de les choisir lorsqu'ils les annonceront. Je pense que nous ferons preuve de transparence au moment opportun en ce qui concerne l'échéancier pour chacune des propriétés.

Cependant, en ce qui concerne votre deuxième point, qui porte, je crois, sur la loi provinciale du Québec appelée M-30, qui, comme vous l'avez dit, limite notre capacité à faire affaire directement avec les municipalités, j'aimerais dire deux choses. Premièrement, nous allons travailler en étroite collaboration avec le gouvernement du Québec afin que le programme Maisons Canada puisse être couronné de succès dans la province. Encore une fois, pour en revenir à mon argument sur la collaboration, c'est par là que nous allons commencer.

Deuxièmement, le terrain à Longueuil est en fait un terrain fédéral, donc il n'est pas question dans ce cas particulier d'envoyer de l'argent à la municipalité. Nous allons mettre le terrain sur le marché et ils choisiront un constructeur qui construira sur ce terrain, mais nous voulons absolument le faire en collaboration avec la municipalité et la province.

[*Français*]

**Le sénateur Dalphond :** Combien d'appartements prévoit-on?

**M. Halucha :** Je n'ai pas la réponse. Est-ce que je peux vous envoyer le nombre plus tard?

**Le sénateur Dalphond :** Je crois me souvenir que, dans un dernier programme fédéral visant à construire des appartements subventionnés, le Québec a été la dernière province à signer une entente; il a même fallu étendre le programme une année de plus pour que l'entente soit signée. Est-ce qu'on peut s'attendre à ce que cela se fasse rapidement, ou est-ce que cela risque de prendre deux ans de plus qu'ailleurs au Canada?

[English]

**Mr. Halucha:** I'm not certain which program. We are in discussions with Quebec on the Canada Housing Infrastructure Fund, and those discussions are going quite well.

**Senator Dalphond:** Good to hear.

[Translation]

**The Chair:** We had originally scheduled 60 minutes for your testimony, but I am sure you can see that there is a lot of interest from the senators around the table. Would our witnesses be available for an extra 15 minutes? There would be a second round of questions, and turns could be limited to three minutes each.

[English]

**Senator Varone:** The ministry responsible for housing and infrastructure is radically different in terms of its organization than it was four years ago. Currently, you have CMHC, the Canada Infrastructure Bank, and now the Canada Lands Company — which is the land bank — under your oversight.

My question relates to CMHC. During my tour of builders this summer and industry leaders, the criticism I heard was that CMHC lacked productivity and creativity. Over the years, CMHC has morphed into something less than what it was many years ago. Many years ago, it was incredibly creative. It created products that allowed people to purchase their first home, with mortgage insurance.

I look back to when the mortgage stress test was first introduced, it was to calm a market that was overheated. But they didn't arrange any other financial products that extended the amortization or extended the term with a CMHC guarantee.

As a department, are you looking to create a better roster of mortgage products that will help Canadians purchase homes? I'm just looking at, a 20-year term, 20-year amortization, fixed mortgage, low rate of interest, that can eliminate this bandwidth of high interest rates, low interest rates, high interest rates, low interest rates, and depending when your mortgage expires, you're going to be in jeopardy. That's what I'm getting at. It's available everywhere else in North America and Europe, just not in Canada.

**Mr. Halucha:** My department does not have responsibility for the commercial side of CMHC. I understand they might be coming to the committee, so they could answer that question, along with the Department of Finance, who actually is the interlocutor with them.

[Traduction]

**M. Halucha :** Je ne sais pas exactement de quel programme il s'agit. Nous sommes en pourparlers avec le Québec au sujet du Fonds canadien pour les infrastructures liées au logement, et ces discussions se déroulent plutôt bien.

**Le sénateur Dalphond :** C'est bon à savoir.

[Français]

**Le président :** Nous avions prévu 60 minutes pour votre témoignage à l'origine, mais vous voyez sûrement l'intérêt que suscite cette question chez les sénateurs autour de la table. Est-ce que nos témoins seraient disponibles 15 minutes de plus? Il y aurait une seconde ronde de questions. On pourrait se limiter à trois minutes par intervention.

[Traduction]

**Le sénateur Varone :** Le ministère chargé du logement et de l'infrastructure est organisé de manière radicalement différente par rapport à ce qu'il était il y a quatre ans. À l'heure actuelle, vous supervisez la SCHL, la Banque de l'infrastructure du Canada et maintenant la Société immobilière du Canada, qui est la réserve foncière.

Ma question porte sur la SCHL. Durant ma tournée cet été, les constructeurs et dirigeants de l'industrie que j'ai rencontrés ont reproché à la SCHL son manque de productivité et de créativité. Au fil des ans, la SCHL s'est transformée en une organisation moins dynamique qu'elle ne l'était autrefois. Il y a de nombreuses années, elle faisait preuve d'une grande créativité. Elle concevait des produits qui permettaient aux gens d'acheter leur première maison grâce à l'assurance hypothécaire.

Je repense au contexte dans lequel le test de résistance hypothécaire a été instauré pour la première fois, l'objectif étant de calmer un marché en surchauffe. Cependant, aucun autre produit financier n'a été créé pour prolonger l'amortissement ou la durée des prêts garantis par la SCHL.

Votre ministère envisage-t-il de créer une meilleure gamme de produits hypothécaires pour aider les Canadiens à acheter une maison? Disons une hypothèque à taux fixe sur 20 ans, avec une période d'amortissement de 20 ans et un faible taux d'intérêt — un produit qui permettrait d'éliminer les fluctuations constantes des taux d'intérêt, car les emprunteurs peuvent se retrouver en situation précaire selon la date d'échéance de leur hypothèque. C'est là où je veux en venir. Ce type de produit est disponible partout ailleurs en Amérique du Nord et en Europe, sauf au Canada.

**M. Halucha :** Mon ministère ne s'occupe pas du volet commercial de la SCHL. Je crois comprendre que ses représentants viendront peut-être témoigner devant le comité. Ils pourraient donc répondre à cette question, tout comme le ministère des Finances, qui est leur interlocuteur.

I would say, though, a lot of the flexibilities that we have built into Build Canada Homes comes out of the same kind of critique you have raised, which is that CMHC was either not able or not willing to do some of the innovative things that were being asked of it by developers. I think a lot of the impediments were hard-wired into some of the program criteria that the government gave them. We removed a lot of that for Build Canada Homes, so the business model is actually kind of inspired by a lot of those negative stories around the constraints — restraints that were in place, including flexibility of tools that BCH will have.

**Senator Loffreda:** I have a question regarding the Canada Rental Protection Fund, which was a key component of last year's housing plan, as you know. The amount of \$1.5 billion has been allocated to this fund to preserve the affordability of existing rental homes and support the acquisition of new affordable units. Could you clarify whether Housing, Infrastructure and Communities Canada plays a leadership role in the administration of the fund?

Additionally, what are the outcomes of the federal government's early consultations with experts from the community housing sector? Specifically, how is this input helping to ensure the fund is designed to effectively address growth constraints, enable rapid protection of affordable housing and promote long-term sustainability for the sector?

**Ms. Goulding:** Thank you very much for the question. The Canada Rental Protection Fund has not yet formally launched. There was a call for applications that launched in March and closed on May 29, and we're in the process of completing our assessment of those applications.

I think it's important to remember that the rental protection fund was a result of much input from stakeholders in the community housing sector. The fund is meant to be a sector-led fund, so what Build Canada Homes will be investing in now is a fund manager who will, on behalf of the sector, manage those funds and leverage other sources of funds to acquire already-affordable housing, and maintain that in a sustainable, long-term way.

The focus is very much the non-market sector, not-for-profit sector, which we know has a built-in incentive to focus on affordability. The focus of the fund will be to allow the fund manager to fill a couple of roles: one to draw in new sources of funds, so that the fund can be revolving and self-sustaining, but, two, to play some of the navigator role for the sector.

One of the things we heard clearly from the community sector stakeholders is that in this space — and it's similar for Build Canada Homes, which will be focused on new construction, and

Je dirais toutefois que bon nombre des assouplissements que nous avons intégrés au programme Maisons Canada découlent du même genre de critiques que vous avez soulevées, à savoir que la SCHL n'était pas apte ou disposée à faire certaines des choses novatrices que les promoteurs lui demandaient. Je pense que beaucoup d'obstacles étaient ancrés dans certains des critères fixés par le gouvernement. Nous en avons supprimé une grande partie pour Maisons Canada. Ainsi, le modèle d'affaires s'inspire en quelque sorte d'un grand nombre de ces histoires négatives liées aux contraintes en place — notamment en ce qui concerne la souplesse des outils utilisés dans le cadre de Maisons Canada.

**Le sénateur Loffreda :** J'ai une question concernant le Fonds canadien de protection des loyers, qui était un élément clé du plan de logement de l'année dernière, comme vous le savez. Un montant de 1,5 milliard de dollars y a été attribué pour préserver l'abordabilité des logements locatifs existants et soutenir l'acquisition de nouveaux logements abordables. Pourriez-vous préciser si Logement, Infrastructures et Collectivités Canada joue un rôle de premier plan dans l'administration du fonds?

De plus, quels sont les résultats des premières consultations du gouvernement fédéral auprès d'experts du secteur du logement communautaire? Plus précisément, comment leur apport permet-il de concevoir un fonds qui peut répondre efficacement aux contraintes de croissance, favoriser une protection rapide des logements abordables et promouvoir la durabilité à long terme du secteur?

**Mme Goulding :** Je vous remercie beaucoup pour la question. Le Fonds canadien de protection des loyers n'a pas encore été instauré officiellement. Un appel de demandes a été lancé en mars et a pris fin le 29 mai, et nous sommes en train de terminer notre évaluation de ces demandes.

Je pense qu'il est important de se rappeler que le fonds de protection des loyers repose en bonne partie sur l'apport des intervenants du secteur du logement communautaire. Comme le fonds est censé être dirigé par le secteur, Maisons Canada investira d'emblée dans un gestionnaire de fonds qui, au nom du secteur, gérera ces fonds et mobilisera d'autres sources de financement pour acquérir des logements déjà abordables et les entretenir de façon durable à long terme.

Le fonds cible principalement le secteur non marchand, c'est-à-dire le secteur à but non lucratif, qui, nous le savons, a un intérêt intrinsèque à promouvoir l'abordabilité. L'objectif du fonds sera de permettre au gestionnaire de remplir deux rôles : d'une part, attirer de nouvelles sources de financement afin que le fonds puisse être renouvelable et autosuffisant et, d'autre part, jouer un rôle de guide pour le secteur.

L'un des messages que nous avons clairement entendus de la part des intervenants du secteur communautaire, c'est que dans ce domaine — et c'est la même chose pour Maisons Canada, qui

this is on acquisition — but building that capital stack is complex.

One of the things that we heard in applying, for example, the CMHC programming is that often you had to have a number of those pieces in place before you could come to CMHC. What this is doing is putting the control into the sector and allowing them to sort of play that aggregator role and build that capital stack and build capacity, with a built-in focus on long-term affordability.

**Senator Loffreda:** Thank you.

**Senator McBean:** Thank you for your responses. I think they've answered a lot of the questions that I've come with today. I'm just going to drill into one thing specifically. You've mentioned a couple of times that 700 homes would be built in Nunavut. When will people be living in those homes? When can you commit to people living in those, because as we know, it's not a new situation, as Senator Yussuff said? There are challenges in building there. It has been said many times 700 new homes. When will people be living in those homes?

**Mr. Halucha:** Thank you very much for the question, senator. I would say as rapidly as possible. We're working on a contribution agreement that I hope will be signed, again, once budgets have been approved by Parliament. That's obviously important; we need the money. The discussions we've had with the Nunavut government, it's effectively already in existing programming, so they have supply that they are bringing to the market every year. We will effectively be buying into that program, so we don't have to set anything up. This is a collaboration, partnership, where we're effectively buying a set of outcomes, and they will deliver the homes. It's kind of as fast as they can go, and they've been going very fast.

**Senator Yussuff:** A lot of this is based on this new model of modular home, which is not a new model. Modular homes have been built around the world except for Canada. But one of the things we haven't done, because Canadians don't know what we're talking about to some degree as this is not how we've been building houses in the country for the most part. How does the government plan to engage Canadians in this?

I come out of the auto industry. When automation happened, cars were still being built but not the same amount of human involvement in the cars. But we built even better quality cars as a result of the technology. How do we plan to promote this to give people the comfort level that's required, because for some of us

se concentrera sur les nouvelles constructions, alors que ce fonds visera l'acquisition —, la constitution de ces capitaux est une tâche complexe.

L'un des constats que nous avons faits concernant les demandes, par exemple, pour les programmes de la SCHL, c'est qu'il fallait souvent qu'un certain nombre de ces éléments soient en place avant de pouvoir s'adresser à la SCHL. Ce fonds permet au secteur d'exercer un contrôle et de jouer en quelque sorte le rôle d'aggregateur, d'accumuler ces capitaux et de renforcer les capacités, tout en mettant l'accent sur l'abordabilité à long terme.

**Le sénateur Loffreda :** Je vous remercie.

**La sénatrice McBean :** Je vous remercie de vos réponses. Je pense que vous avez répondu à bon nombre des questions que j'avais en tête aujourd'hui. Je vais m'attarder sur un point en particulier. Vous avez mentionné à quelques reprises que 700 maisons seraient construites au Nunavut. Quand les gens pourront-ils emménager dans ces logements? Pouvez-vous vous engager à donner une date d'emménagement? Comme nous le savons, et comme l'a dit le sénateur Yussuff, il ne s'agit pas d'une nouvelle situation. La construction dans la région pose des défis. Il a été question de 700 nouveaux logements à maintes reprises. Quand les gens pourront-ils y emménager?

**M. Halucha :** Merci beaucoup de la question, sénatrice. Je dirais que ce serait le plus rapidement possible. Nous travaillons à un accord de contribution qui, je l'espère, sera signé, là encore, une fois que les budgets auront été approuvés par le Parlement. C'est évidemment important; nous avons besoin de l'argent. Les discussions que nous avons eues avec les représentants du gouvernement du Nunavut montrent que cette initiative s'inscrit déjà dans leurs programmes existants. Ils mettent chaque année des logements sur le marché. Nous allons effectivement participer à ce programme, mais nous n'aurons pas à mettre en place quoi que ce soit. Il s'agit d'une collaboration, d'un partenariat, dans le cadre duquel nous achetons une série de résultats, et ce sont eux qui livreront les logements. Cela dépend donc de leur rythme et, jusqu'à présent, ils avancent très rapidement.

**Le sénateur Yussuff :** Une bonne partie de cet effort repose sur le nouveau modèle des maisons modulaires, qui n'a d'ailleurs rien de nouveau. Des maisons modulaires sont construites partout dans le monde, sauf au Canada. En fait, les Canadiens ne savent pas trop de quoi il s'agit parce que ce mode de construction ne correspond pas à ce qui se fait habituellement au pays. Comment le gouvernement prévoit-il de mobiliser les Canadiens dans cette démarche?

Je viens de l'industrie automobile. Lorsque l'automatisation a été mise en place, nous avons continué à construire des voitures, mais avec beaucoup moins d'intervention humaine. Toutefois, la technologie nous a permis de construire des voitures de meilleure qualité. Comment envisageons-nous de promouvoir ce modèle

who spent a lifetime watching the carpenters construct every little aspect of the house — this will all be done in a factory and assembled on site, and it is done much faster? How do we plan to promote it so Canadians have comfort and support for it?

**Mr. Halucha:** I think you will see a lot of promotion of builds undertaken with Build Canada Homes and that will be a key part of this. You're absolutely right, the automation that took place in the auto sector is a really good example of the type of productivity improvements, and the quality being maintained.

I think what we're going to need to do is as we're announcing projects and as we're partnering with companies, we're going to have to work to help educate Canadians about the quality of these homes. As these projects happen and they happen across the country, there will be a lot of opportunities to showcase the technology that's being done, going forward.

**Senator Yussuff:** It's also the skill level that is required, which is different than what is being currently utilized.

**Mr. Halucha:** The skill level is different, as you said. It's not lower; it's different. But it is more easily available than some of the skilled trades that you need to do traditional home building. That has been the case, especially in some of the more industrialized places, and as you add more robotics, the skill level changes quite a bit.

*[Translation]*

**Senator Henkel:** There has been a lot of talk about innovation. You mentioned earlier that you were using tools such as artificial intelligence and technologies. However, all these innovations are needed very soon. It is important to construct and build quickly to make these homes accessible for Canadians.

How are you going to ensure that you know all the innovative companies, which are probably smaller than those you are used to working with, so that they too can build and contribute through their innovation? In fact, they are much more agile and highly innovative. I know just how much they are struggling to access these public contracts.

*[English]*

**Mr. Halucha:** I'll respond in two ways. First, we've already been having conversations with Innovation, Science and Economic Development Canada, the regional development agencies, our supercluster for advanced manufacturing, all of whom are already working with the exact kind of companies that

pour rassurer les Canadiens? Certains d'entre nous ont passé leur vie à regarder des charpentiers construire chaque détail d'une maison — dans ce cas-ci, tout sera fait dans une usine et assemblé sur place, et ce, beaucoup plus rapidement. Comment comptons-nous en faire la promotion afin de susciter la confiance et l'appui des Canadiens?

**M. Halucha :** Je pense que vous verrez beaucoup de promotion des logements construits dans le cadre de Maisons Canada, et ce sera un élément clé de cette initiative. Vous avez tout à fait raison : l'automatisation dans le secteur de l'automobile est un très bon exemple des gains de productivité et du maintien de la qualité.

Je pense qu'au fur et à mesure que nous annoncerons des projets et que nous établirons des partenariats avec des entreprises, nous devrons nous efforcer de sensibiliser les Canadiens à la qualité de ces logements. À mesure que ces projets se concrétisent partout au pays, il y aura beaucoup d'occasions de mettre en valeur les technologies utilisées.

**Le sénateur Yussuff :** Il y a aussi le niveau de compétence requis, qui est différent de ce qui est utilisé actuellement.

**M. Halucha :** Le niveau de compétence est différent, comme vous l'avez dit. Il n'est pas inférieur, mais simplement différent. En fait, il est souvent plus accessible que certaines des compétences spécialisées requises pour la construction traditionnelle de maisons. C'est particulièrement vrai dans certaines des régions les plus industrialisées et, grâce au recours accru à la robotique, le niveau de compétence évolue considérablement.

*[Français]*

**La sénatrice Henkel :** On parle beaucoup d'innovation. Tout à l'heure, vous avez mentionné que vous utilisiez des moyens comme l'intelligence artificielle et les technologies. Toutefois, on a besoin de toutes ces innovations très rapidement, justement; il faut rapidement construire, bâtir, pour rendre ces résidences accessibles pour les Canadiens et Canadiennes.

Comment allez-vous vous assurer de connaître toutes les entreprises innovantes, qui sont probablement plus petites que celles avec lesquelles on est habitué de travailler, afin qu'elles aussi puissent bâtir et contribuer grâce à leur innovation? En effet, elles sont beaucoup plus agiles et très innovantes. Je sais à quel point elles ont de la difficulté à avoir accès à ces contrats publics.

*[Traduction]*

**M. Halucha :** Je vais répondre de deux façons. Premièrement, nous avons déjà eu des discussions avec Innovation, Sciences et Développement économique Canada, les agences de développement régional, notre supergrappe pour la fabrication de pointe — tous collaborent déjà avec le type

you talked about, those innovative firms. They'll be a key avenue by which we get to know the companies.

The second thing, I think you're absolutely right; we need to know them better than we do today. The intention is to have an industry day in the coming months, hopefully before Christmas, with a focus on doing a prequalification of the key companies, because we don't know them well enough to do business with them. That will be an important step to have those introductions.

We're self-aware that we have these gaps in knowledge, and so actually over the summer, as we were doing a lot of the research and thinking and design on Build Canada Homes, we spent a lot of time with the modular sector, both at the association level and at the company level. I took every meeting that was offered just to get to know them and get a better sense. It's going to have to be a conscious part of our work going forward.

I spent a lot of my career at the Department of Industry, so I bring that aspect into housing in my current department as well.

**Senator Henkel:** The thing that hampers the most is the qualification and all those boxes that they need to actually square in order to be eligible, not just —

**Mr. Halucha:** I totally agree. Getting a prequalification list will be an important step. We will be looking for market actors. As Ms. Goulding mentioned, not all of the deals will originate inside of Build Canada Homes. It will be an important part of the capital stack, but there will be developers and builders who bring us projects. As they bring us those projects, we will be encouraging them to bring us modular off-site construction solutions.

What was interesting was by about August and September of this year heading into the announcement, modular companies across the country were telling me that they were receiving a huge amount of interest from not-for-profits, as well as developers who understand they need those partnerships. There's a positive kind of dynamism happening there that we need to encourage. I agree with you, it starts with recognizing that we need to know them better than we do now.

*[Translation]*

**The Chair:** Thank you, Senator Henkel. Thank you to our witnesses. Your testimonies will be taken into consideration as part of our new study on housing.

d'entreprises innovantes dont vous avez parlé. Ce seront des partenaires clés qui nous aideront à découvrir ces entreprises.

Deuxièmement, je pense que vous avez tout à fait raison : nous devons apprendre à mieux les connaître. Nous avons d'ailleurs l'intention d'organiser une journée de l'industrie dans les mois à venir, idéalement avant Noël, en mettant l'accent sur la préqualification des entreprises clés, parce que nous ne les connaissons pas assez bien pour faire affaire avec elles. Cette prise de contact sera une étape importante.

Nous sommes conscients de nos lacunes en matière de connaissances. C'est pourquoi, durant l'été, alors que nous étions occupés à approfondir la recherche, la réflexion et la conception pour le programme Maisons Canada, nous avons passé beaucoup de temps avec le secteur des maisons modulaires, tant à l'échelle de l'association qu'auprès des entreprises elles-mêmes. J'ai accepté toutes les réunions proposées, simplement pour avoir l'occasion de mieux les connaître et de mieux les comprendre. Cela devra faire partie intégrante de notre travail à l'avenir.

Ayant passé une grande partie de ma carrière au ministère de l'Industrie, j'apporte cette perspective dans le dossier du logement au sein de mon ministère actuel.

**La sénatrice Henkel :** Ce qui constitue le principal obstacle, ce sont les critères de qualification et toutes les cases que les entreprises doivent remplir pour être admissibles, et pas seulement...

**Mr. Halucha :** Je suis tout à fait d'accord. L'établissement d'une liste de préqualification sera une étape importante. Nous chercherons les acteurs du marché. Comme Mme Goulding l'a mentionné, toutes les ententes ne proviendront pas de Maisons Canada. Ce sera une composante essentielle des capitaux, mais il y aura des promoteurs et des constructeurs qui nous proposeront des projets. À mesure qu'ils le feront, nous les encouragerons à nous présenter des solutions de construction modulaire hors site.

Ce qui est intéressant, c'est que vers les mois d'août et de septembre de cette année, à l'approche de l'annonce, des entreprises de construction modulaire de partout au pays m'ont dit qu'elles recevaient énormément d'intérêt de la part d'organismes sans but lucratif, ainsi que de promoteurs immobiliers conscients de la nécessité de nouer des partenariats. Il y a une dynamique positive qui s'installe et que nous devons encourager. Je suis d'accord avec vous : il faut d'abord admettre que nous devons apprendre à mieux les connaître.

*[Français]*

**Le président :** Merci, sénatrice Henkel. Merci à nos témoins. Vos témoignages seront pris en considération dans le cadre de l'étude sur le logement que nous amorçons.

Colleagues, we will suspend briefly before proceeding with the next portion of our meeting, which will take place in camera.

(The committee continued in camera.)

Chers collègues, nous allons suspendre brièvement nos travaux avant de passer à la prochaine partie de notre réunion, qui se déroulera à huis clos.

(La séance se poursuit à huis clos.)

---