

EVIDENCE

OTTAWA, Wednesday, May 27, 2026

The Standing Senate Committee on Banking, Commerce and the Economy met this day with videoconference at 3:17 p.m. [ET] to study the subject matter of Bill C-20, An Act respecting the establishment of Build Canada Homes.

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

[*Translation*]

The Chair: Honourable senators, I wish to welcome you and all those watching us today on CPAC or on the sencanada.ca website.

My name is Clément Gignac. I am a senator from Quebec and chair of the Standing Senate Committee on Banking, Commerce and the Economy. Before we continue, I'd like to invite my colleagues to introduce themselves.

[*English*]

Senator Fridhandler: Daryl Fridhandler, Alberta.

Senator Papatello: Sandra Papatello, Ontario.

Senator Galvez: Senator Rosa Galvez, Quebec.

Senator Loffreda: Welcome. Senator Tony Loffreda from Montréal, Quebec.

Senator Ince: Welcome. Senator Tony Ince, Nova Scotia.

[*Translation*]

Senator Ringuette: Pierrette Ringuette from New Brunswick.

Senator Youance: Suze Youance from Quebec.

[*English*]

Senator McBean: Senator Marnie McBean, Toronto, Ontario.

Senator Henkel: Senator Danièle Henkel, Quebec.

Senator Wallin: Senator Pamela Wallin, Saskatchewan.

Senator Martin: Hello. Yonah Martin, British Columbia.

TÉMOIGNAGES

OTTAWA, le mercredi 27 mai 2026

Le Comité sénatorial permanent des banques, du commerce et de l'économie se réunit aujourd'hui, à 15 h 17 (HE), avec vidéoconférence, pour étudier la teneur du projet de loi C-20, Loi concernant la constitution de Maisons Canada.

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

[*Français*]

Le président : Honorables sénateurs et sénatrices, je vous souhaite la bienvenue, ainsi qu'à tous ceux et celles qui nous écoutent aujourd'hui sur CPAC ou à partir du site Web sur sencanada.ca.

Je m'appelle Clément Gignac, je suis un sénateur du Québec et je suis président du Comité sénatorial permanent des banques, du commerce et de l'économie. Avant de continuer, j'inviterais mes collègues à se présenter.

[*Traduction*]

Le sénateur Fridhandler : Daryl Fridhandler, Alberta.

La sénatrice Papatello : Sandra Papatello, Ontario.

La sénatrice Galvez : Sénatrice Rosa Galvez, du Québec.

Le sénateur Loffreda : Bienvenue. Sénateur Tony Loffreda, de Montréal, au Québec.

Le sénateur Ince : Bienvenue. Sénateur Tony Ince, de la Nouvelle-Écosse.

[*Français*]

La sénatrice Ringuette : Pierrette Ringuette, du Nouveau-Brunswick.

La sénatrice Youance : Suze Youance, du Québec.

[*Traduction*]

La sénatrice McBean : Sénatrice Marnie McBean, de Toronto, en Ontario.

La sénatrice Henkel : Sénatrice Danièle Henkel, du Québec.

La sénatrice Wallin : Sénatrice Pamela Wallin, de la Saskatchewan.

La sénatrice Martin : Bonjour. Yonah Martin, Colombie-Britannique.

[*Translation*]

The Chair: I'd like to remind everyone to keep earpieces away from microphones at all times to protect our interpreters. Honourable senators, as you know, the Senate adopted an order of reference on May 7, 2026 authorizing this committee to examine and report on the subject matter of Bill C-20, An Act respecting the establishment of Build Canada Homes, which was introduced in the House of Commons on February 5, 2026.

Since the bill is being studied at the House of Commons, the Senate has asked this committee to undertake what is known as a pre-study. Before we begin today's meeting, I'd like to invite one of our esteemed members, Senator Pierrette Ringuette, to address this committee on behalf of Senator Varone, the bill's sponsor. Senator Ringuette, you have the floor.

[*English*]

Senator Ringuette: Honourable senators, the following are remarks on behalf of Senator Varone. Believe me, Senator Varone remains the very proud sponsor of Bill C-20. They go like this:

Thank you, colleagues, for the opportunity to address you as the sponsor of Bill C-20, An Act respecting the establishment of Build Canada Homes.

As we commence this pre-study on Bill C-20, I would like to state at the outset that I am in full support of this legislation. I embrace the fact that the federal government has taken the lead to create non-market housing at a time when it is most needed throughout Canada. The potential scale of this enterprise is unprecedented.

This bill underscores the essential significance of housing, framing it not just as a basic necessity but as a cornerstone of human dignity and a pillar of social justice. Every Canadian deserves a decent place to call home.

For over a year, Prime Minister Carney has emphasized the necessity for the government to actively engage in the construction of affordable housing. Colleagues, Bill C-20 is a crucial step toward ensuring we achieve this objective effectively and expeditiously.

Bill C-20 proposes the establishment of the Crown corporation of Build Canada Homes, a strategic initiative designed to transform surplus government lands into vibrant housing communities. Rather than creating a new bureaucracy, this bill builds upon the outstanding work of the Canada Lands Company Limited, a Crown corporation with which I had the honour of serving for five years prior

[*Français*]

Le président : Je vous rappelle de garder les oreillettes à l'écart des microphones en tout temps pour protéger nos interprètes. Honorables sénateurs et sénatrices, comme vous le savez, un ordre de renvoi a été adopté par le Sénat le 7 mai 2026 afin d'autoriser ce comité à examiner, afin d'en faire rapport, la teneur du projet de loi C-20, Loi concernant la constitution de Maisons Canada, qui a été déposé à la Chambre des communes le 5 février 2026.

Le projet de loi étant devant la Chambre des communes, le Sénat a chargé ce comité d'entreprendre ce qu'on appelle une étude préalable. Avant de commencer la séance d'aujourd'hui, j'inviterais l'une de nos distinguées membres, la sénatrice Pierrette Ringuette, à livrer un message à ce comité au nom du sénateur Varone, qui parraine le projet de loi. Sénatrice Ringuette, vous avez la parole.

[*Traduction*]

La sénatrice Ringuette : Honorables sénateurs, voici les observations que je vais vous présenter au nom du sénateur Varone. Croyez-moi, le sénateur Varone reste le fier promoteur du projet de loi C-20. Alors voici :

Je vous remercie, chers collègues, de me donner l'occasion de m'adresser à vous dans mon rôle de promoteur du projet de loi C-20, Loi concernant la constitution de Maisons Canada.

Alors que nous entamons cette étude préliminaire du projet de loi C-20, je tiens à préciser d'emblée que je soutiens pleinement ce texte de loi. Je suis ravi que le gouvernement fédéral ait pris l'initiative de créer des logements sociaux à un moment où le besoin s'en fait le plus sentir dans tout le Canada. L'ampleur potentielle de cette initiative est sans précédent.

Ce projet de loi souligne l'importance cruciale du logement, non seulement comme un besoin fondamental, mais aussi comme étant au cœur de la dignité humaine et de la justice sociale. Tous les Canadiens méritent un chez-soi décent.

Depuis plus d'un an, le premier ministre Carney insiste sur la nécessité de s'engager activement dans la construction de logements abordables. Chers collègues, le projet de loi C-20 est une étape cruciale de l'atteinte efficace et rapide de cet objectif.

Le projet de loi C-20 propose la création de la société d'État Maisons Canada, une initiative stratégique visant à transformer les terrains excédentaires du gouvernement en quartiers résidentiels dynamiques. Plutôt que de créer une nouvelle bureaucratie, ce projet de loi s'appuie sur l'excellent travail de la Société immobilière du Canada Limitée, au sein de laquelle j'ai eu l'honneur de servir

to my appointment to the Senate. On the Canada Lands Company Limited, I chaired the Governance Committee and the Real Estate Committee, giving me insight into its expansive land holdings and insight into the duty and care of the management and reporting obligations to the government.

The Canada Lands Company Limited operates two distinct lines of business. Its attractions line manages and curates iconic Canadian landmarks, including the CN Tower, Ripley's Aquarium, Downsview Park, and the Old Port of Montréal, along with the Montréal Science Centre. The second and often overlooked line focuses on the active management of surplus federal lands. When certain properties are declared surplus by the federal government, the Canada Lands Company acquires them at fair market value, evaluating their potential for redevelopment. They carry out necessary environmental remediation and collaborate with community stakeholders to create thoughtful land-use plans, effectively reintegrating these lands into Canadian society. It is important to note that their mandate did not include the direct construction of housing but centred on the value-added resale of lands to builders in the marketplace to ensure a fair return for all Canadians.

With the creation of Build Canada Homes, Bill C-20 will elevate and integrate the land management team of Canada Lands into this Crown Corporation. This legislation will not only facilitate continued land development but also foster the construction of non-market housing for all Canadians.

This initiative recognizes that dignified housing is a fundamental human right and a cornerstone of personal well-being. As former President Barack Obama aptly stated, "A decent home is the cornerstone of dignity and opportunity."

As we move forward with our pre-study of Bill C-20, let us strive toward a future where every Canadian has the housing they deserve. With that, I trust you are eager to begin. I am here —

At least I know that he is listening in regards to his support for Bill C-20. Thank you, Mr. Chair.

The Chair: We will move now to the first panel. Colleagues, contrary to the usual practice, we will not receive the minister first, followed by the officials. To accommodate the minister's agenda, we will start with officials from the department, but stay tuned; the minister will join us at 5:15 p.m. in the third panel.

pendant cinq ans avant d'être nommé au Sénat. J'y ai présidé le comité de la gouvernance et celui des biens immobiliers, ce qui m'a donné un aperçu de ses vastes propriétés foncières. J'ai aussi mieux compris le devoir d'administrer avec diligence et de rendre des comptes au gouvernement.

La Société immobilière du Canada Limitée se consacre à deux secteurs d'activité très distincts. Sa division des attractions touristiques gère et met en valeur des sites emblématiques du Canada, notamment la Tour CN, l'Aquarium Ripley, le parc Downsview ainsi que le Vieux-Port et le Centre des sciences de Montréal. Sa division de l'immobilier, moins visible, se consacre à la gestion active des terres fédérales excédentaires. Quand le gouvernement fédéral déclare certaines propriétés excédentaires, la Société immobilière du Canada les acquiert à leur juste valeur de marché en évaluant leur potentiel de réaménagement. Elle procède aux mesures d'assainissement nécessaires et collabore avec les parties prenantes locales pour élaborer des plans réfléchis d'occupation des sols. Elle réintègre ainsi efficacement ces terres dans la société canadienne. Soulignons que son mandat ne comprend pas la construction directe de logements. Il se concentre sur la revente à valeur ajoutée de terrains à des promoteurs sur le marché immobilier afin de garantir un rendement équitable pour tous les Canadiens.

Avec la création de la société d'État Maisons Canada, le projet de loi C-20 renforcera les capacités de l'équipe de gestion des terres de la Société immobilière du Canada et l'intégrera dans la société d'État. Ce projet de loi facilitera l'aménagement des terres et favorisera la construction de logements non marchands pour tous les Canadiens.

Cette initiative reconnaît qu'un logement décent est un droit humain fondamental et un pilier du bien-être personnel. Comme l'a si bien dit l'ancien président Barack Obama : « Un logement décent est le fondement de la dignité et de l'épanouissement ».

Dans le cadre de notre étude préalable du projet de loi C-20, efforçons-nous de bâtir un avenir où tous les Canadiens auront le logement qu'ils méritent. Sur ce, je suis persuadé que vous êtes impatients de commencer. Je suis ici...

Au moins, je sais qu'il est à l'écoute pour appuyer le projet de loi C-20. Merci, monsieur le président.

Le président : Nous passons maintenant au premier groupe de témoins. Chers collègues, contrairement à l'usage habituel, nous n'accueillerons pas le ministre avant les fonctionnaires. Afin de respecter l'emploi du temps du ministre, nous commencerons par ses fonctionnaires. Cependant, restez à l'écoute, car le ministre se joindra à notre troisième groupe de témoins, à 17 h 15.

Joining us now are Lindsay Boldt, Director General, Housing Policy Branch, Housing, Infrastructure and Communities Canada and Jean-Sébastien Langelier, Executive Director, Strategic Policy and Integration Sector, Housing, Infrastructure and Communities Canada, and Ana Bailão, Chief Executive Officer of Build Canada Homes.

Welcome to our witnesses. I understand that you have some opening remarks. After that, we will go to the questions. You have the floor.

Ana Bailão, Chief Executive Officer, Build Canada Homes: Thank you, chair, and thank you, senators. Thank you to Senator Varone because we all know he is watching. We thank him for his support of this bill and his enthusiasm and wanting to ensure that we approve a bill that delivers on the promise of this Crown corporation. That is what we're going to be talking about here — a bill that actually will deliver on the promise and the potential of Build Canada Homes.

As the chair said, I'm pleased to be joined here by Lindsay Boldt and Jean-Sébastien Langelier from Housing, Infrastructure and Communities Canada.

It is well understood that Canadians are facing an affordable housing crisis that has been decades in the making. Restoring affordability means building more affordable homes more quickly and at a greater scale than this country has attempted before. That is the task in front of us.

It has implications not just for the housing supply but for how Canada builds its construction industry, supports Indigenous communities and competes economically.

That is precisely what Build Canada Homes, or BCH, is built to do. Build Canada Homes will work differently by combining financial and flexible financial tools, land access and development expertise under one roof. We will make it simpler and faster to get big projects off the ground by prioritizing modern methods of construction, such as factory-built housing. We will spark a more productive homebuilding industry.

Federal efforts have long been distributed across departments, agencies and programs. That fragmentation has cost us speed and impact. The housing sector has needed a focused, empowered federal presence dedicated solely to affordable housing delivery. Build Canada Homes is a response to that fragmentation — one accountable, purpose-built vehicle where there were many before.

Nous accueillons maintenant, de Logement, Infrastructures et Collectivités Canada, Mme Lindsay Boldt, directrice générale de la Direction générale des politiques du logement, et M. Jean-Sébastien Langelier, directeur exécutif du Secteur des politiques stratégiques et de l'intégration. Nous entendrons aussi Mme Ana Bailão, présidente-directrice générale de Maisons Canada.

Bienvenue à nos témoins. Je crois comprendre que vous nous présenterez des déclarations liminaires. Nous passerons ensuite aux questions. Vous avez la parole.

Ana Bailão, présidente-directrice générale, Maisons Canada : Merci, monsieur le président, et merci à vous, honorables sénateurs. Je remercie aussi le sénateur Varone, car nous savons tous qu'il nous regarde. Nous le remercions d'appuyer ce projet de loi avec tant d'enthousiasme et de veiller à ce que nous adoptions un libellé qui permette à cette société d'État de remplir son mandat. C'est précisément ce dont nous allons parler ici : un projet de loi qui permettra réellement à Maisons Canada de tenir ses promesses et de réaliser son potentiel.

Je suis ravie d'être accompagnée par les deux personnes que le président a présentées, Mme Lindsay Boldt et M. Jean-Sébastien Langelier, de Logement, Infrastructures et Collectivités Canada.

Nous savons tous que les Canadiens font face à une crise du logement abordable qui ne cesse de s'accroître depuis plusieurs décennies. Pour rétablir l'accessibilité financière, il faut construire davantage de logements abordables, plus rapidement et à plus grande échelle de toute l'histoire de notre pays. Telle est la tâche qui nous attend.

Nous devons nous attaquer non seulement à l'offre de logements, mais aussi à la manière dont le Canada développe son secteur de la construction, soutient les communautés autochtones et se positionne sur le plan économique.

C'est précisément le mandat de Maisons Canada. Cette société fonctionnera différemment des autres. Elle réunira sous un même toit des outils financiers et souples, l'accès aux terres et l'expertise en matière d'aménagement. Nous faciliterons et accélérerons le lancement de grands projets en privilégiant les méthodes de construction modernes, comme les maisons préfabriquées. Nous stimulerons ainsi l'industrie de la construction domiciliaire pour la rendre plus productive.

Depuis longtemps, les activités fédérales sont réparties entre différents ministères, organismes et programmes. Cette fragmentation nous a fait perdre de la rapidité et de l'efficacité. Le secteur du logement avait besoin d'une présence fédérale ciblée et inspirée qui se consacre entièrement à l'offre de logements abordables. La société d'État Maisons Canada vise à corriger cette fragmentation. Elle fonctionnera à l'aide d'un mécanisme unique, responsable et spécialement conçu qui remplacera les innombrables mécanismes qui existaient avant cela.

With Bill C-20, we will operate with the independence needed to move at the speed the market demands and with the accountability Parliament and Canadians expect.

As a Crown corporation, Build Canada Homes will have legal authority it does not currently have — to hold assets, to make equity investments and to structure complex financial transactions that attract private capital into affordable housing at scale. These are the instruments that allow Build Canada Homes to function as a sophisticated, affordable-housing developer, closing deals, structuring partnerships and unlocking capital that the current special-operating-agency model cannot access.

Furthermore, Bill C-20 establishes not just the mandate and expanded tools but the governance, the ministerial appointment of the board and CEO, annual policy guidance to the corporation and a corporate plan approved by the Treasury Board and tabled in Parliament.

Build Canada Homes is standing up a single-focus vehicle to do what no existing institution was built to do at this scale. Speed requires flexibility, and flexibility requires the right tools. For the first time, there is an affordable housing vehicle with both.

What gives me confidence is not only where we are going but how much ground we have already covered. With the initial \$13 billion capitalization, we are assembling a national pipeline forging partnerships across levels of government along with the non-profit and private sectors and establishing the operational foundations this Crown corporation needs to move from day one.

Already, commitments made alongside key partners represent more than 11,000 units, which is before accounting for future partners and projects taking shape across the country through our portal and direct partnerships we are actively developing. Just last week we announced our seventh partnership, this time with the territory of Yukon, which will support the delivery of at least 500 new affordable housing units across that territory. This builds upon agreements already established between our organization and Quebec, Nova Scotia, the City of Ottawa, Nunavut, British Columbia and New Brunswick, and, like others, are demonstrating the impacts of coordinated action across jurisdictions to increase the supply of housing.

Collectively, these early partnerships signal a new era of affordable housing in Canada and establish the foundation of a national delivery model, bringing together federal, provincial

Le projet de loi C-20 nous donnera l'indépendance nécessaire pour agir à la vitesse qu'exige le marché tout en assumant les responsabilités qu'attendent de nous le Parlement et les Canadiens.

À titre de société d'État, Maisons Canada disposera de pouvoirs juridiques qu'elle n'a pas à l'heure actuelle. Elle pourra détenir des actifs, faire des placements en actions et structurer des transactions financières complexes qui attireront des capitaux pour construire des logements abordables à grande échelle. Ce sont là les outils qui permettront à la société Maisons Canada d'agir à titre de promoteur immobilier spécialisé dans le secteur du logement abordable. Elle pourra conclure des accords, établir des partenariats et mobiliser des capitaux auxquels le modèle actuel d'organisme de service spécial n'a pas accès.

En outre, le projet de loi C-20 définit non seulement le mandat et les outils élargis de cette société d'État, mais aussi son mode de gouvernance. Le ministre nommera les membres du conseil d'administration et le directeur général. Ce projet de loi définit les orientations stratégiques annuelles de la société ainsi qu'un plan d'entreprise approuvé par le Conseil du Trésor et déposé au Parlement.

Maisons Canada crée une structure dédiée à un seul objectif afin de réaliser ce qu'aucune institution existante n'a pu accomplir à une telle échelle. La rapidité exige de la souplesse, et la souplesse nécessite de bons outils. Nous aurons enfin une structure dédiée au logement abordable qui dispose de ces deux atouts.

Ce qui me donne confiance, ce n'est pas seulement la direction que nous prenons, mais aussi le chemin que nous avons déjà parcouru. Grâce à une capitalisation initiale de 13 milliards de dollars, nous mettons en place un programme national qui établit des partenariats à tous les ordres de gouvernement et avec les secteurs sans but lucratif et privé. Nous posons les bases opérationnelles dont cette société d'État a besoin pour fonctionner dès son premier jour.

Nos principaux partenaires se sont déjà engagés à construire plus de 11 000 logements. Cela ne compte pas les partenariats à venir et les projets qui prennent forme partout au pays grâce à notre portail et aux partenariats que nous créons activement. La semaine dernière, nous avons annoncé la création de notre septième partenariat. Conclu avec le territoire du Yukon, il facilitera la construction d'au moins 500 nouveaux logements abordables dans l'ensemble de ce territoire. Il s'ajoute aux ententes déjà conclues entre notre organisme et le Québec, la Nouvelle-Écosse, la ville d'Ottawa, le Nunavut, la Colombie-Britannique et le Nouveau-Brunswick. Tout cela démontre les résultats que produit l'action coordonnée entre différentes administrations pour accroître l'offre de logements.

Dans leur ensemble, ces premiers partenariats marquent le début d'une nouvelle ère pour le logement abordable au Canada. Ils jettent les bases d'un modèle national efficace réunissant

and territorial governments; Indigenous partners; and the non-market and private sector to scale results over time.

These are not plans on paper; these are relationships that are active in our pipeline and growing. Bill C-20 will give us the tools to go further and faster.

As Senator Varone talked about, the transfer will also mean that key elements of the Canada Lands Company will come to Build Canada Homes and will bring federal land under a single delivery mandate. This is a meaningful step forward, enabling a more coordinated and accelerated approach to accessing and activating public lands, reducing barriers to developing and supporting the delivery of more affordable housing at scale. By consolidating these assets with BCH, the government can unlock the full potential of federal lands, reduce development timelines and better align projects with community needs. This streamlined approach will support the creation of mixed-income housing in complete communities while ensuring efficiency and financially sustainable delivery.

In just over seven months, Build Canada Homes has demonstrated what is possible. Bill C-20 builds on that platform, giving this organization the flexibility to act in concert with the market while always keeping its public policy mandate at the forefront. That is the balance this legislation strikes, and that is what matters.

I am looking forward to answering your questions.

The Chair: Thank you.

Ms. Boldt, I understand that you have some opening remarks. Please give us the “executive” version.

Lindsay Boldt, Director General, Housing Policy Branch, Housing, Infrastructure and Communities Canada: Absolutely.

So, I will focus my remarks on a few areas to emphasize where Ms. Bailão has provided some background on Build Canada Homes. I want to set up the context with the fact that it was initially launched in September 2025 as a special operating agency within Housing, Infrastructure and Communities Canada. It has been given the mandate to accelerate the supply of affordable housing across Canada by leveraging public lands, deploying flexible financial tools and catalyzing modern methods of construction. These activities are supported by an initial capitalization of \$13 billion and, through the initial structure as a special operating agency, Build Canada Homes can draw on the authorities of the department’s existing legal

les gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux, les partenaires autochtones ainsi que le secteur non marchand et le secteur privé, afin d’amplifier les résultats au fil du temps.

Il ne s’agit pas de simples projets sur papier, mais de relations concrètes qui sont en cours de développement et qui ne cessent de se renforcer. Le projet de loi C-20 nous donnera les outils nécessaires pour aller plus loin, plus rapidement.

Comme l’a indiqué le sénateur Varone, la création de cette société d’État nécessitera aussi le transfert d’éléments clés de la Société immobilière du Canada à Maisons Canada afin de regrouper les terres fédérales sous un mandat unique. Cette avancée importante améliorera la coordination et accélérera l’accès aux terres fédérales et leur mise en valeur. Elle réduira les barrières à l’aménagement et favorisera la construction à grande échelle de logements abordables. Quand ces actifs seront regroupés dans la société Maisons Canada, le gouvernement pourra exploiter pleinement le potentiel des terres fédérales, réduire les délais d’aménagement et mieux adapter les projets aux besoins des collectivités. Cette approche rationalisée favorisera la création de logements à revenus mixtes dans des collectivités globales tout en garantissant une mise en œuvre efficace et financièrement viable.

En un peu plus de sept mois, Maisons Canada a démontré ce qu’il était possible de réaliser. Le projet de loi C-20 s’appuie sur cette base. Il fournira à cet organisme la souplesse nécessaire pour agir au rythme des marchés tout en maintenant au premier plan son mandat d’intérêt public. C’est là l’équilibre que ce projet de loi établit, et c’est ce qui compte.

Je me ferai un plaisir de répondre à vos questions.

Le président : Merci.

Madame Boldt, je crois savoir que vous avez aussi une déclaration liminaire. Pourriez-vous nous en présenter une version condensée?

Lindsay Boldt, directrice générale, Direction générale des politiques du logement, Collectivités Canada : Bien sûr.

Je vais donc m’en tenir à mes observations clés pour souligner le contexte de Maisons Canada que Mme Bailão vient de nous présenter. Soulignons que cette initiative a été lancée en septembre 2025 sous forme d’organisme de service spécial relevant du ministère du Logement, des Infrastructures et des Collectivités. Elle a pour mandat d’accélérer l’offre de logements abordables partout au Canada en tirant parti des terres fédérales à l’aide d’outils financiers souples et en favorisant l’adoption de méthodes de construction modernes. Ces activités s’appuient sur une capitalisation initiale de 13 milliards de dollars et, grâce à sa structure initiale d’organisme de service spécial, Maisons Canada peut se prévaloir des pouvoirs conférés

framework to advance early investments and move forward to establish partnerships.

The proposed legislation would now transition Build Canada Homes into a Crown corporation with a broader set of legislative powers and additional operational flexibility. It marks an important step in the Government of Canada's efforts to increase housing supply and improve access to affordable housing across the country.

As a Crown corporation, Build Canada Homes will have the independence and autonomy to draw on private capital and to form partnerships that maximize federal investments while benefiting from the greatest operational flexibility to execute with the speed expected by the market.

I will pass through some of the points about the various powers within the legislation, but I do want to note something Ms. Bailão had mentioned:

[*Translation*]

Build Canada Homes will bring together federal resources and expertise in affordable housing funding, real estate and development to fulfill its mandate faster. By consolidating these key functions, Build Canada Homes will transform how the government works with other key housing system partners to make large-scale development projects and the mixed market financially viable and affordable over the long term.

[*English*]

The legislation does have several important provisions to ensure Build Canada Homes remains accountable to Parliament and Canadians. In particular, it would be subject to the Financial Administration Act, which includes established reporting and audit requirements. So, like other Crown corporations, Build Canada Homes would be required to prepare corporate plans, operating and capital budgets, annual reports and audited financial statements. Corporate plans and annual reports will be tabled in Parliament through the responsible minister.

There are also formal review mechanisms that are set out in the "Build Canada Homes act," including a review of the act 5 years after it comes into force and every 10 years thereafter.

Ultimately, the bill seeks to balance operational flexibility with public accountability. Its purpose is to provide Build Canada Homes with the powers to deliver on its mandate while maintaining clear oversight and reporting obligations to Parliament and Canadians. Thank you.

par le cadre juridique existant du ministère pour réaliser des investissements précoces et établir des partenariats.

Ce projet de loi prévoit de transformer Maisons Canada en une société d'État dotée de pouvoirs législatifs plus étendus et d'une plus grande souplesse opérationnelle. Il s'agit d'une étape importante des activités déployées par le gouvernement du Canada pour accroître l'offre de logements et pour améliorer l'accès à des logements abordables partout au pays.

La société d'État Maisons Canada disposera de l'indépendance et de l'autonomie nécessaires pour mobiliser des capitaux privés et pour établir des partenariats qui optimiseront les investissements fédéraux. Elle bénéficiera aussi d'une souplesse opérationnelle maximale pour agir avec la rapidité que le marché exige.

Je vais souligner les différentes compétences que fournit ce projet de loi. Mais avant cela, je vais revenir sur une observation de Mme Bailão.

[*Français*]

Maisons Canada réunira les ressources et l'expertise fédérales en matière de financement du logement abordable, d'immobilier et de développement afin d'accélérer la réalisation de son mandat. En regroupant ces fonctions clés sous un même toit, Maisons Canada transformera la façon dont le gouvernement collabore avec les autres partenaires clés du système de logement afin de rendre les projets de développement à grande échelle et le marché mixte financièrement viables et abordables à long terme.

[*Traduction*]

Ce projet de loi comporte plusieurs dispositions importantes visant à garantir que la société Maisons Canada rende des comptes au Parlement et aux Canadiens. Elle serait notamment soumise à la Loi sur la gestion des finances publiques, qui établit des obligations claires en matière de production de rapports et d'audits. Ainsi, à l'instar des autres sociétés d'État, Maisons Canada serait tenue d'élaborer des plans d'entreprise, des budgets de fonctionnement et d'investissement, des rapports annuels et des états financiers vérifiés. Les plans d'entreprise et les rapports annuels seront déposés au Parlement par le ministre responsable.

La Loi sur Maisons Canada prévoit également des mécanismes de révision formels, notamment un réexamen de la loi cinq ans après son entrée en vigueur, et tous les dix ans par la suite.

En fin de compte, ce projet de loi vise à établir un juste équilibre entre la souplesse opérationnelle et la reddition de comptes au public. Il vise à doter Maisons Canada des pouvoirs nécessaires pour remplir son mandat, tout en lui imposant des obligations claires en matière de contrôle et de reddition de comptes envers le Parlement et les Canadiens. Merci.

[Translation]

The Chair: Thank you.

Did you have any comments to add?

Jean-Sébastien Langelier, Executive Director, Strategic Policy and Integration Sector, Communities Canada: No, thank you.

The Chair: Colleagues, I'd like to welcome Senator Youance, who's joining us. Welcome.

Given the time we have left, I suggest we allow three minutes per person. We have about 35 minutes to 40 minutes. We may even have time for a second round.

[English]

Senator Fridhandler: You mentioned a list of provinces and municipalities. I'm interested in your approach to Alberta because Alberta, as you probably well know, has a piece of legislation known as the Provincial Priorities Act that requires any Alberta provincial agency or municipality to get provincial government consent before they can enter into an agreement with the federal government.

Are you having issues there, or have you advanced that to any extent?

Ms. Bailão: We are in active conversations with the Province of Alberta to have an implementation table and a partnership. We're hoping to add Alberta to the list of partnerships we will be announcing fairly soon. There is a good relationship happening. We are discussing how to work in the future, going down to a list of projects we're both interested in supporting. There is actually great cooperation because we both understand that if we both come at the projects together, we leverage our dollars a lot better. Coordination is happening, and we're bringing some of the municipalities into the conversation, as well.

Senator Fridhandler: Good luck, whether it is with the municipalities or the province.

Ms. Bailão: I'm an optimist, senator.

Senator Fridhandler: You talked about fragmentation in the federal government across various departments. One thing that has been identified is the Canada Lands Company and how you are going to integrate that, but nothing else, including the affordable housing side of CMHC, is mentioned in the legislation.

[Français]

Le président : Merci.

Aviez-vous des remarques à ajouter?

Jean-Sébastien Langelier, directeur exécutif, Secteur des politiques stratégiques et de l'intégration, Logement, Infrastructures et Collectivités Canada : Non, merci.

Le président : Chers collègues, j'aimerais souhaiter la bienvenue à la sénatrice Youance, qui se joint à nous. Bienvenue.

Étant donné le temps qu'il nous reste, je propose d'accorder trois minutes par question. Nous avons une période de 35 à 40 minutes au total. Nous aurons peut-être même du temps pour une deuxième ronde.

[Traduction]

Le sénateur Fridhandler : Vous avez mentionné une liste de provinces et de municipalités. Je m'intéresse particulièrement à votre approche à l'égard de l'Alberta, car, comme vous le savez sans doute, cette province a adopté une loi intitulée Provincial Priorities Act, qui impose aux organismes et aux municipalités de l'Alberta d'obtenir l'accord du gouvernement provincial avant de conclure une entente avec le gouvernement fédéral.

Avez-vous éprouvé des difficultés à ce sujet, ou avez-vous déjà fait des progrès dans ce domaine?

Mme Bailão : Nous sommes en pourparlers actifs avec la province de l'Alberta en vue de mettre en place un centre de coordination de la mise en œuvre et un partenariat. Nous espérons ajouter l'Alberta à la liste des partenariats que nous annoncerons très prochainement. Nos relations sont bonnes. Nous discutons de la manière de coopérer en dressant une liste de projets que nous souhaitons tous deux soutenir. En fait, nous coopérons très bien, car nous comprenons qu'en nous attaquant ensemble à ces projets, nous tirerons un bien meilleur parti de nos ressources financières. La coordination de nos activités est en cours, et nous invitons certaines municipalités à se joindre à la discussion.

Le sénateur Fridhandler : Bonne chance, autant auprès des municipalités que de la province.

Mme Bailão : Je suis optimiste, sénateur.

Le sénateur Fridhandler : Vous avez évoqué une fragmentation entre les différents ministères fédéraux. Vous avez mentionné l'intégration de la Société immobilière du Canada, mais vous n'avez dit rien d'autre sur le volet du logement abordable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la SCHL, qui n'est pas mentionné dans le projet de loi.

Can you tell me what other pieces of federal government operations on affordable housing you're looking at and how they are going to be implemented? I would like to see that there has been some comprehensive study of reducing this fragmentation, if that is what you are doing behind the scenes.

Ms. Bailão: The programs that CMHC used to deliver on affordable housing, like the Affordable Housing Fund and the Rapid Housing Initiative, have come to an end. We worked closely with CMHC to have a proper transition, with the goal of ensuring that people understand there is a transition and that Build Canada Homes will now be the delivery agency of affordable housing from the federal government.

We continue to work and collaborate with CMHC because there are a few programs that are boundaries between where we work. We do everything right now, from transitional housing all the way to where the Apartment Construction Loan Program starts to operate, which is the program that CMHC will continue to have. We're working closely with CMHC because, sometimes, both organizations collaborate on certain projects.

There is going to be one window. In terms of non-market affordable housing — all of that support that is coming through the federal government will come through Build Canada Homes, not through CMHC. CMHC will focus on the market, data, research, lots of work and lots of collaboration. We have one side of the housing continuum, and they have the other side.

Senator Fridhandler: Can we get a complete list of these other fragmented agencies in the government? It is not just CMHC; there are more, I would believe — maybe this is all from the inside. I would like to understand — a written list.

The Chair: Looking for a list, okay.

Now, we will switch to the official critic of the bill.

Senator Martin: I only have three minutes, so I have to choose one of many questions.

It's too early to ask you this. You have all these wonderful announcements, but what has been approved in terms of shovels scheduled to go into the ground this construction season? I think that question will follow.

I'm concerned about some of the history of past bureaucracies and their ability to build in a timely manner, like Rockliffe Shanning Park and Jericho Lands in Vancouver. I just want to understand. How will this be any different?

Pourriez-vous m'indiquer quelles autres mesures du gouvernement fédéral en matière de logement abordable vous examinez actuellement et comment elles vont être mises en œuvre? J'espère que vous avez mené une étude approfondie sur les moyens de réduire cette fragmentation, si vous le faites déjà discrètement.

Mme Bailão : Les programmes mis en œuvre par la SCHL pour offrir des logements abordables, comme le Fonds pour le logement abordable et l'Initiative pour la création rapide de logements, ont pris fin. Nous avons collaboré étroitement avec la SCHL pour effectuer la transition en douceur afin que les gens comprennent bien qu'il y a une transition et que Maisons Canada sera désormais l'organisme fédéral chargé de la mise en œuvre des programmes de logement abordable.

Nous continuons à travailler et à collaborer avec la SCHL, car certains programmes se situent aux limites de nos domaines d'intervention respectifs. Nous nous occupons de tout, depuis le logement de transition jusqu'à l'intervention du Programme de prêts pour la construction d'appartements, que la SCHL continuera à gérer. Nous travaillons en étroite collaboration avec la SCHL sur certains projets.

Nous établissons un guichet unique. Pour les logements abordables non marchands, le gouvernement fédéral fournira tous les soutiens par l'entremise de Maisons Canada et non de la SCHL. La SCHL se concentrera sur le marché, les données, la recherche. Elle effectuera cet énorme travail et collaborera de très près avec nous. Nous nous occupons d'un volet du continuum du logement, et la SCHL s'occupe de l'autre.

Le sénateur Fridhandler : Pourrions-nous obtenir une liste complète de ces autres organismes gouvernementaux fragmentés? Il n'y a pas que la SCHL, il y en a sûrement d'autres. Je suppose que tout cela vient de l'interne. J'aimerais m'en faire une idée précise, en recevoir une liste écrite.

Le président : Vous voulez une liste. Très bien.

Nous allons maintenant céder la parole à la porte-parole officielle du projet de loi.

La sénatrice Martin : Je n'ai que trois minutes, alors je dois choisir une question parmi toutes celles qui me viennent à l'esprit.

Il est trop tôt pour vous poser cette question. Vous avez fait toutes ces annonces formidables, mais pour quels projets le lancement des travaux a-t-il été approuvé pour cette saison de construction? Je pense que cette question viendra plus tard.

Le rendement passé de certaines administrations et de leur capacité à mener à bien des projets dans les délais impartis m'inquiète, comme ce fut le cas pour le Rockliffe Shanning Park et le Jericho Lands à Vancouver. Pourriez-vous m'expliquer comment ce projet de loi corrigera cela?

Bureaucracy doesn't solve the actual issues around getting the land ready for development and all the jurisdictions that have to be navigated. Some of these projects are multi-decades long. How will this Build Canada Homes be so much more efficient when history tells us we will have delays?

Ms. Bailão: I believe the cooperation with the provinces and the municipalities is a great start. We all have jurisdiction over land development, financing and support of affordable housing. As I mentioned, in most of the provinces, we have things like implementation tables where we talk about not only the money that we're bringing to that province and that city in terms of grants and financing but also how we collaborate on lands. I think that will speed the process as well. We bring the financing, the grants and the land all together into one organization. Therefore, when we take this to market, we already tell the proponents what they can expect in terms of some of the support that the federal government will be able to provide.

Senator Martin: It all sounds very ambitious, so I'm going to wait for the details and see what happens.

Maybe I'll ask a question about the financial piece. You have significant borrowing powers that will allow you to operate more like a commercial developer, including issues debt and drawing on the Consolidated Revenue Fund, et cetera. There are a lot of powers there.

For Canadians following this at home, can you explain, in simple terms, how much debt Build Canada Homes could reasonably take on over the next five years? What happens if a major project fails and that debt cannot be repaid? Ultimately, who bears the loss? Is it the private partners, Build Canada Homes itself or, obviously, the taxpayers?

Ms. Bailão: Right now, there is a \$400-million limit of borrowing capacity in the legislation.

The way that we structure partnerships will influence where that debt lies. It depends whether it's a joint venture or if it's a full-out lease where we control and own the land, but we lease it, and it is the developer who develops and holds the debt and the risks. It all depends on the way you take the sites to market.

Obviously, we want to be able to leverage and attract as much capital with as little risk as possible, and that will be taken into consideration as we put that land up for development.

La bureaucratie ne résout pas les véritables problèmes liés à la préparation des terrains à l'aménagement et à la multitude d'instances administratives avec lesquelles il faut composer. Certains de ces projets s'étendent sur plusieurs décennies. Comment le programme Maisons Canada pourra-t-il être tellement plus efficace, alors que l'expérience nous montre que les retards sont inévitables?

Mme Bailão : Je pense que la coopération avec les provinces et les municipalités est un excellent point de départ. Nous avons tous des compétences en matière d'aménagement du territoire, de financement et de soutien au logement abordable. Comme je l'ai dit, nous avons créé dans la plupart des provinces des centres de coordination de la mise en œuvre. Nous y discutons non seulement des subventions ou des fonds accordés à la province ou à la ville en question, mais de la façon de collaborer sur l'aménagement des terres. Je pense que cela accélérera le processus. Nous regroupons les activités de financement, les subventions et l'aménagement des terres au sein d'un même organisme. Cela nous permet d'indiquer aux promoteurs quels soutiens le gouvernement fédéral leur fournira.

La sénatrice Martin : Tout cela semble très ambitieux, je vais donc attendre d'en savoir plus. Nous verrons comment les choses évoluent.

Je vais vous poser une question sur l'aspect financier. Vous disposez de pouvoirs d'emprunt considérables qui vous permettront de fonctionner davantage comme un promoteur immobilier commercial, notamment en émettant des titres de créance et en puisant dans le Trésor, et cetera. Ces pouvoirs sont très étendus.

Pour les Canadiens qui suivent cette affaire depuis chez eux, pourriez-vous expliquer, en termes simples, quel niveau d'endettement Maisons Canada pourrait raisonnablement assumer au cours de ces cinq prochaines années? Que se passerait-il si un grand projet échouait et que cette dette ne pouvait être remboursée? En fin de compte, qui assumerait la perte? Les partenaires privés? Maisons Canada? Ou, évidemment, les contribuables?

Mme Bailão : À l'heure actuelle, la loi limite la capacité d'emprunt à 400 millions de dollars.

La manière dont nous structurons nos partenariats détermine à qui incombe cette dette. Tout dépend si nous créons une coentreprise ou si nous concluons un contrat de location à part entière. Dans ce dernier cas, nous contrôlons et détenons le terrain, mais nous le louons. Le promoteur se charge de l'aménagement et assume la dette et les risques. Tout dépend de la manière dont nous commercialisons les sites.

Il va sans dire que nous souhaitons mobiliser un maximum de capitaux tout en réduisant les risques au minimum. Nous tiendrons compte de cela quand nous mettrons le terrain en vente pour l'aménager.

Senator Martin: You mentioned about — this is regarding the — okay, where is my question? Can I do round two?

The Chair: You will be the first on round two.

Senator Martin: Thank you.

Senator Wallin: I'm going to try a simple approach to this because I think everybody thought that Build Canada Homes was going to go out and build homes and do it quickly because people needed them. Can you explain the process of building a home?

Are you going to pitch somebody and say, "We have some land available that the federal government owns. Are you interested in putting a building or a home on it if we give you half of it?"

What's the process, considering all the issues, like that of jurisdiction, that people have already raised? We have heard endless testimony about the municipal rules across this country that make it impossible for the private sector to do what you are promising to do.

Ms. Bailão: It is important to note that we have, basically, three lines of business.

We have our line of business, where we attract proponents that want to partner with us through our pipeline, people that have either municipalities or non-profit organizations and developers on their own land. They want to partner with us on some of their projects. Some want grants, and some want to do a joint venture with us.

There is a financial partnership. Some of those are already under construction. To be honest with you, from the 11,000 units we already committed to, there are properties that have shovels in the ground already because these were organizations that we've been able to partner with. They had the process ready.

Senator Wallin: You're not providing just money because you've got \$13 billion, but that's not —

Ms. Bailão: In some cases, we can come at it just with a financial contribution, absolutely. With the Affordable Housing Fund, there was a financial contribution. The structure is different, but there is a partnership that Build Canada Homes can make that does not involve our own land.

La sénatrice Martin : Vous avez parlé de... C'est à propos de... Bon, où en est ma question? Puis-je passer au deuxième tour?

Le président : Vous serez la première sur la liste du deuxième tour.

La sénatrice Martin : Merci.

La sénatrice Wallin : Je vais essayer d'aborder le problème en toute simplicité. Je crois que tout le monde croyait que Maisons Canada allait se lancer dans la construction de logements et les produire rapidement, car les gens en ont vraiment besoin. Pouvez-vous nous expliquer le processus de construction d'un logement?

Allez-vous proposer aux promoteurs de construire un édifice ou une maison dans des terrains qui appartiennent au gouvernement fédéral?

Quelle est la marche à suivre, compte tenu de tous les problèmes soulevés, comme celui du champ de compétence? Nous avons entendu d'innombrables témoignages concernant les réglementations municipales en vigueur à travers le pays qui empêchent le secteur privé de mettre en œuvre ce que vous promettez de faire.

Mme Bailão : Soulignons que nous dirigeons en fait trois secteurs d'activité.

Nous avons notre propre secteur d'activité, dans lequel nous attirons des promoteurs qui souhaitent se joindre à notre portefeuille de projets. Ces gens représentent des municipalités ou des organismes à but non lucratif et des promoteurs immobiliers qui disposent de leurs propres terrains. Ils souhaitent s'associer à nous pour mener à bien certains de leurs projets. Certains souhaitent obtenir des subventions, d'autres désirent créer une coentreprise avec nous.

Nous concluons des partenariats financiers. Certains de ces projets sont déjà en cours de construction. En fait, parmi les 11 000 logements pour lesquels nous nous sommes engagés, certains sont déjà en chantier, car nous avons pu nouer des partenariats avec des organismes qui avaient suivi toutes les procédures requises.

La sénatrice Wallin : Vous ne vous contentez pas de fournir de l'argent simplement parce que vous disposez de 13 milliards de dollars, mais ce n'est pas...

Mme Bailão : Dans certains cas, nous apportons seulement une contribution financière. Dans le cadre du Fonds pour le logement abordable, nous avons apporté une contribution financière. Bien que la structure soit différente, Maisons Canada peut établir un partenariat qui ne nécessite pas que nous mettions à disposition nos propres terrains.

Senator Wallin: How would you approach a developer and say, “We would like you to pay for these 10 homes that we see being built on street X in town Y”?

Ms. Bailão: Usually the developer or the non-profit organization comes to us, and we look at their pro forma, what level of affordability they are providing, what kind of partnership they want, if they have modern methods of construction and if they’re building at scale. We see how we can make sure that happens and how we can extract as much affordability, and then, we can come at it in different ways. We can do a joint venture or equity participation or grant participation. We just want to make sure we are unlocking that potential and that affordable housing.

Then, we have our lands, which we take to market. Right now, we have six direct sites. We have done all the planning processes that are required, and now, we are asking the market to come to us to build these sites for us, and then we will have non-profits that will operate those sites.

It’s two different methods. One is —

Senator Wallin: Sorry. Second round, please.

[*Translation*]

Senator Henkel: Ladies and gentlemen, welcome to the committee. My question is for Ms. Bailão.

Bill C-20 gives Build Canada Homes two missions that are regularly talked about: it’s being asked to innovate and to deliver affordable housing as soon as possible. One mission is driven by innovation, which takes time and includes the potential of failure; the other is speed and reliability.

Can you explain how you combine innovation with your risk management framework? In short, is there a threshold? Do you have a risk budget? Does your investor framework include a protected tolerance zone?

[*English*]

Ms. Bailão: We created an investment policy that guides our investments. We are in the final stages of creating a land strategy policy as well. We have a credit policy. We have a risk policy that guides and measures our risks and our investments as well, both on the grant and financing partnerships as we invest in our lands, because we look at lands as a tool of delivering that innovation. It’s an investment, so it’s under our investment policy, risk policy and credit policy.

La sénatrice Wallin : Comment aborderiez-vous un promoteur immobilier pour lui dire : « Nous aimerions que vous assumiez le coût des 10 logements en cours de construction dans la rue X de la ville Y »?

Mme Bailão : En général, c’est le promoteur ou l’organisme à but non lucratif qui s’adresse à nous. Nous examinons son modèle, le niveau d’abordabilité qu’il propose, le type de partenariat qu’il souhaite. Nous vérifions s’il a recours à des méthodes de construction modernes et s’il construit à grande échelle. Nous examinons les moyens d’y parvenir et d’en retirer autant d’abordabilité que possible. Nous pouvons créer une coentreprise, participer au capital ou accorder des subventions. Nous tenons avant tout à libérer ce potentiel pour construire des logements abordables.

Deuxièmement, nous avons des terrains que nous offrons sur le marché. À l’heure actuelle, nous avons six terrains en vente directe. Nous avons accompli toutes les démarches administratives requises. Nous invitons donc le marché à se manifester pour construire ces sites à notre place. Ensuite, des organismes à but non lucratif se chargent de leur gestion.

Il s’agit de deux méthodes différentes. La première est...

La sénatrice Wallin : Désolée. Nous poursuivrons cela au deuxième tour.

[*Français*]

La sénatrice Henkel : Bienvenue parmi nous, messieurs et mesdames. Ma question s’adresse à Mme Bailão.

Le projet de loi C-20 confie à Maisons Canada deux missions qui sont en dialogue permanent : on vous demande d’innover et aussi de livrer des logements abordables au plus vite. Une mission est guidée par l’innovation, qui demande du temps et l’acceptation de l’échec potentiel; l’autre a trait à la rapidité et à la fiabilité.

Pouvez-vous expliquer au comité comment vous conjuguez le volet d’innovation dans votre mandat avec votre cadre de gestion de risque? Bref, est-ce qu’il y a un seuil, est-ce que vous avez un budget de risque, est-ce que vous avez une zone de tolérance qui est protégée dans votre cadre d’investisseur?

[*Traduction*]

Mme Bailão : Nous avons établi une politique d’investissement. Nous avons aussi presque terminé notre stratégie foncière. Nous avons aussi établi une politique de crédit ainsi qu’une politique de gestion des risques et des investissements pour les subventions de partenariat et pour les partenariats liés à nos investissements fonciers. Nous considérons les terrains comme un outil qui nous permet de concrétiser l’innovation. C’est un investissement qui dépend donc de nos politiques d’investissement, de gestion des risques et de crédit.

[Translation]

Senator Henkel: My second question is for Ms. Boldt and Mr. Langelier.

Bill C-20 allows lots of things, but requires little: no public target, no definition of affordability, no stated policy horizon. You've set the big legislative framework, but does this bill have elements to come later, or will it stay within the Build Canada Homes mandate? What I mean is, will it be mirrored in the ministerial directives, in investment policies or in future regulations?

Mr. Langelier: Thank you for the question. I can start with the definition of affordability. It was decided not to include a strict definition in the bill. The idea is to give the organization, the Crown corporation, some flexibility on how it implements its mandate.

As you said, the minister and the government have a number of tools at their disposal to guide the Crown corporation's broad strategic directions.

The model used is similar to that of other Crown corporations we're familiar with, such as the Canada Infrastructure Bank or CMHC. The idea is to have a legislative mandate that is quite flexible. There's a mission, and the Crown corporation is required to always link all its activities to its mandate in order to carry out that mission.

That said, there are a number of tools available, and they can be reflected in the various directives and in some ministerial mandate letters.

Senator Henkel: Where will this bill live?

The Chair: I'm sorry, Senator Henkel, but I have to give the floor to another senator.

[English]

Senator Ringuette: My first question is in regards to making sure that every community from coast to coast to coast will be served by your mandate. Some communities have no Canada Lands Company property, some communities have no private sector investors, the wealth is not there. Some communities have no non-profit groups in place, but they are in dire need. How are you going to meet that non-market housing situation? Concretely, how is that going to be met without that series of potential partners? Believe me, there are a lot of communities that have none of these.

Ms. Bailão: We're starting to see that. One of the partners that is coming to the table is the municipality. Rural municipalities are coming together. We're working on several partnerships where municipalities, small municipalities that

[Français]

La sénatrice Henkel : Ma deuxième question s'adresse à Mme Boldt et M. Langelier.

Le projet de loi C-20 autorise énormément, mais exige peu : pas de cible publique, pas de définition d'abordabilité, pas d'horizon stratégique inscrit. Vous avez fixé le grand cadre législatif, mais ce projet de loi a-t-il des éléments qui viendront plus tard, ou est-ce que ce projet de loi vivra dans la direction véritable de Maisons Canada? En fait, va-t-il se situer dans les directives ministérielles, dans les politiques d'investissement ou dans les règlements à venir?

M. Langelier : Merci pour la question. Je peux commencer par la définition de l'abordabilité. Le choix qui a été fait, c'est de ne pas avoir une définition qui est stricte dans le projet de loi. L'idée est de donner à l'organisation, à la société d'État, une certaine flexibilité lorsqu'elle appliquera son mandat.

Comme vous l'avez dit, le ministre et le gouvernement ont un certain nombre d'outils pour diriger les grandes orientations stratégiques de la société d'État.

Le modèle qui a été utilisé est semblable à d'autres sociétés d'État que l'on connaît, comme la Banque de l'infrastructure du Canada ou la SCHL. C'est l'idée selon laquelle le mandat législatif en tant que tel est assez flexible. Il y a une mission, et la société d'État a une obligation, dans toutes ses activités, de toujours lier ses activités à son mandat en vue de le réaliser.

Cela dit, il y a un certain nombre d'outils, et ils peuvent être reflétés dans les différentes directives et dans certaines lettres de mandat du ministre.

La sénatrice Henkel : Où vivra ce projet de loi?

Le président : Je suis désolé, sénatrice Henkel, mais je suis obligé de céder la parole à une autre sénatrice.

[Traduction]

La sénatrice Ringuette : Ma première question porte sur la garantie que toutes les collectivités du Canada bénéficieront de vos services. Certaines d'entre elles ne disposent d'aucun bien de la Société immobilière du Canada, d'autres n'ont pas d'investisseurs du secteur privé, et les ressources financières font défaut. Certaines collectivités n'ont pas d'organismes à but non lucratif, alors qu'elles en auraient cruellement besoin. Comment comptez-vous y construire des logements non marchands? Concrètement, comment y parviendrez-vous sans ces partenaires éventuels? Croyez-moi, un grand nombre de collectivités ne disposent d'aucun de ces atouts.

Mme Bailão : Oui, nous commençons à le constater. Les municipalités rurales se regroupent et se joignent à nous. Nous travaillons sur plusieurs partenariats dans le cadre desquels de petites municipalités qui n'ont même pas les moyens de planifier

don't have the capacity even to do planning and development, are coming together, and we're working with them to create and facilitate packages. Some of them include models that are the same design and the same producer of housing, and we're working with them so we can reduce the costs and build in a series of municipalities. We're bringing the manufacturing, we're bringing the municipalities, we're bringing some of the financing and some of these partnerships. This is the power of partnerships that Build Canada Homes has, and we're seeing quite a number of these partnerships coming through, and we're hoping that as we start announcing some of these partnerships, we're going to get more and more and more interest.

We're also reaching out to a lot of these communities, to be honest with you, to have this conversation.

Senator Ringuette: The \$13 billion I believe you already have in your coffers, hopefully you have invested in it, so the \$13 billion keeps increasing. In the years when you start to collect some revenue on your investment, will you be reinvesting this revenue into further increasing non-market housing?

Ms. Bailão: Absolutely. The goal is realizing that we want to attract more private capital, and we're going to recycle as much as possible so we can build more using that source.

Matthieu Boulianne, Clerk of the Committee: If I may just add, that is an important factor with this legislation. It does provide that authority, which will be, as Ms. Bailão pointed to, very fundamental.

Senator Loffreda: Welcome to our committee. To what extent will succeed be measured by housing starts, completed units, affordability outcomes or productivity gains in the construction sector? Accountability is always important, given the investment we're making and leverage and efficiency are important. How much private or institutional capital does Build Canada Homes expect to mobilize for every federal dollar invested?

Ms. Bailão: We are part of the bigger housing delivery plan that the federal government has. We are now, as we speak, working on our corporate plan. As soon as the legislation is approved, it will be developed. Therein, we will have exactly the information that you talked about on all those areas, and we will be reporting on all of that annually as well. The number of starts that we have, by economic, by affordability bracket, by Indigenous buy-in, Indigenous for Indigenous, and how many are using modern methods of construction? How we are feeding into the larger housing ecosystem and what our contribution has been.

et d'aménager leurs territoires s'unissent, et nous collaborons avec elles pour créer des programmes et en faciliter la mise en œuvre. Certains de ces programmes reposent sur les modèles de conception identiques d'un même constructeur de logements, et nous travaillons avec lui pour réduire les coûts et construire dans plusieurs municipalités. Nous fournissons la fabrication, nous attirons d'autres municipalités, nous apportons une partie du financement et certains de ces partenariats. C'est là que réside la force des partenariats de Maisons Canada. Un nombre considérable d'entre eux se réalisent. Nous espérons qu'à mesure que nous annoncerons des partenariats, l'intérêt augmentera.

Je vous dirai que nous nous adressons à un grand nombre de ces collectivités pour entamer ces discussions.

La sénatrice Ringuette : J'espère que vous avez déjà investi les 13 milliards de dollars que, je suppose, vous avez déjà en caisse, afin que ce montant continue de croître. Quand vous commencerez à percevoir des revenus sur cet investissement, comptez-vous les réinvestir pour développer davantage le logement social?

Mme Bailão : Certainement. Le but, c'est de comprendre que nous voulons attirer davantage de capitaux privés. Nous allons donc en recycler le plus possible pour être en mesure de construire davantage de maisons grâce à cette source de financement.

Matthieu Boulianne, greffier du comité : Je me permets d'ajouter que c'est là un important élément de ce projet de loi. Il confère ce pouvoir qui aura, comme l'a fait remarquer Mme Bailão, une importance fondamentale.

Le sénateur Loffreda : Bienvenue à notre comité. Dans quelle mesure le succès de Maisons Canada sera-t-il mesuré en fonction du nombre de mises en chantier, de logements achevés, des résultats en matière d'abordabilité ou des gains de productivité dans le secteur de la construction? La reddition de comptes est toujours importante, au vu de l'investissement que nous faisons et l'effet de levier et l'efficacité sont des facteurs importants. Combien de capitaux privés ou institutionnels Maisons Canada prévoit-elle mobiliser pour chaque dollar investi par le gouvernement fédéral?

Mme Bailão : Nous faisons partie du vaste plan de construction de logements établi par le gouvernement fédéral. Nous sommes en train de travailler sur notre plan d'entreprise. Dès que le projet de loi sera adopté, nous finaliserons notre plan. Nous y intégrerons l'information dont vous avez parlé concernant tous ces aspects et nous en ferons rapport chaque année. Ces rapports feront état du nombre de mises en chantier, en fonction de la situation économique, de la fourchette de prix, de la participation autochtone, des logements construits par et pour des Autochtones ainsi que le nombre de projets faisant appel à des méthodes de construction modernes. Nous indiquerons également où nous nous situons par rapport à

Senator Loffreda: So you will eventually get back to us with targets —

Ms. Bailão: Absolutely.

Senator Loffreda: — and periodic measures and reports?

Ms. Bailão: Yes.

Senator Loffreda: That is extremely important. With labour shortages already affecting the sector, how do we increase housing supply without simply driving construction costs even higher?

Ms. Bailão: One of the key missions of Build Canada Homes is the modern methods of construction. That is to bring more productivity to deal with issues like labour shortages and reduce the costs of housing overall. We want to have an impact by spending money in an area of the housing continuum where we know the government needs to be involved — affordable housing that we create this pipeline for modern methods of construction that has a different way of working, which eventually has the goal of reducing the costs of building housing. That is one of the ways that we are contributing to deal with that issue.

Senator Galvez: We know that there is no strict definition of affordability in the bill. Unfortunately, this raises confusion among people about home ownership access to affordable housing. And we're trying to believe you when you say you're going to work differently and it's going to be simpler and faster. My question is about reporting on how many units by affordability that you're going to produce by next year, including market, below market, deeply affordable, rent geared to income, supportive and social housing because we will have to assess you on the results because there is no definition. Do you see yourself reporting these in a transparent way by next year?

Ms. Boldt: On those various investments, Build Canada Homes will be tracking affordable units and the number of affordable units, and you have laid out the different depths of affordability. Those will be important measures. Build Canada Homes does have a number of reporting obligations as a Crown corporation under the Financial Administration Act; there is a responsibility to report. There is a corporate plan that goes

l'écosystème global du logement et quelle a été notre contribution.

Le sénateur Loffreda : Vous allez donc éventuellement nous communiquer vos objectifs...

Mme Bailão : Certainement.

Le sénateur Loffreda : ... ainsi que des mesures et rapports périodiques?

Mme Bailão : Oui.

Le sénateur Loffreda : Cela est extrêmement important. Étant donné que le secteur de la construction est déjà touché par des pénuries de main-d'œuvre, comment pouvons-nous augmenter l'offre de logements sans pour autant faire grimper davantage les coûts de construction?

Mme Bailão : L'une des principales missions de Maisons Canada est de promouvoir l'adoption de méthodes de construction novatrices. Notre but est d'accroître la productivité pour compenser certains problèmes comme les pénuries de main-d'œuvre et pour réduire les coûts globaux du logement. Nous voulons avoir un impact en investissant dans un élément du continuum du logement où nous savons pertinemment que l'intervention du gouvernement est incontournable, soit dans le logement abordable. Voilà pourquoi nous encourageons l'adoption de méthodes de construction modernes, d'une manière différente de travailler, dans l'objectif final de réduire les coûts de construction des logements. C'est l'une des façons pour nous de contribuer à la solution de ce problème.

La sénatrice Galvez : Nous savons que le projet de loi ne propose aucune définition précise de l'abordabilité. Cette lacune est malheureusement une source de confusion pour les gens qui souhaitent devenir propriétaires ou avoir un logement abordable. Nous essayons de vous croire quand vous affirmez que vous allez travailler différemment et que les procédures seront plus simples et plus rapides. Ma question concerne la production de rapports sur le nombre de logements que vous comptez construire d'ici un an, selon leur taux d'abordabilité, y compris des logements au prix du marché ou à un prix inférieur, les logements très abordables, ceux dont le loyer est indexé sur le revenu, ainsi que de logements avec services de soutien et les logements sociaux, car nous devons évaluer votre travail sur la base des résultats, puisque l'abordabilité n'est pas définie. Pensez-vous être en mesure de transmettre ces renseignements en toute transparence d'ici un an?

Mme Boldt : En ce qui concerne ces divers investissements, Maisons Canada assurera le suivi des logements abordables et de leur nombre. Vous venez de décrire les différents niveaux d'abordabilité. Ce seront des mesures importantes. En tant que société d'État régie par la Loi sur la gestion des finances publiques, Maisons Canada est tenue de produire des rapports, elle a la responsabilité de rendre compte de ses activités. Un plan

annually and a summary of that corporate plan that does include the activities, the strategic objectives, the expected expenditures and whatnot of Build Canada Homes. That is provided as a summary to parliamentarians.

In addition, they do have operating budgets that need to be presented to the minister on an annual basis and those operating in capital budgets; also a summary of those go to Parliament. And then there are quarterly reports that read out the various results.

Senator Galvez: Next year at this time, how many units will you have built?

Ms. Boldt: It will depend on the speed by which this Build Canada Homes is —

Senator Galvez: More or less?

Ms. Boldt: — launched as a Crown corporation. Right now, they are beholden and under Housing, Infrastructure and Communities Canada. So there are also reporting obligations that the department has. As part of our departmental reporting, there will be results that do speak to Build Canada Homes, but as a Crown corporation with this legislation that would come as a stand-alone piece.

Senator Galvez: Can you report in writing about the targets for next year, please? Thank you.

Senator McBean: Thank you, everyone, for being here.

I live in Toronto, and it is not unusual for a building to go up with a sign that says, “Good luck living in this neighbourhood; there are no schools, no communities.”

I hear repeated commentary about the need for speed. There are two parts to this.

How will Build Canada Homes balance the need for speed with the importance of quality and sustainability, but also match the community consultation and ensure it remains a livable community?

Ms. Bailão: We will be working with the municipalities on all the zoning plans that every municipality has.

Senator McBean: Yes.

Ms. Bailão: Those are to build mixed communities, but we are committed to building good, mixed-income and mixed-use communities.

d’entreprise est établi chaque année de même qu’un résumé de ce plan incluant les activités, les objectifs stratégiques, les dépenses prévues et tout autre renseignement relatif à Maisons Canada. Un résumé de ce plan est fourni aux parlementaires.

De plus, la société d’État établit des budgets de fonctionnement qu’elle doit présenter annuellement au ministre ainsi que ses budgets d’immobilisations; un résumé de ces budgets est également déposé au Parlement. Elle doit également établir des rapports trimestriels faisant état des divers résultats obtenus.

La sénatrice Galvez : À la même époque l’année prochaine, combien d’unités aurez-vous construites?

Mme Boldt : Tout dépendra de la rapidité avec laquelle Maisons Canada sera...

La sénatrice Galvez : Plus ou moins?

Mme Boldt : ... lancée en tant que société d’État. Actuellement, cette entité relève du ministère du Logement, de l’Infrastructure et des Collectivités. Le ministère a donc aussi des obligations en matière de rapports. Nos rapports ministériels feront état de résultats visant Maisons Canada, mais en tant que société d’État régie par cette loi, elle présentera un rapport distinct.

La sénatrice Galvez : Pouvez-vous nous faire parvenir par écrit les objectifs pour l’année prochaine, s’il vous plaît? Je vous remercie.

La sénatrice McBean : Merci à tous de votre présence.

À Toronto, où j’habite, il n’est pas rare de voir un panneau sur un édifice indiquant : « Bonne chance dans ce quartier où il n’y a pas d’écoles ni de communautés. »

Je ne cesse d’entendre dire qu’il est urgent d’agir. Il y a deux volets à cela.

Comment Maisons Canada parviendra-t-elle à concilier l’urgence de construire et l’importance de la qualité et de la durabilité des maisons, tout en tenant compte de la consultation communautaire et en veillant à ce que la communauté continue à prospérer?

Mme Bailão : Nous allons collaborer avec les municipalités sur l’ensemble des plans de zonage dont chacune dispose.

La sénatrice McBean : Oui.

Mme Bailão : Ces projets visent la création de collectivités mixtes, mais nous nous engageons à construire des quartiers de qualité, avec une mixité de revenus et d’usages.

We're not here to have one versus the other. We won't short circuit anything. We will be responding to official plans and will work with communities and municipalities to ensure that we're building good communities.

Senator McBean: I know you know this. You have lived it for a long time.

However, if in Toronto one said, "We will put a school here," I know Toronto doesn't have money to build a new school. What sort of support for land and building the school comes with these homes?

In my area, it has been where everything was zoned for 6, then 12 and 13, and now we have 42-storey buildings going up, but there is then no space or land to build the schools on.

What support to the municipalities will come with land, zoning and building the infrastructure that goes with these homes?

Ms. Bailão: When we have a large site that needs and can accommodate other uses, and should be implemented with other uses than just housing, we deliver on that. This has been done by Canada Lands and is a practice we will absolutely continue. It is about mixed communities.

There are other sources of funding that either the ministry or the minister can probably expand on how they support municipalities. There are the Build Communities Strong Fund and other sources of funding made available as part of the equation.

We are not mandated to fund individual schools.

Senator McBean: Yes.

Ms. Bailão: When we have the land, we do. If it is a big piece of land and part of a master plan, we provide that as part of master planning a community, but we will not go to the municipality and fund the school or a park. That is not part of our mandate. The government has the tools to deal with that.

Senator McBean: Finally, what will protect a community from Build Canada Homes — trying to answer Senator Galvez's question about how many homes you are building — working with the municipality to rezone something that goes much higher above the current urban planning and zoning heights?

Notre but n'est pas de favoriser l'un plutôt que l'autre. Nous n'allons court-circuiter aucun projet. Nous nous appuyons sur les plans officiels et collaborerons avec les collectivités et les municipalités pour faire en sorte que les collectivités que nous bâtissons sont florissantes.

La sénatrice McBean : Je sais que vous savez de quoi je parle. Vous en faites l'expérience depuis longtemps.

À Toronto, supposons que quelqu'un veut construire une école à un endroit donné alors que je sais pertinemment que la ville n'a pas les moyens de financer la construction d'une nouvelle école. Quel type de soutien Maisons Canada prévoit-elle pour l'acquisition du terrain et la construction de l'école ?

Dans mon quartier, la hauteur maximale autorisée a d'abord été fixée à 6 étages, puis à 12 et 13. Aujourd'hui, on y construit des édifices de 42 étages, mais il n'y a plus d'espace ni de terrain pour y construire des écoles.

Quel soutien sera offert aux municipalités pour l'acquisition de terrains, les plans de zonage et la construction des infrastructures qui vont de pair avec ces maisons?

Mme Bailão : Lorsqu'il existe un grand espace pouvant se prêter à d'autres usages qu'uniquement le logement, nous construisons en conséquence. C'est ce qu'a fait la Société immobilière du Canada et c'est une pratique que nous allons certainement maintenir. Nous parlons de quartiers à vocation mixte.

Il existe d'autres sources de financement pour aider les municipalités et le ministère ou le ministre peuvent sans doute vous en dire plus à ce sujet. Je pense notamment au Fonds pour le renforcement des communautés et à d'autres sources de financement disponibles dans ce contexte.

Notre mandat n'est pas de financer des écoles individuelles.

La sénatrice McBean : Oui.

Mme Bailão : Quand nous avons le terrain, nous le faisons. S'il s'agit d'un grand terrain faisant partie d'un plan directeur, nous l'intégrons au plan d'aménagement d'un quartier, mais nous n'offrons pas à la municipalité de financer une école ou un parc. Cela ne fait pas partie de notre mandat. Le gouvernement a les outils nécessaires pour s'en occuper.

La sénatrice McBean : En terminant, qu'est-ce qui protégera une collectivité si jamais Maisons Canada — pour répondre à la question de la sénatrice Galvez concernant le nombre de logements que vous construisez — décidait de collaborer avec la municipalité pour modifier le plan de zonage de manière à autoriser des hauteurs bien supérieures à celles prévues par les plans actuels d'urbanisme et de zonage?

Ms. Bailão: Again, this is about partnership and building good, healthy communities. We will work with communities and municipalities to ensure that we are building homes, buildings and communities where people can thrive, not something that will be prejudicial to the community.

Senator Ince: Thank you all for being here.

Accessibility groups note that BCH procurement currently treats accessibility as optional. Will BCH require accessibility standards as a condition of funding?

Ms. Bailão: We don't require as optional in our direct-build sites. All the procurement we do to build in our own lands has a prerequisite for accessibility and adaptable housing, both. We have a target for both, which have to be delivered.

On the financing, we do respect the legislation. Because we are building programs across the country, some regions are 10%, others are less. We do require that.

Senator Ince: How will BCH ensure that non-profit and co-operative developers, who often lack capital, can participate?

Ms. Bailão: Our mandate is to increase the supply of affordable housing primarily in the non-market. We will be measuring how much we are increasing the non-market participation and ownership of affordable housing. It is part of our deliverables.

I can tell you, for example, that from the 11,000 units I said that are here today, they are all non-profit. It is a big commitment we have. We are acting in that part of the housing continuum. It is a priority.

When we approach this with, for example, a portfolio approach, we are also working with them and with organizations like the co-op that can aggregate quite a bit and be supportive even for their own members. I mentioned co-op. I could mention many other non-profit aggregators. We are actually trying to create methods that give them some sustainability and predictability; so it is not just about doing one project, but how can we start to talk about the big portfolio, the 2,000, 3,000 units? That is the kind of conversation we are having with some of these partners.

Mme Bailão : Comme je l'ai dit, l'idée est d'établir des partenariats et de créer des communautés saines et prospères. Nous travaillerons avec les collectivités et les municipalités pour nous assurer que les logements, les bâtiments et les collectivités que nous bâtissons favoriseront l'épanouissement des résidents, sans leur porter préjudice.

Le sénateur Ince : Merci à tous de votre présence.

Les groupes qui font la promotion de l'accessibilité déplorent que dans le cadre de ses marchés publics, Maisons Canada traite l'accessibilité comme un critère optionnel. Est-ce que Maisons Canada exigera le respect des normes d'accessibilité comme condition pour l'obtention d'un financement?

Mme Bailão : Nous n'imposons pas cette option dans nos sites de construction directe. Tous les marchés que nous passons pour les projets de construction sur nos propres terrains comportent une condition préalable en matière d'accessibilité et d'adaptabilité des logements, pour ces deux aspects. Notre objectif est que ces deux conditions doivent être respectées.

En ce qui concerne le financement, nous respectons la loi. Comme nous avons des projets de construction dans l'ensemble du pays, le pourcentage est de 10 % dans certaines régions et il est inférieur dans d'autres. C'est ce que nous demandons.

Le sénateur Ince : Comment Maisons Canada s'assurera-t-elle que les promoteurs de coopératives sans but lucratif, qui manquent souvent de capitaux, puissent participer?

Mme Bailão : Notre mandat consiste à accroître l'offre de logements abordables, principalement hors marché. Nous allons évaluer dans quelle mesure nous augmentons la participation hors marché et l'accès à des logements abordables. Cela fait partie de nos objectifs.

Je peux vous dire, par exemple, que les 11 000 logements dont j'ai parlé et qui sont disponibles aujourd'hui sont tous destinés à des organismes sans but lucratif. C'est un engagement important que nous avons pris. Nous intervenons dans ce segment du continuum du logement. C'est une priorité.

Quand nous abordons cette question, par exemple, dans le cadre d'une approche de portefeuille, nous travaillons également avec ces promoteurs et avec des organismes comme des coopératives qui sont en mesure de mobiliser des ressources importantes afin d'apporter un soutien, notamment à leurs propres membres. J'ai parlé des coopératives. Je pourrais mentionner beaucoup d'autres agrégateurs sans but lucratif. En fait, nous essayons de favoriser le recours à des méthodes qui leur apportent un certain degré de viabilité et de prévisibilité; il ne s'agit donc pas seulement d'exécuter un projet ponctuel, mais de trouver un moyen de mettre en chantier un vaste portefeuille de 2 000 ou 3 000 unités. Voilà le genre de discussions que nous avons avec certains de ces partenaires.

[Translation]

Senator Youance: Thank you, witnesses, for joining us. Can you explain how the transition and transfer of responsibilities are going to take place in relation to the assets, obligations and expertise of the Canada Lands Company, the CMHC or any other entity previously involved in Build Canada Homes' jurisdiction? How will you ensure business continuity and clarity of roles, but also that the transferred lands can be built upon, while taking into account environmental aspects? How was this transfer made? It was one of the elements that allowed Build Canada Homes to move quickly.

Mr. Langelier: The bill gives the Crown corporation an operational subsidy, but Build Canada Homes will also have authorities when it comes to transferring the real estate development role, which is currently held by the Canada Lands Company. The bill itself isn't prescriptive on how to proceed, but Build Canada Homes will have the power to choose which assets can be transferred, for example. Also, assets and obligations related to the current activities of the Canada Lands Company will probably need to be analyzed. Once this information is available, Build Canada Homes will be able to transfer assets based on the ultimate objective, which is to handle real estate development itself.

[English]

Ms. Bailão: We will be transferring the assets and expertise both to come and deliver on those assets, now with the opportunity to have more flexible financial tools to support that development as well.

[Translation]

Senator Youance: Can you give an example of a project that was transferred and how the process was done?

[English]

Ms. Bailão: We are not transferring project by project. Six properties were identified when Build Canada Homes was launched that would have a different model of going to the market. Canada Lands Company has been developing that on behalf of Build Canada Homes. The teams are working together to develop a different way of going to market with the intent of keeping the asset. This is different from anything else that had been done in the past with Canada Lands Company. That is different.

[Français]

La sénatrice Youance : Merci aux témoins. Pouvez-vous nous expliquer comment se feront la transition et le transfert des responsabilités par rapport aux actifs, aux obligations et aux expertises de la Société immobilière du Canada, de la SCHL ou de toute autre entité précédemment impliquée dans le champ de compétence de Maisons Canada, afin d'assurer la continuité des activités et la clarté des rôles, mais aussi de s'assurer de la constructibilité des terrains qui sont transférés, tout en tenant compte des aspects environnementaux? Comment ce transfert a-t-il été fait, puisque c'était l'un des éléments qui permettaient à Maisons Canada d'agir rapidement?

M. Langelier : Le projet de loi accorde à la société d'État une subvention opérationnelle, mais Maisons Canada aura aussi un ensemble de pouvoirs lorsqu'il est question du transfert de la fonction de développement immobilier, qui est actuellement sous la responsabilité de la Société immobilière du Canada. Donc, le projet de loi comme tel n'est pas prescriptif sur la manière de procéder, mais Maisons Canada disposera d'un certain nombre de pouvoirs pour choisir quels actifs peuvent être transférés, par exemple, et il y aura probablement des analyses qui devront être faites sur les actifs et les obligations relatives aux activités actuelles de la Société immobilière du Canada. Une fois que ces informations seront disponibles, Maisons Canada pourra transférer les actifs en fonction de l'objectif ultime, qui est de s'occuper elle-même de développement immobilier.

[Traduction]

Mme Bailão : Nous allons transférer les actifs et l'expertise nécessaires pour mettre en valeur ces actifs, tout en disposant désormais d'outils financiers plus souples pour soutenir ce développement.

[Français]

La sénatrice Youance : Est-ce que vous pouvez donner un exemple de projet qui a été transféré et de la manière dont le processus s'est fait?

[Traduction]

Mme Bailão : Nous ne faisons pas ce transfert projet par projet. Lors du lancement de Maisons Canada, nous avons priorisé six propriétés, chacune faisant l'objet d'un modèle distinct d'accès au marché. La Société immobilière du Canada a entrepris de développer ce modèle pour le compte de Maisons Canada. Les équipes travaillent ensemble afin de mettre au point une nouvelle approche d'accès au marché dans le but de conserver ces actifs. Cette démarche diffère de tout ce qui a été fait par le passé avec la Société immobilière du Canada. C'est une autre façon de procéder.

We are using the expertise, working closely together and being part of the master plan that already existed for those six communities. All of them were part of a bigger master plan community.

Senator Papatello: Thank you for being here today.

Can you address some questions around the transparency and accountability of the new organization being set up as its own separate Crown corporation? How do we get in there? What window do we have to see where all of these billions are going, where the money is ultimately spent, that it is spent, what year it is spent, et cetera? Can you speak to that piece?

Second, can you describe how you are going to work on transition housing and women's shelters, where we are hearing more and more — every small town and city is having a homeless issue — women's shelters that are full? Do you do that outreach, or do they need to call you and then, somehow, you find their partner?

Ms. Boldt: To cover the first part of your question, which relates to the reporting, accountability and auditability of Build Canada Homes as a Crown corporation.

You have the bill in front of you, Bill C-20. In addition to that, Build Canada Homes, as a Crown corporation, will also need to adhere to Part 10 of the Financial Administration Act, or FAA. For Crown corporations, it has many requirements that relate to reporting, going back to corporate plans, the summaries of which need to be tabled to Parliament, and annual operating and capital budgets — summaries also go to parliamentarians. The public reporting — there are often quarterly financial updates that would be provided.

Build Canada Homes, as a Crown corporation, will be beholden to access to information, which is also an opportunity to ensure that information and transparency are there.

Within Bill C-20, there are provisions that relate to the review of the bill itself. The minister does need to review the legislation 5 years from the point that it comes into force and then every 10 years thereafter. A report of that review also goes to both the House of Commons and the Senate to ensure that the act is operating as intended.

That is a quick snapshot of the reporting pieces.

Ms. Bailão: I will address transitional housing.

Nous utilisons l'expertise, nous travaillons en étroite collaboration et nous faisons partie du plan directeur qui existait déjà pour les six collectivités concernées. Elles s'inscrivaient toutes dans un plan directeur plus vaste.

La sénatrice Papatello : Merci d'être ici aujourd'hui.

J'ai quelques questions concernant la transparence et l'obligation de rendre compte de la nouvelle entité qui verra le jour en tant que société d'État distincte. Comment pouvons-nous y avoir accès? Quelle possibilité avons-nous pour savoir où vont tous ces milliards de dollars, où l'argent est finalement dépensé, à quel moment il est dépensé, en quelle année et ainsi de suite? Pouvez-vous nous en dire davantage à ce sujet?

Deuxièmement, pouvez-vous expliquer comment vous comptez vous occuper des logements de transition et des refuges pour femmes? Nous entendons de plus en plus dire que les refuges pour femmes sont pleins, car toutes les villes, petites ou grandes, sont aux prises avec un problème d'itinérance. Communiquez-vous avec ces organismes ou doivent-ils vous appeler et ensuite trouver eux-mêmes leur partenaire en quelque sorte?

Mme Boldt : Je vais répondre à la première partie de votre question, qui porte sur la reddition de comptes, la responsabilisation et la vérifiabilité de Maisons Canada en tant que société d'État.

Vous avez sous les yeux le projet de loi C-20. En tant que société d'État, Maisons Canada devra aussi se conformer à la partie 10 de la Loi sur la gestion des finances publiques, en vertu de laquelle les sociétés d'État sont tenues de respecter de nombreuses exigences en matière de rapports, notamment en ce qui concerne les plans d'entreprise, dont les résumés doivent être déposés au Parlement, ainsi que les budgets annuels de fonctionnement et d'investissement — dont les résumés sont également transmis aux parlementaires. De plus, des mises à jour financières trimestrielles doivent être souvent publiées.

En tant que société d'État, Maisons Canada sera soumise à la Loi sur l'accès à l'information, ce qui est une autre occasion de garantir l'accès à l'information et la transparence.

Le projet de loi C-20 contient des dispositions relatives à l'examen législatif. Le ministre doit faire un examen de la loi 5 ans après l'entrée en vigueur de la loi et, par la suite, tous les 10 ans. Un rapport de cet examen est également déposé à la Chambre des communes et au Sénat pour s'assurer que la loi fonctionne comme prévu.

Cela vous donne une idée des rapports à produire.

Mme Bailão : Je vais maintenant parler des logements de transition.

When Build Canada Homes was launched, one of the commitments of the Prime Minister was \$1 billion dedicated for transitional housing. We acted quickly on it, recognizing the homelessness situation across the country.

I'm happy to report that we have already committed to over 2,400 transitional homes. That has been done mainly through partnerships with the provinces and territories. A lot of them had projects ready to go. We also focused, during our first approach, with getting shovels into the ground within 12 months; that was one of the criteria. All of these commitments we made had to be shovels in the ground within 12 months. These 2,400 transitional homes that we committed to with the provinces will have shovels in the ground — and through municipalities, as well.

We are talking to them, and through our pipeline, many of them and many non-profits are reaching out to us. We have a two-way. The Federation of Canadian Municipalities is coming up. We will be there; we will have the team. We're talking to municipal and provincial leaders.

Also, the key for transitional housing is to ensure they have operating dollars. That is why we have been reaching out to the provinces very intentionally, because this is a conversation we want to start right away.

The Chair: We have four minutes left to complete the first round, and I have a question in addition. I propose to go to Senator Martin for two minutes, as she is the critic, and I will conclude the panel with my own question.

Senator Martin: I have narrowed it down because of what Senator McBean asked about what happens at the municipal level.

I have read about the backlash against forced zoning and bypassing local reviews. Mayors in my province of B.C. have spoken out; they are concerned. You can force a high-density, multi-family, modular building onto a plot of land, but the city is still legally obligated to service it. There are so many considerations.

I am concerned about what this is forcing upon municipalities.

You talked about good relations, but I have names of mayors who are quite concerned. Would you speak to the conversations that you are having with municipalities?

Ms. Bailão: [Technical difficulties] even contemplated by Build Canada Homes and going over the zoning authorized by the municipalities.

Lors du lancement de Maisons Canada, le premier ministre s'est engagé à investir un milliard de dollars pour la construction de logements de transition. Nous avons agi rapidement, compte tenu du problème d'itinérance observé à la grandeur du pays.

Je suis heureuse d'annoncer que nous avons déjà pris l'engagement de construire plus de 2 400 maisons de transition. Ce projet est exécuté en grande partie dans le cadre de partenariats avec les provinces et les territoires. Plusieurs de ces gouvernements avaient déjà des projets prêts à démarrer. Dans le cadre de notre première approche, nous avons aussi mis l'accent sur les mises en chantier d'ici 12 mois; c'était l'un de nos critères. Toutes ces mises en chantier doivent avoir lieu d'ici 12 mois. Ces 2 400 maisons de transition que nous nous sommes engagés à construire avec les provinces seront mises en chantier, en collaboration avec les municipalités.

Nous discutons avec les municipalités et bon nombre d'entre elles ainsi que de nombreux organismes sans but lucratif font appel à nous. Il s'agit d'une communication bilatérale. Le congrès de la Fédération canadienne des municipalités aura lieu bientôt. Nous y serons; notre équipe y sera. Nous discutons avec les dirigeants municipaux et provinciaux.

Nous devons aussi nous assurer que les logements de transition disposent de fonds de fonctionnement. C'est pourquoi nous avons pris l'initiative d'approcher les provinces, car c'est un sujet que nous souhaitons aborder dans les plus brefs délais.

Le président : Il nous reste quatre minutes dans ce premier tour, et j'ai aussi une question à poser. Comme la sénatrice Martin est la porte-parole de l'opposition en la matière, je propose de lui donner deux minutes, et je conclurai avec ma propre question.

La sénatrice Martin : J'ai abrégé ma question après avoir entendu celle de la sénatrice McBean sur ce qui se passe au niveau municipal.

J'ai lu des commentaires relatifs à réaction contre le zonage forcé et le contournement des examens locaux. Les maires de ma province, la Colombie-Britannique, ont exprimé leur inquiétude. Vous pouvez obliger une ville à construire un immeuble modulaire, multifamilial et à forte densité sur une parcelle de terrain, mais la municipalité est légalement tenue de l'entretenir. Il y a tellement d'enjeux à prendre en considération.

Je m'inquiète du fardeau que cela impose aux municipalités.

Vous avez parlé de l'importance d'avoir de bonnes relations, mais je connais des maires qui sont très préoccupés. Pourriez-vous nous parler des discussions que vous avez avec les municipalités?

Mme Bailão : Maisons Canada envisage même de [difficultés techniques] et de revoir le plan de zonage autorisé par les municipalités.

Senator Martin: There are broad powers that you have on federal land, but the infrastructure and responsibilities are on the —

Ms. Bailão: It is not our intention to go against municipalities; it is our intention to work and build healthy communities. That is the way that the Canada Lands Company has developed over the years, and we intend to continue the way we develop lands in collaboration with municipalities while building healthy communities and understanding that many communities need density. That is why so many of them are actually increasing the density themselves, but we are working within the zoning we have, and doing so in partnership and collaboration with municipalities.

Senator Martin: I am happy to hear that you are going to be working collaboratively — that these mayors whose names I have come across and who have expressed concern — that they can have those conversations with you. Thank you.

The Chair: I am from Quebec, and I am a former minister in Quebec. Quebec has a long history when we talk about housing with Ottawa. You can talk with CMHC — you cannot go directly to the municipalities; you have to go via the Government of Quebec and all of that stuff.

Is there anything that you have in mind? How would you deploy your strategy in Quebec?

Ms. Bailão: Yes. Quebec is one of the provinces with which we have signed an MOU. We have an implementation table that has been very successful. The minister has already approved several projects. We have a great relationship in coming to the table to work with *Société d'habitation du Québec*, or SHQ, identifying projects where we are both collaborating — start talking about some of the lands that BCH will start working through the Canada Lands Company.

I am happy to report that we have built a good relationship that has already put shovels in the ground in Quebec.

[Translation]

The Chair: On behalf of my colleagues and myself, I want to thank you.

[English]

Thank you for your testimony.

[Translation]

Thank you, honourable senators.

La sénatrice Martin : Vous détenez de vastes pouvoirs sur les terres fédérales, mais l'infrastructure et les responsabilités relèvent des...

Mme Bailão : Nous n'avons pas l'intention de nous opposer aux municipalités; nous avons l'intention de travailler avec elles et de bâtir des collectivités saines. C'est ainsi que la Société immobilière du Canada s'est développée au fil des ans, et nous comptons continuer à mettre en valeur des terrains en collaboration avec les municipalités, tout en bâtissant des collectivités saines et en reconnaissant la nécessité de densifier de nombreuses localités. C'est la raison pour laquelle de nombreuses municipalités ont commencé à se densifier, mais nous travaillons dans le cadre du zonage que nous avons, et ce, en partenariat et en collaboration avec les municipalités.

La sénatrice Martin : Je suis ravie d'apprendre que vous travaillerez en collaboration et que les maires qui ont exprimé leur inquiétude pourront avoir ces discussions avec vous. Je vous remercie.

Le président : Je viens du Québec, où j'ai d'ailleurs été ministre dans le passé. Le Québec a une longue histoire avec Ottawa en ce qui concerne le logement. Vous pouvez parler à la Société canadienne d'hypothèques et de logement, mais vous ne pouvez pas vous adresser directement aux municipalités; vous devez passer par le gouvernement du Québec et tout le tralala.

Avez-vous quelque chose en tête? Comment envisagez-vous de déployer votre stratégie au Québec?

Mme Bailão : Oui. Le Québec est l'une des provinces avec lesquelles nous avons signé un protocole d'entente. Nous avons établi un tableau de mise en œuvre conjointe qui fonctionne très bien. Le ministre a déjà approuvé plusieurs projets. Nous entretenons une excellente relation de travail avec la Société d'habitation du Québec, la SHQ, pour cerner les projets dans le cadre desquels nous collaborons, notamment en ce qui concerne certains terrains que Maisons Canada commencera à développer par le biais de la Société immobilière du Canada.

Je suis heureuse d'annoncer que nous avons bâti une bonne relation qui nous a déjà permis de lancer des chantiers au Québec.

[Français]

Le président : Au nom de mes collègues et en mon nom personnel, je tiens à vous remercier.

[Traduction]

Merci pour votre témoignage.

[Français]

Merci, honorables sénateurs et sénatrices.

We will now hear from our second panel. We are continuing our study on the subject matter of Bill C-20, An Act respecting the establishment of Build Canada Homes. We are pleased to welcome Stéphan Déry, President and Chief Executive Officer of the Canada Lands Company, and Coleen Volk, President and Chief Executive Officer of the Canada Mortgage and Housing Corporation.

Welcome. I understand you have some opening remarks. We will then move to questions from committee members.

The floor is yours.

Stéphan Déry, President and Chief Executive Officer, Canada Lands Company: Thank you very much.

[English]

Chair and honourable senators, thank you for the invitation to appear before the Standing Senate Committee on Banking, Commerce and the Economy.

[Translation]

Thank you for inviting me to appear. It's an honour to be here.

[English]

My name is Stéphan Déry. As mentioned, I am President and Chief Executive Officer of Canada Lands Company Limited, or CLCL.

In the next few minutes, I will do three things: briefly explain what the Canada Lands Company is and why it was created; outline our mandate and accountability; and also highlight our track record and why Build Canada Homes is inheriting a strong, proven platform in the Canada Lands Company.

Canada Lands was created in 1995 to reintegrate surplus federal lands into Canadian communities and to generate optimal public value, both financial — and that's quite important — and non-financial.

In practical terms, we transform surplus federal properties into productive new uses — often complete, master-planned communities that deliver housing, including affordable housing, alongside parks, infrastructure, environmental remediation and partnerships with Indigenous communities that create economic opportunities for them.

Nous allons maintenant entendre notre second groupe de témoins. Nous continuons notre étude sur la teneur du projet de loi C-20, Loi concernant la constitution de Maisons Canada. Aujourd'hui, nous sommes heureux d'accueillir M. Stéphan Déry, président et directeur général de la Société immobilière du Canada, ainsi que Mme Coleen Volk, présidente et première dirigeante de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Je vous souhaite la bienvenue. Je crois comprendre que vous avez des remarques d'ouverture à faire, puis nous passerons à la période des questions.

La parole est à vous.

Stéphan Déry, président et directeur général, Société immobilière du Canada : Merci beaucoup.

[Traduction]

Monsieur le président et honorables sénateurs, je vous remercie de m'avoir invité à témoigner devant le Comité sénatorial permanent des banques, du commerce et de l'économie.

[Français]

Merci de me recevoir aujourd'hui. C'est un honneur pour moi d'être ici.

[Traduction]

Je m'appelle Stéphan Déry. Comme vous le savez, je suis président et chef de la direction de la Société immobilière du Canada.

Au cours des prochaines minutes, je vais aborder trois sujets. Je vais expliquer brièvement ce qu'est la Société immobilière du Canada et pourquoi elle a été créée, je décrirai ensuite notre mandat et nos responsabilités et, enfin, je soulignerai notre bilan et vous dirai pourquoi Maisons Canada hérite d'une solide plateforme qui a fait ses preuves à la Société immobilière du Canada.

La Société immobilière du Canada a été créée en 1995 pour réintégrer les terres fédérales excédentaires au sein des collectivités canadiennes et générer une valeur publique optimale, tant financière — ce qui est très important — que non financière.

Autrement dit, nous transformons des propriétés fédérales excédentaires en leur donnant de nouveaux usages productifs — il s'agit souvent de l'aménagement de quartiers complètement nouveaux conçus selon un plan directeur, dotés de logements, notamment de logements à prix abordable, ainsi que de parcs, d'infrastructures, d'installations d'assainissement environnemental et de partenariats avec des communautés autochtones qui leur apportent des opportunités économiques.

Our model is quite simple, but it is also important. We operate with commercial discipline but always with a clear public outcome.

Today, we operate two complementary lines of business — as Senator Varone’s message mentioned — real estate and attractions.

We manage 24 projects nationally, covering approximately 450 hectares of land, which is about 1,100 acres, and we own and operate major Canadian destinations, including the CN Tower in Toronto, Downsview Park, the Old Port of Montréal and the Montréal Science Centre.

For more than 30 years, we have consistently reintegrated federal lands into productive use for Canadians.

Canada Lands is a Schedule III Crown corporation under the Financial Administration Act, operating through three subsidiaries: Canada Lands Company Limited, which manages the real estate portfolio and the CN Tower, and it is a non-agent of the Crown; Parc Downsview Park Inc. oversees Downsview Park in Toronto and the land in Toronto; and the Old Port of Montréal Corporation Inc., operating the Old Port and the Montréal Science Centre.

We are self-financing, governed by an independent board of directors and operate at arm’s length from government, with strong financial and governance oversight. We report to Parliament through the Minister of Housing and Infrastructure, and we are subject to regular oversight, including corporate planning and special examinations.

This model provides independence, accountability and financial discipline, allowing us to deliver consistently for Canadians.

Canada Lands has been enabling housing outcomes for decades. Since 2016, we have enabled over 17,300 housing units across the country, including more than 4,900 affordable units. Since inception, we have returned over \$1.3 billion to the Government of Canada through dividends, taxes and promissory notes.

Looking ahead, our five-year approved corporate plan targets approximately 35,000 additional units, with a further pipeline of roughly 29,000 units, on our existing land portfolio.

At the same time, we maintain a strong financial performance.

Notre modèle est assez simple, mais il n’en est pas moins important. Nous faisons preuve de discipline commerciale, mais avec un résultat public clair.

Comme l’a mentionné le sénateur Varone dans son intervention, nous exploitons aujourd’hui deux secteurs d’activité complémentaires, les biens immobiliers et les attractions.

Nous gérons 24 projets à l’échelle nationale, couvrant environ 450 hectares de terrain, ou à peu près 1 100 acres, et nous possédons et exploitons d’importantes destinations touristiques canadiennes, dont la Tour CN à Toronto, le parc Downsview, le Vieux-Port de Montréal et le Centre des sciences de Montréal.

Depuis plus de 30 ans, nous n’avons cessé de réintégrer des terrains fédéraux pour leur conférer un usage productif pour les Canadiens.

La Société immobilière du Canada est une société d’État inscrite à l’annexe III de la Loi sur la gestion des finances publiques, exploitée par l’entremise de trois filiales. La Société immobilière du Canada limitée gère le portefeuille immobilier et la Tour CN et est considérée comme non-mandataire de l’État. Downsview Park Inc. supervise le parc Downsview et les terrains afférents à Toronto et la Société du Vieux-Port de Montréal Inc. exploite le Vieux-Port et le Centre des sciences de Montréal.

Nous sommes financièrement autosuffisants, régis par un conseil d’administration indépendant, nous fonctionnons sans lien de dépendance avec le gouvernement et nos finances et notre gouvernance font l’objet d’une étroite surveillance. Nous rendons compte au Parlement par l’entremise du ministre du Logement et de l’Infrastructure, et nous sommes assujettis à une surveillance périodique, y compris à une planification d’entreprise et à des examens spéciaux.

Ce modèle garantit notre indépendance, notre reddition de comptes et notre discipline financière, ce qui nous permet d’offrir des services constants aux Canadiens.

Depuis des décennies, la Société immobilière du Canada ne cesse de faciliter l’obtention de résultats en matière de logement. Depuis 2016, nous avons permis la construction de plus de 17 300 logements à travers le pays, dont plus de 4 900 logements abordables. Depuis sa création, nous avons versé plus de 1,3 milliard de dollars au gouvernement du Canada sous forme de dividendes, d’impôts et de billets à ordre.

Pour l’avenir, notre plan d’entreprise quinquennal approuvé prévoit la construction d’environ 35 000 unités additionnelles, avec un supplément de quelque 29 000 unités, à même notre portefeuille foncier existant.

Parallèlement, nous maintenons une solide performance financière.

Over the 2026-31 period, we project more than \$2.6 billion in revenue, close to \$700 million in net income and approximately \$1 billion returned to the Government of Canada.

At the same time, we will also invest over \$2.9 billion in local economies.

This combination of demonstrated delivery and financial capacity is what enables us to scale housing outcomes in a disciplined and sustainable way.

These results were delivered under a model where surplus federal property was acquired at market value. We have to negotiate with the Government of Canada in order to buy their property, and we paid market value for the property. We have long advocated for a shift to a lower cost so that we could deliver more homes for Canadians.

This brings me to Build Canada Homes. Build Canada Homes, or BCH, will leverage Canada Lands' platform land portfolio, delivery systems and expertise through the transfer of Canada Lands Company Limited and Downsview Park.

Canada Lands' proven development platform, active federal lands and strong execution capacity, complemented by BCH tools that Ms. Bailão just talked about, will help deliver more homes and advance affordability.

Initially, on Canada Lands sites, BCH will deliver 4,000 long-term rental units — 40% of which will be affordable — across six sites in Halifax, Longueuil, Ottawa, Toronto, Winnipeg and Edmonton. This is supported by a capital investment of \$1.5 billion.

With the additional authorities under Bill C-20, BCH can scale this platform and accelerate housing delivery for Canadians.

Finally, Canada Lands is supported by strong systems and controls. In 2024, a special examination by the office of the Auditor General found no significant deficiencies, providing confidence in our governance and oversight.

In closing, Canada Lands will enter a new chapter, continuing to manage and enhance a portfolio of iconic Canadian landmarks, while Build Canada Homes builds on our proven real estate development platform to accelerate housing delivery.

Pour la période 2026-2031, nous prévoyons plus de 2,6 milliards de dollars de revenus et près de 700 millions de dollars en bénéfices nets et nous retournerons environ un milliard de dollars au gouvernement du Canada.

Durant la même période, nous investirons plus de 2,9 milliards de dollars dans les économies locales.

Notre capacité d'exécution de projets, alliée à notre capacité financière, nous permet d'accroître les résultats en matière de logement de façon disciplinée et durable.

Ces résultats ont été obtenus grâce à un modèle dans le cadre duquel les propriétés fédérales excédentaires ont été acquises à leur valeur marchande. Nous devons négocier avec le gouvernement du Canada pour acheter leurs biens à la valeur marchande. Nous demandons depuis longtemps un prix réduit afin de pouvoir livrer plus de logements aux Canadiens.

Cela m'amène à vous parler de Maisons Canada. Maisons Canada tirera profit du portefeuille foncier de la Société immobilière du Canada, des systèmes d'exécution de projets de l'expertise de la Société immobilière du Canada grâce au transfert de la Société immobilière du Canada Limitée et du parc Downsview.

La robuste plateforme de développement de la Société immobilière du Canada, les terres fédérales actives et notre solide capacité d'exécution, ajoutées aux outils de Maisons Canada dont Mme Bailão vient de parler, nous permettront de livrer plus de logements à des prix abordables.

Dans un premier temps, sur les sites de la Société immobilière du Canada, Maisons Canada construira 4 000 logements locatifs à long terme — dont 40 % seront à prix abordables — répartis sur six sites à Halifax, Longueuil, Ottawa, Toronto, Winnipeg et Edmonton. Ce projet est financé par un investissement de 1,5 milliard de dollars.

Grâce aux pouvoirs supplémentaires prévus dans le projet de loi C-20, Maisons Canada peut élargir cette plateforme et accélérer la livraison de logements aux Canadiens.

Enfin, la Société immobilière du Canada est soutenue par des systèmes et des contrôles solides. En 2024, un examen spécial effectué par le Bureau du vérificateur général n'a relevé aucune lacune importante, ce qui renforce la confiance dans notre gouvernance et dans la surveillance que nous exerçons.

En terminant, la Société immobilière du Canada entamera un nouveau chapitre en continuant de gérer et d'améliorer un portefeuille de sites emblématiques canadiens, tandis que Maisons Canada s'appuiera sur notre solide plateforme de développement immobilier pour accélérer la livraison de logements.

Our success over the past 30 years reflects the dedication and entrepreneurial spirit of our employees, past and present, who have built this organization.

Thank you. I would be pleased to answer your questions.

The Chair: Thank you.

Ms. Volk, for five minutes, if it is possible.

Coleen Volk, President and Chief Executive Officer, Canada Mortgage and Housing Corporation: Thank you for the opportunity to speak about Canada Mortgage and Housing Corporation, or CMHC, and Build Canada Homes and our complementary roles in Canada's housing system.

[*Translation*]

Since 1981, CMHC has opened doors for Canadians.

Through innovative financing solutions and unbiased thought leadership, we've become the foundation of Canada's stable, resilient housing system.

Our financing tools help ensure stability and allow us to prudently take on risk so builders can build and lenders can lend, in all economic cycles.

At the same time, our timely research and insights help decision-makers craft better policies and solutions. As a federal Crown Corporation, CMHC puts the public interest first. When the federal government calls on us, we step up. Whether as a shock absorber during the global financial crisis and the Covid-19 pandemic or, to deliver major affordable housing programs under the National Housing Strategy.

[*English*]

Now, with Build Canada Homes, we have a new federal partner, with a mandate to build affordable housing at scale. Our roles are complementary. With BCH taking the lead on affordable housing, CMHC is primarily focused on market housing — the segment where 95% of Canadians live. BCH brings flexible financial tools, public lands to leverage and a goal of catalyzing modern methods of construction. The Canada Mortgage and Housing Corporation brings decades of experience, proven tools, predictable funding, and a network of 10,000 partners across the housing system.

Le succès que nous connaissons depuis 30 ans reflète le dévouement et l'esprit d'entreprise de nos employés, passés et présents, qui ont bâti cette organisation.

Je vous remercie. Je répondrai avec plaisir à vos questions.

Le président : Merci.

Madame Volk, vous avez cinq minutes. Si possible, veuillez ne pas dépasser ce délai.

Coleen Volk, présidente et première dirigeante, Société canadienne d'hypothèques et de logement : Je vous remercie de me donner l'occasion de parler de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ou SCHL, et de Maisons Canada, et de nos rôles complémentaires dans le système canadien du logement.

[*Français*]

Depuis 1981, la SCHL aide la population canadienne à accéder à la propriété.

Grâce à des solutions de financement novatrices et à un leadership éclairé et impartial, nous sommes devenus le pilier d'un système de logement stable et résilient au Canada.

Nos outils de financement contribuent à assurer la stabilité et nous permettent de prendre des risques avec prudence, afin que les constructeurs puissent bâtir des logements et que les prêteurs puissent accorder des prêts, quel que soit le cycle économique.

Parallèlement, nos recherches et nos connaissances actuelles aident les décideurs à développer de meilleures politiques et solutions. En tant que société d'État fédérale, la SCHL accorde la priorité à l'intérêt public. Lorsque le gouvernement fédéral fait appel à nous, nous répondons « présents », que ce soit pour amortir les chocs lors de la crise financière mondiale et de la pandémie de la COVID-19 ou, plus récemment, pour mettre en œuvre d'importants programmes de logement abordable dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement du Canada.

[*Traduction*]

Avec Maisons Canada, nous avons dorénavant un nouveau partenaire fédéral qui a pour mandat de construire des logements abordables à grande échelle. Nos rôles sont complémentaires. Maintenant que Maisons Canada devient le chef de file en matière de logement abordable, la SCHL peut concentrer ses efforts sur les logements du marché privé, soit le segment où vivent 95 % des Canadiens. Maisons Canada offre des outils financiers souples, des terrains publics à valoriser et un objectif catalyseur pour l'adoption de méthodes de construction novatrices. La Société canadienne d'hypothèques et de logement apporte des décennies d'expérience, des outils qui ont fait leurs preuves, un financement prévisible et un réseau de 10 000 partenaires dans l'ensemble du système de logement.

We've learned a great deal from delivering the National Housing Strategy, and we're passing on these lessons learned to BCH. We're also providing BCH with operating expertise to help it achieve its immediate objectives while it designs its long-term operating model. This includes support in underwriting, contracting, advancing, loan administration and servicing, default management and reporting.

Looking ahead, we see plenty of opportunities for collaboration. The most inclusive, sustainable communities are mixed-market communities, and together we can leverage our respective strengths to support their development.

At the same time, CMHC is doing what it does best: supporting stability in Canada's housing market so that housing can happen — even in these uncertain times.

What does that mean in practical terms? It means helping Canadians access mortgages at favourable rates no matter where they live in the country.

It means backing much of the rental housing construction happening in Canada. It means expanding our mortgage loan insurance products for both homeowners and multi-unit builders that encourage modern methods of construction. It also means continuing to bring much-needed capital into Canada's housing system through Canada Mortgage Bonds, one of the largest tools to attract international investment in Canada.

Just as importantly, it means providing our research and insights that drive action. Our work on housing supply gaps, regulatory barriers, development charges, and productivity has directly influenced housing policies at all levels of government and across the industry.

Mr. Chair, for eight decades, CMHC has been here for Canada. We've adapted to meet the country's changing needs, and we'll continue to do so working alongside BCH, our other federal partners, and our many clients across the housing system.

Thank you.

The Chair: Colleagues, we have about 40 minutes. What I propose is to go with three minutes each. Thank you for your understanding and your discipline.

Nous avons beaucoup appris de la mise en œuvre de la Stratégie nationale sur le logement, et nous transmettons ces enseignements à Maisons Canada. Nous fournissons également une expertise opérationnelle pour aider Maisons Canada à atteindre ses objectifs immédiats tout en mettant en place son modèle de fonctionnement à long terme. Cela comprend un soutien en matière de souscription, de passation de marchés, de financement, de gestion et de suivi des prêts, de gestion des défauts de paiement et de production de rapports.

Pour ce qui est de l'avenir, nous voyons de nombreuses occasions de collaboration. Les collectivités les plus inclusives et durables sont celles où le marché est mixte. Ensemble, nous pouvons tirer parti de nos forces respectives pour favoriser leur développement.

Parallèlement, la SCHL fait ce qu'elle fait le mieux : soutenir la stabilité du marché canadien de l'habitation afin que la construction de logements se poursuive, même en cette période d'incertitude.

Concrètement, cela signifie que nous aidons les Canadiens à obtenir des prêts hypothécaires à des taux avantageux, peu importe où ils vivent au pays.

Cela veut aussi dire que nous finançons une grande partie de la construction de logements locatifs au Canada et que nous devons élargir notre gamme de produits d'assurance prêt hypothécaire pour les propriétaires et les constructeurs de logements multiples, ce qui encourage l'adoption de méthodes de construction modernes. Cela signifie aussi que nous devons continuer à injecter des capitaux indispensables dans le système de logement du Canada grâce aux obligations hypothécaires du Canada, l'un des principaux instruments servant à attirer les investissements internationaux au Canada.

Tout aussi important, cela signifie que nous devons partager nos recherches et nos connaissances qui sont un moteur de l'action. Nos travaux sur les lacunes de l'offre de logements, les barrières réglementaires, les redevances d'aménagement et la productivité ont eu un impact direct sur les politiques du logement à tous les paliers de gouvernement et dans l'ensemble de l'industrie.

Monsieur le président, la SCHL n'a cessé de servir le Canada depuis maintenant huit décennies. Nous nous sommes adaptés aux besoins changeants du pays et nous continuerons de le faire en collaboration avec Maisons Canada, avec nos autres partenaires fédéraux et avec nos nombreux clients dans l'ensemble du système de logement.

Je vous remercie.

Le président : Chers collègues, il nous reste une quarantaine de minutes. Je propose trois minutes par intervenant. Merci de votre compréhension et de votre discipline.

Senator Martin: Both of you in your presentations demonstrate that CLC and CMHC have long records of achievement and excellence, so I'm still trying to understand why we need a third bureaucracy instead of equipping you with more to build on your expertise. Maybe that's one of the things you can answer to me in your response. Specifically to CLC, what financial and operational modelling have you seen either within CLC or from the federal housing department that gives you confidence that transferring up to approximately \$1.5 billion in assets and capital out of your portfolio into Build Canada Homes will not materially weaken your ability as a self-financing Crown corporation to sustain and properly maintain your major public attractions over the long term while still delivering on your real estate and community-building mandate? I'm trying to understand how that will impact how you operate these very important iconic sites.

Mr. Déry: Thank you very much. First, I will say Ana Bailão, the CEO of Build Canada Homes, was talking about the Canada Direct Build project. We received \$1.5 billion from the Government of Canada through Budget 2025 in order to build on those six sites that I mentioned, up to 4,000 homes, of which 40% will be affordable. So that's really a capitalization from the federal government so that \$1.5 billion was not coming from our own financials, but was added to it by the federal government in the \$13 billion of Build Canada Homes. We will transfer those assets with CLC to Build Canada Homes so they can manage them. So it has really no impact on the attraction.

What we were asked to do is to look at whether the attraction can survive. Each attraction is a business, and about half of it is real estate, and the other half is attraction, and the attraction, on its own, can easily generate enough revenue to be profitable and also take care of their capital investment needs.

Senator Martin: To CMHC, with your eight decades of experience and 10,000 partners, I know you say you're complementary, but I'm trying to understand why we need another bureaucracy.

Ms. Volk: I would refer to the Prime Minister's remarks on this, in which he said he believes organizations are most effective when they have a focused mandate. So Build Canada Homes has a focused mandate on very affordable housing, and we have a very broad mandate on housing supplied, generally, and on affordability, primarily on market housing.

The Chair: I think you are not the only one thinking like that. Okay.

La sénatrice Martin : Dans vos exposés respectifs, vous démontrez tous deux que la SIC et la SCHL ont depuis longtemps fait leurs preuves en matière de résultats et d'excellence. J'ai donc encore du mal à comprendre pourquoi on a besoin d'une troisième administration au lieu de vous donner davantage de moyens pour tirer parti de votre expertise. Peut-être pourrez-vous me l'expliquer dans votre réponse. Je m'adresse plus précisément au représentant de la SIC : quels modèles financiers et opérationnels, à la SIC proprement dite ou au ministère fédéral du logement, vous incitent à croire que le transfert d'environ 1,5 milliard de dollars d'actifs et de capitaux de votre portefeuille vers Maisons Canada n'affaiblira pas considérablement votre capacité, comme société d'État autofinancée, à assurer la pérennité et l'entretien adéquat de vos principales attractions publiques à long terme, tout en continuant de remplir votre mandat en matière d'immobilier et de développement communautaire? J'essaie de comprendre les répercussions que cela aura sur la gestion de ces sites emblématiques très importants.

M. Déry : Merci beaucoup. Je tiens d'abord à rappeler qu'Ana Bailão, PDG de Maisons Canada, parlait du projet de construction directe. Dans le cadre du budget de 2025, le gouvernement du Canada nous a attribué 1,5 milliard de dollars pour construire, sur les six sites dont j'ai parlé, un maximum de 4 000 logements, dont 40 % seront abordables. C'est donc un apport en capital du gouvernement fédéral : cette somme de 1.5 milliard de dollars ne venait pas de nos propres ressources, mais a été ajouté par le gouvernement fédéral au budget de 13 milliards de Maisons Canada. Nous transférerons ces actifs à Maisons Canada, qui se chargera de leur gestion. Cela n'a donc vraiment aucun impact sur la gestion des attractions.

On nous a demandé de déterminer si les attractions pourraient survivre. Chaque attraction est une entreprise, dont la moitié est de l'immobilier et l'autre moitié, l'attraction proprement dite. Or l'attraction à elle seule peut facilement produire assez de recettes pour être rentable et couvrir ses besoins en investissements.

La sénatrice Martin : Je m'adresse à la représentante de la SCHL. Vos huit décennies d'expérience et vos 10 000 partenaires vous permettent d'affirmer que votre organisme est complémentaire, mais j'essaie de comprendre pourquoi nous avons besoin d'une nouvelle administration.

Mme Volk : Je vous renvoie aux propos du premier ministre à ce sujet. Il estime que les organismes sont le plus efficaces quand ils ont un mandat bien défini. Ainsi, Maisons Canada a pour mandat spécifique de se consacrer au logement très abordable, tandis que nous avons un mandat très large sur l'offre de logement en général, et principalement sur l'accessibilité financière des logements du marché libre.

Le président : Je crois que vous n'êtes pas seule à penser ainsi. D'accord.

Senator Fridhandler: I'm going to follow up on Senator Martin's line of questioning because we heard from BCH that they are concerned about the fragmentation in the marketplace. So let's go back and tell me how you are going to contribute to the defragmentation or rollup of the issues on affordable housing, both of you because you both play in that space, but how are you getting out of it?

Ms. Volk: We are in very close touch with Build Canada Homes. It's very important to us and to them that we not create fragmentation. So we are creating a focus. They are creating a focus on deeply affordable housing. We are continuing with our focus on market housing. Where our roles can be complementary, as they often are, we are working very closely together. We are deliberately trying to make sure that there aren't impediments and that we're not creating impediments or fragmentation.

For example, Build Canada Homes might have a project that they have in mind that they can help make it more affordable; they can add some contributions, something to the program to make the project itself more affordable. We may still be able to provide the financing. So we can finance it as in our commercial activities, and they're adding something that will make it a more affordable project so we can bring our tools together on a complementary basis.

Mr. Déry: I would add to what my colleague, Ms. Volk, to say that we're bringing land to that equation. Trying to align two or three agencies together to have the same mission and vision is extremely difficult. Now we have the opportunity of having the land. Canada Land Company already has relationships with municipalities. So we're bringing all of that together, and then we're adding financial tools on top of that, which CLC, on its own, didn't have financial tools, didn't have loaning opportunities, didn't have grants and we were self-financing. So we had to look to make a profit, to be honest, or at least break even from the property we were developing. We also had to return a dividend to the federal government.

All of this made us effective, but I believe that with Build Canada Homes it's going to be even more effective building on federal lands because they will bring the financial tools, the loans and the grants together.

Senator Ringuette: I've been on the Hill for 30 years, and I remember government after government consistently reducing their financial participation, particularly in the non-market housing that CMHC was responsible for delivering. The first

Le sénateur Fridhandler : Je vais rebondir sur les questions posées par la sénatrice Martin, car Maisons Canada nous a fait part de ses inquiétudes concernant la fragmentation du marché. Revenons donc sur ce point, et dites-moi comment vous comptez contribuer à la défragmentation ou à la consolidation des enjeux liés au logement abordable. Je m'adresse à vous deux, puisque vous êtes tous deux actifs dans ce domaine. Comment comptez-vous vous en tirer?

Mme Volk : Nous sommes en contact très étroit avec Maisons Canada. Il est très important, pour nous comme pour eux, de ne pas créer de fragmentation. Nous précisons donc les priorités. Ils se concentrent sur les logements à prix très abordables. Quant à nous, nous continuons de nous concentrer sur les logements du marché libre. Quand nos rôles peuvent se compléter, comme c'est souvent le cas, nous travaillons en étroite collaboration. Nous veillons tout particulièrement à ce qu'il n'y ait pas d'obstacles et à ne créer ni obstacles ni fragmentation.

Par exemple, Maisons Canada pourrait envisager un projet qu'elle pourrait aider à rendre plus abordable. Elle pourrait apporter des contributions, quelque chose au programme pour rendre le projet lui-même plus abordable. Nous pourrions quand même en assurer le financement. Nous pourrions donc le financer dans le cadre de nos activités commerciales, tandis que Maisons Canada apporterait un élément rendant le projet plus abordable, de sorte que nous pourrions mettre nos outils en commun de façon complémentaire.

M. Déry : J'aimerais compléter les propos de ma collègue, Mme Volk, en précisant que nous intégrons la dimension foncière dans cette équation. Il est extrêmement difficile de regrouper deux ou trois organismes autour d'une même mission et vision. Désormais, nous avons la possibilité d'avoir des terrains. La Société immobilière du Canada entretient déjà des relations avec les municipalités. Nous réunissons donc tous ces éléments, puis nous y ajoutons des outils financiers que la SIC à elle seule n'avait pas, pas plus que de possibilités de prêts ou de subventions, et je rappelle que nous sommes autofinancés. Il fallait donc, soyons honnêtes, chercher à réaliser un bénéfice, ou au moins à atteindre le seuil de rentabilité avec les propriétés que nous construisions. Nous devons aussi verser un dividende au gouvernement fédéral.

Tout cela nous a permis d'être efficaces, mais je crois que, avec Maisons Canada, ce sera encore plus efficace de bâtir sur des terrains fédéraux, puisque ce programme regroupera les outils financiers, les prêts et les subventions.

La sénatrice Ringuette : Je travaille sur la Colline depuis 30 ans et je me souviens que, gouvernement après gouvernement, on a constamment réduit la participation financière, notamment dans le logement hors marché dont la

panel indicated to us that you would be transferring some of these non-profit and non-market portfolios to them.

Could you indicate the value of these portfolios that you will be transferring to them for non-market housing?

Ms. Volk: From CMHC's perspective, just to clarify, we have been responsible for delivering what the government has given us. Yes, as successive governments chose to invest less in social housing, we had less to invest. Just to clarify where we play.

In terms of a portfolio, we aren't actually transferring properties to Build Canada Homes. It may be different for Mr. Déry, but we aren't actually transferring properties. We are transferring responsibility for programs. We used to deliver prescriptive programs that the government identified. For example, the government created the Affordable Housing Fund and the Rapid Housing Initiative and so on. Each one was a definitive program with rules on how it could be used. We aren't delivering that kind of program anymore.

Those programs have largely sunsetted or are in the process of sunseting. We will transfer responsibility for them to Build Canada Homes, and they will deliver them differently. Their intention and the government's intention for them are not to deliver programs one by one with specific rules around each program. Build Canada Homes will have much more flexibility with a pool of funds to support those investments. However, they will be taking that over for new projects. We aren't actually transferring them any sorts of assets.

Mr. Déry: In our case, we are transferring assets and expertise for real estate, potentially 450 hectares of land across the country and existing projects.

From an affordability perspective, Canada Lands Company Limited is obligated, as a non-agent, to follow the municipal requirements. Everywhere there is an obligation to do a percentage of affordable housing, we will meet or exceed that percentage. Since 2023 — at which point no percentage has been required — we've committed to making a minimum of 20% of all our units affordable. That's without financial support from BCH. That's through self-financing, so now it could potentially increase. The example that we have is the direct build that we mentioned in the six cities that we're doing. For example, of the 4,000 units, 40% of them will be affordable.

SCHL était responsable. Le premier groupe de témoins nous a indiqué que vous alliez leur transférer certains de ces portefeuilles à but non lucratif et hors marché.

Pourriez-vous nous indiquer la valeur des portefeuilles que vous allez leur transférer pour le logement hors marché?

Mme Volk : Je précise que la SCHL a toujours été responsable de mettre en œuvre ce que le gouvernement lui confiait. Il est vrai que, au fil de gouvernements successifs, on a moins investi dans le logement social, et nous avons donc moins de ressources. Je voulais simplement préciser le rôle que nous jouons.

En matière de portefeuille, nous ne transférons pas réellement de propriétés à Maisons Canada. C'est peut-être différent pour M. Déry, mais nous ne transférons pas de propriétés. Ce que nous transférons, c'est la responsabilité de programmes. Auparavant, nous étions chargés de mettre en œuvre des programmes prescriptifs définis par le gouvernement. Par exemple, le gouvernement a créé le Fonds pour le logement abordable et lancé l'Initiative pour la création rapide de logements, etc. C'était, dans chaque cas, un programme défini assorti de règles d'utilisation. Nous ne mettons plus en œuvre ce genre de programme.

Ces programmes ont largement pris fin ou arrivent à échéance. Nous allons transférer leur responsabilité à Maisons Canada, qui les mettra en œuvre différemment. L'intention de l'organisme, comme celle du gouvernement, n'est pas de gérer ces programmes un par un avec des règles spécifiques. Maisons Canada disposera d'une souplesse beaucoup plus grande et d'une réserve financière pour soutenir ces investissements. Mais elle se chargera des nouveaux projets. Nous ne lui transférons en réalité aucun actif.

M. Déry : Dans notre cas, nous transférons des actifs et de l'expertise immobilière, avec 450 hectares de terrains disponibles à travers le pays, ainsi que des projets en cours.

Du point de vue de l'accessibilité financière, la Société immobilière du Canada Limitée est tenue, comme organisme non mandataire, de respecter les règles municipales. Partout où il existe une obligation de construire un certain pourcentage de logements abordables, nous respecterons ou dépasserons ce pourcentage. Depuis 2023 — quand aucun pourcentage n'était encore imposé —, nous nous sommes engagés à ce qu'au moins 20 % de toutes nos unités soient abordables, et ce, sans le soutien financier de Maisons Canada. Ce pourcentage est atteint par autofinancement et pourrait donc augmenter. Je vous renvoie aux projets de construction directe dont nous avons parlé dans les six villes où nous intervenons. Par exemple, parmi les 4 000 unités, 40 % seront abordables.

[Translation]

Senator Dalphond: Welcome to our witnesses. My questions are for Mr. Déry.

You said you built lower-price housing and more affordable rental units. How many have you built?

Mr. Déry: Thank you for your question. Since 2016, we've made it easier to build. We weren't doing the construction ourselves, but we were working with the private sector to lower our land prices so businesses could build affordable housing. Since 2016, 17,300 units have been built, of which 6,900 were affordable, so almost 20%. As I said a little earlier, since 2023, we've committed to ensuring at least 20% of housing units are affordable.

Senator Dalphond: You've negotiated with the cities and you know how it works?

Mr. Déry: Absolutely. My team is fantastic. We have relationships with the cities. However, when you acquire land from the federal government, 90% of the time it needs to be decontaminated. There are a lot of things that prevent us from quickly building a house on the lot, but we definitely work with the cities.

Senator Dalphond: Based on your experience, what couldn't you do that the new Crown corporation, Build Canada Homes, will be able to do?

Mr. Déry: Once again — I will repeat what the Prime Minister said — it's really a matter of focusing on organizations, so —

Senator Dalphond: And you couldn't do that?

Mr. Déry: We also manage attractions or iconic sites across Canada, so we focus on that. The attractions represent about half of our revenue, and the other half is the real estate sector with its ups and downs. This means that by concentrating the Canada Lands Company's activities — under a new name — on attractions or —

Senator Dalphond: Sites that are more commercial in nature?

Mr. Déry: Exactly, and if we focus Build Canada Homes activities on real estate development, which also includes the —

Senator Dalphond: So your organization is going to shrink?

[Français]

Le sénateur Dalphond : Bienvenue à nos témoins. Mes questions s'adressent à M. Déry.

Vous avez dit que, dans votre expérience passée, vous avez construit des habitations à prix plus modiques et avec des loyers plus abordables. Combien en avez-vous construit par le passé?

M. Déry : Merci pour votre question. Depuis 2016, on a facilité la construction; on ne faisait pas la construction nous-mêmes, mais on travaillait avec le secteur privé pour réduire le prix de nos terrains pour que les entreprises puissent construire des logements abordables. Depuis 2016, on a construit 17 300 unités, dont 6 900 étaient abordables, donc presque 20 %. C'est ce que j'ai mentionné un peu plus tôt : depuis 2023, on veut qu'un minimum de 20 % des logements soit abordable.

Le sénateur Dalphond : Donc, vous avez négocié avec les villes et vous savez comment cela fonctionne?

M. Déry : Absolument. Mon équipe est fantastique. On a des relations avec les villes. Cela n'empêche pas que, quand on acquiert un terrain du gouvernement fédéral, il faut le décontaminer 90 % du temps. Donc, il y a beaucoup de choses qui nous empêchent de construire une maison sur le site le lendemain, mais on travaille assurément avec les villes.

Le sénateur Dalphond : Avec toute cette expérience que vous avez, qu'est-ce qui faisait en sorte que vous ne pouviez pas faire le travail que fera la nouvelle société d'État, Maisons Canada?

M. Déry : Encore une fois — je vais répéter les paroles du premier ministre —, il s'agit vraiment de mettre l'accent sur des organisations, donc —

Le sénateur Dalphond : Et vous n'étiez pas capables de faire cela?

M. Déry : On gère aussi des attractions ou des sites emblématiques à travers le Canada, donc on se concentre sur cela. Les attractions représentent à peu près la moitié de notre chiffre d'affaires, et l'autre moitié, avec les hauts et les bas du marché, c'est le secteur immobilier. Donc, en concentrant les activités de la Société immobilière du Canada — peut-être sous un nouveau nom — sur les attractions ou les —

Le sénateur Dalphond : L'exploitation qui est plutôt de nature commerciale?

M. Déry : Exactement, et si l'on concentre les activités de Maisons Canada sur le développement immobilier, qui inclut aussi les —

Le sénateur Dalphond : Donc, votre organisation est appelée à diminuer?

Mr. Déry: We're being asked to transfer functions, staff and experience to Build Canada Homes and focus on key Canadian attractions.

The Chair: Thank you for that clarification, Senator Dalphond. That's very helpful as well.

[*English*]

Senator Wallin: Just to clarify here, does anybody in either of your organizations lose their job?

Ms. Volk: We will absolutely have staff impacts from the discontinuation of programs. We used to run the Affordable Housing Fund and the Rapid Housing Initiative, so we will have people who will ultimately not be engaged in those programs. There are some immediate impacts, but it's more over the long term because when we lend, we have a loan for a long time, so there is still some work associated with that. We're just not doing new lending or issuing new contributions for those programs. There will be some impacts as those programs wind down. Some of our staff may have opportunities at Build Canada Homes, some have been seconded to Build Canada Homes to help them get started, and some may have opportunities in the longer term to apply for jobs there.

Senator Wallin: Are you being phased out?

Ms. Volk: As an organization, no. We still have a large program to deliver, which is the Apartment Construction Loan Program, but these niche programs and the Affordable Housing Program, anything in that deeply affordable space, we wouldn't be doing that.

Senator Wallin: Mr. Déry, some parts are being transferred over. For the existing parts, does anybody lose their job? Do you shrink the remaining part of the activity?

Mr. Déry: As of today, everybody is going to have either employment in Canada Lands Company or in Build Canada Homes.

Senator Wallin: As I understand it — correct me if I'm wrong — there are three CEOs, three boards of directors and three budgets. Who trumps whom in the quest to build more, quick and/or affordable housing?

Mr. Déry: We're working extremely closely with Build Canada Homes. We are in the same office in Toronto. Canada Lands Company Limited will not be building housing anymore. Canada Lands Company Limited will be in the commercial business attractions — I wouldn't say landmarks — like the Old

M. Déry : On est appelé à transférer des fonctions, du personnel et de l'expérience à Maisons Canada, et à se concentrer sur des attractions canadiennes d'importance.

Le président : Merci pour ces précisions, sénateur Dalphond; c'est très utile également.

[*Traduction*]

La sénatrice Wallin : Pour mieux comprendre, y a-t-il des gens dans l'une ou l'autre de vos organisations qui vont perdre leur emploi?

Mme Volk : La fin de ces programmes aura indéniablement des répercussions sur notre personnel. Nous nous occupions auparavant du Fonds pour le logement abordable et de l'Initiative pour la création rapide de logements, et certains de nos employés ne seront donc plus affectés à ces programmes. Il y a des répercussions immédiates, mais il y en aura plutôt à long terme, puisque les prêts courent sur une longue période et qu'il y a donc encore du travail à cet égard. Mais nous n'accordons plus de nouveaux prêts ni de nouvelles contributions pour ces programmes. Il y aura des répercussions à mesure que ces programmes viendront à échéance. Certains de nos employés pourraient trouver du travail chez Maisons Canada; certains ont été détachés auprès de Maisons Canada pour l'aider à démarrer, et d'autres pourraient, à plus long terme, avoir la possibilité d'y postuler à des emplois.

La sénatrice Wallin : Est-ce qu'on est en train de vous mettre à l'écart?

Mme Volk : Comme organisation, non. Nous avons encore un programme important à gérer, à savoir le Programme de prêts pour la construction d'appartements, mais nous ne gérons plus ce genre de programme spécialisé et le Programme de logement abordable, donc tout ce qui relève du logement très abordable.

La sénatrice Wallin : Monsieur Déry, certaines activités sont en cours de transfert. Concernant les activités restantes, y a-t-il des suppressions d'emploi? Envisagez-vous de réduire ce qui reste de l'activité?

M. Déry : À l'heure qu'il est, tout le monde aura un emploi soit à la Société immobilière du Canada, soit chez Maisons Canada.

La sénatrice Wallin : Si j'ai bien compris — corrigez-moi si je me trompe —, il y a trois PDG, trois conseils d'administration et trois budgets. Qui l'emporte dans la course à la construction du plus grand nombre de logements, en tenant compte de la rapidité d'exécution et de l'abordabilité?

M. Déry : Nous travaillons en étroite collaboration avec Maisons Canada. Nous partageons les mêmes locaux à Toronto. La Société immobilière du Canada ne construira plus de logements. Elle se consacrera désormais aux attractions commerciales — je ne dirais pas emblématiques — comme le

Port of Montréal, which was the most visited place in Quebec and the CN Tower, which receives 2 million visitors a year.

Senator Wallin: So everything else will be transferred?

Mr. Déry: Everything else will be transferred under one roof.

Senator Wallin: Will your offices shrink? I'm just trying to figure it out.

Mr. Déry: Absolutely. In my discussion with Ms. Bailão, Build Canada Homes will take over our headquarters in Toronto, and we will be moving across the street into much smaller offices.

Senator Wallin: Are you being phased out?

Mr. Déry: I don't see this as being phased out, personally. I see this as potentially expanding because there are other places of interest in Canada that could be managed by the new Canada Lands Company.

Senator Wallin: Ms. Volk, with this coordination, if you're doing the same thing, but you will transfer expertise and people, then I just don't understand it. My question is, there are still three of you, so does Build Canada Homes trump? Are they the boss?

Ms. Volk: They will be on first for deeply affordable housing, absolutely. If there are questions about shelters or deeply affordable housing — what we used to call social housing — Build Canada Homes is certainly on first for that. We play more in the market space, predominantly in the housing system, but the housing system is large and complex, and we're each finding our home —

Senator Wallin: But they say they're doing that, too. Anyway. Thank you, Mr. Chair.

Senator Loffreda: Thank you both to Mr. Déry and Ms. Volk for being here. Increasing supply will increase affordability. If the objective is speed — because if we do it quicker, supply increases and meets demand — what has historically caused the greatest delays? Is it financing? Is it land availability? Is it municipal approvals or labour shortages or federal coordination? According to you, where were the gaps, and how are we fixing those gaps?

Ms. Volk: The largest delays are from municipal regulations — zoning and permitting. Those would be the largest delays in these projects.

Vieux-Port de Montréal, qui est l'endroit le plus visité au Québec, et la Tour du CN, qui reçoit deux millions de visiteurs par an.

La sénatrice Wallin : Tout le reste sera donc transféré?

M. Déry : Tout le reste sera regroupé sous un même toit.

La sénatrice Wallin : Vos bureaux seront-ils plus petits? J'essaie juste de comprendre.

M. Déry : Effectivement. J'en ai discuté avec Mme Bailão, et Maisons Canada reprendra notre siège social à Toronto, tandis que nous déménagerons en face, dans des bureaux beaucoup plus petits.

La sénatrice Wallin : Est-ce qu'on est en train de vous mettre à l'écart?

M. Déry : Personnellement, je ne vois pas cela comme une mise à l'écart. Je vois cela comme une expansion potentielle, car il existe d'autres lieux d'intérêt au Canada qui pourraient être gérés par la nouvelle Société immobilière du Canada.

La sénatrice Wallin : Madame Volk, dans le cadre de cette coordination, si vous faites la même chose, mais que vous transférez de l'expertise et du personnel, je ne comprends tout simplement pas. Ma question est la suivante : vous êtes toujours trois, et j'aimerais savoir si Maisons Canada a le dernier mot. Est-ce que Maisons Canada est le patron?

Mme Volk : Ce sera le premier organisme à intervenir en matière de logements à prix très abordables, c'est certain. S'il y a des questions concernant les refuges ou le logement très abordable — ce qu'on appelait avant le logement social —, Maisons Canada sera effectivement l'interlocuteur principal. Nous intervenons davantage sur le marché, principalement en matière de logement, mais c'est un marché vaste et complexe, et chacun y trouvera sa place...

La sénatrice Wallin : Mais ils disent la même chose. Peu importe. Merci, monsieur le président.

Le sénateur Loffreda : Merci à M. Déry et à Mme Volk de leur présence parmi nous. L'augmentation de l'offre augmentera l'accessibilité financière. Si l'objectif est la rapidité — si nous agissons plus rapidement, l'offre augmente et répond à la demande —, quelles sont, à l'expérience, les principales causes des retards? Le financement? La disponibilité de terrains? Les autorisations municipales, les pénuries de main-d'œuvre ou la coordination fédérale? Selon vous, où sont les lacunes, et que fait-on pour y remédier?

Mme Volk : Les retards les plus importants sont dus aux réglementations municipales — en matière de zonage et de délivrance de permis. C'est ce qui retarde le plus ces projets.

Senator Loffreda: How are we fixing those gaps at this point in time?

Ms. Volk: The federal government doesn't have a lot of tools to fix those. It has created some tools to do that, one being the Housing Accelerator Fund, which rewards municipalities that can address their timelines and do things to make housing happen more quickly, to get permits happening faster and to more easily change zoning, that sort of thing. That's a federal government tool.

There was also a recent announcement of an agreement between the federal government and the provincial government that would reduce development charges. That should make things more affordable. So the federal government is using the tools that it can, but a lot of these issues really are in the municipal domain.

Senator Loffreda: Okay. What governance mechanisms will ensure coordination among all the entities so that projects don't become slower or more bureaucratic? You have a few entities. We have many layers of government. In business, we say levels of management are like layers of clothing; you never knew what the weather is.

Ms. Volk: The overall coordination is through our portfolio, minister and department. So Housing, Infrastructure and Communities Canada, or HICC, is the overall portfolio department. They coordinate the work of Canada Lands Company, the work of CMHC and now of BCH. The minister is responsible, and HICC as a department is very active in coordinating.

But we don't rely on them. We have our own coordinating mechanisms. We meet regularly, in some cases daily and at least weekly and, at more senior levels, biweekly or monthly on coordination with Build Canada Homes. Mr. Déry and I are in regular touch on our files as well.

There is a lot of work at our level, but the central coordination point is with the portfolio department.

Mr. Déry: There is also the Canadian Infrastructure Bank, which is located within the same department. So we can see the coordination that's happening there. As an example, in Toronto, at Downsview Park, we will build 22,000 units there. There was a trunk sewer capacity issue. We couldn't build because there is not enough piping in the ground. The federal government, through one of their investments, joined the city and provided \$290 million for the infrastructure. That will unlock

Le sénateur Loffreda : Que fait-on pour combler ces lacunes à l'heure actuelle?

Mme Volk : Le gouvernement fédéral n'a pas beaucoup d'outils pour remédier à ces problèmes. Mais il en a créé quelques-uns, notamment le Fonds pour accélérer la construction de logements, qui récompense les municipalités capables de respecter leurs délais et de prendre des mesures pour accélérer la construction de logements, accélérer la délivrance des permis et faciliter les changements de zonage, etc. C'est un outil du gouvernement fédéral.

On vient aussi d'annoncer une entente entre le gouvernement fédéral et le gouvernement provincial pour réduire les redevances d'aménagement. Cela devrait rendre les choses plus abordables. Le gouvernement fédéral utilise donc les outils à sa disposition, mais beaucoup de ces enjeux relèvent en réalité de la compétence municipale.

Le sénateur Loffreda : Je vois. Quels sont les mécanismes de gouvernance qui permettront d'assurer la coordination entre toutes les entités pour que les projets ne soient pas ralentis ou alourdis par la bureaucratie? Vous avez quelques entités. Nous avons de nombreux paliers de gouvernement. Dans le monde des affaires, on dit que les niveaux hiérarchiques sont comme les couches de vêtements : on ne sait jamais quel temps il fera.

Mme Volk : La coordination générale est assurée par notre portefeuille, le ministre et le ministère. C'est donc Logement, Infrastructures et Collectivités Canada qui est le ministère responsable de ce portefeuille. Il coordonne le travail de la Société immobilière du Canada, celui de la SCHL et, désormais, celui de Maisons Canada. C'est le ministre qui en assume la responsabilité, et le ministère joue un rôle très actif dans cette coordination.

Mais nous ne dépendons pas d'eux. Nous avons nos propres mécanismes de coordination. Nous nous réunissons régulièrement, parfois quotidiennement et au moins une fois par semaine, et, aux échelons supérieurs, toutes les deux semaines ou une fois par mois, pour assurer la coordination avec Maisons Canada. M. Déry et moi-même sommes également en contact régulier pour parler de nos dossiers.

Il y a beaucoup de travail à notre niveau, mais c'est le ministère chargé du portefeuille qui assure la coordination centrale.

M. Déry : Il y a aussi la Banque de l'infrastructure du Canada, qui relève du même ministère. On peut donc voir la coordination qui s'opère à ce niveau. Par exemple, à Toronto, nous allons construire 22 000 logements dans le quartier de Downsview Park. Il y avait un problème de capacité du collecteur principal d'égouts. Nous ne pouvions pas construire, parce qu'il n'y avait pas assez de canalisations dans le sol. Le gouvernement fédéral, grâce à l'un de ses investissements, s'est

22,000 homes and probably more than that. It will be closer to 40,000 with our neighbour developers.

These are done more easily when there is a lot of coordination between levels and also when reporting to the same minister. We were moved to Housing and Infrastructure Canada last September. We were previously with Public Services and Procurement Canada. Now, we're all under the same roof. That created the synergy to increase investment and the speed of housing delivery.

Senator Loffreda: Thank you.

Senator McBean: Mr. Déry, in the last panel, we heard Ms. Bailão say it is not the intention of Build Canada Homes to go over current zoning restrictions — and I will even say to “significantly” go over current zoning restrictions. She wasn't aware of any current programs where they're even close.

Recently, at a Standing Senate Committee on Agriculture and Forestry meeting, in a discussion of disappearing farmland, we heard that Canada Lands is weighing the future of Heppell's potato farm, a unique 300-acre site in Surrey that has been farmed for over a century. This land is uniquely productive, and it plays a significant role in B.C.'s supply of fresh fruit and vegetables.

Given that the land is not currently protected as agriculture land due to a historic wartime use, it's now being considered for parcelling out and potential disposition. It has an estimated developed value of up to \$1 billion.

How is Canada Lands balancing its mandate for value creation and redevelopment with the need to preserve irreplaceable agricultural land? Can Canada Lands Company ensure that the land remains in agricultural protection regardless of any ownership or transfer decisions?

Mr. Déry: Thank you for your extremely interesting question. I was familiar with these lands when I was working in the federal government. It's still owned by ISED, which is Innovation, Science and Economic Development Canada. It's still in negotiations with First Nations. Public Services and Procurement Canada are responsible for a duty to consult with First Nations, and they are also responsible for the future of the land.

associé à la municipalité et a fourni 290 millions de dollars pour l'infrastructure. Cela permettra de construire 22 000 logements et probablement plus encore. Ce sera plutôt de l'ordre de 40 000 compte tenu des promoteurs voisins.

Ces projets se réalisent plus facilement quand il y a une bonne coordination entre les différents paliers et que tout le monde rend compte au même ministre. Nous avons été transférés à Logement et Infrastructures Canada en septembre dernier. Auparavant, nous dépendions de Services publics et Approvisionnement Canada. Désormais, nous sommes tous regroupés sous un même toit. Cela crée une synergie qui permet d'accroître les investissements et d'accélérer la livraison de logements.

Le sénateur Loffreda : Merci.

La sénatrice McBean : Monsieur Déry, dans le dernier groupe de témoins, Mme Bailão nous a dit que Maisons Canada n'avait pas l'intention de revoir les restrictions de zonage en vigueur — et j'irais même jusqu'à dire de les revoir « considérablement ». Elle n'avait connaissance d'aucun programme actuel qui s'en approche, même de loin.

Récemment, à une réunion du Comité sénatorial permanent de l'agriculture et des forêts, dans le cadre d'un débat sur la disparition des terres agricoles, nous avons appris que la SIC réfléchissait à l'avenir de la ferme de pommes de terre Heppell, un site unique de 300 acres situé à Surrey et exploité depuis plus d'un siècle. Cette terre a une productivité exceptionnelle et joue un rôle important dans l'approvisionnement de la Colombie-Britannique en fruits et légumes frais.

Comme elle n'est pas protégée comme terre agricole en raison d'une utilisation historique durant la guerre, on envisage aujourd'hui de la morceler et même de la céder. Sa valeur estimative une fois aménagée pourrait atteindre 1 milliard de dollars.

Comment la SIC concilie-t-elle son mandat de création de valeur et de réaménagement avec la nécessité de préserver des terres agricoles irremplaçables? La Société immobilière du Canada peut-elle garantir que ces terres resteront sous protection agricole, quelles que soient les décisions prises en matière de propriété ou de transfert?

M. Déry : Merci de votre question extrêmement intéressante. Je connaissais bien ces terres quand je travaillais au gouvernement fédéral. Elles appartiennent toujours à ISED, Innovation, Sciences et Développement économique Canada. Des négociations sont toujours en cours avec les Premières Nations. Services publics et Approvisionnement Canada a l'obligation de consulter les Premières Nations, et c'est également ce ministère qui est responsable de l'avenir de ces terres.

We are a third party to that if there is a need. We are participating in the discussion, but we're not the authority deciding how the land will be disposed of over time and what kind of plan could happen. There are discussions with the First Nations, ISED and PSPC on how the land should be used and in consultation with the city. Thank you.

[Translation]

Senator Henkel: Welcome, Mr. Déry, Ms. Volk.

Mr. Déry, in September 2025, the Canada Lands Company presented three flagship projects for a total of 8,500 residential units in my province of Quebec, several of which are well under way.

When you eventually transfer your assets to Build Canada Homes, could the new entity decide, for example, to review the contracts and agreements you signed with the partners? If so, how do you intend to protect them?

Mr. Déry: Thank you very much for your question.

Discussions and cooperation between Build Canada Homes and the Canada Lands Company are focused on ensuring the transfer while respecting existing plans and contracts. There will definitely be a review to see if we can increase the number of affordable housing units. As I said earlier, we're self-funded, so our projects must be profitable. There will be a discussion. I believe there will be more affordable housing units. However, the way in which all this is managed will have to be looked at. The agreement is that the contracts —

Senator Henkel: I apologize for cutting you off, Mr. Déry. Let me give you a tangible example. About 8,500 units are being developed. Several partners may be at risk if contracts and agreements are reviewed. If that's the case, since some entrepreneurs won't be informed of this asset transfer, what's going to happen the next day? Have you discussed that? How do you intend to protect them, if only for what has already been started?

Mr. Déry: Absolutely. As per our agreement, they will be protected. The Canada Lands Company will be transferred to Build Canada Homes. Those contracts and the people who work on those contracts will be protected. That way, the 8,500 units and the contracts in place will be protected.

Senator Henkel: Ms. Volk, Bill C-20 gives Build Canada Homes very broad powers to provide financial assistance, invest, service land, build housing and sign agreements. However, CMHC remains central to the financing of insurance and several federal housing programs.

Nous intervenons comme tierce partie, au besoin. Nous participons aux discussions, mais nous n'avons pas le pouvoir de décider de l'affectation future de cette terre ni du type de projet qui pourrait y être réalisé. Des discussions sont en cours entre les Premières Nations, ISED et SPAC au sujet de l'utilisation de cette terre, en consultation avec la municipalité. Merci.

[Français]

La sénatrice Henkel : Bienvenue parmi nous, monsieur et madame.

Monsieur Déry, en septembre 2025, la Société immobilière du Canada a présenté trois projets phares totalisant 8 500 unités résidentielles dans ma province, le Québec, dont plusieurs sont en phase d'aménagement avancé.

Lors du transfert éventuel de vos actifs à Maisons Canada, serait-il possible que la nouvelle entité décide, par exemple, de revoir les contrats et les ententes conclus avec les éventuels partenaires que vous aviez? Si c'est possible, comment comptez-vous les protéger?

M. Déry : Merci beaucoup de votre question.

Les discussions et la collaboration entre Maisons Canada et la Société immobilière du Canada visent à assurer le transfert tout en respectant les plans et les contrats existants. Une révision aura assurément lieu pour déterminer si l'on peut augmenter le nombre de logements abordables. Comme je le disais précédemment, nous sommes autofinancés, donc nos projets doivent être rentables. Il y aura une discussion. Je crois qu'il y aura plus de logements abordables. Cependant, il faudra revoir la manière de gérer tout cela. L'entente, c'est que les contrats —

La sénatrice Henkel : Je m'excuse de vous couper, monsieur Déry. Je donne un exemple très concret. On parle de 8 500 unités qui sont en voie d'aménagement. Plusieurs partenaires peuvent être à risque en ce qui concerne les contrats ou les révisions éventuelles d'ententes. Si tel est le cas, puisque certains entrepreneurs ne seront pas informés de ce transfert d'actifs, que se passera-t-il demain matin? Avez-vous discuté de cela? Comment comptez-vous les protéger, ne serait-ce que pour ce qui est déjà entamé?

M. Déry : Absolument. Conformément à notre entente, ils seront protégés. La Société immobilière du Canada sera transférée à Maisons Canada. Ces contrats ainsi que les personnes qui y travaillent seront protégés. Ainsi, les 8 500 unités et les contrats en place seront protégés.

La sénatrice Henkel : Madame Volk, le projet de loi C-20 donne à Maisons Canada des pouvoirs très vastes : accorder de l'aide financière, investir, viabiliser des terrains, construire des logements et conclure des accords. Or, la SCHL demeure au cœur du financement de l'assurance et de plusieurs programmes fédéraux de logement.

What would be CMHC's role in funding affordable housing? Which segments will fall under CMHC and which ones will fall under Build Canada Homes? How will you avoid potential overlap, especially at the outset?

Ms. Volk: Thank you for the question. I'll answer in English, if that's okay.

[English]

The CMHC has a large role to play in financing. We can provide our financing to many projects that are initiated or supported by Build Canada Homes. We can finance them through the Apartment Construction Loan Program, for example, which is a tool that we can continue to offer and which can be stacked with some of the offerings of BCH. We can work together. We also have a suite of insurance tools. We do provide insurance for homeowners and for multi-unit rental properties. Our insurance can also assist in the creation of some of those projects that BCH would be interested in stacking.

So, yes, we can stack many things together.

Senator Ince: My question is for Ms. Volk.

Given evidence that retrofitting existing buildings can be faster and cheaper, how will CMHC integrate adaptive reuse into federal housing delivery?

Ms. Volk: That is a great question, senator. It is difficult for me to answer because CMHC provides assistance in programs that the government designs. At the moment, we have limited programs that would deliver renovation programs. We have supply programs; those are primarily what we are offering at the moment.

It would be a good question for HICC, which is the policy lead. If the government were interested in pursuing something, we would deliver a program in that respect. We have had renovation programs before, and some have been very successful. We just don't have an active flagship program in that area right now.

Senator Galvez: You can understand why my colleagues are wondering if you are going to still be there after all of this rearrangement. Clauses 35 and 20 give the Governor-in-Council, under a minister's recommendation, very strong powers to write interests, obligations and even to acquire, lease, sell or dispose of property.

Let us say that you are still there and still working on what you are doing. I am wondering about the criteria that the Canada Lands Company will use to identify which lands or assets should be transferred to BCH. Most importantly, there are concerns that public lands should not simply be monetized — you are

Quel serait désormais le propre rôle de la SCHL dans le financement du logement abordable? Quels segments relèveront de la SCHL et de Maisons Canada? Comment allez-vous éviter les chevauchements éventuels, surtout au début?

Mme Volk : Merci de la question. Je vais répondre en anglais, si cela vous convient.

[Traduction]

La SCHL joue un rôle important en matière de financement. Nous pouvons financer de nombreux projets lancés ou soutenus par Maisons Canada. Nous pouvons les financer via le Programme de prêts à la construction d'appartements, par exemple, qui est un outil que nous pouvons continuer d'offrir et qui peut être combiné à certaines offres de Maisons Canada. Nous pouvons collaborer. Nous avons aussi une série d'assurances. Nous offrons des assurances pour les propriétaires et pour les immeubles locatifs à plusieurs logements. Nos assurances peuvent aussi faciliter la réalisation de certains projets que Maisons Canada souhaiterait combiner.

Donc, oui, nous pouvons combiner plusieurs choses.

Le sénateur Ince : Ma question s'adresse à Mme Volk.

On sait que la rénovation de bâtiments existants peut être plus rapide et moins coûteuse. Comment donc la SCHL intégrera-t-elle la réutilisation adaptative à la mise en œuvre d'initiatives fédérales en matière de logement?

Mme Volk : Excellente question, sénateur. Il m'est difficile d'y répondre, car la SCHL apporte son soutien à des programmes conçus par le gouvernement. À l'heure actuelle, nous avons peu de programmes axés sur la rénovation. Nous avons des programmes d'offre de logements. C'est surtout ce que nous offrons à l'heure actuelle.

Ce serait une bonne question à poser à LICC, qui est le ministère responsable. Si le gouvernement souhaitait aller en ce sens, nous mettrions en œuvre un programme adapté. Nous avons déjà eu des programmes de rénovation, et certains ont connu un franc succès. Mais, pour l'instant, nous n'avons pas de programme phare en cours à cet égard.

La sénatrice Galvez : Vous comprendrez pourquoi mes collègues se demandent si vous serez toujours là après tous ces remaniements. Les articles 35 et 20 confèrent au gouverneur en conseil, sur recommandation ministérielle, des pouvoirs très étendus pour acquérir des droits et des obligations et même pour acquérir, louer, vendre ou aliéner des biens.

Supposons que vous soyez toujours en poste et que vous continuiez à faire ce que vous faites. Je m'interroge sur les critères que la Société immobilière du Canada utilisera pour déterminer quels terrains ou biens devraient être transférés à Maisons Canada. Et, surtout, certains craignent que les terres

reporting money — but used to secure permanent public benefits and long-term affordability.

Are you thinking about long-term leases, community land trusts, public ownership or non-profit ownership models to be considered in this arrangement?

Mr. Déry: I will give you an example.

My colleague, in the future, once the properties are transferred to Build Canada Homes — they will be in a better position to answer that, and, with the financial instruments they will have, I believe they will have greater capacity to accomplish some of those.

As an example, last fiscal year, we leased five properties through a program, working with CMHC, to the Federal Lands Initiative — we leased five properties at close to nominal value to organizations so they can build multiple homes on land in five cities across the country. Helping them through the Federal Lands Initiative — and helping a not-for-profit, most of them associated with for-profit corporations — to build affordable housing. At a minimum, in those projects that we launched, 30% was affordable housing.

That was a first that we did with the Federal Lands Initiative to look at leasing. We are still looking at that for our portfolio of land.

[*Translation*]

Senator Youance: My question is for Ms. Volk.

Historically, CMHC was bound by program rules based on the complementarity principle. Where a project could reasonably be financed by the market or other public sources, CMHC couldn't always insure it without violating its own parameters. It was limited in what it could do. You just said that with Build Canada Homes, CMHC will be able to co-fund or insure buyers.

What's changed? What has Bill C-20 changed in CMHC's way of doing things?

[*English*]

Ms. Volk: Thank you for giving me another chance.

When CMHC was asked to deliver programs on behalf of the government, the government would establish the rules, and some of them could be very precise. For us to finance a program, it had to meet that set of rules.

publiques ne soient pas simplement monétisées — vous générez de l'argent —, mais utilisées pour garantir des avantages publics permanents et une abordabilité à long terme.

Envisagez-vous, dans le cadre de cet arrangement, des baux à long terme, des fiducies foncières communautaires, la propriété publique ou des modèles de propriété sans but lucratif?

M. Déry : Je vais vous donner un exemple.

Quand les biens auront été transférés à Maisons Canada, ma collègue sera mieux placée pour répondre à cette question et elle aura, grâce aux instruments financiers dont elle disposera, plus de latitude pour réaliser certains de ces projets.

Par exemple, au cours du dernier exercice financier, nous avons donné à bail cinq propriétés dans le cadre d'un programme réalisé avec la SCHL, par le biais de l'Initiative des terrains fédéraux. Nous les avons louées à des organisations à une valeur proche de la valeur nominale pour qu'on puisse y construire plusieurs logements dans cinq villes du pays. Nous les avons ainsi aidées, par le biais de l'Initiative des terrains fédéraux, à construire des logements abordables et nous avons aidé des organismes sans but lucratif, dont la plupart sont affiliés à des sociétés à but lucratif. Dans les projets que nous avons lancés, au moins 30 % des logements étaient abordables.

C'était la première fois que nous envisagions de la location à bail dans le cadre de l'Initiative des terrains fédéraux. Nous continuons d'examiner cette approche pour notre portefeuille foncier.

[*Français*]

La sénatrice Youance : Ma question s'adresse à Mme Volk.

Historiquement, la SCHL était liée par des règles de programme reposant sur le principe de complémentarité. Lorsqu'un projet pouvait raisonnablement être financé par le marché ou par d'autres sources publiques, la SCHL ne pouvait pas toujours l'assurer sans contrevenir à ses paramètres. Il y avait donc des limites à son action. Vous venez tout juste de dire qu'avec Maisons Canada, la SCHL pourra cofinancer ou assurer les acheteurs.

Qu'est-ce qui a changé? Qu'est-ce que le projet de loi C-20 a changé dans la manière de faire de la SCHL?

[*Traduction*]

Mme Volk : Merci de me redonner la parole.

Quand la SCHL était chargée de concrétiser des programmes pour le compte du gouvernement, c'est ce dernier qui établissait les règles, dont certaines pouvaient être très précises. Pour que nous puissions financer un programme, nous devons respecter cet ensemble de règles.

The intention is for Build Canada Homes to not be subject to slices, with individual rules for each slice — that they will be given more flexibility, with an amount of money to do good things for affordable housing, if I can simplify it. Whereas we had money to do good things for affordable housing but in this area with these rules and in this area with these rules.

Build Canada Homes will not have to address those same individual restrictions; that is the intent as we understand it.

We still provide insurance and offer the Apartment Construction Loan Program. We also still have the same rules and tests for those.

Where we can work with BCH on those to make additional things happen. Build Canada Homes can add some sweeteners that will bring something to a level of viability or commercial credibility that wouldn't have been there without them. For example, if a project is not quite strong enough for us to fund but has very strong social outcomes, Build Canada Homes can inject a little more of a contribution that will make it strong enough for us to fund — for it to meet our test.

[Translation]

Senator Youance: I think that's a very important point. Thank you.

[English]

Senator Papatello: Based on some of the questions asked here today, do you have a different way or model of working with Quebec versus Ontario? Do you have good examples of how you have been successful with the Canada Lands Company and CMHC — different models in different places across the country?

Mr. Déry: I can start and give you an example.

Your colleague was talking about 8,900 units in Montréal. We have multiple projects. Canada Lands Company Limited, the non-agent Crown, is bound by all municipal regulations. In Quebec, all of the property in Quebec is owned by the Canada Lands Company Limited, so we work closely with the city because we have to respect zoning and everything. We have announced, with the previous mayor, our development in all of this.

We are working hand in hand with the city. I would say that, for Canada Lands Company Limited, we have been working hand in hand with cities across Canada. The city is even an example they use for the other developers because we have had so much collaboration with them.

Pour simplifier, l'objectif est que Maisons Canada ne soit pas divisée en tranches, dont chacune serait assujettie à des règles distinctes, mais que l'organisme bénéficie d'une plus grande souplesse et de ressources à investir dans des projets favorisant le logement abordable. Auparavant, nous avions de l'argent pour faciliter le logement abordable, mais dans tel secteur avec telles règles et dans tel autre secteur avec d'autres règles.

D'après ce que nous comprenons, Maisons Canada n'aura pas à se conformer à ces mêmes restrictions distinctes.

Nous continuons d'offrir des assurances et le Programme de prêts à la construction d'appartements. Les règles et critères applicables à ces produits restent les mêmes.

Nous pouvons collaborer avec Maisons Canada à ces égards pour aider à faire avancer davantage de projets. Maisons Canada peut apporter des incitatifs qui permettent d'atteindre un niveau de viabilité ou de crédibilité commerciale qui n'aurait pas été possible. Par exemple, si un projet n'est pas tout à fait assez solide pour que nous le financions, mais qu'il produirait des résultats sociaux très importants, Maisons Canada peut injecter une contribution supplémentaire qui le rendra suffisamment solide pour que nous puissions le financer compte tenu de nos critères.

[Français]

La sénatrice Youance : Je crois que c'est un point très important. Je vous remercie.

[Traduction]

La sénatrice Papatello : Compte tenu de certaines questions posées aujourd'hui, avez-vous une manière de travailler ou un modèle différent au Québec comparativement à l'Ontario? Avez-vous de bons exemples de succès avec la Société immobilière du Canada et la SCHL — différents modèles selon les régions du pays?

M. Déry : Je peux commencer par vous donner un exemple.

Votre collègue parlait de 8 900 logements à Montréal. Nous avons de nombreux projets. La Société immobilière du Canada Limitée, société de la Couronne non mandataire, est assujettie à tous les règlements municipaux. Au Québec, la totalité des biens immobiliers appartient à la Société immobilière du Canada Limitée. Nous collaborons donc de près avec la municipalité, car nous devons respecter le zonage et tout le reste. C'est dans ce contexte que nous avons annoncé notre projet avec l'ancienne mairesse.

Nous travaillons main dans la main avec la municipalité. Je dirais que la Société immobilière du Canada Limitée collabore étroitement avec des municipalités de toutes les régions du Canada. La municipalité sert même d'exemple à d'autres promoteurs parce que la collaboration est très étroite.

Senator Papatello: Questions have come today about the synergy of the movement of these agencies. A big part of Canada Lands Company is leaving Canada Lands to deal with the attractions that you already have — the CN Tower, Downsview Park, et cetera — and there will likely be savings, for example, with HR and IT, all kinds of systems that would be duplicated across multiple agencies. When you have it all under one umbrella, some parts will have some savings. Are you subject to the 15% reductions that the government is looking for across the board? How do you do that in an era where you actually have to grow to find the various initiatives to ensure these homes are built?

Unfortunately, despite various organizations being involved in this business, we still have a homes issue in the country.

Is this a method of putting the pieces together so that they are all working together under the same roof, and things can move forward on a build and not get stopped up because it is someone else's business for whatever part that was, the financing, the partnership or relationship? Explain why this will work better.

Mr. Déry: There will definitely be synergy. I mentioned a project in Toronto, Downsview and the Keele sewer project, for example, which will unlock 40,000 units.

Senator Papatello: That happened before Build Canada Homes.

Mr. Déry: No. It happened in November or December 2025.

Senator Papatello: That happened before Bill C-20.

Mr. Déry: It happened before Bill C-20, but I will go back to my colleague Lindsay Boldt, who mentioned that the authority of Build Canada Homes rests with the department right now, and the department exercised their authority to fund this project to the tune of — do not quote me on it — around \$280 million.

That synergy will still exist and accelerate these investments and projects even more.

Senator Martin: In your response, Ms. Volk, to a senator, you said that Build Canada Homes would not be subject to the kinds of rules and restrictions that CMHC has to adhere to. That does concern me. There's broad authority, but we want accountability and transparency; these are public funds.

La sénatrice Papatello : Des questions ont été soulevées aujourd'hui au sujet de la synergie entre ces organismes. Une grande partie de la Société immobilière du Canada va la quitter pour se consacrer aux attractions que vous connaissez déjà — la Tour du CN, le parc Downsview, etc. — ce qui devrait permettre de faire des économies, notamment en ressources humaines, en technologie de l'information et à l'égard de divers systèmes redondants. Quand tout est regroupé sous un même toit, certaines parties font des économies. Êtes-vous soumis aux réductions globales de 15 % que prévoit le gouvernement? Comment faire alors que, en réalité, il faut assurer la croissance pour financer diverses initiatives visant à garantir la construction de ces logements?

Malheureusement, et malgré la participation de plusieurs organisations dans ce secteur d'activité, le pays fait toujours face à une crise du logement.

S'agit-il de réunir tous les éléments sous un même toit pour qu'ils collaborent efficacement, que le projet avance sans être bloqué parce qu'une partie relève d'une autre entité — que ce soit pour le financement, le partenariat ou les relations? Expliquez-nous pourquoi cela fonctionnera mieux.

M. Déry : Il y aura des synergies, c'est certain. J'ai cité le projet de Downsview à Toronto et le projet lié aux égouts de Keele, par exemple, qui permettra de construire 40 000 logements.

La sénatrice Papatello : C'est antérieur à la création de Maisons Canada.

M. Déry : Non. Cela s'est passé en novembre ou en décembre 2025.

La sénatrice Papatello : Cela s'est produit avant le projet de loi C-20.

M. Déry : C'est arrivé avant le projet de loi C-20, mais je reviens à ma collègue Lindsay Boldt, qui a mentionné que c'est le ministère qui détient actuellement les pouvoirs relatifs à Maisons Canada, et que c'est lui qui a exercé ses pouvoirs pour financer ce projet à hauteur de — ne me citez pas là-dessus — 280 millions de dollars environ.

Cette synergie perdurera et accélérera encore davantage ces investissements et ces projets.

La sénatrice Martin : Dans votre réponse à une sénatrice, madame Volk, vous avez dit que Maisons Canada ne serait pas soumise aux mêmes règles et restrictions que celles auxquelles la SCHL doit se conformer. Cela m'inquiète. Les pouvoirs sont larges, mais comme il s'agit de fonds publics, nous souhaitons qu'il y ait une reddition de comptes et de la transparence.

Normal safeguards of the Financial Administration Act don't apply? They have exemptions? What you said makes me more concerned. Do you have any further explanation for that?

Ms. Volk: Certainly. That is not at all what I intended. It is meant at a program-specific level.

For example, for a particular program type, we might only have been able to deliver housing if it looked like "this." If the applicant were of this nature, that sort of thing.

Senator Martin: I understand that you are talking about program restrictions, but the broad powers that Build Canada Homes will have, which exempt them from some of the FAA provisions, are concerning. I do not know if you have any comment about that. I will ask the minister when he is here, too.

Ms. Volk: That would be a good question for the minister. I am not familiar with how the governance was set up.

The Chair: As you can assess from around the table, and possibly from myself, we appreciate what you are doing in both organizations.

We are somewhat skeptical of why we need a third organization. You mentioned CMHC, and my ChatGPT assistant mentioned to me that your original mandate came after the Second World War to address the severe housing shortage for veterans returning home.

Do we really need a third organization to help Canadians find affordable housing? Your task was important after the Second World War.

The question is more for the minister, frankly.

We wish to thank you for your testimony, but we want to be convinced here that we need such an additional organization to help Canadians have affordable homes. I speak for myself, but I think a few other senators have the same thinking around the table. We are independent senators, as you know. We thank you.

[*Translation*]

Honourable senators, we are continuing our study of the subject matter of Bill C-20, An Act respecting the establishment of Build Canada Homes.

Les garanties habituelles de la Loi sur la gestion des finances publiques ne s'appliquent pas? Il y a des exemptions? Ce que vous avez dit me donne encore davantage de raisons de m'inquiéter. Pouvez-vous préciser votre pensée?

Mme Volk : Certainement. Ce n'est pas du tout ce que je voulais dire. Je parlais à l'échelle d'un programme spécifique.

Par exemple, pour un type de programme donné, nous n'aurions pu livrer que des logements correspondant à un profil précis, à un type de promoteur particulier, et ce genre de choses.

La sénatrice Martin : Je comprends que vous parlez des restrictions au niveau d'un programme, mais les vastes pouvoirs dont disposera Maisons Canada, qui l'exemptent de certaines dispositions de la Loi sur la gestion des finances publiques, sont préoccupants. Je ne sais pas si vous avez un commentaire à faire à ce sujet. Je poserai également la question au ministre au moment opportun.

Mme Volk : Ce serait une bonne question à poser au ministre. Je ne sais pas précisément comment la gouvernance a été mise en place.

Le président : Comme vous pouvez le constater, les membres du comité et moi-même reconnaissons le travail que vous faites au sein de vos deux organisations.

Nous sommes un peu sceptiques quant à la nécessité d'une troisième organisation. Vous avez mentionné la Société canadienne d'hypothèques et de logement, et selon mon assistant ChatGPT, son mandat initial avait été établi après la Seconde Guerre mondiale, afin de répondre à la grave pénurie de logements pour les anciens combattants de retour au pays.

Avons-nous vraiment besoin d'une troisième organisation pour aider les Canadiens à trouver un logement abordable? Le rôle joué par la vôtre après la Seconde Guerre mondiale a été important.

En fait, cette question s'adresse davantage au ministre.

Nous vous remercions pour vos témoignages, mais ce que nous voulons, c'est être convaincus de la nécessité d'une organisation supplémentaire pour aider les Canadiens à accéder à des logements abordables. Je parle en mon nom propre, mais je pense que quelques autres sénateurs autour de la table partagent ce point de vue. Comme vous le savez, nous sommes des sénateurs indépendants. Merci à vous.

[*Français*]

Honorables sénateurs et sénatrices, nous continuons notre étude de la teneur du projet de loi C-20, Loi concernant la constitution de Maisons Canada.

We are pleased to welcome the Honourable Gregor Robertson, P.C., M.P., Minister of Housing and Infrastructure.

Welcome and thank you for finding time for us in your busy schedule.

You are accompanied by Paul Halucha, Deputy Minister, Housing, Infrastructure and Communities Canada.

Minister, I invite you to go ahead with your opening remarks, after which members of the committee will certainly have questions for you.

The floor is yours.

[English]

Hon. Gregor Robertson, P.C., M.P., Minister of Housing and Infrastructure: Thank you, chair and honourable senators, for the invitation to appear before you today to discuss Bill C-20, An Act respecting the establishment of Build Canada Homes. I also wish to thank all of you senators for your openness to beginning the study early. Affordable housing is such an important challenge for so many Canadians, and you prioritizing this important legislation reflects the urgency that we feel regarding the need across the country to build more affordable housing faster.

I will start by acknowledging that we are gathered on the traditional, unceded territory of the Algonquin Anishinaabe Nation. I am also joined, as you said, by Paul Halucha, Deputy Minister of Housing, Infrastructure and Communities Canada.

As you know, this bill seeks to establish Build Canada Homes as a Crown corporation dedicated to building and expanding the supply of affordable homes for Canadians. This legislation is a key tool for addressing Canada's housing crisis to restore affordability to meet the demands of a growing Canada. We need to drastically increase the housing supply of all types, particularly affordable housing, and to do so in a way that is faster, smarter and more efficient.

Since its launch within our department last September, Build Canada Homes has been operating as a special operating agency within the legal framework of Housing, Infrastructure and Communities Canada. With the passage of this legislation, Build Canada Homes will be granted the independence to take on risks and the operational autonomy to focus on delivering its mandate, all while remaining accountable to Canadians.

With the initial investment of \$13 billion from the Budget 2025, Build Canada Homes is a part of a broader set of actions being taken by the federal government to accelerate

Nous sommes heureux d'accueillir l'honorable Gregor Robertson, c.p., député, ministre du Logement et de l'Infrastructure.

Bienvenue et merci de nous avoir accommodés malgré votre emploi du temps chargé.

Vous êtes accompagné de M. Paul Halucha, sous-ministre, Logement, Infrastructures et Collectivités Canada.

Monsieur le ministre, je vous invite à faire votre déclaration préliminaire, après quoi les membres du comité auront certainement des questions à vous poser.

La parole est à vous.

[Traduction]

L'honorable Gregor Robertson, c.p., député, ministre du Logement et de l'Infrastructure : Merci, monsieur le président et honorables sénateurs, de m'avoir invité à comparaître aujourd'hui pour discuter du projet de loi C-20, la Loi concernant la constitution de Maisons Canada. Je remercie aussi tous les sénateurs d'avoir accepté de commencer l'étude plus tôt. Le logement abordable est un enjeu majeur pour de nombreux Canadiens, et la priorité que vous accordez à cette mesure législative importante reflète l'urgence ressentie à travers le pays concernant la construction plus rapide d'un plus grand nombre de logements abordables.

J'aimerais souligner que nous sommes réunis sur le territoire traditionnel non cédé du peuple algonquin Anishinaabeg. Comme vous l'avez dit, je suis accompagné de Paul Halucha, sous-ministre de Logement, Infrastructure et Collectivités Canada.

Comme vous le savez, ce projet de loi vise à faire de Maisons Canada une société d'État chargée de bâtir des logements et d'augmenter l'offre de logements abordables pour les Canadiens. Cette mesure législative historique est essentielle pour faire face à la crise du logement au Canada. Pour rétablir l'abordabilité et répondre aux besoins d'un Canada en croissance, nous devons augmenter considérablement l'offre de logements de tous types, y compris les logements abordables. Et nous devons le faire d'une manière plus rapide, plus intelligente et plus efficace.

Depuis son lancement en septembre dernier, Maisons Canada agit à titre d'organisme de service spécial dans le cadre juridique du ministère du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités. Avec l'adoption de cette loi, Maisons Canada aura l'indépendance nécessaire pour prendre des risques et l'autonomie opérationnelle requise pour se concentrer sur l'exécution de son mandat, tout en continuant à rendre des comptes aux Canadiens.

Avec un investissement initial de 13 milliards de dollars prévu dans le budget de 2025, Maisons Canada fait partie d'un vaste ensemble de mesures prises par le gouvernement fédéral pour

housing construction, restore housing affordability and reduce homelessness. These actions include reducing red tape, cutting taxes, making more capital available in the Spring Economic Update for rental apartment construction — you just heard from CMHC on that front — and new tax policy for supporting small- and medium-sized homebuilders to build gentle density.

Build Canada Homes will act as a developer, financier and a catalyst for innovation in the housing sector. It will bring together access to public land, expertise in this space and flexible financial tools, all under one roof.

[*Translation*]

The success of Build Canada Homes' current and future achievements lies in its partnerships. Stronger collaboration among all levels of government and with partners across the housing ecosystem is needed to address Canada's housing challenges.

By collaborating with key stakeholders in the housing industry and attracting public, private, and philanthropic investment, Build Canada Homes makes it simpler and faster to get large-scale affordable housing projects off the ground.

[*English*]

It also creates close partnerships with developers and manufacturers to get housing financed and built. It works directly with builders and housing providers that are focused on long-term affordability, which includes non-profits, cooperatives, community housing providers and organizations that provide a variety of housing options for Canadians.

Build Canada Homes adheres to the Government of Canada's new Buy Canadian Policy by prioritizing projects that use Canadian materials. This strengthens domestic supply chains and creates good jobs here in Canada.

Buildings, as we know, generate almost 40% of climate pollution, overall. These homes will help Canada fight climate change with low-carbon materials and be resilient to the increasing climate impacts we face. It will also create more demand for Canadian steel, lumber and aluminum, helping workers and businesses thrive. That, in turn, makes Canada's economy stronger, more resilient to global shocks and better able to support Canadian workers and businesses.

accélérer la construction de logements, rétablir l'abordabilité du logement et réduire l'itinérance. Les mesures prévues comprennent la réduction de la bureaucratie, des réductions d'impôts, l'augmentation des capitaux disponibles dans la Mise à jour économique du printemps pour la construction d'appartements locatifs — vous venez d'entendre la Société canadienne d'hypothèques et de logement à ce sujet — et une nouvelle politique fiscale pour soutenir les petits et moyens constructeurs dans la construction de logements à densité modérée.

Maisons Canada sera un promoteur, bailleur de fonds, facilitateur et catalyseur de l'innovation dans le secteur du logement. Elle offrira l'accès à des terrains publics, une expertise financière et en développement, et des outils financiers souples — tous sous un même toit.

[*Français*]

Le succès des réalisations actuelles et futures de Maisons Canada repose sur ses partenariats. Une collaboration renforcée entre tous les ordres de gouvernement et des ententes avec des partenaires de l'écosystème du logement sont nécessaires pour relever les défis du logement au Canada.

En collaborant avec les intervenants clés du secteur de l'habitation et en attirant des investissements publics, privés et philanthropiques, Maisons Canada simplifie et accélère la mise en œuvre de projets de logements abordables à grande échelle.

[*Traduction*]

Elle crée des partenariats étroits avec des promoteurs et des fabricants pour financer et bâtir des logements. Elle travaille directement avec des constructeurs et des fournisseurs de logements qui mettent l'accent sur l'abordabilité à long terme. Cela comprend les organismes à but non lucratif, les coopératives, les fournisseurs de logements communautaires et les organisations qui font la promotion d'une variété d'options de logement.

Maisons Canada adhère au nouveau cadre de la politique fédérale Achetez canadien en priorisant les projets qui utilisent des matériaux canadiens, renforcent les chaînes d'approvisionnement nationales et créent de bons emplois.

Comme on le sait, la construction est à l'origine de près de 40 % de la pollution climatique. Ces logements aideront le Canada à lutter contre les changements climatiques, grâce à l'utilisation de matériaux à faible teneur en carbone, et ils seront résilients face aux impacts croissants du climat. Chaque nouveau logement entraînera une hausse de la demande en acier, en bois d'œuvre et en aluminium canadiens. Cela contribuera à la prospérité des travailleurs et des entreprises. Et cela permettra en retour de renforcer l'économie canadienne, de la rendre plus résistante aux chocs mondiaux et de mieux soutenir les entreprises et les travailleurs canadiens.

Since its launch, Build Canada Homes has moved quickly to get housing built and projects off the ground. It has delivered measurable progress toward tackling Canada's housing crisis by advancing six direct-build projects in Dartmouth, Longueuil, Ottawa, Toronto, Winnipeg and Edmonton, with commitments to get shovels in the ground this year. In addition, six major partnerships have already been secured with the City of Ottawa and the governments Nova Scotia, New Brunswick, Quebec, B.C. and Nunavut with the Nunavut Housing Corporation and Nunavut Tunngavik Incorporated.

Just last week, I announced a comprehensive agreement to deliver approximately \$350 million in housing and related infrastructure in the Yukon through investments under Build Canada Homes and the Build Communities Strong Fund.

All of this early progress demonstrates the organization's ability to move quickly, deliver results at scale and be very focused on delivering affordable housing in these partnerships. There are many more projects to come and partnerships developing in the months ahead.

I know all senators agree that every Canadian deserves a safe and affordable place to call home. Housing is a fundamental need, and the growing demand for housing across the country requires urgent action.

This legislation is the next milestone that will allow Build Canada Homes to scale up to meet the demand and deliver affordable housing across the country at an unprecedented pace.

Thank you, and I'm happy to take your questions from here.

The Chair: Thank you, minister, for your opening remarks.

Colleagues, we have about 45 minutes left. We'll try to allow you four minutes each, but I will be very disciplined, so you have to respect your time. We'll start with the critic of the bill, Senator Martin. You have the floor.

Senator Martin: Thank you, minister.

Bill C-20 creates a multibillion-dollar Crown corporation but completely exempts it from key oversight provisions of the Financial Administration Act. There are four key provisions that I could go into detail about, but you know them, and I think others do as well.

At the same time, the bill leaves affordable housing completely undefined and sets zero statutory targets for actual homes built. I know you talked about early progress and that this

Depuis son lancement, Maisons Canada a agi rapidement pour lancer des projets de logement. Elle a fait des progrès mesurables pour s'attaquer à la crise du logement en faisant avancer six projets de construction directe à Dartmouth, Longueuil, Ottawa, Toronto, Winnipeg et Edmonton, avec l'engagement de lancer les travaux cette année. De plus, six partenariats majeurs ont déjà été conclus avec la Ville d'Ottawa, les provinces de la Nouvelle-Écosse, du Nouveau-Brunswick, du Québec et de la Colombie-Britannique, ainsi qu'avec la Société d'habitation du Nunavut et Nunavut Tunngavik Incorporated.

La semaine dernière, j'ai annoncé un accord global visant la construction de logements et d'infrastructures connexes d'une valeur de 350 millions de dollars, grâce aux investissements de Maisons Canada et du Fonds pour bâtir des collectivités fortes.

Ces premiers progrès démontrent la capacité de Maisons Canada à agir rapidement, à obtenir des résultats à grande échelle et à être très concentrée sur la livraison de logements abordables dans le cadre de ces partenariats. Et beaucoup d'autres projets sont prévus dans les mois à venir.

Je sais que tous les sénateurs conviennent que chaque Canadien mérite d'avoir un logement abordable. Le logement est un besoin fondamental, et la demande croissante de logements au pays exige une action urgente.

Ce projet de loi est une étape importante qui permettra à Maisons Canada de répondre à cette demande et de livrer des logements abordables partout au pays, à un rythme sans précédent.

Merci, et je suis heureux de répondre à vos questions.

Le président : Merci, monsieur le ministre, pour votre déclaration liminaire.

Chers collègues, il nous reste environ 45 minutes. J'essaierai de vous accorder quatre minutes chacun, mais je serai très rigoureux; vous devrez respecter votre temps. Nous commencerons avec la sénatrice Martin, porte-parole de l'opposition concernant le projet de loi. Vous avez la parole. Je vous en prie.

La sénatrice Martin : Merci, monsieur le ministre.

Le projet de loi C-20 prévoit la création d'une société d'État de plusieurs milliards de dollars, mais l'exempte complètement de dispositions clés de surveillance prévues dans la Loi sur la gestion des finances publiques. Il y a quatre dispositions principales que je pourrais énumérer en détail, mais vous les connaissez, comme toutes les autres personnes présentes ici, je présume.

Par ailleurs, la notion de logement abordable n'est pas bien définie dans le projet de loi, et ce dernier n'impose aucun objectif quant au nombre de logements construits dans les faits.

will happen at an unprecedented pace. I have a second question related to that.

Why should Parliament hand over an \$11.5 billion blank cheque to a new agency without writing strict definitions, production targets and Treasury Board oversight directly into the law? This sort of broad language is very concerning.

Mr. Robertson: Through the chair, first and foremost, senator, Build Canada Homes abides by all of the standard accountability requirements of a Crown corporation, whether that's financial or reporting through to Parliament. Those are all part of Build Canada Homes' obligations in terms of public reporting and accountability.

Senator Martin: I am sorry, minister. What they're exempt from is section 91 on contracts and procurement, that BCH can award contracts without standard procurement oversight. Subsection 99(2) is property disposal approval, that BCH can sell or lease public property without Governor-in-Council approval. Subsection 100(1) is property acquisition limits, that BCH can acquire real property without normal FAA constraints. Sections 89 to 90, limited exemptions for Canada Lands Company transactions.

These are standard provisions that BCH would be exempt from.

Mr. Robertson: Through the chair, I disagree that these are standard. The purpose of Build Canada Homes is to build affordable housing, and those are tools that enable Build Canada Homes to move more nimbly and to respond to the realities in real estate and land development in working with federal lands, which typically takes 10 years to go through a process through to what is called disposal. I think it's an entirely inappropriate word for the transition of the use of federal land.

That being said, all of the standard provisions for a Crown corporation apply to Build Canada Homes in terms of reporting to Parliament. The Financial Administration Act accountabilities are all part of what Build Canada Homes will abide by.

The specifics that you mentioned there enable the Crown corporation to operate in the reality of the real estate and land development business and be able to get work done. That's why those provisions are included.

Je sais que vous avez parlé des premiers progrès et de la rapidité d'action sans précédent. J'ai une deuxième question à ce sujet.

Pourquoi le Parlement devrait-il remettre un chèque en blanc de 11,5 milliards de dollars à une nouvelle agence, sans inclure des définitions strictes, des objectifs de production et la supervision du Conseil du Trésor directement dans la loi? Un libellé aussi vague est très préoccupant.

M. Robertson : Par l'intermédiaire du président, je vous dirais avant tout, madame la sénatrice, que Maisons Canada se conforme à toutes les obligations habituelles de reddition de comptes d'une société d'État, que ce soit financièrement ou dans ses rapports au Parlement. Ceci fait partie intégrante des obligations de Maisons Canada concernant la reddition de comptes publique et la transparence.

La sénatrice Martin : Monsieur le ministre, je suis désolée, mais l'exemption concerne l'article 91 sur les contrats et les marchés publics, ce qui signifie que Maisons Canada peut attribuer des contrats sans la surveillance habituelle en matière d'approvisionnement. Le paragraphe 99(2) porte sur l'approbation de la vente de propriétés, ce qui signifie que Maisons Canada peut vendre ou louer des biens publics, sans l'approbation du gouverneur en conseil. Le paragraphe 100(1) concerne les limites d'acquisition de biens immobiliers, ce qui permet à Maisons Canada d'acquérir des biens immobiliers sans les contraintes normales de la Loi sur la gestion des finances publiques. Les articles 89 à 90, quant à eux, prévoient des exemptions limitées pour les transactions de la Société immobilière du Canada.

Ce sont les dispositions courantes dont Maisons Canada serait exemptée.

M. Robertson : Monsieur le président, je ne suis pas d'accord pour qualifier ces dispositions de courantes. L'objectif de Maisons Canada est de construire des logements abordables, et ce sont des outils qui lui permettent de réagir avec plus d'agilité aux réalités du marché immobilier et de l'aménagement foncier pour ce qui est des terrains publics, dont le processus de cession prend habituellement dix ans. Je considère que ce terme est inapproprié pour désigner une transition dans l'utilisation des terrains publics.

Cela dit, Maisons Canada est assujettie à toutes les dispositions habituelles applicables à une société d'État pour ce qui est de la reddition de comptes au Parlement. Les obligations prévues par la Loi sur la gestion des finances publiques font pleinement partie des engagements de Maisons Canada.

Les aspects particuliers que vous avez mentionnés permettent à la société d'État de fonctionner en tenant compte de la réalité du secteur immobilier et de l'aménagement foncier et de mener à bien ses activités. C'est pourquoi ces dispositions sont incluses.

Senator Martin: So you mentioned being nimble, but that agility shouldn't replace basic public accountability. I wish that those specifics could be written into the bill. Our Finance Committee published a report, and they examined BCH carefully. Based on their recommendation in the report, which was issued on March 25, 2026, minister, would you commit to working with Parliament to ensure that BCH is subject to concrete, public-reported annual targets so Canadians can clearly track whether it is delivering the results you have promised?

Mr. Robertson: To the senator, through the chair, all of the standard reporting through to Parliament is expected and a necessity for Build Canada Homes. There will be financial reporting and results being reported.

We've already been pretty open book about this. You've met with CEO, Ana Bailão, and have a sense of the scale of what's already taken place since the beginning of Build Canada Homes. There will be all of the provisions that are in the Financial Administration Act in terms of accountability and reporting publicly on the activities.

The Chair: Thank you, minister.

Senator Fridhandler: Short first question. In your opening remarks, you mentioned prioritization of a Canadian supply chain relative to the goals of BCH. I flipped through the legislation. I didn't see anything there on that, no recital or no mention, and maybe I missed it, but I do agree it's very important. Can you tell me the derivation of that comment?

Mr. Robertson: So my understanding — and my deputy minister can weigh in here with clarification — but the Buy Canadian Policy is applying across government. It will be inclusive of Build Canada Homes as a Crown corporation.

Certainly, in terms of the operating approach to date, that is included in the investment criteria as an important element when the Build Canada Homes investment committee is weighing and prioritizing project proposals. If they have more Canadian materials, they'll be looked at more favourably by the agency.

Paul Halucha, Deputy Minister, Housing, Infrastructure and Communities Canada: I would say it's very clear in the investment policy. The Buy Canada components are all laid out there, and those are effectively the basis on which the governing committee — the investment policy committee for Build Canada Homes guides the CEO and the committee decisions around specific projects to support.

La sénatrice Martin : Vous avez évoqué la nécessité d'être agiles, mais cela ne devrait pas remplacer la reddition de comptes de base. J'aimerais que ces aspects particuliers soient intégrés au projet de loi. Notre comité des finances a publié un rapport découlant d'un examen attentif de Maisons Canada. Monsieur le ministre, sur la base de la recommandation comprise dans ce rapport, qui a été rendu public le 25 mars 2026, vous engagez-vous à collaborer avec le Parlement pour garantir que Maisons Canada sera soumise à des objectifs annuels concrets publiés, afin de permettre aux Canadiens de voir si les résultats promis sont atteints?

M. Robertson : Madame la sénatrice, par l'entremise du président, je dirais qu'il est prévu que Maisons Canada produise tous les rapports habituels destinés au Parlement. Il y aura des rapports financiers et des comptes rendus des résultats.

Nous sommes très transparents à ce sujet. Vous avez reçu la présidente-directrice générale, Ana Bailão, et vous avez une bonne idée de ce qui a été accompli depuis le lancement de Maisons Canada. Toutes les dispositions de la Loi sur la gestion des finances publiques en matière de responsabilité et de reddition de comptes publics seront respectées.

Le président : Merci, monsieur le ministre.

Le sénateur Fridhandler : J'ai une première question brève. Dans votre allocution d'ouverture, vous avez mentionné la priorité accordée à la chaîne d'approvisionnement canadienne en ce qui concerne les objectifs de Maisons Canada. J'ai parcouru le projet de loi et je n'ai rien trouvé à ce sujet, que ce soit dans le préambule ou ailleurs, mais j'ai peut-être manqué quelque chose, et je conviens que cela est très important. Pouvez-vous m'expliquer sur quoi repose votre affirmation?

M. Robertson : Si j'ai bien compris — et mon sous-ministre pourra préciser cela —, la politique « Achetez canadien » s'applique à l'ensemble du gouvernement. Elle s'étendra à Maisons Canada en tant que société d'État.

Il est certain que, dans le cadre de l'approche opérationnelle adoptée jusqu'à maintenant, cet aspect est pris en compte comme un élément important dans les critères d'investissement au moment de l'évaluation des propositions de projet et de l'établissement des priorités par le comité d'investissement de Maisons Canada. Les projets qui font davantage appel à des matériaux canadiens seront considérés plus favorablement par l'agence.

Paul Halucha, sous-ministre, Logement, Infrastructures et Collectivités Canada : Je dirais que cela est très évident dans la politique d'investissement. Les composantes de l'initiative « Achetez canadien » y sont toutes énoncées, et c'est effectivement sur cette base que le comité directeur — le comité chargé de la politique d'investissement de Maisons Canada — guide les décisions de la présidente-directrice générale et du comité concernant les projets spécifiques à soutenir.

Senator Fridhandler: Second question. We have talked a lot today, and we've heard from various leadership in this space about the fragmentation in federal government support of affordable housing, and there is some degree of consolidation here relative to Canada Lands Company and, perhaps, although not legislatively, CMHC.

I had asked earlier, and I would appreciate if we could get a list of every program and operation that addresses affordable housing, because I think it's a lofty goal and, certainly, a supported goal that there be some consolidation of expertise. But I don't really see it, and I would like to understand it better for our committee's perspective.

Mr. Robertson: Well, I agree with you. Historically, it has been a fragmented approach from the federal government on housing generally but specifically on affordable housing. I come to this with my former mayor's hat on and the challenges that we had in the City of Vancouver, figuring out who to talk to in the federal government for support on the housing front. There was no one-stop shop, no agency that was purely focused on affordable housing. That was where we needed help. With most local governments, that is where help is needed, on non-market housing, as well as projects that have a mix of housing, but that includes some non-market housing. Previously, there were multiple stops in Ottawa on this.

The purpose of Build Canada Homes is to have that focus: one agency that is solely focused on affordable housing. That affordable housing spans from supportive and transitional housing for those most in need, at risk or actually homeless, and that is deeply affordable housing that requires more subsidies, the right to affordable rental and kind of "missing middle" housing, as it gets called — co-op housing, housing with different equity or different financial structures.

All of that in one agency that can also leverage the tools — that access federal land and the tools that other developers across the country are able to utilize is a very powerful and focused approach for affordable housing. We don't have that in CMHC currently or in Housing, Infrastructure and Communities Canada or in the Canada Lands Company. Each has pieces of that puzzle, but the purpose here is to consolidate that work into one agency so that it's very focused on delivery.

Le sénateur Fridhandler : J'ai une deuxième question. Nous avons beaucoup discuté aujourd'hui de la fragmentation du soutien apporté par le gouvernement fédéral au logement abordable, et divers responsables du secteur nous ont fait part de cela, alors qu'on observe un certain regroupement entre la Société immobilière du Canada et, peut-être, bien que ce ne soit pas inscrit dans la loi, la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

J'ai posé la question plus tôt, et j'aimerais que l'on puisse nous fournir une liste de tous les programmes et initiatives consacrés au logement abordable, car je pense que le regroupement des compétences est un objectif louable qui, à n'en pas douter, mérite d'être soutenu. Ce n'est toutefois pas vraiment ce que je constate, et j'aimerais qu'on m'explique cela pour la gouverne du comité.

M. Robertson : Je suis d'accord avec vous. Historiquement, le gouvernement fédéral a toujours eu une approche fragmentée en matière de logement en général, mais plus particulièrement en ce qui concerne le logement abordable. Je vous parle ici en tant qu'ancien maire, fort des défis auxquels nous avons fait face à Vancouver au moment de déterminer à qui nous adresser au sein du gouvernement fédéral, afin d'obtenir du soutien dans le domaine du logement. Il n'y avait pas de guichet unique, pas d'organisme qui se consacrait exclusivement au logement abordable. C'est à ce niveau-là que nous avons besoin d'aide. Pour la plupart des administrations locales, c'est là que l'aide est nécessaire, c'est-à-dire pour le logement hors marché, ainsi que pour les projets qui combinent différents types de logements, mais qui comprennent une part de logements hors marché. Auparavant, il existait plusieurs services à Ottawa qui s'occupaient de cela.

Maisons Canada vise précisément cette fin : une agence qui se consacre exclusivement au logement abordable. Cela va des logements avec services de soutien et des logements de transition destinés aux personnes les plus démunies, en situation de précarité ou itinérantes — des logements qui nécessitent davantage de subventions — au droit à un logement abordable, en passant par ce qu'on appelle les « logements du chaînon manquant » : les coopératives d'habitation, ainsi que les logements proposant différentes formules de participation au capital ou différentes structures financières.

Le fait de regrouper tout cela au sein d'une seule agence capable de tirer parti des outils disponibles — notamment l'accès aux terrains publics et les outils dont disposent d'autres promoteurs immobiliers à travers le pays — constitue une approche très efficace et ciblée en matière de logement abordable. Cela n'existe actuellement pas au sein de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, de Logement, Infrastructure et Collectivités Canada, ni de la Société immobilière du Canada. Chacun détient des pièces de ce puzzle, mais l'objectif ici est de regrouper ces efforts au sein d'une seule agence, afin qu'elle se concentre pleinement sur l'exécution.

[Translation]

Senator Henkel: Once again, minister and deputy minister, welcome to the committee.

If Build Canada Homes is to act on the entire housing continuum, we also need to know how it will support those who are the furthest away from having stable housing: women fleeing violence, those experiencing homelessness who need transitional housing and Indigenous populations.

For now, however, there still seems to be confusion about the status of shelters and safe houses in Build Canada Homes' mandate.

Could you clarify what will be eligible? What steps is your department taking to ensure these vulnerable populations are not forgotten in the implementation of Build Canada Homes?

Mr. Robertson: Thank you for the question. This is a very important topic for us.

[English]

Build Canada Homes will be focused on the housing piece that is related to solving homelessness. That's transitional and supportive housing. There has been some confusion around the definition of "shelters," particularly in Quebec, where women's shelters actually do housing. They have transitional and supportive housing, but they're called shelters. We've had to clarify this a number of times now to make sure they know they are eligible and that projects are now being approved because those women's shelters, as they're called, actually provide transitional and supportive housing.

Build Canada Homes' initial \$13 billion allocation in Budget 2025 was \$1 billion for supportive and transitional housing. That is moving well and expeditiously with projects and proposals coming along. A number of those are from the same women's shelters that, senator, I believe you're referencing. Build Canada Homes is able to support those. There are several thousand homes in the works that are supportive and transitional, and some in those women's shelters.

We have to make sure they meet those eligibility criteria. The Reaching Home initiative, which falls under Housing, Infrastructure and Communities Canada and is the broader homelessness initiative, has funding for shelters specifically, as well as outreach services and other supports for people who are

[Français]

La sénatrice Henkel : Bienvenue encore une fois, monsieur le ministre et monsieur le sous-ministre.

Si Maisons Canada doit agir sur l'ensemble du continuum du logement, il faut aussi savoir comment elle soutiendra les personnes qui sont les plus éloignées d'un logement stable : les femmes qui fuient la violence, les personnes en situation d'itinérance qui ont besoin d'un logement de transition et les populations autochtones.

Or, pour l'instant, il semble y avoir encore de la confusion sur la place des refuges et des maisons d'hébergement dans le mandat de Maisons Canada.

Pourriez-vous nous préciser ce qui sera admissible? Quelles mesures votre ministère prend-il pour faire en sorte que ces populations vulnérables ne soient pas oubliées dans la mise en œuvre de Maisons Canada?

M. Robertson : Merci pour la question. C'est un sujet très important pour nous.

[Traduction]

Maisons Canada sera axée sur le volet logement lié à la lutte contre l'itinérance. Il s'agit de logements de transition et de logements avec services de soutien. La définition du terme « refuges » a suscité une certaine confusion, en particulier au Québec, où les refuges pour femmes proposent en réalité des services de logement. Il s'agit de logements de transition et de logements avec services de soutien, mais on les appelle refuges. Nous avons dû clarifier ce point à plusieurs reprises, afin de nous assurer que leurs responsables savent qu'ils sont admissibles et que les projets sont désormais approuvés, car ces refuges pour femmes, comme on les appelle, offrent en réalité des logements de transition et des logements avec services de soutien.

Sur les 13 milliards de dollars affectés initialement à Maisons Canada dans le budget de 2025, 1 milliard était destiné aux logements avec services de soutien et aux logements de transition. Les progrès sont rapides et vont dans la bonne direction, avec l'arrivée de projets et de propositions. Un certain nombre d'entre eux émanent justement des refuges pour femmes auxquels vous faites référence, madame la sénatrice. Maisons Canada est en mesure de les soutenir. Il y a plusieurs milliers de logements avec services de soutien et logements de transition qui sont en cours de réalisation, dont certains dans ces refuges pour femmes.

Nous devons nous assurer qu'ils répondent aux critères d'admissibilité établis. L'initiative Vers un chez-soi, qui relève du ministère du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités et qui constitue le programme global de lutte contre l'itinérance, prévoit des fonds destinés spécifiquement aux refuges, ainsi

at risk and prevention services to keep people in their homes, rather than have them on the street or in shelters.

We do delineate that Build Canada Homes is focused on housing specifically, but we make sure that anyone who is in the shelter business and building and providing housing can be involved and supported.

Senator Henkel: Thank you. I have a quick question.

[*Translation*]

Several experts have already recommended to the Standing Committee on Human Resources, Skills Development, Social Development and the Status of Persons with Disabilities in the other place that quantified targets be included in Bill C-20, as well as a very clear definition of the word “affordable” and a mandatory parliamentary review. Are you open to amendments? If not, are you willing to look at regulations, ministerial directives or other mechanisms to make sure those concerns are actually addressed? Thank you.

Mr. Robertson: Thank you for the question.

[*English*]

Although we have not locked in a definition for affordability in the legislation, we have an operating definition for affordability. Housing is considered affordable when it is less than 30% of a household’s income before tax in that immediate area. That is a shift from historical definitions, which have been more about the real estate market and could make it more difficult for people to access affordable housing within their regions or communities.

Considering we have a permanent Crown corporation established by statute, that Crown corporation should have some operational flexibility. That’s the thinking here. As market conditions and funding partnerships change, we want to make sure, when we think about affordability and its definition, that they can be fine-tuned or adjusted. Affordability is different across Canada in different regions. It will look different depending on income bands in different communities.

Operationally, we’re using that definition of affordability right now as part of investment decision making. All of this will be made public and reported to Parliament as part of Build Canada Homes’ legal requirements —

The Chair: Sorry, minister. I have to interrupt you. Sorry about that.

qu’aux services d’action sociale et à d’autres formes de soutien pour les personnes à risque, sans oublier les services de prévention visant à permettre aux gens de conserver leur logement, plutôt que de se retrouver à la rue ou dans des refuges.

Maisons Canada est spécifiquement axée sur le logement, mais nous veillons à ce que toute personne active dans le secteur des refuges, de la construction et de la fourniture de logements puisse y participer et bénéficier d’un soutien.

La sénatrice Henkel : Merci. J’ai une petite question.

[*Français*]

Plusieurs experts ont déjà recommandé, au Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées de l’autre endroit, d’inscrire des cibles chiffrées et d’inclure une définition très claire du mot « abordable » et une révision parlementaire obligatoire dans le projet de loi C-20. Êtes-vous ouvert à des amendements? Si vous ne l’êtes pas, êtes-vous prêt à examiner des règlements, des directives ministérielles ou d’autres mécanismes afin de vous assurer que l’on répond vraiment à ces préoccupations? Merci.

M. Robertson : Merci pour la question.

[*Traduction*]

Bien que l’abordabilité ne soit pas définie précisément dans les dispositions législatives, nous disposons d’une définition pratique de ce concept. Un logement est considéré comme abordable lorsqu’il représente moins de 30 % du revenu avant impôt d’un ménage dans la zone géographique immédiate. Il s’agit là d’un changement par rapport aux définitions du passé, qui étaient davantage axées sur le marché immobilier et pouvaient rendre plus difficile l’accès à des logements abordables pour les personnes au sein de leur région ou de leur collectivité.

Étant donné que nous disposons d’une société d’État permanente créée aux termes d’une loi, celle-ci devrait bénéficier d’une certaine souplesse opérationnelle. C’est le raisonnement qui sous-tend cette approche. À mesure que les conditions du marché et les partenariats de financement évoluent, nous voulons nous assurer que, lorsque nous réfléchissons à la question de l’abordabilité et à sa définition, nous pouvons la préciser ou l’adapter. L’abordabilité varie d’une région à l’autre au Canada, selon les tranches de revenus dans les différentes collectivités.

Sur le plan opérationnel, nous nous appuyons actuellement sur cette définition de l’abordabilité pour prendre nos décisions d’investissement. Toutes ces informations seront rendues publiques et communiquées au Parlement, conformément aux obligations légales de Maisons Canada...

Le président : Excusez-moi, monsieur le ministre, mais je dois vous interrompre.

Senator Ringuette: Earlier, minister, CMHC told us that, in regard to delivering not-for-profit housing units, they were faced with siloed programs and specific criteria. In this committee, we usually call that red tape. Now, all of a sudden, we have an entity that removes these silos and shackles and provides for new, innovative thinking in regard to the delivery mechanism.

Could you elaborate on the accountability that is necessary in the reporting to Parliament and the reduction of red tape and silos? How did you arrive at this conclusion that you needed to remove the red tape in order to be able to deliver in an efficient and transparent way in reports? Could you elaborate on that?

Mr. Robertson: Thank you for the question. The opportunity with Build Canada Homes that is very distinct from the work that CMHC has been doing on affordable housing and that of Canada Lands Company, who have historically included some affordable housing in their developments. Both are limited by definition, by —

Senator Ringuette: By red tape.

Mr. Robertson: — by red tape and by the definitions and the mandates that CMHC and Canada Lands Company have. They're limited in terms of the risks they can take and in terms of resources. That has been the overall challenge. They've also been limited in terms of being able to develop land. The CMHC does not develop land. They do financing, and they are limited in terms of how much risk they can take on that financing.

Deeply affordable housing carries a lot more risk, so there were many projects that were just a little too far beyond the margin, and there was quite a bit of frustration, I would say, in the non-market housing space, in the community builder space. There have been many years where co-ops haven't gotten built since the earlier days, generations ago, when there was a lot of co-op housing built. Build Canada Homes will have more flexibility and more capacity with financial tools and access to land that comes from the Canada Lands Company side to be able to put together more innovative deals in terms of financing, leveraging the land base and bringing different partners to the table in a way that CMHC and Canada Lands Company have not been able to do. By definition, they cannot put together more innovative partnerships in the same way. They're limited to the definitions they were created under.

La sénatrice Ringuette : Tout à l'heure, monsieur le ministre, la représentante de la Société canadienne d'hypothèques et de logement nous a expliqué qu'en matière de construction de logements sans but lucratif, il se posait un problème de programmes cloisonnés et de critères spécifiques. Au sein de ce comité, nous appelons généralement cela de la bureaucratie. Or, tout à coup, nous disposons d'une entité qui élimine ces silos et ces entraves et qui favorise un raisonnement nouveau et novateur quant au mécanisme de mise en œuvre.

Pourriez-vous nous en dire plus sur la reddition de comptes qui est nécessaire dans le cadre des rapports au Parlement, ainsi que sur la réduction de la bureaucratie et du cloisonnement? Comment en êtes-vous parvenu à la conclusion qu'il fallait supprimer la bureaucratie pour assurer l'efficacité et la transparence dans les rapports? Pouvez-vous nous en dire plus à ce sujet?

M. Robertson : Merci pour votre question. Les activités de Maisons Canada se distinguent nettement de celles menées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement dans le domaine du logement abordable, ainsi que de celles de la Société immobilière du Canada, qui a toujours intégré des logements abordables dans ses projets de développement. Les deux sont, par définition, limitées par...

La sénatrice Ringuette : ... la bureaucratie.

M. Robertson : ... la bureaucratie, ainsi que par les définitions et les mandats de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et de la Société immobilière du Canada. Leurs capacités sont limitées, tant du point de vue des risques qu'elles peuvent prendre que du point de vue des ressources. C'est là que réside le principal défi. Elles ont également été limitées dans leur capacité à aménager des terrains. La Société canadienne d'hypothèques et de logement ne s'occupe pas de l'aménagement foncier. Elle assure le financement, et ses capacités sont limitées quant au niveau de risque qu'elle peut assumer à cet égard.

Le logement à prix très abordable comporte beaucoup plus de risques, ce qui fait que de nombreux projets se situaient juste un peu trop en dehors des limites acceptables, ce qui a suscité, je dirais, une certaine frustration dans le secteur du logement hors marché et chez les promoteurs communautaires. Cela fait de nombreuses années que l'on ne construit plus de coopératives, alors qu'au début, il y a plusieurs générations, on en construisait beaucoup. Maisons Canada disposera d'une plus grande souplesse et de capacités accrues, grâce à des outils financiers et à l'accès aux terrains fournis par la Société immobilière du Canada, ce qui lui permettra de mettre en place des accords plus innovants en matière de financement, de tirer parti de l'assise territoriale et de réunir différents partenaires autour de la table, ce que ne pouvaient pas faire la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Société immobilière du Canada. Par définition, elles ne peuvent pas

I think there is a real opportunity for this new agency to move faster, to be more collaborative with partners, to leverage the financial and land-based tools in a way that we haven't seen before and to draw on some of the talent that has been at CMHC, Canada Lands Company and within our department to bring that new institutional memory into the organization.

Senator Wallin: We've been going around this topic today, and I think everybody understands your intent is to create something with a sharper focus, and that's more streamlined, but that's not what this accomplishes. We have now three bureaucracies. Two of them will shrink a little bit — CMHC and the Canada Lands Company will shrink — but there are so many other players in this, including the Canada Infrastructure Bank and dozens of stand-alone funding streams that exist in other programs, for example, Indigenous housing. There are a lot of things at the table.

If you really wanted to reinvent the wheel, why didn't you just reinvent the wheel and say that everything would be merged under this one title? Then there wouldn't be a CMHC. They could be a funding department inside Build Canada Homes. Canada Lands Company could go over there. The different pieces are all over the place. You could put it all in one place. Everybody wants fewer regulations and less red tape, but we don't see that as a result of what you're creating here.

Mr. Robertson: Thank you, senator, for the question. I see it quite differently in that we are creating a new agency that has a focus on affordable housing, specifically on non-market housing. The challenge for CMHC is that they've been charged with responsibility across the entire continuum of housing, and over the decades that they've existed, different governments have said, well, do more of this or that. It has become a very large entity with a vast array of responsibilities.

The thinking here is that we should have one agency focused on affordable housing and give it all the tools needed. That's Build Canada Homes. CMHC retains the work that they do on market housing, which is the Apartment Construction Loan Program, a very successful program investing in market rental housing. That includes MLI select, doing mortgage insurance for

mettre en place des partenariats plus innovants de la même manière. Elles sont limitées par les définitions qui ont servi à leur création.

Je pense que cette nouvelle agence a une réelle opportunité d'accélérer le rythme de travail, de renforcer la collaboration avec ses partenaires, d'exploiter les outils financiers et fonciers d'une manière inédite, et de s'appuyer sur certains des talents qui ont travaillé à la Société canadienne d'hypothèques et de logement, à la Société immobilière du Canada et au sein de notre ministère, afin de faire profiter l'organisation de cette nouvelle mémoire institutionnelle.

La sénatrice Wallin : Nous avons longuement abordé ce sujet aujourd'hui, et je pense que tout le monde comprend que votre intention est de créer une structure plus ciblée et plus rationnelle, mais ce n'est pas le résultat obtenu. Nous nous retrouvons désormais avec trois administrations. Le champ d'action de deux d'entre elles va diminuer légèrement — je veux parler de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et de la Société immobilière du Canada —, mais il y a tellement d'autres acteurs dans ce domaine, notamment la Banque de l'infrastructure du Canada et des dizaines de sources de financement autonomes qui existent dans d'autres programmes, pour le logement autochtone, par exemple. Il y a beaucoup d'éléments en jeu.

Si vous vouliez vraiment réinventer la roue, pourquoi ne l'avez-vous pas simplement fait et déclaré que tout serait regroupé sous cette seule entité? La Société canadienne d'hypothèques et de logement n'existerait plus. Elle pourrait devenir un service de financement au sein de Maisons Canada. La Société immobilière du Canada pourrait aussi y être intégrée. Tout est éparpillé. Vous pourriez tout regrouper en un seul endroit. Tout le monde souhaite moins de réglementation et moins de bureaucratie, mais nous n'avons pas l'impression que c'est ce qui résultera de ce que vous êtes en train de créer ici.

M. Robertson : Merci, madame la sénatrice, pour cette question. Je vois les choses tout à fait différemment, dans la mesure où ce que nous créons, c'est une nouvelle agence qui se concentre sur le logement abordable, et plus particulièrement sur le logement hors marché. Le défi pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement est venu du fait qu'on lui a confié des responsabilités couvrant l'ensemble du continuum du logement et qu'au fil des décennies, les différents gouvernements lui ont demandé d'en faire davantage dans tel ou tel domaine. Elle est ainsi devenue une très grande entité chargée d'un vaste éventail de responsabilités.

Le raisonnement est que nous devrions disposer d'un organisme dédié au logement abordable, qui dispose de tous les outils nécessaires. C'est le rôle de Maisons Canada. La Société canadienne d'hypothèques et de logement conserve ses activités liées au logement marchand, notamment le Programme de prêts pour la construction d'appartements, un programme très efficace

the market as well, and a lot of research on the housing market that is very helpful for everyone operating. So CMHC retains those functions and focuses there. Build Canada Homes focuses on affordable housing and non-market housing, which is very different from market housing.

The land component of Canada Lands Company goes into Build Canada Homes because that's where we need to be building affordable homes.

Senator Wallin: Build Canada Homes is the overlord here, as we've been hearing from the other players. At the end of the day, we are still with three boards, three CEOs, three budget streams and three reporting streams, not to mention the other stand-alone programs and the Infrastructure Bank. If you're looking for a housing solution, then put it under one umbrella so we don't have the added costs of different bureaucracies throughout the system.

Mr. Robertson: At this point, there is more efficiency in having focused agencies that have a clear mandate, that have the tools that they need to deliver that and the accountability around that. Right now, the challenge is that we're spread out, and there are overlaps — as you identified — certainly with Indigenous housing. The Minister of Indigenous Services Canada has been charged with bringing forward an Indigenous housing strategy because that happens in its own silo effectively.

Canada Infrastructure Bank doesn't do housing. They finance some infrastructure related to housing that enables housing to get built, as does our department. But infrastructure is a separate stream and is, effectively, a separate business.

Build Canada Homes will have a very clear lane to deliver on affordable housing and stay lean and efficient. That's really the goal here. Building big conglomerates of organizations also has its challenges with red tape and inefficiency, and this is a way to cut through that.

Senator McBean: Minister Robertson, this is a different lane a little bit. To increase affordability, the government recently announced the removal of the HST on newly purchased new-build homes in this fiscal year. Many Canadians who signed purchase agreements before the announcement are still required to pay the HST because their contracts predate the policy change even though their new-build homes are closing within the

qui investit dans le marché du logement locatif. Cela inclut le programme APH Select, un produit d'assurance hypothécaire pour le logement marchand, ainsi que de nombreuses études sur le marché du logement qui s'avèrent très utiles pour tous les acteurs du secteur. La Société canadienne d'hypothèques et de logement conserve donc ces fonctions et concentre ses efforts sur celles-ci. Maisons Canada se concentre sur le logement abordable et le logement hors marché, ce qui est très différent du logement marchand.

La division foncière de la Société immobilière du Canada est intégrée à Maisons Canada, car elle servira à construire des logements abordables.

La sénatrice Wallin : Maisons Canada est l'autorité ici, comme nous l'ont fait remarquer les autres intervenants. En fin de compte, nous nous retrouvons toujours avec trois conseils d'administration, trois présidents-directeurs généraux, trois sources de financement et trois filières de reddition de comptes, sans parler des autres programmes autonomes et de la Banque de l'infrastructure du Canada. Si vous cherchez une solution en matière de logement, regroupez-la sous une seule et même entité, afin d'éviter les coûts supplémentaires liés à la multiplicité des structures administratives au sein du système.

M. Robertson : À ce stade, il est plus efficace de faire appel à des organismes spécialisés dotés d'un mandat clair, des outils nécessaires pour le mettre en œuvre et d'un cadre de responsabilité à cet égard. À l'heure actuelle, le problème est que nos efforts sont dispersés et qu'il existe des chevauchements — comme vous l'avez souligné — notamment en matière de logement autochtone. La ministre des Services aux Autochtones Canada a été chargée de présenter une stratégie en matière de logement autochtone, car ce dossier est en effet traité de manière cloisonnée.

La Banque de l'infrastructure du Canada ne s'occupe pas du logement. Elle finance certaines infrastructures liées au logement qui facilitent la construction de logements, tout comme notre ministère. Les infrastructures constituent toutefois un volet distinct et, en réalité, une activité distincte.

Maisons Canada disposera d'une marge de manœuvre très claire pour mettre en œuvre des projets de logements abordables tout en restant une structure avec une gestion allégée et efficace. C'est là l'objectif principal. La création de grands conglomerats d'organisations s'accompagne également de difficultés liées à la bureaucratie et au manque d'efficacité, et cette approche permet de contourner ces obstacles.

La sénatrice McBean : Monsieur le ministre Robertson, je voudrais aborder un sujet légèrement différent. Afin d'améliorer l'accessibilité à la propriété, le gouvernement a récemment annoncé la suppression de la TVH sur les logements neufs achetés au cours du présent exercice financier. De nombreux Canadiens qui ont signé des ententes d'achat avant cette annonce sont toujours tenus de payer la TVH, car leurs ententes sont

eligibility period. These buyers are now in a “double whammy” because they purchased at a peak market price with the HST, including the high development charges embedded in the cost, and now they are selling their existing home in a declining market.

There are two parts to this question. First, has the government considered any transitional relief or flexibility to ensure that these purchasers are not unfairly disadvantaged compared to the ones who weren't covered under the new rebate rules?

Secondly, can buyers and sellers expect that the HST removal will be extended, lining up with the Build Canada Homes projects hitting the market in the future?

Mr. Robertson: Thanks for the question. There is no direct connection to the GST or HST in Ontario relief that is taking place. There is a housing supply act that's before Parliament right now — before the House — that is contemplating or proposing that revenue is transferred to provinces and territories for them to increase housing the way they see fit. Ontario is choosing to reduce the entire HST as part of that, contributing their provincial component.

Within the timelines of that, as within the timelines of the first-time homebuyers' tax break, a date has to be chosen at which buyers entered contracts, irrespective of any potential savings of GST or HST. That's the directive that we were given by the Department of Finance Canada — that there has to be a date chosen for that.

I know there's been some movement of that in the amendments related to the first-time homebuyers' legislation that pushed it earlier to the first signal of that going to the market. In this case, there isn't any connection between that work around GST or HST and anything to do with Build Canada Homes.

Senator McBean: When the Build Canada Homes program hits the market, if the HST comes back onto then once again, there are always the buyers and the sellers. We're trying to increase affordability, and buyers and sellers are trying to figure out what side of the wave they're on if they're buying a place that had HST or didn't have HST and if they're competing against a market where you're selling a home that had HST on it against a home that didn't have HST on it. I'm trying to figure out if there are any protections for people coming in on either side of the wave because the ultimate goal is for people to buy more homes. Build Canada Homes is supposed to make homes more affordable.

antérieures au changement, même si la vente de leur maison neuve est conclue pendant la période d'admissibilité. Ces acheteurs sont désormais doublement pénalisés, car ils ont acheté au prix le plus élevé du marché, avec la TVH, y compris les redevances d'aménagement élevées incluses dans le coût, et ils vendent maintenant leur logement actuel dans un marché en baisse.

Ma question comporte deux volets. Premièrement, le gouvernement a-t-il envisagé des mesures transitoires ou une certaine souplesse afin de garantir que ces acheteurs ne soient pas injustement désavantagés par rapport à ceux qui n'étaient pas concernés par les nouvelles règles en matière de remboursement?

Deuxièmement, les acheteurs et les vendeurs peuvent-ils s'attendre à ce que la suspension de la TVH soit prolongée, de manière à coïncider avec la mise sur le marché future des projets de Maisons Canada?

M. Robertson : Merci pour votre question. Il n'y a aucun lien direct avec les mesures d'allègement de la TPS ou de la TVH mises en place en Ontario. Dans un projet de loi sur l'offre de logements qui est actuellement examiné par le Parlement — à la Chambre des communes — on envisage ou on propose de transférer des recettes publiques aux provinces et aux territoires afin qu'ils puissent accroître l'offre de logements comme ils l'entendent. Dans ce cadre, l'Ontario a choisi de réduire l'intégralité de la TVH, apportant ainsi sa contribution au titre de la composante provinciale.

Dans ce contexte, tout comme pour l'allègement fiscal accordé aux acheteurs d'une première maison, il faut fixer une date à laquelle les acheteurs ont signé leur contrat, indépendamment de toute économie potentielle sur la TPS ou la TVH. C'est la directive que nous a transmise le ministère des Finances Canada; il faut choisir une date.

Je sais que des mesures ont été prises en ce sens dans le cadre des amendements relatifs à la loi sur l'accession à la propriété, qui ont permis d'avancer le délai au premier signe de mise sur le marché. Dans le cas présent, il n'y a aucun lien entre cette mesure concernant la TPS ou la TVH et Maisons Canada.

La sénatrice McBean : Lorsque Maisons Canada sera lancée, si la TVH est réintroduite, il y aura toujours des acheteurs et des vendeurs. Nous essayons d'améliorer l'accessibilité, et les acheteurs et les vendeurs tentent de déterminer de quel côté de la vague ils se trouvent s'ils achètent un logement assujéti à la TVH ou non, et s'ils sont en concurrence sur un marché où l'on vend un logement assujéti à la TVH face à un logement qui ne l'était pas. J'essaie de déterminer s'il existe des mesures de protection pour les personnes se trouvant de part et d'autre de cette vague, car l'objectif ultime est que les gens achètent davantage de logements. Le programme Maisons Canada est censé rendre les logements plus abordables.

Mr. Robertson: Build Canada Homes is focused on rental housing and not homeownership. Two thirds of Canadians buy and sell and own homes; the other third is renting. In cities like mine in Vancouver, actually, a majority of people rent versus own their homes. Build Canada Homes will be very focused on rental housing and deeply affordable rental housing, so it wouldn't be affected by the GST or the HST.

Senator McBean: Thank you.

Senator Ince: Thank you, minister and deputy minister, for being here. Accessibility advocates warn that Canada risks building a new generation of inaccessible housing. Why was accessibility not embedded as a foundational principle in legislation, rather than left to policy or program design?

Mr. Robertson: Thank you, senator, for the question. Again, that's another really important concern. The design of the legislation keeps a number of these elements — accessibility being a key one of those — to be determined, basically, at the project and assessment criteria level. So there is flexibility for the organization to work with proponents and bring that forward rather than fixing a floor in the legislation. They will set that standard in terms of their investment policy, and from that policy decisions that are made around projects that are funded. The standard has been rising, thankfully, across the country, and the demand is certainly there for that. Maybe the deputy minister can speak to that. There is ongoing work looking at accessibility standards that we would anticipate Build Canada Homes investment criteria would cue off of.

Mr. Halucha: I'll just add to what the minister said. It is extremely important, and thank you for bringing it up. It is part of the investment policy. We are in discussion with Build Canada Homes about whether a specific standard would be adopted and be mandatory or required on a percentage of the units that they support.

The government has a very strong record on this. There are a couple of data points. The design catalogue included many accessible standards, and that was done deliberately in order to make it easier for adoption by builders across the country.

Since 2017, under the National Housing Strategy, we've created, renewed or repaired almost 54,000 accessible housing units, so there is a strong record for the government. Under our

M. Robertson : Maisons Canada est axée sur le logement locatif et non sur l'accession à la propriété. Les deux tiers des Canadiens achètent, vendent et possèdent leur logement; l'autre tiers est locataire. Dans des villes comme la mienne, à Vancouver, la majorité des gens sont locataires plutôt que propriétaires. Maisons Canada sera très axée sur le logement locatif et sur les logements locatifs très abordables, de sorte qu'elle ne serait pas assujettie à la TPS ni à la TVH.

La sénatrice McBean : Merci.

Le sénateur Ince : Merci, monsieur le ministre et monsieur le sous-ministre, d'être parmi nous. Les défenseurs de l'accessibilité mettent en garde contre le risque que le Canada construise une nouvelle génération de logements non accessibles. Pourquoi l'accessibilité n'a-t-elle pas été inscrite comme principe fondamental dans la législation, au lieu d'être laissée à la discrétion des responsables de l'élaboration des politiques ou des programmes?

M. Robertson : Merci, monsieur le sénateur, pour cette question. Encore une fois, il s'agit là d'une préoccupation très importante. La conception de la loi prévoit que plusieurs de ces éléments — l'un des principaux étant l'accessibilité — soient déterminés, en substance, au niveau des projets et des critères d'évaluation. L'organisation dispose donc d'une certaine souplesse pour collaborer avec les promoteurs et faire avancer ces questions, plutôt que de fixer un seuil minimum dans la loi. Elle fixera cette norme dans le cadre de sa politique d'investissement, et c'est à partir de cette politique que seront prises les décisions concernant les projets financés. Heureusement, la norme s'est relevée dans tout le pays, et la demande en ce sens est bien réelle. Le sous-ministre pourrait peut-être s'exprimer à ce sujet. Des travaux sont en cours pour examiner les normes d'accessibilité qui serviront, selon nos prévisions, de référence aux critères d'investissement de Maisons Canada.

M. Halucha : Je voudrais simplement compléter les propos du ministre. C'est extrêmement important, et je vous remercie d'avoir soulevé ce point. Cela fait partie de la politique d'investissement. Nous sommes actuellement en discussion avec les représentants de Maisons Canada pour déterminer si une norme particulière serait adoptée et rendue obligatoire ou exigée pour un certain pourcentage des logements qu'elle finance.

Le gouvernement a fait ses preuves dans ce domaine. Plusieurs éléments viennent l'attester. Le catalogue de conception comprenait de nombreuses normes d'accessibilité, et ce choix a été fait délibérément afin de faciliter leur adoption par les constructeurs partout au pays.

Depuis 2017, dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, nous avons construit, rénové ou remis en état près de 54 000 logements accessibles; le gouvernement peut donc

infrastructure programming, we have almost 97% of our designs that meet accessibility standards in the local area.

It's really important to the department and to the portfolio, and we'll be working with Build Canada Homes on that.

[Translation]

Senator Younce: My question will focus on the accounting, financial and strategic considerations around the valuation of the assets that will be transferred to Build Canada Homes.

Some Crown properties will be transferred from the Canada Lands Company to Build Canada Homes. Has the government considered transferring these assets using their book value rather than their market value? That way, Build Canada Homes could have a stronger balance sheet and have more fiscal flexibility to meet its affordability and social housing objectives, rather than being burdened by the upfront costs of market valuing.

[English]

Mr. Robertson: Thank you, senator, for the question.

First and foremost, Build Canada Homes is not accessing assets of CMHC. They are accessing the assets of Canada Lands Company, which are federal land assets that have been transferred into Canada Lands Company into the land bank.

Historically, unfortunately, those transfers have come at basically a market rate value, which means — as you have stated — you can't achieve as much affordability if you pay another department for land at market value.

We are pursuing here a change so that land that is brought in from other departments, other federal land, is transferred in at book value, which in many cases is nominal, so that extra costs are not borne by the development, and therefore deeper affordability is possible. We're taking the land costs right down to a minimum, rather than having to pay for that land to another federal department.

The Prime Minister is very clear this change needs to be made.

We are working through that process now with Canada Lands Company and with Public Services and Procurement Canada, which are really the hub of this activity around federal land transfers and disposal, in the end.

afficher un bilan solide. Dans le cadre de nos programmes d'infrastructure, près de 97 % de nos projets respectent les normes d'accessibilité en vigueur au niveau local.

C'est vraiment important pour le ministère et pour le portefeuille, et nous allons travailler avec Maisons Canada sur ce point.

[Français]

La sénatrice Younce : Ma question portera sur les considérations comptables, financières et stratégiques autour de l'évaluation des actifs qui seront transférés à Maisons Canada.

Concrètement, il y a des propriétés de l'État qui seront transférées de la Société immobilière du Canada à Maisons Canada. Est-ce que le gouvernement a envisagé que ces actifs soient transférés à leur valeur comptable plutôt que leur valeur marchande? Ainsi, Maisons Canada pourrait avoir un bilan plus solide et offrir une marge de manœuvre financière plus accrue qui lui permettrait d'atteindre ses objectifs en matière d'abordabilité et de logement social, plutôt qu'il soit alourdi par les coûts de départ d'une valorisation marchande.

[Traduction]

M. Robertson : Merci, madame la sénatrice, pour cette question.

Avant tout, Maisons Canada n'utilise pas les actifs de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la SCHL. Elle utilise les actifs de la Société immobilière du Canada, qui sont des terrains fédéraux ayant été transférés à cette société et intégrés à son parc foncier.

Malheureusement, ces cessions se sont historiquement effectuées à un prix proche de celui du marché, ce qui signifie — comme vous l'avez souligné — qu'il est difficile de garantir l'accessibilité financière si l'on achète un terrain à un autre ministère au prix du marché.

Nous cherchons ici à mettre en place un changement afin que les terrains provenant d'autres ministères, d'autres terres fédérales, soient transférés à leur valeur comptable, qui est souvent symbolique, de sorte que les coûts supplémentaires ne soient pas supportés par le volet du développement et que l'on puisse ainsi proposer des logements à des prix plus abordables. Nous réduisons ainsi les coûts fonciers au strict minimum, plutôt que de devoir payer ces terrains à un autre ministère fédéral.

Le premier ministre a dit très clairement que ce changement doit être mis en œuvre.

Nous sommes actuellement en train de mener ce processus en collaboration avec la Société immobilière du Canada et Services publics et Approvisionnement Canada, qui constituent en fin de compte le pivot de ces activités liées aux transferts et à l'aliénation des terres fédérales.

[Translation]

Senator Youance: Can you assure us the government won't reverse this procedure?

Mr. Robertson: Thank you for the question.

[English]

It is a good question because it needs to have some permanence to ensure that, as land is transferred and projects are structured by Build Canada Homes, there is some certainty going forward that land value will be at book value rather than something flexible.

I don't know what the instrument will be to fix that more permanently in our approach, but that is something the Prime Minister has tasked myself and Minister Lightbound at PSPC with to ensure we figure out a system to deliver that.

Senator Loffreda: Welcome once again, minister and deputy minister.

You mentioned affordable, non-market housing and market housing a few times. According to clauses 20(c) and 20(d) of Bill C-20, part of Build Canada Homes' mandate is to invest in individuals and entities involved in the supply of affordable housing in Canada, as well as in ventures and enterprises that support the adoption of innovative and efficient building techniques.

Minister, I would appreciate if you could elaborate on the government's understanding of affordability in this context. How does the government define what is considered affordable housing? Is that definition adjusted to reflect the realities of different housing markets and regions across the country? Given the significant disparities, especially in urban and non-urban centres and in housing costs between communities, how will Build Canada Homes assess local needs and ensure that its investments reflect the economic realities faced by Canadians in different regions?

Mr. Robertson: Thank you, senator, for the question.

It is critical that we improve our approach and our definition around affordability. That's why the change in that definition with Build Canada Homes is to 30% of before-tax income. Gross income, 30% in a local area. Basically, all of the projects that come forward to Build Canada Homes for partnership or

[Français]

La sénatrice Youance : Est-ce que vous pouvez nous assurer que le gouvernement ne fera pas marche arrière sur cette procédure?

M. Robertson : Je vous remercie pour la question.

[Traduction]

C'est une bonne question, car il faut garantir une certaine permanence afin que, à mesure que les terrains sont cédés et que les projets sont mis en place par Maisons Canada, on puisse être sûr à l'avenir que la valeur des terrains correspondra à leur valeur comptable plutôt qu'à un montant variable.

Je ne sais pas quel sera le moyen de l'intégrer de manière plus durable dans notre approche, mais c'est une mission que le premier ministre nous a confiée, à moi-même et au ministre Lightbound au sein de Services publics et Approvisionnement Canada, ou SPAC, afin que nous mettions au point un système permettant d'y parvenir.

Le sénateur Loffreda : Bienvenue à nouveau, monsieur le ministre et monsieur le sous-ministre.

Vous avez évoqué à plusieurs reprises les logements abordables hors marché et les logements du marché. Conformément aux alinéas 20c) et 20d) du projet de loi C-20, une partie du mandat de Maisons Canada consiste à investir dans des personnes et des entités qui participent à l'offre de logements abordables au Canada, ainsi que dans des projets et des entreprises qui favorisent l'adoption de techniques de construction innovatrices et efficaces.

Monsieur le ministre, j'aimerais que vous nous expliquiez plus en détail comment le gouvernement appréhende la notion d'accessibilité financière dans ce contexte. Comment le gouvernement définit-il ce qu'est un logement abordable? Cette définition est-elle adaptée pour tenir compte des réalités des différents marchés du logement et des différentes régions à l'échelle du pays? Compte tenu des disparités importantes, notamment entre les centres urbains et non urbains et au niveau des coûts du logement d'une collectivité à l'autre, comment Maisons Canada évaluera-t-elle les besoins locaux et veillera-t-elle à ce que ses investissements reflètent les réalités économiques auxquelles sont confrontés les Canadiens des différentes régions?

M. Robertson : Merci, monsieur le sénateur, pour cette question.

Il est essentiel que nous améliorions notre approche et notre définition de l'accessibilité financière. C'est pourquoi, dans le cadre de Maisons Canada, cette définition a été modifiée pour correspondre à 30 % du revenu avant impôts. Il s'agit du revenu brut, à hauteur de 30 %, au niveau local. En substance, tous les

investment are working with a local partner so that local definition of affordability would apply for each project.

There is a limited amount of funding here to fund and finance projects. The projects that have the most compelling affordability mix will be funded first. With all of the programs across government, there are more applications, requests and proposals than can be funded at any one time.

The competition for proponents coming to Build Canada Homes for investment and partnership is to achieve deeper affordability, to deliver more affordability, and certainly under that 30% definition of pre-tax income.

We want to be clear. This is not going off of local real estate market metrics, which can skew. As the senator was inferring that real estate markets are different in different parts of the country, the real estate market does not necessarily connect or correlate to incomes in that local area.

It is shifting the definition to income-based for Build Canada Homes projects.

Senator Loffreda: Thank you.

Senator Galvez: Minister, thank you for being here with us today.

You have heard from my colleagues that we have several issues. This is a complex situation where there is a new player with very strong powers and a lot of funds and borrowing capabilities.

Earlier, I asked about the targets. How many units will be delivered? Unfortunately, I did not get an answer.

The PBO has come and said programs are expiring, and so there will be no funds. All of this causes a lot of uncertainty and skepticism to use the word that the chair used.

The review is after 5 years and then after 10 years, but the situation is a crisis. Can you reassure the committee by saying what or how you will report?

To me, the number of units, by affordability — however you define “affordability” — including market, low-market, non-market and deeply affordable, rent-geared-to-income, supportive and social housing, we need to have an idea in all of

projets présentés à Maisons Canada en vue d’un partenariat ou d’un investissement sont menés en collaboration avec un partenaire local, de sorte que la définition locale de l’accessibilité financière s’applique à chaque projet.

Le montant disponible pour financer ces projets est limité. Les projets présentant la combinaison la plus convaincante en matière d’accessibilité financière seront financés en priorité. Dans l’ensemble des programmes gouvernementaux, le nombre de demandes, de requêtes et de propositions dépasse celui des projets pouvant être financés à un moment donné.

La concurrence entre les promoteurs qui s’adressent à Maisons Canada en vue d’investissements et de partenariats vise à rendre les logements plus abordables, à proposer davantage de logements abordables, et bien sûr à respecter ce seuil de 30 % du revenu avant impôts.

Nous tenons à être clairs. Nous ne nous basons pas ici sur les indicateurs du marché immobilier local, qui peuvent être trompeurs. Comme le sénateur le laissait entendre, les marchés immobiliers varient d’une région à l’autre du pays, et le marché immobilier ne correspond pas nécessairement aux revenus de la région concernée.

L’on modifie la définition pour qu’elle soit désormais fondée sur les revenus dans le cadre des projets de Maisons Canada.

Le sénateur Loffreda : Merci.

La sénatrice Galvez : Monsieur le ministre, merci d’être parmi nous aujourd’hui.

Comme vous l’ont indiqué mes collègues, nous nous posons beaucoup de questions. Il s’agit d’une situation complexe dans laquelle un nouvel acteur dispose de pouvoirs très étendus, de moyens financiers considérables et d’une grande capacité d’emprunt.

Tout à l’heure, j’ai posé une question concernant les objectifs. Combien d’unités seront livrées? Malheureusement, je n’ai pas obtenu de réponse.

Le directeur parlementaire du budget, le DPB, a fait savoir que des programmes arrivaient à échéance et qu’il n’y aurait donc plus de financement. Tout cela suscite beaucoup d’incertitude et de scepticisme, pour reprendre le terme utilisé par le président.

L’évaluation est prévue au bout de 5 ans, puis au bout de 10 ans, mais le logement est en pleine crise. Pourriez-vous rassurer le comité en précisant ce que vous comptez faire en matière de rapports, et de quelle manière vous comptez le faire?

À mon sens, en ce qui concerne le nombre de logements, classés selon leur accessibilité financière — quelle que soit la définition que l’on donne à ce terme —, qu’il s’agisse de logements du marché, à loyer modéré, hors marché, à loyer très

these areas in order to confidently accept the bill as it is right now.

Mr. Robertson: Thank you, senator, for the question and concern. I share the concern that we need to have good reporting of the outcomes and results here.

The approach that Build Canada Homes will take will be looking at that whole continuum of affordable housing, from supportive and transitional housing to the middle market, affordable rental housing, which it is responsible for scaling up and supporting across the country.

As minister, I expect there will be robust reporting across the continuum: How much housing is being delivered and how affordable it is in each of those types of housing?

Senator Galvez: Is it possible to write to the committee? In many other situations, things have been accepted when we have a compromise, an engagement, that is not in the bill, but at least we can hold it.

Mr. Robertson: Yes. As I said, my expectation is that there will be robust reporting; otherwise, we don't know what is happening.

First and foremost, all of the reporting requirements of a Crown corporation apply. That will be annual reporting to Parliament across the board of not only the plans and budgets but quarterly financial reports as well. It will be clear from the financial reporting how much funding is going out into projects.

There will be regular reporting of how many homes are being financed and delivered, when they are being delivered and what types of housing is being delivered. If there isn't robust reporting, it would be hard to have confidence in a big and new organization like this. Right out of the gate, there needs to be really solid reporting.

I will say we don't have a clear sense of how much private capital we can leverage. The early indicators — working with provinces, private developers and community builders — mean we will be able to leverage a lot of investment because Build Canada Homes is taking the risk out of the projects and welcoming in more capital. We'll be able to leverage more affordable housing than ever before.

modéré, à loyer indexé sur le revenu, de logements avec services de soutien ou de logements sociaux, nous devons avoir une idée précise de la situation dans tous ces domaines afin de pouvoir approuver en toute confiance le projet de loi tel qu'il se présente actuellement.

M. Robertson : Merci, sénatrice, pour votre question et votre préoccupation. Je partage la même inquiétude quant à la nécessité d'avoir de solides rapports au sujet des résultats obtenus.

L'approche que prendra Maisons Canada consistera à regarder l'ensemble du continuum du logement abordable, depuis les logements avec services de soutien et de transition jusqu'aux logements locatifs abordables du marché intermédiaire, dont elle doit assurer l'expansion et le soutien à l'échelle du pays.

En tant que ministre, je m'attends à ce qu'il y ait tout au long du continuum de solides rapports qui nous indiqueront combien de logements sont livrés et à quel point ils sont abordables dans chacun de ces types de logement.

La sénatrice Galvez : Est-il possible d'écrire au comité? Dans bien d'autres situations, des choses ont été acceptées lorsque nous avons un compromis, un engagement, qui ne se trouve pas dans le projet de loi, mais au moins nous en aurons une preuve écrite.

M. Robertson : Oui. Comme je l'ai dit, je m'attends à ce qu'il y ait de solides rapports, sinon nous ne saurons pas ce qui se passe.

En premier lieu, toutes les exigences en matière de rapports propres à une société d'État s'appliquent. Il s'agira de rapports annuels au Parlement sur l'ensemble du spectre, non seulement des plans et budgets, mais également des rapports financiers trimestriels. Il sera indiqué clairement dans les rapports financiers combien de fonds sont investis dans les projets.

Il y aura un rapport régulier sur le nombre de logements financés et livrés, sur leur date de livraison et sur les types de logements livrés. Sans un rapport solide, il serait difficile d'avoir confiance dans une organisation grande et nouvelle comme celle-ci. Dès le départ, il faut vraiment un rapport solide.

Je dirais que nous n'avons pas encore une idée claire de la quantité de capitaux privés que nous pouvons mobiliser. Selon les premières indications — en travaillant avec les provinces, les promoteurs privés et les constructeurs communautaires —, nous pourrions mobiliser beaucoup d'investissements parce que Maisons Canada enlève le risque des projets et attire plus de capitaux. Nous pourrions construire plus de logements abordables que jamais auparavant.

We want to see what those numbers look like and create a template for reporting and be able to reflect on our progress as we go forward. That is my strong expectation that there is going to be really great reporting because we are going to have very good results.

Mr. Halucha: Just to add on a couple points to what the minister said. There will be a corporate plan as well. As soon as it becomes a Crown corporation, a prerequisite is that there is a corporate plan in place; obviously, a summary of that goes to Parliament.

Second, the minister, on an annual basis as he does with other Crown corporations in the portfolio, will do a priorities and accountabilities letter at this stage, clearly stating what the mandate and expectations are. It allows for regular adjustments to performance and what the organization is doing on an annual basis.

The third thing: it won't just appear as a Crown corporation. It is right now a special operating agency in the department. We have been incubating it for the last eight, nine months, and that is about building in a lot of those accountabilities over this period of time. It will be mature. There are a lot of very experienced civil servants and others, along with private-sector people who are already in the organization.

The committee should have confidence that this has been a core part of our work to get the organization ready to support and deliver on the government's agenda.

[Translation]

Senator Dalphond: I might put my former corporate lawyer hat on for this.

[English]

Senator Dalphond: First, my question is about the corporate structure and the purpose of the company. The purpose of the corporation is to promote and support affordable housing and to promote innovation and efficiency in building techniques.

Is that allowing the corporation to do things that will not be useful for affordable housing?

[Translation]

Mr. Robertson: Thank you for the question.

[English]

Do you mean for the second part of the mandate?

Senator Dalphond: Yes.

Nous voulons voir à quoi ressemblent ces chiffres, créer un modèle de rapport et pouvoir faire le point sur nos progrès au fur et à mesure qu'ils surviennent. Je m'attends fortement à ce qu'il y ait un excellent rapport parce que nous afficherons de très bons résultats.

M. Halucha : J'aimerais simplement ajouter quelques points à ce que le ministre a dit. Il y aura aussi un plan d'entreprise. Dès que l'organisation devient une société d'État, elle doit remplir comme condition préalable d'avoir un plan d'entreprise, dont un résumé est évidemment communiqué au Parlement.

Ensuite, comme il le fait chaque année avec d'autres sociétés d'État dans son portefeuille, le ministre rédigera à ce stade une lettre sur les priorités et responsabilités, indiquant clairement quel est le mandat et quelles sont les attentes. Cela permet d'apporter des ajustements réguliers du rendement et de ce que l'organisation fait chaque année.

Enfin, la nouvelle organisation ne sera pas simplement une société d'État. C'est actuellement un organisme de service spécial dans le ministère. Nous l'incubons depuis les huit ou neuf derniers mois, si bien qu'il a fallu y intégrer bon nombre de ces responsabilités au cours de cette période. Elle sera à maturité. Il y a beaucoup de fonctionnaires très expérimentés et d'autres, ainsi que des personnes du secteur privé déjà dans l'organisation.

Le comité doit avoir la confiance que cela a été au centre de notre travail pour préparer l'organisation à soutenir et à livrer le programme du gouvernement.

[Français]

Le sénateur Dalphond : C'est peut-être l'ancien avocat de compagnie qui va parler.

[Traduction]

Le sénateur Dalphond : Tout d'abord, ma question porte sur la structure organisationnelle et la raison d'être de la société. Cette raison d'être consiste à promouvoir et à soutenir le logement abordable et à favoriser l'innovation et l'efficacité dans les techniques de construction.

Cela autorise-t-il la société à faire des choses qui ne seront pas utiles au logement abordable?

[Français]

M. Robertson : Merci de la question.

[Traduction]

Voulez-vous dire pour la deuxième partie du mandat?

Le sénateur Dalphond : Oui.

Mr. Robertson: The way the two mandates fit together is that the future of home building, as we see particularly in Europe and in Asia, is more manufactured components, more efficiency.

Senator Dalphond: Prefab.

Mr. Robertson: Like everything else we have, it is manufactured in a plant, under controlled conditions, better conditions for workers, typically, but also innovation, mechanization and digitization now. That is the way we get more productivity out of our homebuilding sector. Canada is lagging far behind. We're at 4%; 4.5% of our homes are manufactured.

Senator Dalphond: It is first designed to assist the affordability issue?

Mr. Robertson: It will help contribute to affordability. Across all of housing, if we scale up the prefab off-site manufacturing industry, that will help all of the homebuilding industry, not just affordable housing but all of the industry.

Senator Dalphond: I understand.

Next question: Appointment of directors, you will be the one recommending appointments. What is the plan? Will you be going fast after Royal Assent? What kinds of candidates are you looking for, those with expertise in construction or in social housing?

[Translation]

Mr. Robertson: Both.

[English]

Both. We need —

Senator Dalphond: Or finance?

Mr. Robertson: And finance as well. We need a very diverse array of skill sets and certainly the private sector. Almost all of the housing in Canada is built by the private sector. But experience in private-sector building, in finance, obviously, and in the community, non-profit sector as well, which builds and operates a lot of deeply affordable housing.

We need to have a very diverse array of board members. I would like to see that board active as soon as possible and bringing their expertise to the table and helping the organization to —

Senator Dalphond: You are looking for candidates, I suppose?

M. Robertson : La façon dont les deux mandats s'articulent, c'est que l'avenir de la construction résidentielle, comme nous le voyons particulièrement en Europe et en Asie, consiste en plus de composants manufacturés, plus d'efficacité.

Le sénateur Dalphond : Du préfabriqué.

M. Robertson : Comme tout ce que nous observons, c'est fabriqué en usine, dans des conditions contrôlées, de meilleures conditions pour les travailleurs, typiquement, mais aussi en y ajoutant désormais l'innovation, la mécanisation et la numérisation. C'est ainsi que nous obtenons plus de productivité de notre secteur de la construction résidentielle. Le Canada est très en retard. Nous sommes à 4 %; 4,5 % de nos logements sont manufacturés.

Le sénateur Dalphond : Cela est-il conçu d'abord pour aider à rendre le logement plus abordable?

M. Robertson : Cela contribuera à l'accessibilité financière du logement. Dans tout le secteur du logement, si nous développons l'industrie de la fabrication hors site préfabriquée, cela aidera tout le secteur de la construction résidentielle, pas seulement le logement abordable, mais tout le secteur.

Le sénateur Dalphond : Je comprends.

En ce qui concerne la nomination des administrateurs, vous serez celui qui recommandera les nominations. Quel est le plan? Allez-vous agir rapidement après la sanction royale? Quels types de candidats recherchez-vous, ceux qui ont une expertise en construction ou en logement social?

[Français]

M. Robertson : Les deux.

[Traduction]

Les deux. Nous avons besoin...

Le sénateur Dalphond : Ou en finance?

M. Robertson : Et en finance aussi. Nous avons besoin d'un éventail très diversifié de compétences et certainement du secteur privé. Presque tous les logements au Canada sont construits par le secteur privé. Mais également de l'expérience de la construction dans le secteur privé, évidemment, et dans le secteur communautaire sans but lucratif, qui construit et exploite beaucoup de logements très abordables.

Nous devons avoir un conseil d'administration très diversifié. J'aimerais voir ce conseil en action dès que possible, apportant son expertise et aidant l'organisation à...

Le sénateur Dalphond : Vous cherchez des candidats, je suppose?

Mr. Robertson: Yes. Already looking, thinking ahead and thinking who is out there who will make fantastic board members.

Senator Pupatello: I was curious about the transition of housing and support, as that's a big part of the plan and understanding that historically housing used to be 30-33 provincial, federal and municipal, and everybody loved it when it was like that. Many years ago, 2005, when I was involved in all of that, we knew that we had to find the wraparound money to put around these supportive houses.

How do you go about making these deals, knowing that your provincial counterparts are paying for the supportive piece? Otherwise, it is not a supportive house, whether that is a women's shelter, homes for people with developmental disabilities. We are in bad shape in Ontario, in particular on both of those fronts.

Do they have to come to you? Does the municipality come? How do you get that? That is question one.

Question two: How do these innovative companies who are all chomping at the bit to participate, 3-D printing companies that are doing additive manufacturing for housing and they just don't know how to get into the queue and get in the supply chain? Could you address those two?

Mr. Robertson: Yes. I can speak to both as briefly as possible, given the chair's mandate.

On the first question on supportive and transitional housing, we are relying upon provincial governments to bring that. Most of that is health funding for health supports and supportive housing.

Social and employment services come into the mix as well; those wraparound services are provincial responsibilities. We do not want to be taking those on as the federal government. We're putting the capital forward, which is an important component, obviously. There has been great uptake, as I mentioned. We now have thousands of homes that are in that pipeline that are being backed by provincial governments in terms of wraparound services.

There may be some that come forward with philanthropic funding to do the wraparound services, but ideally, it is the provinces who are covering that long term. That's part of the negotiating and the deal-making that we are doing with provinces and territories right now and pushing hard to get as much as we can because homelessness is at record levels, and

M. Robertson : Oui. Je cherche déjà, je réfléchis à l'avenir et je pense à qui pourrait être d'excellents membres du conseil.

La sénatrice Pupatello : J'étais curieuse concernant les logements avec services de soutien et de transition, puisque cela représente une grande partie du plan, et en comprenant que, historiquement, le logement était partagé de 30 à 33 % entre les paliers provincial, fédéral et municipal, et tout le monde était satisfait de cette formule. Il y a plusieurs années, en 2005, quand je m'en occupais, nous savions que nous devons trouver le financement complémentaire pour encadrer ces logements avec services de soutien.

Comment concluez-vous ces ententes, sachant que vos homologues provinciaux paient pour la partie des logements avec services de soutien? Sinon, ce n'est pas un logement avec services de soutien, que ce soit un refuge pour femmes ou des logements pour personnes ayant des déficiences intellectuelles. Nous sommes en mauvaise posture en Ontario, en particulier sur ces deux fronts.

Doivent-ils s'adresser à vous? Est-ce que la municipalité le fait? Comment doit-on procéder? C'est ma première question.

J'aimerais ensuite savoir comment ces entreprises innovantes, toutes impatientes de participer, les entreprises d'impression 3D qui font de la fabrication additive pour le logement et qui ne savent tout simplement pas comment se placer dans la file et s'intégrer à la chaîne d'approvisionnement? Pourriez-vous répondre à ces deux questions?

M. Robertson : Oui. Je peux répondre aux deux aussi brièvement que possible, dans la mesure où le président me le permettra.

Sur la première question concernant les logements avec services de soutien et de transition, nous comptons sur les gouvernements provinciaux. Cette responsabilité concerne surtout le financement en santé pour les services de soutien et le logement avec services de soutien.

Les services sociaux et d'emploi entrent aussi en jeu; ces services complets relèvent de la compétence provinciale. Nous ne voulons pas en assumer la responsabilité au niveau fédéral. Nous avançons le capital, qui est évidemment une composante importante. Il y a eu une très bonne adhésion, comme je l'ai dit. Nous avons maintenant des milliers de logements dans le pipeline soutenus par les gouvernements provinciaux pour les services complets.

Il peut y en avoir certains qui sont assortis d'un financement philanthropique pour les services complets, mais idéalement, ce sont les provinces qui couvrent cet aspect à long terme. Cela fait partie des négociations et des ententes que nous menons avec les provinces et territoires en ce moment, et nous mettons la pression pour obtenir le plus possible, car l'itinérance est à des

this is a solution for homelessness. This ensures there is housing and also wraparound supports for people who need it.

On your second question, with innovation and the companies that are doing off-site manufacturing and modern methods of construction is the language that we're using, Build Canada Homes has already done full outreach and surveys to that industry; basically, to put together a whole registry of the companies and the suppliers who are there because we also have the developers and the project proponents coming forward and looking for what companies to purchase, whether it be wall and floor panels or kitchen and bath pods or entire volume metric units. Build Canada Homes can play that matchmaking and facilitating role at the same time as ensuring that industries talk to each other.

Build Canada Homes is not responsible for putting the deals together on the procurement side for the developers and project proponents. We want to see that grow organically, but Build Canada Homes has an important role in driving the demand because it is a part of the investment criteria. The projects that are going to be selected have modern methods of construction and Canadian-made materials. Those score points in the matrix for projects to get financed. There is a big incentive there. There is a driver for the demand side.

I am working as well with the Minister of Industry, Mélanie Joly, on the piece around how else can we support the prefab and modern methods of the construction industry to scale up? How do we help those companies make sure they are building the products that are needed for these housing projects? It will happen both on the industry, ministry side and within Build Canada Homes.

The Chair: Thank you, minister. I gave up my own question because I forgot I promised the critic of the bill the last question.

Senator Martin: Yes. The answer could be in writing, but it is regarding another Financial Administration Act exemption. It is clause 43. It is Part X of the Financial Administration Act. This section establishes the legal, financial and accountability framework for federal Crown corporations. It ensures that government-owned enterprises, like Build Canada Homes, are properly managed and answerable to Parliament.

Why does clause 43 give Build Canada Homes an exemption to this important accountability? You can read the clause, but 43 cites the Governor-in-Council may, by order, declare that any of the provisions of Part X of the Financial Administration Act do not apply to measures taken by the corporation, or any of its wholly owned subsidiaries or Canada Lands Company Limited, or any of its wholly owned subsidiaries under a directive

niveaux records, et c'est une solution à l'itinérance. Cela garantit un logement et aussi des services complets pour les personnes qui en ont besoin.

Pour votre deuxième question, avec l'innovation et les entreprises qui font de la fabrication hors site et les méthodes modernes de construction — c'est le vocabulaire que nous utilisons —, Maisons Canada a déjà effectué une sensibilisation complète et mené des enquêtes auprès de cette industrie, essentiellement pour constituer un registre complet des entreprises et des fournisseurs, parce que nous avons aussi les promoteurs et porteurs de projets qui se présentent et cherchent auprès de quelles entreprises ils peuvent acheter, qu'il s'agisse de panneaux muraux et de plancher ou de modules de cuisine et de salle de bain, ou d'unités volumétriques complètes. Maisons Canada peut jouer ce rôle d'intermédiaire et de facilitateur tout en veillant à ce que les industries communiquent entre elles.

Maisons Canada n'est pas responsable de conclure les contrats côté approvisionnement pour les promoteurs et porteurs de projets. Nous voulons que cela croisse de façon organique, mais Maisons Canada a un rôle important pour stimuler la demande parce que cela fait partie des critères d'investissement. Les projets sélectionnés doivent utiliser des méthodes modernes de construction et des matériaux produits au Canada. Cela rapporte des points dans la matrice pour que les projets soient financés. C'est une grande incitation. Il y a un moteur du côté de la demande.

Je travaille aussi avec le ministre de l'Industrie, Mélanie Joly, afin de déterminer comment nous pouvons soutenir davantage l'industrie de la construction préfabriquée et des méthodes modernes de construction pour la faire croître. Comment aider ces entreprises à faire en sorte qu'elles fabriquent les produits nécessaires à ces projets de logement? Cela se fera à la fois du côté de l'industrie, du ministère et au sein de Maisons Canada.

Le président : Merci, monsieur le ministre. J'ai renoncé à ma propre question, car j'ai oublié que j'avais promis la dernière question à la porte-parole de l'opposition pour ce projet de loi.

La sénatrice Martin : Oui. La réponse pourrait être donnée par écrit, mais elle porte sur une autre exemption à la Loi sur la gestion des finances publiques. Il s'agit de l'article 43, qui se trouve à la partie X de cette loi. Cette disposition établit le cadre juridique, financier et de responsabilisation pour les sociétés d'État fédérales. Elle garantit que les entreprises publiques, comme Maisons Canada, sont bien gérées et doivent rendre compte au Parlement.

Pourquoi l'article 43 accorde-t-il à Maisons Canada une exemption à cette importante disposition de responsabilisation? Vous pouvez lire l'article, mais on y précise que le gouverneur en conseil peut, par décret, déclarer que certaines dispositions de la partie X de la Loi sur la gestion des finances publiques ne s'appliquent pas aux mesures prises par la société, ou à la Société immobilière du Canada Limitée, ou à leurs filiales à cent

made under subsection 36.1. The fact that there is this exemption, which is built-in accountability, is concerning. Would you answer that in a written response? Thank you.

Mr. Robertson: Thank you. Yes, senator, it applies very specifically to the land transfer from Canada Lands Company. It is not a broad provision for Build Canada Homes.

In terms of the purpose or rationale, it only applies to the context of the Canada Lands Company Limited transition. That's the federal land moving over to Build Canada Homes, which basically goes from one federal entity, one Crown corporation, to another Crown corporation, subject to all of the Financial Administration Act accountabilities.

The Chair: Thank you. Minister, I will be able to reach your office with my question; it is about the PBO, and to increase our comfort zone. The PBO mentioned it is only 26,000 additional units in the next five years. And \$13 billion in taxpayers' money appears, to me, pretty high for each additional affordable unit. I will send you a written question, and you can share a written answer to increase the comfort zone of our committee.

Colleagues, on your behalf, I wish to thank the minister and deputy minister. No doubt, senators agree the objective of increasing affordability is important, but we will have some observations and suggestions to improve the bill. Thank you for your appearance.

Colleagues, we will see you tomorrow.

(The committee adjourned.)

pour cent, en vertu d'un ordre donné en application du paragraphe 36.1. Le fait qu'il y ait cette exemption, qui concerne la responsabilisation intégrée, est préoccupant. Pourriez-vous répondre par écrit? Merci.

M. Robertson : Merci. Oui, madame la sénatrice, cela s'applique très précisément au transfert foncier de la Société immobilière du Canada. Ce n'est pas une disposition générale pour Maisons Canada.

En ce qui concerne l'objet ou la justification, cela ne s'applique qu'au contexte de la transition de la Société immobilière du Canada Limitée. C'est la terre fédérale qui passe à Maisons Canada, ce qui consiste essentiellement à passer d'une entité fédérale, une société d'État, à une autre société d'État, soumise à toutes les responsabilités de la Loi sur la gestion des finances publiques.

Le président : Merci. Monsieur le ministre, je pourrai transmettre ma question à votre bureau; elle porte sur le Bureau du directeur parlementaire du budget, le DPB, afin d'augmenter notre niveau de confiance. Le Bureau du DPB a indiqué qu'il n'y aura que 26 000 unités supplémentaires au cours des cinq prochaines années, et 13 milliards de dollars de fonds publics me semblent assez élevés pour chaque unité abordable supplémentaire. Je vous enverrai une question écrite, et vous pourrez fournir une réponse écrite pour augmenter le niveau de confiance de notre comité.

Chers collègues, en votre nom, je souhaite remercier le ministre et le sous-ministre. Il ne fait aucun doute que les sénateurs s'accordent à dire que l'objectif d'augmenter l'accessibilité financière est important, mais nous aurons quelques observations et suggestions pour améliorer le projet de loi. Merci pour votre présence.

Chers collègues, à demain.

(La séance est levée.)