

EVIDENCE

OTTAWA, Wednesday, October 22, 2025

The Standing Senate Committee on National Finance met with videoconference this day at 6:49 p.m. [ET] to examine and report on federal programs and initiatives to support the creation of housing.

Senator Claude Carignan (*Chair*) in the chair.

[*Translation*]

The Chair: Good evening, honourable senators. I welcome all the senators and all Canadians following us on sencanada.ca.

My name is Claude Carignan. I am a senator from Quebec and chair of the Standing Senate Committee on National Finance. I would like to ask my colleagues to introduce themselves.

Senator Forest: Good evening and welcome. Éric Forest from the Gulf division in Quebec.

[*English*]

Senator Cardozo: Andrew Cardozo from Ontario.

Senator Kingston: Joan Kingston, New Brunswick.

Senator Ross: Krista Ross, New Brunswick.

Senator MacAdam: Jane MacAdam, Prince Edward Island.

[*Translation*]

Senator Hébert: Martine Hébert from Quebec.

The Chair: Thank you very much, colleagues. Today, we are beginning our study on federal programs and initiatives to support the creation of housing.

For our first group of witnesses today, we are pleased to welcome Coleen Volk, President and Chief Executive Officer of the Canada Mortgage and Housing Corporation. From Housing, Infrastructure and Communities Canada, we are welcoming Janet Goulding, Senior Assistant Deputy Minister, Housing and Homelessness Branch. Finally, from Build Canada Homes, we have Ana Bailão, Chief Executive Officer, and Jean Lamirande, Senior Vice-President, Policy and Operations, by video conference.

Welcome, everyone, and thank you for accepting our invitation to appear before us this evening. We will now hear opening statements from Ms. Volk and Ms. Bailão. You each have five minutes, and then we will have questions for you.

TÉMOIGNAGES

OTTAWA, le mercredi 22 octobre 2025

Le Comité sénatorial permanent des finances nationales se réunit aujourd'hui, à 18 h 49 (HE), avec vidéoconférence, pour examiner, afin d'en faire rapport, les programmes et initiatives fédéraux visant à soutenir la création de logements.

Le sénateur Claude Carignan (*président*) occupe le fauteuil.

[*Français*]

Le président : Bonjour, honorables sénateurs et sénatrices. Bienvenue à tous les sénateurs et sénatrices, ainsi qu'à tous les Canadiens qui nous suivent sur sencanada.ca.

Je m'appelle Claude Carignan, sénateur du Québec et président du Comité sénatorial permanent des finances nationales. J'aimerais demander à mes collègues de se présenter.

Le sénateur Forest : Bonsoir et bienvenue. Éric Forest, de la division du Golfe, au Québec.

[*Traduction*]

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

La sénatrice Kingston : Joan Kingston, du Nouveau-Brunswick.

La sénatrice Ross : Krista Ross, du Nouveau-Brunswick.

La sénatrice MacAdam : Jane MacAdam, de l'Île-du-Prince-Édouard.

[*Français*]

La sénatrice Hébert : Martine Hébert, du Québec.

Le président : Merci beaucoup, chers collègues. Aujourd'hui, nous commençons notre étude sur les programmes et initiatives fédéraux visant à soutenir la création de logements.

Pour notre premier groupe de témoins aujourd'hui, nous sommes heureux d'accueillir, de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, Coleen Volk, présidente et première dirigeante. De Logement, Infrastructures et Collectivités Canada, nous accueillons Janet Goulding, sous-ministre adjointe principale, Direction générale du logement et de l'itinérance. Finalement, de Maisons Canada, nous accueillons Ana Bailão, présidente-directrice générale, et Jean Lamirande, vice-président principal, Politiques et opérations, par vidéoconférence.

Bienvenue à tous et merci d'avoir accepté notre invitation à comparaître ce soir. Nous allons maintenant entendre les déclarations préliminaires de Mmes Volk et Bailão. Vous avez cinq minutes chacune, puis nous aurons des questions pour vous.

Ms. Volk, you have the floor.

[English]

Coleen Volk, President and Chief Executive Officer, Canada Mortgage and Housing Corporation: I'm pleased to have the opportunity to speak to the committee, here on the traditional, unceded territory of the Algonquin Anishinaabeg.

[Translation]

For close to 80 years, Canada Mortgage and Housing Corporation has helped Canadians access housing, through good times and bad.

Through our insurance and securitization products, we help ensure stable housing finance. Through our research and policy advice, we provide trusted expertise. And we support the federal government in tackling the housing challenges of the day.

CMHC has always come through for Canadians — and when the federal government launched its National Housing Strategy, we stepped up once again to administer its key programs.

[English]

Each of these programs came with its own individual design and prescriptive criteria. While we couldn't change the design, we worked closely with clients to improve delivery. As a result, we significantly cut turnaround times, simplified processes and got projects off the ground faster.

One of the flagship programs of the National Housing Strategy, or NHS, is the hugely successful Apartment Construction Loan Program, or ACLP. ACLP offers low-cost financing to developers to build purpose-built rental homes. We deliver the program on behalf of the federal government on a break-even basis, and we're financing more than \$5 billion annually through this program. Demand for this program remains high and may exceed current allocations.

Other programs include the Affordable Housing Fund, which recently received \$1.5 billion in top-up funding and is helping to meet the urgent demand for more non-market housing, and the Federal Lands Initiative, which makes unused federal lands available at low or no cost for affordable housing projects.

Separately from administering programs, we are an insurance company, supervised by the Office of the Superintendent of Financial Institutions, or OSFI. Our mortgage loan insurance

Madame Volk, vous avez la parole.

[Traduction]

Coleen Volk, présidente et première dirigeante, Société canadienne d'hypothèques et de logement : Je suis heureuse d'avoir l'occasion de m'adresser au comité, sur le territoire traditionnel non cédé de la nation algonquine anishinabeg.

[Français]

Depuis près de 80 ans, la Société canadienne d'hypothèques et de logement aide les Canadiens à accéder au logement, dans les bons comme dans les mauvais moments.

Grâce à nos produits d'assurance et de titrisation, nous contribuons à assurer la stabilité du financement de l'habitation. Nos recherches et nos conseils en matière de politique offrent une expertise fiable. De plus, nous aidons le gouvernement fédéral à relever les défis actuels en matière de logement.

La SCHL a toujours été là pour la population canadienne. Lorsque le gouvernement fédéral a lancé sa Stratégie nationale sur le logement, nous avons une fois de plus retroussé nos manches pour administrer ses programmes clés.

[Traduction]

Chacun de ces programmes était assorti de sa propre conception et de ses propres critères normatifs. Nous ne pouvions pas modifier la conception, mais nous avons travaillé en étroite collaboration avec les clients pour améliorer la mise en œuvre. Par conséquent, nous avons considérablement réduit les délais de traitement, simplifié les processus et accéléré le lancement des projets.

L'un des programmes phares de la Stratégie nationale sur le logement est le Programme de prêts pour la construction d'appartements, ou PPCA. Ce programme, qui connaît un franc succès, offre du financement à faible coût aux promoteurs pour qu'ils construisent des logements destinés à la location. Nous mettons en œuvre le programme au nom du gouvernement fédéral en fonction du seuil d'équilibre, et nous fournissons un financement de plus de 5 milliards de dollars par année. La demande pour ce programme demeure forte et pourrait dépasser les affectations actuelles.

Parmi les autres programmes se trouve le Fonds pour le logement abordable, qui a récemment reçu un financement complémentaire de 1,5 milliard de dollars. Il aide à répondre à la demande urgente de logements hors marché. Il y a aussi l'Initiative des terrains fédéraux, qui met à disposition des terrains fédéraux inutilisés, à faible coût ou sans coût, pour la construction de logements abordables.

En plus d'administrer des programmes, nous sommes une compagnie d'assurance supervisée par le Bureau du surintendant des institutions financières. Nos produits d'assurance prêt

products are designed and delivered by Canada Mortgage and Housing Corporation, or CMHC, at no cost to government and taxpayers.

By combining the financing tools of the Apartment Construction Loan Program and our multi-unit mortgage loan insurance, we're now backing between 80% and 90% of new rental construction in Canada, up from just 5% in 2017. Many industry partners tell us that next to no rental construction would be happening without CMHC's support.

Given this surge in demand for our multi-unit mortgage loan insurance, we recently raised our premiums, but just enough to ensure its sustainability into the future. Even with this change, demand remains strong.

Aside from our financing tools, CMHC also offers trusted research, data and insights. Our supply reports helped define the scale and urgency of Canada's housing shortage. We'll continue to dig deeper into the data to offer practical, evidence-based ideas for policy-makers and industry.

Our research linking high levels of municipal regulation to higher housing prices helped inform the creation of the Housing Accelerator Fund, which is now fast-tracking housing in 241 communities across the country.

Now, with the launch of Build Canada Homes, or BCH, this new entity will take the lead on creating more affordable housing. We welcome BCH as a powerful new partner and will do whatever we can to support its success. We are working alongside BCH to share our expertise and help support a smooth transition and continuity for projects already in the pipeline.

At the same time, CMHC will focus on market housing, which represents a large portion of the housing continuum today. This gives us plenty of opportunity to be creative and potentially have an even bigger impact. We will continue to build on CMHC's momentum and strong track record. We'll use every tool we have, working with our 10,000 partners and clients across the housing system to deliver real results.

Thank you for your time. I'd be pleased to answer your questions.

Ana Bailão, Chief Executive Officer, Build Canada Homes, Housing, Infrastructure and Communities Canada: Thank you, Mr. Chair and honourable senators, for the opportunity to

hypothécaire sont conçus et offerts par la Société canadienne d'hypothèques et de logement sans frais pour le gouvernement et les contribuables.

En combinant les outils de financement du Programme de prêts pour la construction d'appartements à notre assurance prêt hypothécaire pour immeubles collectifs, nous soutenons maintenant entre 80 et 90 % de la construction de logements locatifs au Canada, par rapport à seulement 5 % en 2017. De nombreux partenaires du secteur nous disent qu'il n'y aurait presque pas de construction de logements locatifs sans le soutien de la SCHL.

Compte tenu de la forte hausse de la demande visant notre assurance prêt hypothécaire pour immeubles collectifs, nous avons récemment augmenté nos primes, mais juste assez pour en assurer la durabilité à l'avenir. Malgré ce changement, la demande demeure importante.

En plus de ses outils de financement, la SCHL offre des recherches, des données et des renseignements fiables. Nos rapports sur l'offre ont aidé à définir l'ampleur et l'urgence de la pénurie de logements au Canada. Nous continuerons d'approfondir l'analyse des données afin d'offrir aux décideurs et au secteur des idées pratiques fondées sur des données probantes.

Notre recherche a établi un lien entre une forte réglementation municipale et les prix des logements élevés. Cette constatation a contribué à la création du Fonds pour accélérer la construction de logements, qui permet la construction rapide de logements dans 241 collectivités partout au pays.

Aujourd'hui, la nouvelle entité Maisons Canada sera chargée de créer un plus grand nombre de logements abordables. Nous savons que Maisons Canada sera un nouveau partenaire puissant et nous ferons tout en notre pouvoir pour appuyer sa réussite. Nous collaborons avec l'organisme en vue de partager notre expertise, de favoriser une transition en douceur et d'assurer la continuité des projets qui sont déjà en cours.

Parallèlement, la SCHL se concentrera principalement sur le logement du marché, qui représente une grande partie du continuum du logement aujourd'hui. Nous aurons ainsi de nombreuses occasions d'être créatifs et d'avoir une incidence encore plus importante. Nous continuerons de tirer parti de l'élan et des solides antécédents de la SCHL. Nous utiliserons tous les outils à notre disposition, en travaillant avec nos 10 000 partenaires et clients dans l'ensemble du système de logement, pour obtenir des résultats concrets.

Merci de votre temps. C'est avec plaisir que je répondrai à vos questions.

Ana Bailão, présidente-directrice générale, Maisons Canada, Logement, Infrastructures et Collectivités Canada : Merci, monsieur le président et honorables sénateurs,

share about the work we're doing at Build Canada Homes to address the housing crisis for Canadians.

The September launch of Build Canada Homes represents a significant step forward in the Government of Canada's commitment to doubling housing construction, restoring affordability and reducing homelessness. As a new federal agency, our mission is to accelerate housing supply, foster innovation and support the sector in building faster, smarter and more affordably.

With an initial capitalization of \$13 billion, Build Canada Homes provides financing and partnerships to help builders, developers, non-profits and Indigenous-led projects get affordable homes built at scale.

We do this by leveraging public lands, scaling up modern construction methods and deploying flexible financing tools to make home building more productive and efficient. This approach will help unlock private capital, increase housing supply and ensure housing remains financially viable and affordable over the long term.

In addition to financial and partnership instruments, Build Canada Homes will also adopt a direct-build approach by working with Canada Lands Company to oversee the construction of 4,000 factory-built homes, with a focus on affordable mixed-income communities. We are starting with six public land sites — in Dartmouth, Longueuil, Ottawa, Toronto, Winnipeg and Edmonton. These initial projects will demonstrate how federal land can be leveraged to deliver affordable mixed-income communities at scale.

We also recognize the urgent need to preserve existing affordable rental housing. Across Canada, affordable rental buildings are being lost to redevelopment, rent increases and conversions faster than new supply is being built. To address this, Build Canada Homes will oversee the \$1.5 billion Canada Rental Protection Fund. This fund will help non-profit and community housing providers acquire rental buildings and maintain affordability over the long term.

As part of our commitment to advancing housing solutions in northern and remote communities, Build Canada Homes is partnering with the Nunavut Housing Corporation to deliver over 700 new housing units. Approximately 30% of these homes will be constructed off-site using innovative factory-built methods, helping to accelerate delivery and improve cost-efficiency in

de nous donner l'occasion de vous parler du travail que nous accomplissons à Maisons Canada pour résoudre la crise du logement pour les Canadiens.

Le lancement de Maisons Canada en septembre dernier est une étape importante dans l'engagement pris par le gouvernement du Canada de doubler la construction de logements, de rétablir l'abordabilité et de réduire l'itinérance. En tant que nouvel organisme fédéral, notre mission est d'accroître l'offre de logements, de favoriser l'innovation et d'aider le secteur à construire plus rapidement, plus intelligemment et à moindre coût.

Doté d'un capital initial de 13 milliards de dollars, Maisons Canada fournit du financement et établit des partenariats qui aident les constructeurs, les promoteurs, les organismes sans but lucratif et les Autochtones à construire des logements abordables à grande échelle.

Pour ce faire, nous tirons parti des terres publiques, nous améliorons les méthodes de construction modernes et nous mettons en œuvre des outils de financement souples afin de rendre la construction de logements plus productive et plus efficace. Cette approche contribuera à débloquer des capitaux privés, à augmenter l'offre de logements et à garantir que ceux-ci restent à la fois financièrement rentables et abordables à long terme.

En plus des instruments financiers et des partenariats, Maisons Canada adoptera également une approche de construction directe en collaborant avec la Société immobilière du Canada pour superviser la construction de 4 000 maisons préfabriquées et en mettant l'accent sur des collectivités abordables à revenu mixte. Nous commençons par utiliser six terrains publics situés à Dartmouth, Longueuil, Ottawa, Toronto, Winnipeg et Edmonton. Ces premiers projets montreront comment les terrains fédéraux peuvent être mis à profit pour créer à grande échelle des milieux de vie abordables où l'on retrouve des gens de revenus variés.

Nous reconnaissons également l'urgence de préserver les logements locatifs abordables existants. Dans tout le Canada, les immeubles locatifs abordables disparaissent en raison des réaménagements, des augmentations de loyer et des conversions, et ce, à un rythme plus rapide que celui de la construction de nouveaux logements. Pour remédier à cette situation, Maisons Canada supervisera le Fonds canadien de protection des loyers, doté d'une enveloppe de 1,5 milliard de dollars. Ce fonds aidera les fournisseurs de logements communautaires et à but non lucratif à acquérir des immeubles locatifs et à maintenir le caractère abordable des logements à long terme.

Dans le cadre de son engagement à promouvoir des solutions de logement dans les collectivités nordiques et éloignées, Maisons Canada s'associe à la Société d'habitation du Nunavut pour la construction de plus de 700 nouveaux logements. Environ 30 % de ces logements seront construits hors site, en ayant recours à des méthodes innovantes de construction en

challenging environments. This initiative reflects our broader goal of ensuring that all regions, including regions with unique housing challenges, benefit from modern scalable approaches to affordable housing.

Build Canada Homes also plays a key role in addressing homelessness. We will work with provinces, territories, municipalities and Indigenous communities to build transitional and supportive housing paired with the wraparound services people need to achieve housing stability and long-term well-being.

To ensure alignment across federal efforts, Build Canada Homes will work closely with CMHC. CMHC will continue its important role in Canada's housing system by delivering existing programs, such as the Apartment Construction Loan Program and the Affordable Housing Fund. In September, the Affordable Housing Fund received an additional \$1.5 billion in loans and accelerated funding, as my colleague, Ms. Volk, mentioned, to bridge the gap while Build Canada Homes ramps up.

As CMHC continues to focus on commercial solutions, like mortgage loan insurance and low-cost financing, Build Canada Homes will concentrate on increasing affordable housing supply. This clear division of roles allows both organizations to align strategically and deliver results more effectively.

Concurrently, Build Canada Homes is operating as a special operating agency within Housing, Infrastructure and Communities Canada, or HICC. HICC is incubating Build Canada Homes during this initial phase, providing administrative support and coordination. This arrangement allows Build Canada Homes to draw on existing federal resources and expertise while establishing its operational foundation.

In the new year, Build Canada Homes will evolve into a stand-alone federal agency, reporting to the Minister of Housing and Infrastructure. Thank you again for the opportunity to speak with you today. I am happy to take your questions.

[Translation]

The Chair: Thank you very much. We usually begin the question and answer period with members of the executive, but since Senator Hébert has to leave in five minutes, I will make an exception and give her the floor.

usine, ce qui permettra de les rendre plus rapidement disponibles et d'améliorer le rapport coût-efficacité dans des environnements difficiles. Cette initiative reflète notre objectif plus large qui consiste à faire en sorte que toutes les régions, y compris celles qui sont confrontées à des défis particuliers concernant le logement, bénéficient des approches modernes et évolutives en matière de logement abordable.

Maisons Canada joue également un rôle clé dans la lutte contre l'itinérance. Nous travaillerons avec les provinces, les territoires, les municipalités et les communautés autochtones pour bâtir des logements de transition et des logements supervisés associés aux services complets dont les résidents ont besoin pour atteindre la stabilité en matière de logement et le bien-être à long terme.

Pour assurer la coordination des efforts du fédéral, Maisons Canada travaillera en étroite collaboration avec la SCHL, qui continuera de jouer un rôle important dans le système de logement au Canada en offrant les programmes existants, comme le Programme de prêts pour la construction d'appartements et le Fonds pour le logement abordable. Comme l'a fait valoir ma collègue Mme Volk, en septembre, le Fonds pour le logement abordable a reçu un complément de 1,5 milliard de dollars à allouer sous forme de prêts et en financement accéléré afin de combler le fossé pendant que Maisons Canada prend de l'ampleur.

Tandis que la SCHL continue de se concentrer sur des solutions commerciales, comme l'assurance prêt hypothécaire et le financement à faible taux, Maisons Canada se concentrera sur l'augmentation de l'offre de logements abordables. Cette répartition claire des rôles permet aux deux organismes d'harmoniser stratégiquement leur travail et d'obtenir des résultats plus efficaces.

Maisons Canada fonctionne actuellement comme un organisme de service spécial au sein de Logement, Infrastructure et Collectivités Canada ou LICC, qui soutient le fonctionnement de Maisons Canada durant cette phase initiale, en lui fournissant des services administratifs et de coordination. Cet arrangement permet à Maisons Canada de profiter des ressources et de l'expertise fédérales existantes tout en mettant en place ses mécanismes opérationnels.

Au cours de la nouvelle année, Maisons Canada deviendra un organisme fédéral indépendant qui relèvera du ministre du Logement et de l'Infrastructure. Je vous remercie encore une fois de m'avoir donné l'occasion de m'adresser à vous aujourd'hui. Je serai heureuse de répondre à vos questions.

[Français]

Le président : Merci beaucoup. On commence habituellement la période des questions avec les membres de l'exécutif, mais comme la sénatrice Hébert doit partir dans cinq minutes, je vais faire une exception et lui céder la parole.

Senator Hébert: Thank you, Mr. Chair. It's much appreciated. Good evening, ladies, and thank you for joining us tonight.

In each of your introductions, you spoke about the partnership that would bring together your two organizations. I am trying to understand specifically how these collaborations between your two organizations will be established and where bridges will be built. I would also like to know where there is likely to be overlap.

I would like you to give us some concrete examples of this partnership that will bring together your two organizations.

[English]

Ms. Volk: Thank you for the question.

I will start by saying it's early days and it has just about concluded a month but not quite. We're working on the details of this, but I think we have had many meetings and we have a good understanding of how we think this can work.

CMHC is already established, with a big network of clients and programs and insurance products, and we'll continue doing that. We are going to be less active in the space that BCH will be more active in, which is the more affordable parts of the spectrum. I think Ms. Bailão has some ideas about how they can fill some of that space, but in terms of how they can work with us, there may be projects that will be requiring some of our support, either through our low-cost financing or our insurance programs, and that we'll also require support from Ms. Bailão and Build Canada Homes in order to get some of the affordability outcomes that we'd be looking for from a social perspective.

So our products may complement one another; they may both be active in a particular project, and there may be components that both of us are offering in a particular project. There will likely be other projects that will be Build Canada Homes on their own, where they won't need necessarily a CMHC component of that. But Build Canada Homes will be able to offer a full project offering in some cases.

Ana, would you like to add to that?

Ms. Bailão: I would just add that we have a housing continuum, and Build Canada Homes will be focused on the supportive, transitional, social, affordable housing, and CMHC will take on that role when it starts with the apartment construction program, which is that partnership that brings in the private sector. That's an area where we can actually work together because we can stack the flexibility that we have with our organization with the work established already by CMHC. And then they will continue on the housing spectrum in the market.

La sénatrice Hébert : Merci, monsieur le président. C'est fort apprécié. Bonsoir, mesdames, et merci d'être avec nous ce soir.

Vous avez parlé, dans chacune de vos introductions, du partenariat qui allait unir vos deux organisations. J'essaie de comprendre concrètement comment vont s'établir ces modes de collaboration entre vos deux organisations et là où les ponts vont se faire. Dans un deuxième volet, j'aimerais savoir où les recoupements risquent d'arriver.

J'aimerais que vous nous donniez quelques exemples concrets de ce partenariat qui unira vos deux organisations.

[Traduction]

Mme Volk : Je vous remercie pour votre question.

Je dirais tout d'abord que nous en sommes tout au début du partenariat, qui a été conclu il y a à peine un mois. Nous travaillons sur les détails, mais nous avons tenu de nombreuses réunions et nous avons maintenant une bonne idée de la façon dont il peut fonctionner.

La SCHL est déjà établie et a un grand réseau de clients, de programmes et de produits d'assurance; nous allons poursuivre en ce sens. Nous serons moins actifs dans l'espace qu'occupera Maisons Canada, soit le volet abordabilité. Je crois que Mme Bailão a des idées sur la façon dont l'organisme utilisera cet espace, mais il y a de nombreux projets pour lesquels notre soutien sera requis, que ce soit par l'entremise d'un financement à faible coût ou de nos programmes d'assurance. Nous aurons aussi besoin du soutien de Maisons Canada afin d'atteindre les résultats en matière d'abordabilité souhaités sur le plan social.

Nos produits peuvent se compléter. Nos organismes pourront tous deux être actifs pour certains projets, et nous pourrions assurer certains volets d'un même projet. Il y aura probablement aussi d'autres projets qui seront réalisés par Maisons Canada seulement et qui ne compteront pas la participation de la SCHL. L'organisme pourra réaliser l'entièreté de ceux-ci.

Madame Bailão, voulez-vous ajouter quelque chose?

Mme Bailão : J'ajouterais simplement que nous avons un continuum de logements, que Maisons Canada se concentrera sur le logement supervisé, transitoire, social et abordable, et que la SCHL assumera ce rôle par l'entremise du Programme de prêts pour la construction d'appartements, un partenariat qui fait intervenir le secteur privé. C'est un domaine dans lequel nous pouvons travailler ensemble, car nous pouvons combiner la souplesse dont nous disposons avec le travail déjà établi par la SCHL. Les projets avanceront ensuite sur le marché du logement.

So if you could picture, through you, Mr. Chair, the housing spectrum, Build Canada Homes would be very active on the creation of affordable housing, and CMHC on the continuation of work with the market. Now, there is a transition to happen on the Affordable Housing Fund, where, as my colleague, Ms. Volk, said, we are working on the details to make sure that there are no gaps and no overlap, and there are continuation and support.

We want to improve the services to our clients — that's what we have in mind — and speed up the opportunity to get shovels in the ground. That's our main objective during the transition as well.

[Translation]

Senator Forest: Thank you for being here to enlighten us on an issue that is truly a major challenge for our society.

I have a concern. A number of years ago, CMHC was a very important partner of municipalities and really enabled us to increase the supply of affordable housing, particularly with non-profit organizations and municipal housing authorities.

Will there be a transfer of knowledge to Build Canada Homes in that respect? Financial arrangements are sometimes complex; they can sometimes include government participation and almost invariably municipal participation, either through tax breaks or other means.

You are in the process of constructing Build Canada Homes. It is a brand-new home that has never been lived in before. How will this home be furnished, and how can we ensure that there is adequate knowledge transfer for such complex issues?

[English]

Ms. Bailão: We're working very closely together. Actually, part of our transition team has several members from CMHC, so that work on transition is definitely very much kept in mind. What we now have available are different tools that CMHC did not have in some of these offers and programs.

For example, Build Canada Homes will be able to come and work with municipalities and our partners with equity. We want to add, and I think the knowledge base that exists through CMHC, through the department itself is something we want to make sure is captured. That's why so many members are involved in the transition team and might even continue to work in some of the programs.

[Translation]

Senator Forest: One of the important issues is having spaces and land to build on, but also having land covered by municipal

Ainsi, dans le spectre du logement, Maisons Canada serait très actif dans la création de logements abordables et la SCHL le serait pour la suite du travail sur le marché. Il y a une transition à faire en ce qui concerne le Fonds pour le logement abordable et comme l'a fait valoir ma collègue Mme Volk, nous travaillons sur les détails pour veiller à ce qu'il n'y ait pas de lacunes ni de chevauchements, et à assurer la continuité et le soutien.

Nous voulons améliorer les services offerts à nos clients et accélérer les mises en chantier. C'est aussi notre objectif principal pendant la transition.

[Français]

Le sénateur Forest : Merci de votre présence ici afin de nous éclairer sur un dossier qui est vraiment un enjeu majeur de notre société.

J'ai une préoccupation. Il y a plusieurs années, la SCHL a été un partenaire très important des municipalités et elle nous a vraiment permis d'augmenter l'offre de logements abordables, particulièrement avec les organismes sans but lucratif et les offices municipaux d'habitation.

Est-ce qu'un transfert des connaissances se fera à Maisons Canada dans ce domaine? Les montages financiers sont parfois complexes; ils peuvent parfois comprendre une participation gouvernementale et presque inmanquablement une participation des municipalités, soit au moyen de congés de taxes ou autres.

Vous êtes en train de bâtir Maisons Canada. C'est une maison flambant neuve qui n'a encore jamais été habitée. Comment va se meubler cette maison, et comment s'assurer qu'il y ait un transfert de connaissances adéquat pour ces enjeux si complexes?

[Traduction]

Mme Bailão : Nous travaillons en étroite collaboration. En fait, une partie de notre équipe de transition compte plusieurs membres de la SCHL. Le travail en matière de transition est donc toujours pris en compte. Nous avons maintenant divers outils que la SCHL n'avait pas auparavant.

Par exemple, Maisons Canada pourra travailler avec les municipalités et avec nos partenaires. Nous voulons ajouter une plus-value, et veiller à préserver la base de connaissances établie à la SCHL. C'est pourquoi plusieurs membres font partie de l'équipe de transition et pourront même continuer à travailler à ces programmes.

[Français]

Le sénateur Forest : L'un des enjeux importants, c'est d'avoir des espaces et des terrains où l'on peut construire, mais

services. Will your program provide municipalities with assistance in developing roads and water and sewer infrastructure, for instance, and in ensuring that they are able to accommodate projects from different developers?

[English]

Ms. Bailão: Under the leadership of the minister, what we have is actually a “Team Housing.” We are very much having conversations not only through BCH, through CMHC, but also through the Canada Infrastructure Bank, or CIB, and the ministry as well. There are coordination, dialogue and conversations happening through HICC, CIB, BC Housing. We call ourselves “Team Housing,” to deliver housing and to have that exact coordination that is needed, not only to bring the homes but to bring the infrastructure as well. Probably my colleague from HICC can add a lot more to that.

Janet Goulding, Senior Assistant Deputy Minister, Housing and Homelessness Branch, Housing, Infrastructure and Communities Canada: Thank you for the question. Certainly, HICC does have programming that supports that kind of infrastructure. The Canada Community-Building Fund, for example, is a transfer program that we administer in collaboration with provinces and territories, but it absolutely directly supports municipalities in providing that kind of infrastructure.

We also have the Canada Housing Infrastructure Fund, which supports municipalities looking to put in place additional water, wastewater or waste infrastructure. As well, we have the new Canada Public Transit Fund, which helps with transit funding. There are many complementary programs at Housing, Infrastructure and Communities that address those kinds of infrastructure needs.

[Translation]

Senator Forest: Today, there are all kinds of service points that are not necessarily coordinated under the Build Canada Homes program.

Does Build Canada Homes have the openness required to verify best practices in the field? I am thinking in particular of Rimouski, which has reduced its delivery time to nine days. Are you able to go out into the field to see what best practices and most effective ways there are to speed up the construction of affordable housing?

[English]

Ms. Bailão: Through our direct-build approach, we are going to be working very closely with municipalities. As we know, building permits are a responsibility of the municipalities. There

également des terrains desservis par les services municipaux. Est-ce que, dans le cadre de votre programme, les municipalités auront de l’aide pour développer des rues et des infrastructures d’aqueducs et d’égouts, par exemple, et pour faire en sorte d’accueillir les projets de différents promoteurs?

[Traduction]

Mme Bailão : Sous la gouverne du ministre, nous avons une équipe responsable du logement. Nous communiquons non seulement par l’entremise de Maisons Canada et la de SCHL, mais aussi par l’entremise de la Banque de l’infrastructure du Canada, ou BIC, et du ministère également. LICC, la BIC et BC Housing coordonnent leurs activités et communiquent entre eux. Nous sommes l’équipe responsable du logement; nous sommes également responsables de la coordination, non seulement pour les logements, mais aussi pour les infrastructures. Ma collègue de LICC pourrait vous en dire plus à ce sujet.

Janet Goulding, sous-ministre adjointe principale, Direction générale du logement et de l’itinérance, Logement, Infrastructures et Collectivités Canada : Je vous remercie pour votre question. LICC offre bien sûr des programmes qui appuient ces infrastructures. Par exemple, le Fonds pour le développement des collectivités du Canada est un programme de transfert que nous offrons en collaboration avec les provinces et les territoires, mais il assure un soutien direct aux municipalités afin qu’elles se dotent de ces infrastructures.

Nous avons aussi le Fonds canadien pour les infrastructures liées au logement, qui aide les municipalités à mettre en place des infrastructures hydrauliques, de traitement des eaux usées ou d’élimination des déchets. Nous avons également le nouveau Fonds pour le transport en commun du Canada, qui aide au financement en la matière. Le ministère du Logement, de l’Infrastructure et des Collectivités offre de nombreux programmes complémentaires en vue de répondre à ces besoins en matière d’infrastructure.

[Français]

Le sénateur Forest : Aujourd’hui, il y a toutes sortes de guichets qui ne sont pas nécessairement coordonnés dans le cadre du programme Maisons Canada.

Est-ce que Maisons Canada a l’ouverture requise pour vérifier les bonnes pratiques sur le terrain? Je songe notamment à Rimouski, qui a réduit son délai de livraison à neuf jours. Est-ce que vous êtes en mesure d’aller voir sur le terrain quelles sont les bonnes pratiques et les manières les plus efficaces pour accélérer la construction de logements abordables?

[Traduction]

Mme Bailão : En vertu de notre approche axée sur la construction directe, nous allons travailler en étroite collaboration avec les municipalités. Comme nous le savons, les

have been programs through the Housing Accelerator Fund, which has and is measuring improvements on that development, that we hope very much — through our programs as well — we're going to be able to add to what has already been delivered through the accelerator fund, which includes a component of that.

Senator Cardozo: Thank you very much for being here. Ms. Bailão, I am very pleased that you have taken on this position. We haven't had the chance to meet before, but I certainly know of your career and know of your dedication to housing and that complex megacity of Toronto. I'm sure you will take that knowledge and experience to your new role.

Just as a comment, I would rather have seen Build Canada Homes be part of CMHC than create another agency because we have already three agencies in here.

Looking at the words we're using, is Build Canada Homes about building new homes? Is that what the new agency's role is? Are you going to be focusing more on middle- and lower-income housing? And what will we see a year from now or two years from now? Will we have 1,000 new homes in Canada or 2,000? How specific can you be for us at this point?

Ms. Bailão: The role of Build Canada Homes is to increase the supply of affordable housing. We are going to be focused on that side of the spectrum: transitional, supportive, social, affordable. That's our focus. That is also done through mixed-income communities. We will be involved in projects that have a mixture. They are more economically and socially sustainable when you have mixed income and mixed communities. We're going to be focused on that as well.

We're going to be focused on increasing the supply of affordable housing and, at the same time, increasing the capacity of the sector.

We're going to do this through the financial tools and the public land we're going to have available. The financial tools are not only financing and grants, but we're also going to be able to have equity participation in projects and guarantees. It will be very much like a partnership approach versus you sending us your application. What we want is to partner with the sector as well.

Through the creation and increase of affordable housing — and we need supply, but definitely we need an increase in supply of affordable housing — we are targeting to be a catalyst for the industrialization of this sector. We need to have the modernization, the speed, the scale in the creation of affordable housing. What we heard very often is that it is hard for this to

permitted construction are delivered by the municipalities. Certain programs are offered by the intermediary of the Funds to accelerate the construction of housing, and we hope to be able to increase the developments to add to what has already been done.

Le sénateur Cardozo : Je remercie les témoins d'être avec nous aujourd'hui. Madame Bailão, je suis très heureux que vous ayez accepté ce poste. Nous n'avons pas eu l'occasion de nous rencontrer auparavant, mais je suis au fait de votre carrière et je connais votre dévouement à l'égard du logement et de la mégapole complexe qu'est Toronto. Je suis certain que vous ferez bon usage de ces connaissances et de cette expérience dans le cadre de vos nouvelles fonctions.

À titre de commentaire, j'aurais préféré que le programme Maisons Canada fasse partie de la SCHL plutôt que de créer un autre organisme, car nous en avons déjà trois.

En ce qui concerne les termes que nous utilisons, est-ce que Maisons Canada fait référence à la construction de nouvelles maisons? Est-ce là le rôle du nouvel organisme? Allez-vous vous concentrer davantage sur le logement pour les personnes à revenu moyen et faible? Et que verrons-nous dans un an ou deux? Aurons-nous 1 000 nouveaux logements au Canada ou 2 000? Pouvez-vous nous donner des précisions à cette étape-ci?

Mme Bailão : Le rôle de Maisons Canada est d'augmenter l'offre de logements abordables. Nous allons nous concentrer sur ce volet : les logements de transition, supervisés, sociaux et abordables dans les collectivités à revenus mixtes. C'est notre objectif. De tels projets sont plus durables sur les plans économique et social lorsqu'il y a une certaine mixité des revenus et des collectivités. Nous allons nous concentrer là-dessus également.

Nous allons nous concentrer sur l'augmentation de l'offre de logements abordables et, en même temps, sur l'augmentation de la capacité du secteur.

Nous allons le faire grâce aux outils financiers et aux terres publiques que nous aurons à notre disposition. Les outils financiers ne sont pas seulement le financement et les subventions; nous allons aussi être en mesure d'assurer une participation au capital des projets et des garanties. Ce sera une approche de partenariat plutôt qu'une approche axée sur les demandes. Ce que nous voulons, c'est travailler en partenariat avec le secteur également.

En créant de nouveaux logements abordables — car il faut augmenter l'offre de logements, particulièrement de logements abordables —, nous cherchons à stimuler l'industrialisation du secteur. Il faut moderniser, accélérer et intensifier la création de logements abordables. Ce qu'on entend souvent, c'est que c'est difficile à faire pour les usines étant donné l'incertitude qui plane

happen when factories don't have certainty of the pipeline. We believe, through public investment in affordable housing — which we need to invest in to create that affordability — we can be a catalyst to this industry so it starts picking up, and eventually the market as a whole starts picking up. That's how we're going to speed the construction — by having this impact as being the catalyst as well.

Senator Cardozo: You mentioned six cities. What exactly will you be doing with those?

Ms. Bailão: These are six properties that were under Canada Lands. These properties are the first six properties where we're going to have the direct-build approach. We will be putting out the request for proposals, or RFPs, to have the companies come and build, oversee the projects, and then have non-profits operate the properties.

Senator Cardozo: How many homes?

Ms. Bailão: These are about 4,000 homes on these six properties. These are just the initial. We're hoping to do a lot more than that. These are just the initial six properties we've announced.

Senator Cardozo: Will you be working with co-op housing?

Ms. Bailão: We certainly hope so. We're starting to see a bit of a resurgence in the co-op movement, and we hope to work closely with the co-op movement.

Senator Ross: Thanks for your presentations this evening. I'm interested in a bit of a follow-up on Senator Cardozo's question about the 4,000 factory-built homes on federal lands. That's about 10% of the total of 45,000 that has been indicated as your goal with the \$13 billion in your budgeting.

I wonder if you can give us a timeline on, first of all, the 4,000 and, secondly, the 45,000. I'm also wondering about identifying more properties and where they will be, or if that has been identified. How can municipalities and provinces get involved and get on that list so that they're participating as well?

Ms. Bailão: The 4,000 properties are under Canada Lands. The lands that Canada Lands has under their jurisdiction and are ready to produce housing can go up to 45,000. The \$13 billion is not only going to be used on public lands. It's going to be used on different forms, like transitional housing, where most likely we will be partnering with provinces and municipalities, like the rental fund. There's a mixture.

sur les projets. Nous sommes d'avis qu'en investissant des fonds publics dans le logement abordable — investissement nécessaire pour assurer l'abordabilité du logement —, nous pouvons donner un élan à l'industrie, et par conséquent, au marché dans son ensemble. C'est ainsi que nous allons accélérer la construction — en provoquant un effet catalyseur.

Le sénateur Cardozo : Vous avez mentionné six villes. Que ferez-vous exactement à ces endroits?

Mme Bailão : Il s'agit de six propriétés qui appartenaient à la Société immobilière du Canada. Ce sont les six endroits où l'approche de construction directe sera utilisée pour la première fois. Nous allons lancer un processus de demande de propositions en vue de confier la construction des maisons et la supervision des projets à des entreprises. Ensuite, les propriétés seront gérées par des organismes sans but lucratif.

Le sénateur Cardozo : Combien de maisons seront construites?

Mme Bailão : Environ 4 000 maisons seront construites sur les 6 propriétés. Ce sont seulement les premières. Nous espérons en faire construire beaucoup plus. Il s'agit seulement des six premières propriétés que nous avons annoncées.

Le sénateur Cardozo : Allez-vous travailler avec des coopératives d'habitation?

Mme Bailão : Nous l'espérons. Le mouvement des coopératives recommence à prendre une certaine ampleur. Nous espérons travailler en étroite collaboration avec des coopératives.

La sénatrice Ross : Je vous remercie pour vos témoignages. J'aimerais approfondir la question posée par le sénateur Cardozo au sujet des 4 000 maisons préfabriquées qui seront construites sur des terrains fédéraux. Cela représente environ 10 % de l'objectif total de 45 000 logements que vous comptez construire avec votre enveloppe de 13 milliards de dollars.

Pouvez-vous nous fournir l'échéancier pour la construction des 4 000 premières maisons et pour les 45 000 logements? J'aimerais aussi en savoir plus sur le choix des propriétés additionnelles et sur leur emplacement. Ont-elles déjà été choisies? Comment les municipalités et les provinces peuvent-elles s'impliquer et être ajoutées à la liste pour participer au projet?

Mme Bailão : Les 4 000 propriétés appartiennent à la Société immobilière du Canada. Jusqu'à 45 000 logements pourraient être construits sur les terrains appartenant à la Société immobilière du Canada. L'enveloppe de 13 milliards de dollars ne servira pas uniquement à bâtir des logements sur des terrains publics; elle servira à bâtir toutes sortes de logements, dont des logements de transition, probablement en collaboration avec les

The 45,000 number is homes that can be eventually built on what today are Canada Lands properties. We will be identifying more through the properties that are under their jurisdictions, making evaluations, preparing, ensuring that rezoning is done, that the site is ready to get shovels in the ground, that we can go for the RFP, working with the local communities as well.

Obviously, we want to prioritize the communities that we can partner with and where those projects are welcomed. Nowadays, probably the majority of the country would welcome affordable housing development. We will have that communication and dialogue as well.

Obviously, through the process, working with our partners at PSP, there will be properties further identified down the line. We are starting with all the properties that are under Canada Lands and working closely with them. We're just starting that process, as my colleague said. This is my fourth week on the job.

Senator Ross: No pressure. I'm interested in the RFP process. Will that be going through you or some type of a procurement office? How will that work? I'm wondering if one company or one proposal will get all 4,000. How you're going to break that down: by site, by number?

Ms. Bailão: We've launched the first request for qualifications, or RFQ. We're testing. This is fairly new. The first one has been launched for Downsview. There will be other ones coming. They are very different cities. We are testing the market and will see what's going to come back from the market.

Obviously, there's a capacity issue as well, and we're going to be evaluating the capacity of the companies that respond. That's why, actually, we did a two-stage approach so that we have an RFQ and then move into an RFP to adequately evaluate the companies. All this is being done through proper procurement practices.

Senator Ross: I have one last quick question. You mentioned that when these homes are built, they'll be run by not-for-profits. Are these deeply affordable homes not going to be available for individual purchase by families and utilizing the no GST on new builds?

Ms. Bailão: For these 4,000, the plan is not for home ownership. These are rental. There's a mixture. So 40% is to be affordable; 60% is to be rental to create that healthy mixture. It is

provinces et les territoires, par exemple dans le cadre du fonds pour les loyers. Il y aura plusieurs types de logements.

Le chiffre de 45 000 représente le nombre de logements qui pourraient être bâtis sur des propriétés qui appartiennent actuellement à la Société immobilière du Canada. Nous allons choisir d'autres sites parmi les propriétés de cette société; nous allons les évaluer et les préparer; nous allons nous assurer que le zonage est modifié, que la construction peut commencer et que nous pouvons lancer les processus de demandes de propositions; et nous allons collaborer avec les collectivités locales.

Évidemment, nous voulons donner la priorité aux collectivités qui souhaitent collaborer avec nous et accueillir des projets de la sorte. De nos jours, la majorité des collectivités canadiennes accueilleraient sans doute favorablement la construction de logements abordables. Nous aurons aussi des discussions à ce sujet.

Bien entendu, d'autres propriétés seront choisies plus tard, en collaboration avec nos partenaires. Nous commençons par les propriétés qui appartiennent à la Société immobilière du Canada, en travaillant en étroite collaboration avec elle. Comme ma collègue l'a dit, nous venons tout juste de commencer le processus. Je suis entrée en fonction il y a quatre semaines.

La sénatrice Ross : Il n'y a pas de pression. Je m'intéresse au processus de demande de propositions. Qui en sera responsable : vous ou un bureau d'approvisionnement? Comment le processus fonctionnera-t-il? Est-ce que les 4 000 maisons seront construites à partir d'une seule proposition ou par une seule entreprise? Comment les projets seront-ils répartis : par site ou par nombre?

Mme Bailão : Nous avons lancé le premier processus de demande de qualifications. Nous faisons un essai. C'est relativement nouveau. Le premier processus a été lancé pour Downsview. D'autres suivront. Les villes sont très différentes. Nous testons le marché; nous verrons ce qui en sortira.

Évidemment, la capacité est aussi un enjeu. Nous allons évaluer la capacité des entreprises qui soumettent une proposition. C'est pour cette raison, en fait, que nous avons adopté une approche en deux étapes : la demande de qualifications sera suivie d'une demande de propositions afin d'évaluer adéquatement les entreprises. Tout ce travail est fait en suivant de bonnes pratiques en matière d'approvisionnement.

La sénatrice Ross : J'ai une dernière petite question. Vous avez mentionné qu'une fois que les maisons seront construites, elles seront gérées par des organismes sans but lucratif. Ne sera-t-il pas possible pour une famille d'acheter un de ces logements très abordables et d'obtenir le remboursement de la TPS pour habitations neuves?

Mme Bailão : Pour ces 4 000 maisons, l'objectif n'est pas l'accès à la propriété. Ce seront des logements locatifs. Il y aura plusieurs types de logements : 40 % seront des logements

with the definition of 30% of the median local household income, very much targeted to what some people call “workforce housing.” There will be 20% of that and then 20% a little deeper. It’s a mixed-income community because we want to ensure the sustainability of the model, as well, on the operational side.

Senator Ross: So some will be for sale to individuals?

Ms. Bailão: They will be rental.

Senator Ross: Just rental?

Ms. Bailão: Yes.

Senator Ross: Thank you very much.

Senator Kingston: Welcome, everyone. My questions are for Ana Bailão. I’m interested in deeply affordable housing and supported housing.

Over the last two years, I’ve watched the support part move from Employment and Social Development Canada, or ESDC, to the Reaching Home funds over at Infrastructure Canada. I was concerned about that at the time because it just seemed that Infrastructure Canada had a lot of focus on building and not necessarily supporting. The people that I’m thinking about, the homeless who are chronically homeless, often need a great deal of support for some time in order to be successful.

Now I see in what you’ve written that this is part of your portfolio. How do you plan to do it? There was a point in time when the Reaching Home funds were very flexible and, I believe, started to incentivize the health care system, for instance, to be part of the wraparound supports. That stopped about the time when that moved to Infrastructure Canada, and now it’s moving or relocating again.

Could you please talk about how you plan to make sure there is supported housing for those very needy, chronically homeless individuals?

Ms. Bailão: Thank you for your question. I will be asking my colleague to talk a little bit more about Reaching Home. Before that, just on the way forward, we will be working very closely with provinces and municipalities to get those wraparound services.

In my previous life, I was a municipal politician, very involved in delivering transitional housing, and it is extremely important. The success of these projects happens only if we have

abordables et 60 % seront des logements locatifs, et ce, dans le but de créer un marché sain et diversifié. Ces logements correspondent à la définition de 30 % du revenu médian des ménages dans la région; il s’agit de ce que certains appellent des logements pour travailleurs. Ces logements représenteront 20 % de l’offre, et 20 % seront des logements plus abordables. Il s’agira d’une communauté à revenu mixte parce que nous tenons aussi à assurer la viabilité du modèle sur le plan opérationnel.

La sénatrice Ross : Ainsi, certains pourront être achetés par des individus?

Mme Bailão : Ce seront des logements locatifs.

La sénatrice Ross : Ce seront tous des logements locatifs?

Mme Bailão : Oui.

La sénatrice Ross : Merci beaucoup.

La sénatrice Kingston : Bienvenue à toutes et à tous. Mes questions s’adressent à Ana Bailão. Je m’intéresse au logement très abordable et au logement avec services de soutien.

Au cours des deux dernières années, le volet « services de soutien » a été transféré d’Emploi et Développement social Canada, ou EDSC, à la stratégie Vers un chez-soi, qui relève d’Infrastructure Canada. À l’époque, j’avais des réserves par rapport à ce changement parce qu’il me semblait qu’Infrastructure Canada mettait l’accent plutôt sur la construction que sur les services de soutien. Souvent, les gens à qui je pense, les personnes qui se trouvent chroniquement en situation d’itinérance, ont besoin de beaucoup de soutien pendant longtemps pour s’en sortir.

Maintenant, je constate, d’après votre document, que ce volet vous a été confié. Comment planifiez-vous faire? À un moment donné, le financement associé à la stratégie Vers un chez-soi était très flexible et il a incité, je crois, le système de soins de santé à participer, par exemple, aux services de soutien intégrés. Cela a cessé quand le volet a été confié à Infrastructure Canada, et maintenant, on le déménage ou on le transfère à nouveau.

Pouvez-vous nous parler des mesures que vous comptez prendre pour veiller à ce que les personnes les plus démunies et en situation d’itinérance chronique aient accès à du logement avec services de soutien?

Mme Bailão : Je vous remercie pour la question. Je vais demander à ma collègue d’en dire plus sur la stratégie Vers un chez-soi. Avant, je peux vous dire qu’en ce qui concerne les mesures que nous prendrons, nous travaillerons en étroite collaboration avec les provinces et les municipalités pour offrir les services intégrés.

Dans mon ancienne vie, j’étais politicienne municipale et j’étais très impliquée dans le dossier du logement de transition. C’est extrêmement important. Le succès de tels projets dépend

the other orders of government at the table as well. We have initiated certain conversations already with the provinces, and we will be reaching out. The minister's staff have been at the provincial-territorial meetings. This has also been brought up. We will continue. There will be a very lively conversation moving forward.

This is a significant amount of funds where we can have a significant number of units of transitional housing built across the country, but we will need to have the provinces at the table for the wraparound services.

Ms. Goulding: Thank you very much for the question. Maybe I could just add a little bit about Reaching Home.

I have been part of the Reaching Home program. I was there at Employment and Social Development Canada and was part of the move to Infrastructure at the time. Just to clarify for the senator, though, the time of the move was in the fall of 2021, and we were still very much in pandemic mode and getting out of the pandemic. The additional flexibilities that Reaching Home put in place during the pandemic had less to do with the move between ESDC and HICC and more to do with the fact that there were just more needs in the communities during the pandemic period.

In fact, the government at the time increased the amount of funding available to Reaching Home for that exact reason. Those additional flexibilities around medical supports, for example, were very important to make sure that we had medical services where we had temporary isolation units that were put in place for quarantine situations and for social distancing.

The program has always relied on provinces and municipalities to provide those medical services. They are not something that is typically eligible under the program, just given that the federal government does send significant amounts of funding to provinces and territories for health care, and we do expect them to be partners in this space.

Senator Kingston: What I don't see from the provincial side or from having worked in that sector is much coordination between the federal and provincial governments, and that's why I talk about incentives. Health care systems need to transform to provide outreach services, the type of services that are needed, and very often, the non-profits recognize that and try to build in some primary care types of supports, but then they are not linked to the health care system.

I guess I'm asking you to think about some ways to further engage in a meaningful way in getting this done because the amount of housing that's available and that actually helps some people with chronic homelessness and complex needs won't work unless something happens together where everybody's on

de la collaboration des autres ordres de gouvernement. Nous avons déjà engagé des conversations avec les provinces et nous allons continuer à échanger avec elles. Le personnel du ministre a participé aux réunions avec les provinces et les territoires, et ce dossier a été soulevé. Nous allons poursuivre la discussion, et elle sera très dynamique.

L'enveloppe budgétaire est considérable; elle permettra de construire un nombre important de logements de transition partout au pays. Toutefois, nous aurons besoin de l'aide des provinces pour offrir les services de soutien intégrés.

Mme Goulding : Merci beaucoup pour la question. Je peux fournir plus de détails sur la stratégie Vers un chez-soi.

J'ai participé au programme Vers un chez-soi. Je travaillais chez Emploi et Développement social Canada au moment de la transition vers Infrastructure Canada. Je précise, toutefois, que le transfert a été fait à l'automne 2021; nous étions donc toujours en train de faire face à la pandémie. Les assouplissements qui ont été apportés au programme durant la pandémie étaient liés davantage à l'augmentation des besoins dans les collectivités pendant cette période qu'au transfert d'EDSC à Logement, Infrastructures et Collectivités Canada, ou LICC.

De fait, à ce moment-là, le gouvernement a augmenté le financement de la stratégie Vers un chez-soi pour cette raison précise. Les assouplissements liés aux services de soutien médical, par exemple, étaient nécessaires pour assurer la prestation de services de soins de santé aux endroits où des unités d'isolement temporaire avaient été créées aux fins de quarantaine et de distanciation sociale.

Le programme a toujours compté sur les provinces et les territoires pour fournir les services de soutien médical. Normalement, ces services ne sont pas admissibles dans le cadre du programme, pour la simple raison que le gouvernement fédéral transfère des sommes considérables aux provinces et aux territoires pour les soins de santé. Par conséquent, nous nous attendons à recevoir leur soutien dans cette sphère.

La sénatrice Kingston : J'ai travaillé dans le secteur, et ce que je ne vois pas du point de vue provincial, c'est une coordination importante entre les gouvernements provinciaux et fédéral. C'est la raison pour laquelle je parle de mesures incitatives. Les systèmes de soins de santé doivent se transformer pour offrir les services d'approche qui sont nécessaires. Très souvent, les organismes sans but lucratif reconnaissent les besoins et ils tentent d'offrir des mesures de soins primaires, mais ils ne sont pas associés au système de soins de santé.

Ce que je vous demande, c'est de réfléchir à des moyens de renforcer la collaboration parce que le fait d'augmenter l'offre de logements qui soutiennent véritablement les personnes en situation d'itinérance chronique et ayant des besoins complexes ne donnera pas les résultats escomptés, à moins que toutes les

board and actually putting money from the health care system into these more primary care/outreach-type services.

Ms. Goulding: Absolutely, and thank you very much for those observations. I do think one of the strengths of Reaching Home and one of the things that it tries to implement in all of the communities that it funds is a program we called “coordinated access and intake.” One of the elements that we actually actively fund and support through Reaching Home is to allow communities to put in place the governance and the infrastructure to work more broadly across the sectors that are engaged in this conversation, so not just health services but correctional services and medical services like primary medical services as well.

It’s a very valid point, a very important point, and I do think that creating Build Canada Homes as a special operating agency within the department also allows that sort of close collaboration.

Reaching Home itself will not move to Build Canada Homes, but we now have the advantage of looking at how we can coordinate some of the investments that Build Canada Homes will be making in supportive and transitional housing with some of the work that we already see going on in the community around homelessness.

The last thing that I would briefly add, if I can, is that Build Canada Homes is a really important new tool in our tool kit, but the National Housing Strategy is a much broader conversation. The minister met with his federal-provincial-territorial colleagues in early September. The renewal of the National Housing Strategy and thinking about how we can do more with provinces and territories to really have meaningful reductions in homelessness across the country are very much on that agenda.

Senator Kingston: Thank you.

Senator MacAdam: I have questions for Build Canada Homes. How will affordability be measured? How are you defining affordability in your criteria with Build Canada Homes? Will that be applied to all your programs?

Ms. Bailão: That’s correct. Affordability will be 30% at the median household income in the region so that we respond to the needs and different economic scenarios across the country. The University of British Columbia developed this definition. I don’t know if you want to add anything else on that, Ms. Goulding, but it is 30% of the median household income.

parties mettent la main à la pâte et transfèrent des fonds du système de soins de santé vers les services d’approche et de soins primaires.

Mme Goulding : Absolument; merci beaucoup pour vos observations. Une des forces de la stratégie Vers un chez-soi et une des mesures qu’elle tente de mettre en œuvre dans toutes les collectivités qu’elle finance, c’est un programme qui s’appelle « accès coordonné et prise en charge ». Dans le cadre de la stratégie Vers un chez-soi, nous offrons du soutien et des fonds aux collectivités pour les aider à mettre en place une gouvernance et une infrastructure leur permettant de coordonner de manière plus globale le travail des différents secteurs qui participent au dossier, c’est-à-dire non seulement les services de santé, mais aussi les services correctionnels et les services de soutien médical, dont les soins primaires.

C’est un point très pertinent et très important. À mon avis, la création de l’organisme de service spécial Maisons Canada au sein du ministère favorise également la collaboration étroite.

La stratégie Vers un chez-soi ne sera pas transférée vers Maisons Canada. Toutefois, nous avons maintenant l’avantage de pouvoir trouver des moyens de coordonner les investissements de Maisons Canada dans le logement de transition et le logement avec services de soutien avec les efforts qui sont déjà déployés dans les collectivités pour combattre l’itinérance.

J’ajouterais brièvement une dernière chose, si vous le permettez. Maisons Canada est un nouvel outil très important, mais la Stratégie nationale sur le logement est un programme beaucoup plus vaste. Le ministre a rencontré ses collègues des gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux au début du mois de septembre. Le renouvellement de la Stratégie nationale sur le logement et la réflexion sur les mesures additionnelles à prendre en collaboration avec les provinces et les territoires pour réduire considérablement l’itinérance aux quatre coins du pays sont toujours à l’ordre du jour.

La sénatrice Kingston : Merci.

La sénatrice MacAdam : J’ai des questions pour les responsables de Maisons Canada. Comment l’abordabilité sera-t-elle mesurée? Comment définissez-vous l’abordabilité dans les critères de Maisons Canada? Utiliserez-vous les mêmes critères dans tous vos programmes?

Mme Bailão : Oui. L’abordabilité est établie à 30 % du revenu médian des ménages dans la région afin de répondre aux besoins et aux différentes situations économiques d’un océan à l’autre. Cette définition a été proposée par l’Université de la Colombie-Britannique. Je ne sais pas si Mme Goulding veut ajouter quelque chose, mais c’est 30 % du revenu médian des ménages.

Senator MacAdam: Is that consistent with what CMHC uses for any of its affordability programs currently?

Ms. Volk: CMHC has different affordability targets for different programs, depending on what they are trying to reach. I should say that CMHC doesn't define those targets; they are part of the programs we operate. We deliver them on behalf of the government, but the government defines those targets.

They are different in some programs. They vary across programs. Sometimes it's 20%; sometimes it's 30%. Sometimes it's income, and sometimes it's compared to median market rents rather than median incomes. I know that's distasteful to many people because they would prefer that we have one common definition, and I appreciate that. I think that's a good goal, so I'm glad to see that BCH is able to have one common definition.

In our programming, though, because it covers a broader spectrum of housing — it's not all about the more deeply affordable — sometimes the people we're trying to reach maybe aren't as far along on the housing spectrum. Perhaps getting 80% of median market rents might be an appropriate target for a program rather than 30% of income. You reach a different group, and it doesn't cost as much so you get more units. You can give less support across more units.

BCH will be focusing on, as Ms. Bailão said, definitely the lower-income part of the spectrum, so it would make more sense for them to have a common definition that's based on income.

Ms. Bailão: Yes. I think the big difference is our definition will not be a market-based definition; it will be an income-based definition.

Senator MacAdam: The issue of affordable housing is very important to my rural province of Prince Edward Island. I understand that P.E.I. has some of the lowest vacancy rates in the country. It's particularly acute for the more vulnerable populations. I was happy to see a recent announcement under the Affordable Housing Fund of 56 affordable rental units across P.E.I. That's just as a segue into my comments here on affordable housing.

At a recent Public Accounts Committee meeting, CMHC mentioned the Federal Lands Initiative. The Federal Lands Initiative is the one, if I'm correct, that takes some federal properties and converts them into property that could be used for affordable housing, and the Auditor General did a recent report on that area.

La sénatrice MacAdam : Cette définition concorde-t-elle avec les critères que la SCHL utilise actuellement dans le cadre de ses programmes liés à l'abordabilité?

Mme Volk : Les critères d'abordabilité utilisés par la SCHL diffèrent d'un programme à l'autre, selon les objectifs. Je devrais préciser que ce n'est pas la SCHL qui définit les critères; ils font partie des programmes que nous administrons. Nous offrons les programmes au nom du gouvernement, mais c'est le gouvernement qui établit les critères.

Les critères varient d'un programme à l'autre. Pour certains programmes, c'est 20 %; pour d'autres, c'est 30 %. Dans certains cas, ils sont fondés sur le revenu; dans d'autres cas, ils sont fondés sur le loyer médian du marché plutôt que sur le revenu médian. Je sais que cette approche déplaît à beaucoup de gens, qui préféreraient que la même définition soit utilisée partout. Je comprends. Je trouve que c'est un objectif louable et je suis heureuse de voir que Maisons Canada a adopté une définition commune.

Cela étant dit, puisque nos programmes touchent un plus large éventail de logements — et non seulement les logements très abordables —, les gens que nous cherchons à soutenir n'ont pas toujours des besoins aussi grands en matière de logement. Dans certains cas, une cible de 80 % du loyer médian du marché peut être plus appropriée qu'une cible de 30 % du revenu. Le programme atteint un groupe différent, et comme le coût est moins élevé, on obtient plus d'unités. On offre moins de soutien, mais plus de logements.

Comme Mme Bailão l'a dit, les activités de Maisons Canada seront axées sur les logements destinés aux ménages à faible revenu. Il est donc logique que cet organisme utilise une définition commune fondée sur le revenu.

Mme Bailão : Oui. Je pense que la plus grande différence, c'est que notre définition n'est pas fondée sur le marché; elle est fondée sur le revenu.

La sénatrice MacAdam : L'enjeu du logement abordable est très important pour ma province rurale de l'Île-du-Prince-Édouard, où les taux d'inoccupation sont parmi les plus faibles au pays. La situation est particulièrement difficile pour les groupes les plus vulnérables. J'ai accueilli favorablement l'annonce récente que le Fonds pour le logement abordable versera un financement pour 56 logements locatifs abordables à travers l'Île-du-Prince-Édouard. Je le souligne pour faire une transition vers mes observations sur le logement abordable.

Durant une réunion récente du Comité des comptes publics, la représentante de la SCHL a parlé de l'Initiative des terrains fédéraux. Sauf erreur, l'Initiative des terrains fédéraux est le programme dans le cadre duquel des propriétés fédérales sont converties en logements abordables. La vérificatrice générale a publié un rapport à ce sujet récemment.

At that recent Public Accounts Committee meeting, CMHC mentioned that the Federal Lands Initiative is not a program that will work well in rural Canada because of the absence of a lot of federal buildings there but there are other programs that will work better in rural and remote areas. What are some of those other programs that work better in rural and remote areas of the country?

Ms. Volk: Thank you for asking that question because it was asked at the committee but right as time was up, and I wasn't allowed to answer, so I appreciate that.

The Federal Lands Initiative doesn't work as well in the more remote areas because it uses land that is already owned by the federal government, and they don't own a lot of land in remote regions. They have more land in cities and larger centres. That's why that program isn't geared to the more remote areas.

By contrast, the Affordable Housing Fund is indifferent in terms of where it might take place. There are some excellent affordable housing projects in major centres, but that program can also work in a smaller centre. It doesn't require anything specific about a large centre. It doesn't have to be land that the federal government occupies. There aren't restrictions in terms of where it might work, so we do have affordable housing projects across the country in many remote and rural areas, and in the North as well.

Senator MacAdam: At that meeting you were also asked about the Housing Accelerator Fund, and you didn't have precise figures for the housing starts in particular regions. You were going to bring that back to that committee, and I'm wondering if you could share that information with this committee as well.

Ms. Volk: Yes. The Housing Accelerator Fund is meant ultimately to result in housing starts but not immediately because the focus of the Housing Accelerator Fund is on accelerating approvals, accelerating zoning, accelerating permitting — accelerating that process — and it doesn't immediately result in starts. It allows projects to move through that application process faster, but then they still need to get to the shovels-in-the-ground stage, and that isn't instant.

There aren't a lot of concrete results in terms of housing starts in the Housing Accelerator Fund, not because there won't be, but just because it's early in the program. Most of these agreements have been in place only for a year or a little more, and it just takes a little bit longer to actually see the starts that result from that.

Durant cette réunion, la représentante de la SCHL a mentionné que l'Initiative des terrains fédéraux ne fonctionnera pas très bien dans les régions rurales du Canada en raison du manque d'immeubles fédéraux dans ces régions. Elle a ajouté que d'autres programmes sont mieux adaptés aux régions rurales et éloignées. Quels programmes sont mieux adaptés aux régions rurales et éloignées du Canada?

Mme Volk : Je vous remercie de poser la question, car elle m'a été posée au Comité des comptes publics, mais puisqu'il ne restait plus de temps, on ne m'a pas permis de répondre. Donc, je vous suis reconnaissante de m'en donner l'occasion.

L'Initiative des terrains fédéraux ne fonctionne pas aussi bien dans les régions plus éloignées, car elle utilise des terrains qui appartiennent déjà au gouvernement fédéral. Le fédéral possède peu de terrains dans les régions éloignées, mais davantage dans les villes et les grands centres. Voilà pourquoi ce programme n'est pas adapté aux régions plus éloignées.

Par contre, les projets du Fonds pour le logement abordable peuvent être mis en œuvre n'importe où. Il y a d'excellents projets de logements abordables dans les grands centres, mais cela peut aussi fonctionner dans les petits centres. Il n'y a aucune exigence propre aux grands centres, et les terrains ne doivent pas nécessairement appartenir au gouvernement fédéral. Il n'y a aucune restriction quant à l'emplacement; nous pouvons donc avoir des projets de logements abordables dans de nombreuses régions éloignées et rurales du pays, ainsi que dans le Nord.

La sénatrice MacAdam : Lors de la réunion en question, on vous a également posé des questions au sujet du Fonds pour accélérer la construction de logements, et vous n'aviez pas de données précises sur les mises en chantier dans certaines régions. Vous deviez les transmettre au comité de la Chambre, et je me demande si vous pourriez également les envoyer à notre comité.

Mme Volk : Le Fonds pour accélérer la construction de logements vise essentiellement à favoriser les mises en chantier, mais pas dans l'immédiat, car ce programme est axé sur l'accélération des divers processus — approbation, zonage, délivrance de permis — et ne se traduit pas immédiatement par des mises en chantier. Il permet aux projets de franchir plus rapidement les étapes du processus de demande, mais il faut tout de même se rendre à l'étape de la mise en chantier, ce qui n'est pas instantané.

Concrètement, le Fonds pour accélérer la construction de logements n'a pas entraîné beaucoup de mises en chantier, non pas parce qu'il n'y en aura pas, mais simplement parce que le programme ne fait que débiter. La plupart des ententes sont en place depuis seulement un an, ou un peu plus, et il faut un peu plus de temps pour voir des résultats concrets.

[Translation]

Senator Miville-Dechêne: Ms. Bailão, you obviously want to build more housing, and if I understand correctly, you plan to offer low-cost loans to build these homes. That's very important. However, will you also ensure that the houses built are made in part with eco-friendly materials and are able to withstand increasingly frequent weather events? For example, can the loan conditions include such criteria, or are you simply trying to build at the lowest possible cost?

[English]

Ms. Bailão: Obviously, quality will be something that we will be evaluating, also because we are evaluating new methods of construction. Even before we start with RFPs directly for projects, we are doing requests for proposals to evaluate companies at large, materials at large, so that evaluation will be done as well.

We want to create as much affordable housing as possible, but environmental concerns, sustainability, buying Canadian products are other things that we're measuring as well. Part of our program is not only new methods of construction but buying Canadian, and obviously there will be attention paid to environmental outcomes as well.

[Translation]

Senator Miville-Dechêne: Is this something you are hoping for, or is the issue of eco-friendly materials part of the building regulations? You seem to be saying that you will try, but do you already have rules in place for loans or for awarding contracts to a particular contractor when it comes to newer, more environmentally friendly materials?

[English]

Ms. Bailão: Right now we are in the process of developing our investment policy. These conversations are live in terms of how many points we will give, but all this is on the table as we develop our investment policy that will be available for people to, in an open and transparent way, understand how we're taking in these projects, evaluating and awarding the funds.

[Translation]

Senator Miville-Dechêne: Very well.

[Français]

La sénatrice Miville-Dechêne : Madame Bailão, évidemment, vous voulez construire plus de logements, et si je comprends bien, vous prévoyez d'offrir des prêts à faible coût pour construire ces logements. C'est très important. Toutefois, allez-vous aussi vous assurer que les maisons construites sont faites en partie avec des matériaux écoresponsables et capables de résister aux phénomènes météorologiques qui sont de plus en plus fréquents? Par exemple, est-ce que les conditions de prêt peuvent inclure de tels critères, ou est-ce que tout simplement on essaie de construire au plus bas coût?

[Traduction]

Mme Bailão : Évidemment, la qualité fera partie des critères que nous évaluerons, notamment parce que nous évaluons de nouvelles méthodes de construction. Avant même de lancer un processus de demande de propositions pour les projets en soi, nous avons demandé des propositions afin d'évaluer les entreprises et les matériaux de manière générale, de sorte que ce type d'évaluation aura également lieu.

Nous voulons construire autant de logements abordables que possible, mais d'autres facteurs sont aussi pris en compte, notamment les préoccupations environnementales, la durabilité et l'achat de produits canadiens. Une partie de notre programme n'est pas seulement axée sur les nouvelles méthodes de construction, mais aussi sur l'achat de produits canadiens, et il va sans dire que nous examinerons également les résultats environnementaux.

[Français]

La sénatrice Miville-Dechêne : Est-ce un espoir que vous avez, ou est-ce que cette question des matériaux écoresponsables fait partie des règles de construction? Vous semblez dire que vous allez essayer, mais avez-vous déjà des règles en place pour les prêts ou pour accorder les contrats à un entrepreneur en particulier pour ce qui est des matériaux plus nouveaux et plus écologiques?

[Traduction]

Mme Bailão : Nous en sommes à l'élaboration de notre politique sur l'investissement. Les discussions sur l'attribution des points sont en cours, mais tout cela est à l'étude durant le processus d'élaboration. Notre politique sur l'investissement sera accessible, ouverte et transparente, afin que les gens puissent comprendre nos processus d'acceptation et d'évaluation des projets, et d'attribution des fonds.

[Français]

La sénatrice Miville-Dechêne : Très bien.

I would like to continue on the issue of Rimouski. I heard a very interesting report saying that the main reason for the slow pace of construction was the municipal authorities, as the granting of permits takes time. Do you have any control over the time frames that vary from one municipality to another? When it comes to building houses quickly, not being able to obtain a permit for several months slows down construction accordingly.

[English]

Ms. Bailão: Absolutely right. My last post that I just finished about four weeks ago was developing, building across Canada, so lots of experience in very different markets and speed of approvals.

I just want to make a couple of points. It is important to speed, and there are standard designs, relationships, improvements through the Housing Accelerator Fund that the government is trying to push municipalities to do, zoning and policy things that need to happen. All of this is really important.

I'll give you an example of Toronto, where you hear about projects taking two years to approve, three years to approve. That is no longer happening today. The biggest reason that projects are not moving ahead today is not the zoning. There are 300,000 units approved in Toronto today. The math does not work. The speed today in certain parts of the country is more about the math not working and the projects not being able to get shovels in the ground than it is about some of the permits.

This is not to say that there aren't important improvements that need to happen, important zoning reforms that need to happen in order for us to get ahead because the time will come when we will need that zoning reform. But it is important for us to keep in mind that right now we need to almost be working on a two-track approach because in certain markets many areas are completely zoned and we need to have the math working.

In other projects, it is still the timing that we need to continue to work on through programs like the accelerator fund, partnerships, the catalogue that was just released. All these things will improve over time. We are also working with trying to have the manufacturing going because that's another part of the project that takes a long time. There are different parts of this acceleration of the housing production that need to take place.

J'aimerais poursuivre sur la question de Rimouski. J'ai entendu un reportage très intéressant où l'on disait que la principale raison de la lenteur à construire venait des autorités municipales, parce que cela prend du temps à accorder des permis. En ce qui concerne les délais qui changent selon les municipalités, avez-vous un certain pouvoir là-dessus? Quand on parle de construire des maisons rapidement, si on ne peut pas obtenir de permis avant plusieurs mois, cela ralentit d'autant la construction.

[Traduction]

Mme Bailão : Vous avez tout à fait raison. Mes fonctions antérieures, que j'ai quittées il y a environ quatre semaines, étaient liées au développement et à la construction partout au Canada. J'ai donc acquis beaucoup d'expérience dans des marchés très différents où les délais d'approbation variaient considérablement.

J'aimerais simplement souligner deux ou trois points. Accélérer la construction est important, et il existe, grâce au Fonds pour accélérer la construction de logements, des modèles standard, des relations, des améliorations liées au zonage et aux politiques qui sont nécessaires et que le gouvernement tente d'inciter les municipalités à apporter. Toutes ces choses sont vraiment importantes.

Je vais vous donner l'exemple de Toronto où, d'après ce que l'on entend, l'approbation des projets peut prendre deux ou trois ans. Ce n'est plus le cas aujourd'hui. Si les projets n'avancent pas aujourd'hui, ce n'est pas principalement en raison des questions de zonage. Actuellement, à Toronto, 300 000 unités ont été approuvées. Les calculs ne tiennent pas la route. Aujourd'hui, dans certaines régions du pays, les délais sont davantage attribuables aux problèmes de calcul et à l'incapacité de passer à la mise en chantier qu'à la délivrance des permis.

Cela ne signifie pas qu'il n'y a pas d'importantes améliorations à faire et d'importantes réformes du zonage à faire pour progresser, car cette réforme du zonage sera nécessaire éventuellement. Toutefois, il importe de garder à l'esprit qu'aujourd'hui, nous devons pratiquement adopter une approche à deux volets, car dans certains marchés, le zonage est complété dans de nombreux secteurs, et il faut veiller à ce que les calculs fonctionnent.

Pour d'autres projets, nous devons poursuivre nos efforts pour réduire les délais par l'intermédiaire de programmes comme le Fonds pour accélérer la construction de logements, les partenariats et le catalogue qui vient d'être publié. Toutes ces choses s'amélioreront au fil du temps. Nous travaillons également au démarrage de la fabrication, car il s'agit d'un autre aspect du projet qui prend beaucoup de temps. Différents éléments de l'accélération de la construction de logements doivent être mis en place.

Senator Miville-Dechêne: Good luck.

Ms. Bailão: Thank you.

Senator Dalphond: In the Banking Committee earlier today we heard from economist Peter Norman, Vice President at Altus Group. He did a study of the time it takes to get a project approved from municipality to municipality or city to city across Canada. On average, it's about 20 months. In Toronto, it's 32 months.

I'm just hearing now that things are moving much faster in Toronto than I was told at the previous panel. I'm glad to hear it, but what has happened? When we hear 32 months on average, are we talking about 28 months now, which is faster? It's still slow. These projects that are not starting now, maybe they were approved last year and they are still waiting perhaps.

To follow up on these questions, yesterday, you made an announcement with the minister that 540 new homes will be built in the Arbo project in Toronto. Have you already received the approval from the city, or when do you expect to get the approval?

Ms. Bailão: With regards to Arbo, the project is rezoned, and we have a design-build RFP out on the street. The project is fully rezoned, so that has been approved.

In terms of timing —

Senator Dalphond: And the construction permit?

Ms. Bailão: It's the site plan and construction.

Senator Dalphond: The site, okay. That takes some time.

Ms. Bailão: In the City of Toronto now, you can get it in two, three months. But in this case, because it's new technology, it actually makes sense that it's done with the builder. Sometimes you go through the site plan, and then you build in the builder, and you do construction drawings, and then all of a sudden — I'm sorry, I'm getting in the weeds in here, but this is what happens — you get construction drawings, and then you have to go back because there are changes.

It's a wise choice to go with the design-build so that the company can actually do the drawings and the site plan at the same time. That's all it's missing.

I think at the end of the day, we will save time going this way, and so what is missing is the site plan and then building permits.

La sénatrice Miville-Dechêne : Bonne chance.

Mme Bailão : Merci.

Le sénateur Dalphond : Plus tôt aujourd'hui, lors de la réunion du Comité des banques, nous avons entendu l'économiste Peter Norman, vice-président du groupe Altus. Il a réalisé une étude sur le temps d'approbation des projets, par municipalité ou ville, à l'échelle du Canada. En moyenne, c'est environ 20 mois. À Toronto, c'est 32 mois.

J'apprends maintenant que les choses vont beaucoup plus vite à Toronto que ce que j'ai entendu avec le précédent groupe de témoins. Je m'en réjouis, mais que s'est-il passé? On a parlé de 32 mois en moyenne, puis on parle maintenant de 28 mois, ce qui est plus rapide, mais cela reste lent. Certains projets qui ne sont pas encore mis en œuvre peuvent avoir été approuvés l'an dernier, tandis que d'autres sont peut-être encore en attente d'approbation.

Je vais poursuivre dans la veine des questions précédentes. Hier, en compagnie du ministre, vous avez annoncé la construction de 540 nouveaux logements dans le cadre du projet Arbo à Toronto. Avez-vous déjà obtenu l'approbation de la ville. Sinon, quand pensez-vous l'obtenir?

Mme Bailão : Concernant le projet d'Arbo, le projet a fait l'objet d'un rezonage et nous avons lancé le processus de demande de propositions pour la conception-construction. Le rezonage pour le projet est complété et le projet a donc été approuvé.

Quant au calendrier...

Le sénateur Dalphond : Qu'en est-il du permis de construction?

Mme Bailão : Il s'agit du plan du site et de la construction.

Le sénateur Dalphond : Le site, d'accord. Cela prend un certain temps.

Mme Bailão : À Toronto, on peut maintenant l'obtenir en deux ou trois mois. Cependant, dans ce cas, il est logique que ce soit fait par le constructeur, puisqu'il s'agit d'une nouvelle technologie. Parfois, on examine le plan du site, puis on intègre le constructeur, on fait les dessins de construction, puis soudainement — désolée, je m'emmêle un peu dans les détails, mais c'est ce qui se passe — on obtient les dessins d'exécution et il faut revenir en arrière parce qu'il y a des changements.

La conception-construction est un choix judicieux, car l'entreprise peut réaliser les dessins d'exécution et le plan du site en même temps. C'est tout ce qui manque.

Je pense que procéder ainsi nous fera gagner du temps, en fin de compte. Il ne manque donc que le plan du site et les permis de construction.

Senator Dalphond: When is the expected construction date?

Ms. Bailão: Next year.

Senator Dalphond: Next year. So that's about a year from now?

Ms. Bailão: We have the RFQ out on the street, and we will be able to have a better, more precise answer once we go through that RFQ. I wouldn't want to tell you exactly the month because I think we need to go through the RFQ and RFP.

Senator Dalphond: I see in the announcement also there were projects in Montreal, 47 units in Dollard-des-Ormeaux, but there's not a word about Longueuil. A month or two months ago somebody — maybe a deputy minister or somebody else — said there was a big project coming up in Longueuil, but it wasn't in the announcement yesterday.

Ms. Bailão: We will be putting out our RFQ and we will be in contact with the local representatives in the community, making sure that everybody is informed, and then putting out the RFQ and having the announcement as well.

Senator Dalphond: This is on Crown land?

Ms. Bailão: This is Canada Lands, yes.

Senator Dalphond: And do you need the approval from the City of Longueuil? Or do you need new approvals for the zoning, the building, construction —

Ms. Bailão: You're really testing my memory now.

I can get back to you. I just reviewed everything recently, but I cannot remember which ones — most of these are rezoned sites. That's why we have announced these six sites, but we will get back to you with the exact stage of the process.

Senator Dalphond: I've heard the announcement almost every month now for two months, but I would like to know when it starts. So you are not in a position to tell me today but you're going to check — thank you very much for that.

Some funds were transferred from affordability, I think from Canada Mortgage and Housing Corporation, to BCH. What is the amount that was transferred?

Ms. Volk: I'm not aware of a transfer.

Le sénateur Dalphond : Quelle est la date de construction prévue?

Mme Bailão : L'année prochaine.

Le sénateur Dalphond : L'année prochaine. Donc dans environ un an?

Mme Bailão : Nous avons lancé le processus de demande de propositions, et nous pourrions vous donner une réponse plus précise lorsque nous aurons examiné les propositions. Je ne veux pas avancer une date précise, car nous devons d'abord examiner les propositions en réponse aux demandes de prix et de propositions.

Le sénateur Dalphond : Je vois que l'annonce comprend également des projets à Montréal, soit 47 unités à Dollard-des-Ormeaux, mais rien à Longueuil. Il y a un ou deux mois, quelqu'un — peut-être un sous-ministre ou quelqu'un d'autre — a dit qu'un important projet était prévu à Longueuil, mais ce n'était pas dans l'annonce d'hier.

Mme Bailão : Nous lancerons notre demande de propositions et nous communiquerons avec les représentants locaux de la collectivité pour veiller à informer tous les intervenants, puis nous publierons l'appel d'offres et ferons l'annonce.

Le sénateur Dalphond : Est-ce sur des terres publiques?

Mme Bailão : Oui, il s'agit de terres publiques.

Le sénateur Dalphond : Avez-vous besoin de l'approbation de la ville de Longueuil? Ou de nouvelles autorisations pour le zonage, le bâtiment, la construction...

Mme Bailão : Vous mettez vraiment ma mémoire à rude épreuve.

Je peux m'informer et vous répondre plus tard. J'ai revu tout cela récemment, mais j'oublie lesquels. Il s'agit de sites réaménagés, pour la plupart. Voilà pourquoi nous avons annoncé ces six sites, mais concernant les progrès exacts du processus, nous vous ferons parvenir une réponse plus tard.

Le sénateur Dalphond : J'ai entendu l'annonce presque chaque mois depuis maintenant deux mois, mais j'aimerais savoir quand cela doit commencer. Donc, vous ne pouvez pas me le dire aujourd'hui, mais vous allez vérifier. Je vous en remercie beaucoup.

Des fonds ont été transférés du programme de logement abordable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, je crois, à Maisons Canada. Quel est le montant transféré?

Mme Volk : Je n'ai pas connaissance d'un transfert.

Senator Dalphond: I understand you are still supervising those that you committed to finance, but the rest has been transferred or is in the process of being transferred.

Ms. Volk: Are you thinking about the Affordable Housing Fund?

Senator Dalphond: Yes.

Ms. Volk: So the Affordable Housing Fund is a program we administer and we have had money for that in recent years. We just got a top-up of \$1.5 billion in that program, which we will also administer. The intent of that money is to tide us through and the market through while BCH is stood up.

So our funds will end, really, as opposed to being transferred. The funds we have we will deliver, and then the intention is that BCH will be there with their own different product offering that will fill that space that we're occupying.

Senator Dalphond: I see. You will manage the \$1.5 billion?

Ms. Volk: Yes.

Senator Dalphond: Thank you.

[Translation]

The Chair: I have so many questions that I don't know where to start. Perhaps with design-build.

When you talk about design-build and new technologies, the design-build projects I've worked on.... I want to make sure we're clear on the definition: Design-build is when you come up with the description, you have the land, the project, you produce a complete estimate, with the number of dwellings, the specific features you want inside, then you put out a call for projects, and then the developer or builder bids based on the list, the estimate, the "grocery list" you want. Is that what you mean by design-build? Are we talking about the same thing?

[English]

Ms. Bailão: Yes, the project has the rezoning. We will be putting out a request for proposals on how to deliver a certain number of units with a certain level of affordability under certain conditions in terms of materials — Canadian-made, new methods of construction. Then we will be getting proposals so that the chosen partner will design, do the construction drawings and then deliver the project.

Le sénateur Dalphond : Je crois comprendre que vous supervisez toujours les projets que vous avez accepté de financer, mais le reste a été transféré ou est en voie de l'être.

Mme Volk : Pensez-vous au Fonds pour le logement abordable?

Le sénateur Dalphond : Oui.

Mme Volk : Le Fonds pour le logement abordable est un programme que nous administrons, et nous avons reçu des fonds à cette fin ces dernières années. Nous venons de recevoir 1,5 milliard de dollars de plus pour ce programme. Nous serons également chargés de l'administration de ces fonds, qui visent à nous aider, ainsi que le marché, à traverser la période transitoire jusqu'à l'établissement de Maisons Canada.

Essentiellement, nos fonds prendront fin plutôt que d'être transférés. Nous distribuerons le financement que nous avons, puis il est prévu que Maisons Canada prenne la relève avec sa propre offre de produits pour combler la place que nous occupons.

Le sénateur Dalphond : Je vois. Vous allez donc administrer le montant de 1,5 milliard de dollars.

Mme Volk : Oui.

Le sénateur Dalphond : Merci.

[Français]

Le président : J'ai tellement de questions que je ne sais pas par où commencer. Peut-être par le *design-build*.

Quand vous parlez de *design-build* et de nouvelles technologies, les dossiers de *design-build* sur lesquels j'ai travaillé... Je veux être sûr qu'on s'entend bien sur la définition : le *design-build*, c'est quand on arrive avec la description, qu'on a le terrain, le projet, qu'on produit un devis complet, avec le nombre de logements, les particularités que l'on souhaite à l'intérieur, puis on fait un appel de projets, puis le promoteur ou le constructeur soumissionne en fonction de la liste, du devis, de la « liste d'épicerie » que vous souhaitez. C'est cela que vous entendez par *design-build*? On parle bien de la même chose?

[Traduction]

Mme Bailão : Oui, le projet prévoit un rezonage. Nous allons lancer un appel d'offres pour la livraison d'un certain nombre d'unités à un niveau d'abordabilité donné, assorti de certaines conditions relatives aux matériaux, par exemple des matériaux de fabrication canadienne et de nouvelles méthodes de construction. Ensuite, nous examinons les propositions, et le partenaire retenu sera responsable de la conception, de la préparation des plans de construction et de la livraison du projet.

[Translation]

The Chair: When you talk about new technologies, are you referring to materials, construction methods or technology? Because there have been significant advances in construction, particularly in design software such as Beam, which is revolutionary in the construction industry.... Are you not talking about that, but rather about techniques?

In Europe, in Scandinavian countries, they make modular bathroom or kitchen units in factories that can be moved into the building structure; the units are prefabricated and then placed inside a building. Is this the kind of thing you are talking about?

[English]

Ms. Bailão: That is correct. There are different kinds of technology nowadays. There's the modular where it's almost like the box comes, and it is almost like LEGO. There are other methods of construction that are more about panelization. When we are talking about a high-rise, for example, it's more of those methods that are used nowadays, so yes. Depending on the project and the building type, there are going to be certain different approaches that we will get different proposals for sure. I'm certain about that.

[Translation]

The Chair: That's interesting; thank you.

I looked at the CMHC website; I identified myself as a customer who wanted to build, and there I saw the list and was told where to click to make my application. Among the options offered were the Affordable Housing Fund, the Affordable Housing Innovation Fund, the Apartment Construction Loan Program, the Canada Greener Affordable Housing program, funding for community (social) housing, the Federal Lands Initiative, and I could go on, but it's pretty much the same as the mandate the government has just given to Build Canada Homes.

Was the government unhappy with CMHC? How do you explain that a large part of CMHC's mandate is being transferred to Build Canada Homes?

[English]

Ms. Volk: It's a great observation. If you say it's a big part of our mandate as defined by the number of programs involved, yes. But some of the other things we do are bigger.

But you're right; the government has historically given CMHC a number of small — some small, some large, but smaller — individual programs with very prescriptive rules. So you will

[Français]

Le président : Quand vous parlez de nouvelles technologies, vous parlez des matériaux, des méthodes de construction ou de la technologie? Parce que cela progresse beaucoup en construction; il y a notamment des logiciels de conception, comme Beam, qui est révolutionnaire dans la construction... Ce n'est pas de cela que vous parlez, mais plutôt des techniques?

En Europe, dans les pays scandinaves, ils font des modules de salle de bains ou de cuisines modulaires en usine que l'on peut déplacer dans la structure de l'immeuble; cette structure est préfabriquée, puis placée à l'intérieur d'un immeuble. Est-ce le genre de choses dont vous parlez?

[Traduction]

Mme Bailão : C'est exact. Il existe aujourd'hui différents types de technologies. Il y a la construction modulaire, qui ressemble à un jeu de construction, un peu comme des LEGO. Il y a d'autres méthodes de construction plus axées sur la construction par panneaux. De nos jours, pour les immeubles de grande hauteur, par exemple, on utilise plutôt ce genre de méthode, donc oui. Il y aura certainement différentes approches selon le projet et le type d'immeuble, et nous recevrons différentes propositions, j'en suis certaine.

[Français]

Le président : C'est intéressant; merci.

J'ai regardé le site de la SCHL; je me suis identifié comme un client qui souhaitait construire et là, j'ai vu la liste et on m'indiquait à quel endroit que je devais cliquer pour faire ma demande. Parmi les éléments proposés, j'ai le Fonds pour le logement abordable, le Fonds d'innovation pour le logement abordable, le Programme de prêts pour la construction d'appartements, le Programme canadien pour des logements abordables plus verts, le Financement pour le logement communautaire (social), l'Initiative des terrains fédéraux, et je pourrais continuer, mais cela ressemble passablement au mandat que le gouvernement vient de donner à Maisons Canada.

Le gouvernement n'était pas content de la SCHL? Comment expliquez-vous qu'une grosse partie du mandat de la SCHL traverse chez Maisons Canada?

[Traduction]

Mme Volk : C'est une excellente observation. Si vous dites que cela représente une bonne partie de notre mandat, tel que défini par le nombre de programmes concernés, oui. Cela dit, certaines autres de nos activités occupent une place plus importante.

Cependant, vous avez raison; le gouvernement a toujours confié à la SCHL un certain nombre de petits programmes individuels — certains petits, d'autres plus importants, mais

have \$500 million for this program, and you do exactly this, with very specific rules and regulations for each program. We've got small carve-outs, and sometimes, even within a big program, we'll have many carve-outs for different pieces: maybe a carve-out for Indigenous housing or a carve-out for the North or a carve-out for homelessness or a carve-out for modular housing.

Our programs have been structured in sometimes small but very prescriptive ways. That takes a lot of effort, and if you look through the website, you get an impression that that's the magnitude of our work. I would say, in fact, the magnitude of our work is on the insurance side, which is very large, and on the program side, really, the big programs have been the Affordable Housing Fund and the Apartment Construction Loan Program, particularly the ACLP.

The government's intention in establishing Build Canada Homes is to move away from that model and, instead of having individual prescriptive programs, to really have a fund — well, I don't even know if "fund" is the right word, but an opportunity to invest.

My colleague will have the ability to look at many projects and identify what's required and do what's required to get those projects to work, as opposed to the model that CMHC was given, which involved very prescriptive rules about different things.

[Translation]

The Chair: Something more interventionist within the economy?

Ms. Volk: Absolutely.

The Chair: When we examine the estimates and come across the CMHC budget, will it be reduced because some of the activities will be carried out by Build Canada Homes? Will the number of employees at your organization be reduced? Will the budgets allocated to you for all these programs be transferred to Build Canada Homes, or will you retain these budgets to do something else?

[English]

Ms. Volk: Not really, because most of the programs that you mentioned are programs that are — in our terminology — scheduled to sunset. They were programs which we were given time-limited funding for. It doesn't necessarily mean that the government intended to renew them. If they intended to renew them, then, yes, that funding may get transferred to Build Canada Homes, but it's not clear that they would necessarily be renewed. It could be that they just sunset, and Build Canada Homes offers

généralement plus modestes —, assortis de règles très normatives. Donc, on vous donne 500 millions de dollars pour un programme, et on précise exactement à quoi il doit servir, avec les règles et règlements connexes très précis. Il y a de petites exceptions, et parfois, même dans le cadre d'un programme important, il existe de nombreuses exceptions pour différents éléments, comme une exception pour les logements autochtones, pour le Nord, pour les sans-abri ou encore pour les logements modulaires.

Nos programmes ont été structurés de manière parfois modeste, mais très normative. Cela requiert beaucoup d'efforts, et si vous consultez le site Web, vous aurez l'impression que notre travail se limite à cela. Je dirais qu'en réalité, l'essentiel de notre travail se situe du côté des assurances — un volet très important — et du côté des programmes, dont les plus importants sont le Fonds pour le logement abordable et le Programme de prêts pour la construction d'appartements, en particulier le PPCA.

L'intention du gouvernement, en créant Maisons Canada, est de s'éloigner de ce modèle et d'avoir, au lieu de divers programmes normatifs distincts, un véritable fonds — je ne sais pas si « fonds » est le mot juste —, une occasion d'investir.

Ma collègue aura la capacité d'examiner de nombreux projets pour cerner les exigences et faire le nécessaire pour que ces projets se concrétisent, contrairement au modèle qui a été donné à la SCHL, qui comprenait des règles très normatives pour divers éléments.

[Français]

Le président : Quelque chose de plus interventionniste au sein de l'économie?

Mme Volk : Absolument.

Le président : Lorsqu'on va étudier le budget et qu'on va tomber sur le budget de la SCHL, est-ce qu'il sera réduit parce qu'une partie des activités seront menées par Maisons Canada? Est-ce qu'on va réduire le nombre d'employés chez vous? Les budgets qui vous étaient attribués pour tous ces programmes seront-ils transférés à Maisons Canada, ou allez-vous conserver ces budgets pour faire autre chose?

[Traduction]

Mme Volk : Pas vraiment, car la plupart des programmes que vous avez mentionnés sont des programmes qui, comme on le dit dans notre jargon, arrivent à expiration. Il s'agit de programmes pour lesquels nous avons reçu du financement d'une durée limitée. Cela ne signifie pas nécessairement que le gouvernement avait l'intention de les renouveler. Le cas échéant, ce financement pourrait alors être transféré à Maisons Canada, mais on ne sait pas trop s'ils devaient nécessairement être

services to that clientele but in a different way, with new funding.

[Translation]

The Chair: We will examine all of this in detail, program by program.

[English]

Ms. Bailão: Mr. Chair, if I could just add, I think the big difference is BCH will not be offering programs. We will be partners. We will be a catalyst to develop an industry but also to attract capital.

We will be using private capital to hopefully attract investment and hopefully attract us. We could probably invest in some projects as well. We can do loans. We can do lending. It's about ensuring the project is moving ahead and ensuring that we use our tools to leverage others. We will use our land. We will use our guarantee capacity. We will use our funds. We will use our lending to make sure we attract other money and leverage all this to make it go farther.

It's not fair to say, "Oh, CMHC did not do their job properly." Under the way that they are structured, they would not be able to do this, and they don't even have an arm to develop.

[Translation]

The Chair: This will be my last question before moving on to the second round, as my colleagues will tell me that I am abusing my role as chair.

Will you have independent revenue like CMHC does? If so, what proportion of your overall budget will be independent revenue?

Will you have independent revenue from your activities, or will the entire budget come from government funding? Based on what you've told me about your activities, I would expect to see a line item for independent revenue in your budget from loans or other sources.

[English]

Ms. Bailão: We will not be producing revenue for the government. What we're hoping to do is produce revenue to create more affordable housing. Our mandate is to deliver affordable housing and to create capacity in the sector and create catalysts.

We have the capacity of equity. As we are developing now, for example, our investment policy and business plan, one of the areas that we're looking at is how we can take advantage of this

renouvelés. Il est possible qu'ils prennent fin, tout simplement, et que Maisons Canada offre des services à cette clientèle, mais sous une autre forme, avec du nouveau financement.

[Français]

Le président : Nous allons examiner tout cela précisément, programme par programme.

[Traduction]

Mme Bailão : Monsieur le président, permettez-moi d'ajouter que la principale différence, à mon avis, c'est que Maisons Canada n'offrira aucun programme. Nous serons des partenaires. Nous aurons un rôle de catalyseur pour créer une industrie, mais aussi pour attirer des capitaux.

Nous utiliserons des capitaux privés, espérons-le, pour attirer des investissements et nous rendre attrayants. Nous pourrions probablement investir dans certains projets également. Nous pouvons mener des activités de prêt, comme accorder des prêts. L'objectif est de veiller à faire avancer les projets et de tirer parti de nos outils pour favoriser d'autres projets. Nous utiliserons nos terrains. Nous utiliserons notre capacité de garantie de prêt. Nous utiliserons nos fonds. Nous utiliserons nos prêts pour attirer d'autres capitaux et tirer parti de tout cela pour aller plus loin.

Il est injuste de dire : « Oh, la SCHL n'a pas bien fait son travail. » Étant donné sa structure, la SCHL ne pourrait pas jouer ce rôle, et elle n'a même pas la possibilité de grandir.

[Français]

Le président : Ce sera ma dernière question avant de passer au deuxième tour, parce que mes collègues vont me dire que j'abuse de mon rôle de président.

Aurez-vous des revenus autonomes au même titre que la SCHL? Si oui, quelle sera la proportion des revenus autonomes de votre budget global?

Aurez-vous des revenus autonomes qui seront tirés de vos activités, ou tout le budget viendra-t-il du financement du gouvernement? D'après ce que vous me dites sur les activités, je m'attendrais à voir une ligne de revenus autonomes dans votre budget provenant de prêts ou autres.

[Traduction]

Mme Bailão : Nous n'allons pas générer de revenus pour le gouvernement. Nous espérons générer des revenus pour créer plus de logements abordables. Notre mandat consiste à offrir des logements abordables, à renforcer les capacités dans le secteur et à créer des catalyseurs.

Nous disposons de capitaux. Alors que nous élaborons actuellement notre politique d'investissement et notre plan d'affaires, l'un des secteurs que nous examinons est la manière

equity and maybe create some revolving funds that could help us create more affordable housing.

We would not be a source of revenue for the government, but we hope to be able to create, through these partnerships, a source of revenue to more affordable housing.

[Translation]

The Chair: Can you send us your year 1 budget? Any entrepreneur starting a business or agency has a year 1 budget. Can you send us yours?

[English]

Ms. Bailão: I believe we will have to develop that and give it to the Treasury Board?

Ms. Goulding: Yes. In terms of the way we set up Build Canada Homes as a separate operating agency within the department, the department is supporting the agency's first year of operations, and once the budget is passed, BCH will be able to access its statutory appropriations. The \$13 billion will be coming through statutory appropriation, we hope. That's the plan. Then we will have to submit our financial plan to the Treasury Board of Canada Secretariat.

We're just not there yet. By January, I think all of those things will be in place.

[Translation]

The Chair: We will now move on to the second round. Are there any questions?

Senator Forest: You talk a lot about partnerships, and I truly believe that's the key. Ms. Bailão, I'll put a little pressure on you. It reassures me to know that you were a municipal councillor. Yes, a partnership is needed with the provinces and territories. However, housing is built on municipal land, and bottlenecks in this area must be avoided. I truly believe that we can succeed if the three levels of government work in a coordinated and effective manner.

During the last election campaign, the Liberal Party, which now forms the government, promised to cut by half municipal development charges for multi-unit residential buildings in collaboration with the provinces and territories.

dont nous pouvons tirer parti de ces capitaux et peut-être créer des fonds renouvelables qui pourraient nous aider à créer plus de logements abordables.

Nous ne serions pas une source de revenus pour le gouvernement, mais nous espérons pouvoir créer, par l'entremise de ces partenariats, une source de revenus pour construire des logements plus abordables.

[Français]

Le président : Pouvez-vous nous envoyer votre budget de l'an 1? N'importe quel entrepreneur qui lance une entreprise ou une agence a un budget de l'an 1. Pouvez-vous nous envoyer le vôtre?

[Traduction]

Mme Bailão : Je crois que nous devons élaborer ces plans et les remettre au Conseil du Trésor, n'est-ce pas?

Mme Goulding : Oui. En ce qui concerne la façon dont nous avons créé le programme Maisons Canada en tant qu'organisme de service distinct au sein du ministère, le ministère appuie la première année de fonctionnement de l'agence et, une fois le budget adopté, Maisons Canada pourra avoir accès à ses crédits législatifs. Nous espérons que les 13 milliards de dollars proviendront de crédits législatifs. C'est le plan. Nous devons ensuite soumettre le plan financier au Secrétariat du Conseil du Trésor.

Nous ne sommes tout simplement pas rendus là. D'ici janvier, je pense que tout cela sera en place.

[Français]

Le président : Nous passons maintenant au deuxième tour. Est-ce qu'il y a des questions?

Le sénateur Forest : Vous parlez beaucoup de partenariats et je crois vraiment que c'est la clé. Madame Bailão, je vais mettre un peu de pression sur vous. Cela me rassure de savoir que vous avez été une élue municipale. Oui, il faut un partenariat avec les provinces et les territoires. Cependant, les logements se construisent sur les territoires des municipalités et il faut éviter qu'il y ait un goulot d'étranglement sur ce plan. Je crois vraiment que nous pouvons réussir si les trois ordres de gouvernement travaillent de façon coordonnée et efficace.

Lors de la dernière campagne électorale, le Parti libéral, qui forme maintenant le gouvernement, a promis de réduire de moitié les redevances d'aménagement municipal pour les bâtiments résidentiels à logements multiples en collaboration avec les provinces et les territoires.

I understand that specific measures may be announced in the next budget. However, I would like to know this: How do you intend to reduce development charges? Will it be through project-based grants? Do you already have an idea of how this refund to municipalities will be structured to compensate for the loss of revenue from those charges?

[English]

Ms. Goulding: Thank you for the question. At this time, the department has done a lot of work to explore the impact of development fees across the country, and what we've found, as you've mentioned, is that it is very local. Development fees are the biggest barrier in Ontario and British Columbia. It's not the only place where development fees are used, but it is very much where that barrier impact is felt.

We do expect that the government may, in fact, announce how it intends to support that development charge issue in the budget, but we don't have anything more that we can share right now.

[Translation]

Senator Forest: If we achieve the goal of being able to offset and reduce charges, we will be able to generate a margin. How can we ensure that this margin is not reused by developers, for example? Since we are going to reduce fixed input costs, how can we ensure that, on the other hand, the developer does not ultimately recoup this space?

[English]

Ms. Goulding: You raise a completely valid point, senator. I do think that is one of the challenges in dealing with this particular issue. It is very difficult to know whether the elimination of a development charge, for example, does something — like Ana Bailão mentioned — in terms of making the math work or whether that is something that a developer could use to increase their profit margins. It is something that the government is thinking very seriously about in terms of how best to address that issue.

The challenge is, of course, that development charges are regulated by provinces, and they do set criteria in terms of how those development charges are established and charged. We do know that there are some really difficult issues around the federal government at our level being able to ensure that savings in development charges are passed on to the consumer or simply used to really make that math work. I think it's part of that conversation.

Je comprends que des mesures précises pourraient être annoncées dans le prochain budget. Cependant, j'aimerais savoir ceci : comment comptez-vous arriver à réduire les redevances au développement? Est-ce que ce sera par le biais de subventions selon les projets? Avez-vous déjà une idée de la façon dont s'articulera ce retour aux municipalités pour compenser la perte de revenus des redevances?

[Traduction]

Mme Goulding : Je vous remercie de la question. À l'heure actuelle, le ministère a mené de nombreux travaux pour étudier l'incidence des frais de développement dans tout le pays, et comme vous l'avez mentionné, nous avons constaté que c'est très local. Les frais de développement constituent le principal obstacle en Ontario et en Colombie-Britannique. Les frais de développement ne sont pas seulement utilisés dans ces deux provinces, mais c'est là où leur incidence se fait le plus sentir.

Nous nous attendons à ce que le gouvernement annonce comment il prévoit soutenir cette question des frais de développement dans le budget, mais nous n'avons rien d'autre à communiquer pour l'instant.

[Français]

Le sénateur Forest : Si l'on atteint l'objectif d'être en mesure de compenser et de réduire les redevances, on pourra dégager une marge. Comment peut-on s'assurer que cette marge ne soit pas réutilisée par les promoteurs, à titre d'exemple? Comme on va réduire des frais fixes des intrants, comment faire en sorte que, de l'autre côté, le promoteur n'ait pas récupéré cet espace en fin de compte?

[Traduction]

Mme Goulding : Vous soulevez un point tout à fait valable, sénateur. Je pense que c'est l'un des défis à relever dans ce dossier. Il est très difficile de savoir si l'élimination d'un frais de développement, par exemple, a une incidence — comme Ana Bailão l'a mentionné — sur la rentabilité d'un projet ou si un promoteur pourrait s'en servir pour augmenter ses marges de profit. C'est une question à laquelle le gouvernement réfléchit très sérieusement afin de trouver la meilleure façon d'aborder le problème.

Le défi est, bien entendu, que les frais de développement sont réglementés par les provinces, qui fixent les critères relatifs à l'établissement et à la facturation de ces frais. Nous savons qu'il y a des problèmes très complexes liés à la capacité du gouvernement fédéral, à notre niveau, de garantir que les économies réalisées sur les frais de développement soient répercutées sur le consommateur ou simplement utilisées pour assurer la rentabilité du projet. Je pense que cela fait partie de la conversation.

Senator MacAdam: Part of Build Canada Homes, as described in the Prime Minister's announcement, is to:

Help create the conditions for a high-capacity, growth oriented non-market housing sector that can scale, built on new and innovative partnerships with reduced reliance on ongoing government subsidies.

I'm wondering, how will these new and innovative partnerships produce less reliance on ongoing subsidies? You mentioned equity investments, and you mentioned guarantees. Were those financing options available with CMHC before, or are these new for housing?

Ms. Bailão: I think in terms of the sustainability of the operations it is making sure that the project as a whole — because we are coming in with a mixed-income model, with the supports through the different tools and through the land — is less reliant on future operational models. Once we are working with that non-profit or whoever is developing, the municipality and so on, ensuring that the pro forma is going to work not only during the development and construction, but that the operations actually work and that there's the feasibility to continue to work: There's revenue coming from the market rents, and the loan is at a size that can be sustained throughout the project. All these things are taken into consideration.

Senator MacAdam: As for attracting partnerships and kick-starting — being a catalyst is what you talked about — and having more partnerships, do you think that the guarantees and the equity investments would stimulate that kind of —

Ms. Bailão: The deal is going to depend on what partners the organization, the municipality or the developer is coming to the table with. Creating affordable housing can be very different depending on what partners you can bring to the table.

I've been creating affordable housing both in the private and in the public sector, and one thing that's common is you need to bring different partners. You need to be able to stack different programs and bring different partnerships to the table. We believe that our tools are going to enhance those kinds of partnerships, and we want to be able to push for those kinds of partnerships.

Senator MacAdam: So more tools attract more —

Ms. Bailão: More tools and the conversation to be that organization that a non-profit or somebody who wants to develop affordable housing can come to and have us work with what they have. Maybe they have land, and we can partner through some of our programs and bring in the municipality or the provincial government, be that partner that can leverage not only our tools

La sénatrice MacAdam : Le programme Maisons Canada, tel que décrit dans l'annonce du premier ministre, consiste en partie à :

Contribuer à créer les conditions propices à la création d'un secteur du logement hors marché à forte capacité et axé sur la croissance, capable de se développer, fondé sur des partenariats nouveaux et novateurs, et moins dépendant des subventions gouvernementales continues.

Je me demande comment ces partenariats nouveaux et novateurs permettront de réduire la dépendance aux subventions continues. Vous avez mentionné les investissements de capitaux et les garanties. Ces options de financement étaient-elles disponibles auprès de la SCHL avant, ou sont-elles nouvelles?

Mme Bailão : Je pense que pour garantir la durabilité des opérations, il faut s'assurer que l'ensemble du projet — parce que nous proposons un modèle de revenus mixtes, avec le soutien de différents outils et du terrain — dépend moins des modèles opérationnels futurs. Lorsque nous travaillons avec cet organisme à but non lucratif ou avec le promoteur, la municipalité, etc., nous nous assurons que le modèle fonctionnera non seulement durant l'élaboration et la construction, mais aussi que les opérations fonctionnent réellement et qu'il sera possible de poursuivre les travaux. Les revenus proviennent des loyers du marché et le prêt est d'un montant qui peut être soutenu tout au long du projet. Il faut tenir compte de tous ces aspects.

La sénatrice MacAdam : En ce qui concerne l'attraction de partenariats, le lancement — vous avez parlé d'être un catalyseur — et l'augmentation du nombre de partenariats, pensez-vous que les garanties et les investissements de capitaux stimuleraient ce type de...

Mme Bailão : L'entente dépendra des partenaires de l'organisation, de la municipalité ou du promoteur. La création de logements abordables peut varier considérablement en fonction des partenaires que l'on amène à la table.

J'ai créé des logements abordables tant dans le secteur privé que le secteur public, et l'un des points communs est qu'il faut réunir différents partenaires. Il faut pouvoir combiner différents programmes et mettre en place différents partenariats. Nous croyons que nos outils vont renforcer ce type de partenariats, et nous voulons pouvoir les promouvoir.

La sénatrice MacAdam : Donc, plus d'outils attirent plus...

Mme Bailão : Il faut davantage d'outils et la conversation pour devenir cette organisation à laquelle un organisme à but non lucratif ou toute autre personne qui veut construire des logements abordables peut s'adresser et avec laquelle nous pouvons travailler avec ce dont elle dispose. Elle peut détenir des terres, et nous pouvons établir un partenariat dans le cadre de

but theirs as well, bring more and be able to create affordable housing and create capacity. It's very important. One of the things we want to ensure through this process is that not only are we a catalyst for a new industry, but we create capacity in our non-profit sector across the country.

Senator MacAdam: Thank you.

Senator Ross: The idea of what is affordable seems to be a complicated issue. You mentioned that the standard is 30% of median income. I'll use the example of my home community of Fredericton.

Fredericton has just released a Housing Needs Assessment. In that, it indicates that median household income in Fredericton is \$91,500. That means nearly \$2,300 would be considered affordable housing. The average rent currently, as of August, was only \$1,850, which we're hearing loud and clear is still not affordable because about 20% of the households have an income of \$37,000.

Just to give some context to that, in the five years between 2019 and 2024, a person with a household income of \$60,000 could afford 60% of the listings that were for sale in our community. In 2024, only three of them would have been considered affordable. How do you square all of that? What is affordable?

Ms. Bailão: We use that 30% of median household income as a benchmark and then everything below that. We are going to get deeper affordability as well, exactly because of what you're saying.

For example, when we're doing transitional housing, it's not going to be \$2,500 per unit. It's going to be deeper than that. We will have different levels of affordability. We're going to target up to that level and then below.

For example, our transitional projects will be deeply affordable and will target people who are most likely on social assistance programs, which, across Canada, are significantly lower than median household incomes anywhere. We will be targeting that. It is income-based, so it will be on a 30% basis.

It's interesting. We were having a discussion with our team, and one of the things we want to be able to do through our programs is exemplify what this means across the country. Whom are we housing?

certain de nos programmes et faire participer la municipalité ou le gouvernement provincial. Il faut être ce partenariat qui peut tirer parti non seulement de nos outils mais aussi de ceux des autres intervenants, apporter une plus grande contribution, créer des logements abordables et renforcer les capacités. C'est très important. L'une des choses que nous voulons garantir dans le cadre de ce processus, c'est que nous ne sommes pas seulement un catalyseur pour une nouvelle industrie; nous créons également des capacités pour notre secteur à but non lucratif dans tout le pays.

La sénatrice MacAdam : Merci.

La sénatrice Ross : La notion d'abordabilité semble être une question complexe. Vous avez mentionné que la norme est de 30 % du revenu médian. Je vais utiliser l'exemple de ma collectivité de Fredericton.

Fredericton vient de publier une Évaluation des besoins en logement. Cette évaluation révèle que le revenu médian des ménages à Fredericton est de 91 500 \$. Cela signifie qu'un logement abordable coûterait environ 2 300 \$. Le loyer moyen actuel, en août, n'était que de 1 850 \$. On nous dit clairement que ce n'est toujours pas abordable, car environ 20 % des ménages touchent un revenu de 37 000 \$.

Pour vous donner un peu de contexte, entre 2019 et 2024, une personne dont le revenu familial s'élève à 60 000 \$ aurait les moyens d'acheter 60 % des biens immobiliers en vente dans notre communauté. En 2024, seulement trois de ces biens immobiliers seraient considérés comme abordables. Comment concilier tout cela? Qu'entendez-vous par abordable?

Mme Bailão : Nous utilisons le taux de 30 % du revenu médian comme point de référence, puis tout ce qui est inférieur. Nous allons également atteindre une plus grande abordabilité, précisément pour les raisons que vous évoquez.

Par exemple, lorsque nous construisons des logements de transition, le loyer ne sera pas 2 500 \$ par logement. L'abordabilité sera plus importante. Il y aura différents niveaux d'abordabilité. Nous viserons ce niveau, puis un niveau inférieur.

Par exemple, nos projets de logements de transition seront très abordables et cibleront les personnes les plus susceptibles de bénéficier des programmes d'aide sociale qui, partout au Canada, touchent un revenu nettement inférieur au revenu médian des ménages. Nous ciblerons ces gens. Le programme sera fondé sur le revenu, et le calcul se fera avec le taux de 30 %.

C'est intéressant. Nous tenons une discussion avec notre équipe, et l'un des objectifs que nous souhaitons atteindre par l'entremise de nos programmes est de démontrer leurs répercussions dans tout le pays. Qui hébergeons-nous?

When I talk to most people about 30% median income, they wonder what that actually means. We want to be very clear and transparent on what kind of people we are housing. We are going to house somebody who is on social assistance. We are going to be housing people who are — for example, in Toronto, the average income in social housing is \$19,000. That's the household income of those people. We're going to be targeting those people. We're going to be targeting workforce housing, namely, the nurse who is just graduating or the new teacher who is just graduating — that workforce for whom, nowadays, unfortunately, our markets are not producing housing that is affordable enough. Those are the kinds of people for whom we will have a definition that will be going down the housing spectrum from transitional to median income.

Senator Ross: What kind of an income do you think Build Canada Homes is going to have on the overall need for homes in our country? The Housing Needs Assessment in my community said we would need a minimum of 14,000 housing units over the next 10 years.

How much of that do you see Build Canada Homes in any community being able to support or provide?

Ms. Bailão: Right now, we are in the process of developing our business plan, also to initiate certain conversations about partnerships and bringing more of these funds. We will be able to publish our goals, be measured and be very public about the kinds of units that we're producing and the kinds of people we're housing. We'll be publicly reporting on that.

Senator Ross: Thank you. Again, using Fredericton as an example because it's the community I'm most familiar with, one of the things in their housing plan talks about the municipality finding land, so it wouldn't be coming out of the Canada Lands Company.

When communities are coming up with these creative ways of jump-starting programs, will they get front-of-line access to Build Canada Homes support?

Ms. Bailão: That's exactly the kind of partnership that we want, to have people say, "This is what we have. How can we partner?" Like I said, we're not going to be a program where you're coming in and asking for financing or a grant. We want to be able to see what the organizations are bringing to the table. How can we make this work? How can we partner with municipalities, provinces and non-profits?

There are a lot of non-profits that have significant amounts of land, but they don't have the capacity. How can we create that capacity? That's where Build Canada Homes is going to be

Quand je parle à la plupart des gens d'un revenu médian de 30 %, ils se demandent ce que cela signifie réellement. Nous voulons être très clairs et transparents sur le type de personnes que nous logeons. Nous allons loger des personnes qui bénéficient de l'aide sociale. Nous allons loger des personnes qui... par exemple, à Toronto, le revenu moyen des gens dans des logements sociaux est de 19 000 \$. C'est le revenu du ménage. Nous allons cibler ces personnes. Nous allons cibler les logements destinés aux travailleurs, à savoir les infirmières ou les enseignants qui viennent d'obtenir leur diplôme, les travailleurs pour lesquels, malheureusement, nos marchés ne produisent pas de logements suffisamment abordables à l'heure actuelle. Ce sont ces types de personnes pour lesquelles nous aurons une définition qui englobera les notions de logement de transition et de revenu médian.

La sénatrice Ross : Selon vous, quelle sera l'incidence du programme Maisons Canada sur les besoins globaux en matière de logements dans notre pays? L'Évaluation des besoins en logement dans ma communauté a révélé qu'il faudrait au moins 14 000 logements au cours des 10 prochaines années.

Dans quelle mesure pensez-vous que Maisons Canada puisse soutenir ce projet ou fournir ces logements dans n'importe quelle communauté?

Mme Bailão : Nous sommes actuellement en train d'élaborer notre plan d'affaires afin de lancer certaines conversations sur des partenariats et la façon d'obtenir plus de fonds. Nous serons en mesure de publier nos objectifs, de mesurer nos résultats et de rendre publics les types de logements que nous créons et les types de personnes que nous logeons. Nous divulguerons publiquement ces données.

La sénatrice Ross : Merci. Encore une fois, je prends Fredericton comme exemple, car c'est la communauté que je connais le mieux. L'un des points du plan de logement concerne la recherche de terrains par la municipalité, car ils ne proviendraient pas de la Société immobilière du Canada.

Lorsque les communautés trouvent des façons créatives de lancer des programmes, auront-elles priorité pour accéder au soutien du programme Maisons Canada?

Mme Bailão : C'est exactement le type de partenariat que nous souhaitons avoir, où les gens disent, « Voici ce que nous avons, alors comment pouvons-nous établir un partenariat? ». Comme je l'ai dit, nous ne serons pas un programme où vous venez demander du financement ou une subvention. Nous voulons voir ce que les organisations ont à offrir. Comment pouvons-nous faire fonctionner ce projet? Comment pouvons-nous établir des partenariats avec les municipalités, les provinces et les organismes à but non lucratif?

Il y a de nombreux organismes à but non lucratif qui possèdent d'importantes superficies de terre, mais n'ont pas les capacités. Comment pouvons-nous créer ces capacités? C'est là où le

partnering to leverage our tools but also leverage them and bring all these together.

Senator Ross: Thank you very much.

Senator Kingston: This question is for Ms. Bailão. It's from your 2025-26 Departmental Plan. Thank you for that. You talk about the Homelessness Reduction Innovation Fund, which was around apparently last year as well and is through to 2027-28. It is managed by the Canadian Alliance to End Homelessness, but it talks about only launching calls for proposals to deliver this initiative outside of Quebec. Was this a kind of pilot project in Quebec, then, in that fiscal year?

Ms. Goulding: Thank you for the question. In the province of Quebec, we have the Canada–Quebec Accord that governs the way we spend Reaching Home funding in Quebec. What we did is include the Quebec portion of that fund as part of our conversation with Quebec in that context.

The Homelessness Reduction Innovation Fund is very much targeting supporting some of the work we already do under Reaching Home around coordinated access and intake and around supporting communities to make those broader connections you mentioned earlier. In Quebec, though, because we work with them through this Canada–Quebec Accord, that funding is part of those conversations.

Senator Kingston: So will the request for proposals be going out across Canada to all provinces in this next round?

Ms. Goulding: The funding administered by the Canadian Alliance to End Homelessness is not something that will be accessible in Quebec. Like I said, that funding is part of the conversation that we are having directly with the Government of Quebec on how to implement coordinated access in that jurisdiction. It's something that we're still working with them on. The Government of Quebec does not have a province-wide information management system for homelessness, so this is kind of a fundamental conversation that we're having with them right now and on which we hope to be able to conclude a way forward soon.

Senator Kingston: But it does speak about delivering this initiative outside of Quebec. That's what I'm wondering about.

Ms. Goulding: Yes. The money that the Canadian Alliance is managing is mostly outside of Quebec.

Senator Kingston: Thank you.

programme Maisons Canada va nouer des partenariats afin de tirer parti de nos outils, mais aussi de les exploiter et de les regrouper.

La sénatrice Ross : Je vous remercie.

La sénatrice Kingston : Cette question s'adresse à Mme Bailão. Elle est tirée de votre plan ministériel de 2025-2026. Je vous remercie de ce rapport. Vous parlez du Fonds d'innovation pour réduire l'itinérance, qui existait apparemment l'an dernier et qui est prévu de se poursuivre en 2027-2028. Il est administré par l'Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance, mais il est uniquement question de lancer des appels d'offres pour mettre en œuvre cette initiative en dehors du Québec. S'agissait-il d'une sorte de projet pilote au Québec au cours de cet exercice financier?

Mme Goulding : Je vous remercie de la question. Dans la province de Québec, nous avons l'Accord Canada-Québec qui gouverne la façon dont nous dépensons les fonds du programme Vers un chez-soi au Québec. Nous avons inclus la part québécoise de ce fonds dans le cadre de notre conversation avec le Québec.

Le Fonds d'innovation pour réduire l'itinérance vise principalement à soutenir certains des travaux que nous menons déjà dans le cadre du programme Vers un chez-soi, notamment en matière d'accès coordonné et de soutien aux communautés pour établir des liens plus profonds que vous avez mentionnés précédemment. Au Québec, comme nous travaillons avec eux dans le cadre de l'Accord Canada-Québec, ce financement fait partie de ces conversations.

La sénatrice Kingston : La demande de propositions sera-t-elle donc envoyée à toutes les provinces du Canada au prochain cycle?

Mme Goulding : Le financement administré par l'Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance ne sera pas accessible au Québec. Comme je l'ai dit, ce financement fait partie de la conversation que nous avons directement avec le gouvernement du Québec sur la façon de mettre en œuvre un accès coordonné dans la province. C'est un dossier sur lequel nous continuons de travailler avec le gouvernement provincial. Le gouvernement du Québec ne dispose pas d'un système provincial de gestion de l'information sur l'itinérance. C'est donc une discussion fondamentale que nous tenons actuellement et nous espérons pouvoir bientôt trouver une solution.

La sénatrice Kingston : Il est question de mettre en œuvre cette initiative à l'extérieur du Québec. C'est la question que je me pose.

Mme Goulding : Oui. Les fonds que l'Alliance canadienne gère proviennent principalement de l'extérieur du Québec.

La sénatrice Kingston : Merci.

Senator Dalphond: Let's take this new project in Toronto that you just announced yesterday. How is that going to work? Are you going to ask for proposals from contractors? They will come up with their proposals. Will you pick and choose the best one, according to your selection criteria? Then they will start the work, and you will be paying as they go? Will the construction be financed by you and compensation paid to the contractor by you? Once the project is completed, what happens? You said you are not going to be the owner. So will you transfer it?

Ms. Bailão: We will be the owner, but it will be operated by a non-profit. Or at that point in time, there could be a decision also —

Senator Dalphond: So that would become Crown property?

Ms. Bailão: At this point in time, that's where it is. There could be a point in time we have a non-profit that could be interested and have the capacity to acquire it, but we have that opportunity. Right now, the plan is to continue to have ownership.

Senator Dalphond: So each project will have a non-profit corporation that will manage it, yes? These 540 houses will be managed by this corporation?

Ms. Bailão: It will eventually be put out also for an RFP at that time for a non-profit organization to come in and operate it.

Senator Dalphond: Is it contemplated eventually that the occupants of these houses will pay a rent based on their income?

Ms. Bailão: Yes.

Senator Dalphond: So similar houses will be rented at different prices, depending on the income of the family or the unit. Will there be a program at one point to transfer the property to these people, if they are interested in buying the property?

Ms. Bailão: At this point, no. It's a rental program that we have and that non-profit organization will be operating. It will be 60% market rental and 40% affordable rental, with 20% of that to be deeper.

Senator Dalphond: Which means that you're financing these properties. Essentially, you will provide subsidies because these people will be paying 20% of their income, which will be below, I suppose, covering the costs of the rental.

Ms. Bailão: As we put the project together, that's why we have a percentage that is market-based because that will help finance —

Le sénateur Dalphond : Prenons ce nouveau projet à Toronto que vous venez d'annoncer hier. Comment va-t-il fonctionner? Allez-vous demander des propositions à des entrepreneurs? Ils vous soumettront leurs propositions. Allez-vous sélectionner le meilleur, selon vos critères de sélection? Il commencera ensuite les travaux, et vous le paierez au fur et à mesure? Assumerez-vous le financement de la construction et la rémunération de l'entrepreneur? Une fois le projet terminé, que se passera-t-il? Vous avez dit que vous ne serez pas le propriétaire. Allez-vous donc transférer le bien immobilier?

Mme Bailão : Nous serons les propriétaires, mais il sera exploité par un organisme à but non lucratif. À ce moment-là, une décision pourrait également être prise...

Le sénateur Dalphond : Cela deviendrait donc la propriété de la Couronne?

Mme Bailão : C'est là où nous en sommes à l'heure actuelle. Il se peut qu'à un moment donné, un organisme à but non lucratif soit intéressé et ait les moyens d'en faire l'acquisition, mais nous avons cette possibilité. Pour l'instant, nous prévoyons conserver la propriété.

Le sénateur Dalphond : Il fera l'objet d'un appel d'offres à ce moment-là afin qu'un organisme à but non lucratif l'exploite.

Mme Bailão : Envisage-t-on que les occupants de ces logements paient un loyer calculé en fonction de leur revenu?

Le sénateur Dalphond : Envisage-t-on à terme que les occupants de ces logements paient un loyer calculé en fonction de leur revenu?

Mme Bailão : Oui.

Le sénateur Dalphond : Donc, des logements semblables seront loués à des prix différents, selon le revenu de la famille ou du ménage. Y aura-t-il à un moment donné un programme qui permettra de transférer la propriété à ces personnes, si elles souhaitent l'acheter?

Mme Bailão : Pour le moment, non. C'est un programme de location que nous avons mis en place et qui sera géré par un organisme à but non lucratif. Il comprendra 60 % de logements locatifs au prix du marché et 40 % de logements locatifs abordables, dont 20 % seront encore plus abordables.

Le sénateur Dalphond : Vous financez ces propriétés. Essentiellement, vous accorderez des subventions parce que ces personnes verseront 20 % de leurs revenus, ce qui sera inférieur, je suppose, au coût du loyer.

Mme Bailão : Lorsque nous avons élaboré le projet, nous avons fixé un pourcentage basé sur le marché parce que cela contribuera à financer...

Senator Dalphond: Cover the rest —

Ms. Bailão: — the project as a whole, with the grants that the government puts in, with the value of the land. The affordability is created through land value, through the grant system and through the operational revenue that comes in from the market rent.

Senator Dalphond: The income might be good one year, bad the following year or vice versa. Will the rent be readjusted on a yearly basis based on the family unit income?

Ms. Bailão: That is something that, to be honest with you, we'll be developing very closely with the non-profits. Even municipality plans, many of them have access systems that I'm sure at that point in time will be taken in consideration with the work that the ministry already does.

Senator Dalphond: The non-profit will have to cover the cost invested in it? Is it like a mortgage?

Ms. Goulding: I think what I would say — Ms. Bailão is absolutely right — is this is something we're working towards right now. I think part of the vision that we have for Build Canada Homes and what it will be able to catalyze in the sector is really a transformation in their own business model. We do have very sophisticated not-for-profit developers who understand that a business model that is self-sustaining is really important, and moving there is really important. Just to build on what Ana was saying, when we think about that RFP and who the non-profit is, doing the operating is understanding their business model and how they're leveraging, say, the equity in the buildings they have as part of their portfolio, how they are working in this sector to really think about that long-term sustainability.

Even when we talk about how we will impact that reduction in reliance on government subsidies, that is really about the sector also embracing and building that capacity that Ms. Bailão talked about, embracing a new business model that really does allow them to think about how they leverage the equity in their own portfolio, how they leverage mixed income, mixed rents to build that sustainability and allow them to function in a different way.

Senator Dalphond: How are you going to cover the running costs? At one point, the roof will have to be replaced. At some point there will be some adjustments to do to the heating systems and everything else. I assume your model is that the non-profit corporation will have to cover that by itself because the government is not going to put in more money. The project has been handed over to this corporation.

Le sénateur Dalphond : Pour couvrir le reste...

Mme Bailão : ... du projet dans son intégralité, avec les subventions accordées par le gouvernement et la valeur du terrain. L'abordabilité est créée grâce à la valeur du terrain, au système de subventions et aux revenus d'exploitation provenant des loyers du marché.

Le sénateur Dalphond : Le revenu peut être bon une année et mauvais l'année suivante ou vice versa. Le loyer sera-t-il réajusté chaque année en fonction du revenu du ménage?

Mme Bailão : Pour être honnête, c'est quelque chose que nous élaborerons en étroite collaboration avec les organismes à but non lucratif. Même les plans municipaux, dont beaucoup prévoient des systèmes d'accès, seront certainement pris en considération dans le cadre du travail que le ministère effectue déjà.

Le sénateur Dalphond : L'organisme à but non lucratif devra-t-il assumer les coûts investis dans le projet? Est-ce comme un prêt hypothécaire?

Mme Goulding : Je dirais — Mme Bailão a tout à fait raison — que c'est un point sur lequel nous travaillons actuellement. Je pense que la vision que nous avons pour le programme Maisons Canada, et ce qu'elle pourra catalyser dans le secteur, vise en partie à ce qu'il transforme son modèle d'affaires. Nous avons des promoteurs à but non lucratif très perfectionnés qui comprennent qu'il est très important d'avoir un modèle d'affaires financièrement autonome et de progresser en ce sens. Pour ajouter aux propos de Mme Bailão, lorsque nous réfléchissons à cette demande de propositions et à l'organisme à but non lucratif, il faut comprendre son modèle d'affaires et comment il tire parti, par exemple, de la valeur nette des immeubles qu'il possède dans son portefeuille, comment il travaille dans ce secteur pour vraiment songer à la viabilité à long terme.

Même lorsque nous parlons de l'incidence de cette réduction de la dépendance aux subventions gouvernementales, le secteur doit utiliser et renforcer cette capacité qu'a évoquée Mme Bailão et adopter un nouveau modèle d'affaires qui lui permet réellement de réfléchir à la manière dont il peut tirer parti des capitaux de son portefeuille, des revenus mixtes et des loyers mixtes pour améliorer cette durabilité et lui permettre de fonctionner différemment.

Le sénateur Dalphond : Comment allez-vous couvrir les frais de fonctionnement? À un moment donné, il faudra remplacer le toit. À un moment donné, il faudra apporter des modifications aux systèmes de chauffage et à tout le reste. Je suppose que votre modèle prévoit que l'organisme à but non lucratif couvrira ces coûts parce que le gouvernement n'investira pas davantage. Le projet a été confié à cet organisme.

Ms. Bailão: The pro forma of the project right now allocates to have a fund like most builders or condos have. The pro forma that we've created allocates funds to deal with those situations.

Senator Dalphond: You will have to generate these funds from the rents they collect, yes?

Ms. Bailão: It's part of the pro forma how we structure the business plan for the project.

Senator Dalphond: But they will not have to pay a portion of the capital that will be invested.

Ms. Bailão: There will be a fund created from day one as part of the project, and money comes into that fund.

Senator Dalphond: I understand that, but you've put like \$300 million to build these houses. That's too much, but let's say you've put in \$150 million to do that project, and that's the capital investment you made up front. Are you going to receive any return on that investment? Is that part of the rental, part of it will be returned to you, the Crown, that has financed the project, or nothing will be coming back?

Ms. Bailão: As we develop the RFPs through the organizations and we work with the models with the organization, we will be developing that model as well. This is affordable housing, so the money is creating the affordability that we have on-site, including creating, through the operating fund, a fund to create the maintenance of those buildings and those properties as well.

Senator Dalphond: Thank you.

[Translation]

The Chair: If I understand correctly, you will not own the buildings? Will you own the buildings?

[English]

Ms. Bailão: On the Canada Lands, we are the owners of the land.

[Translation]

The Chair: Okay, on federal land, are you going to do something like long-term leases?

[English]

Ms. Bailão: Only federal lands, yes.

Mme Bailão : Le modèle du projet prévoit actuellement la création d'un fonds, que la plupart des constructeurs ou des copropriétés ont. Le modèle que nous avons créé alloue des fonds pour faire face à ces situations.

Le sénateur Dalphond : Vous devrez générer ces fonds à partir des loyers perçus, n'est-ce pas?

Mme Bailão : Cela fait partie de la façon dont nous structurons le plan d'affaires pour le projet.

Le sénateur Dalphond : Mais ils n'auront pas à payer une partie des capitaux qui seront investis.

Mme Bailão : Un fonds sera créé dès le premier jour dans le cadre du projet, et de l'argent sera versé dans ce fonds.

Le sénateur Dalphond : Je comprends cela, mais vous avez investi environ 300 millions de dollars pour bâtir ces maisons. C'est trop, mais disons que vous avez investi 150 millions de dollars pour réaliser ce projet, et que c'est l'investissement initial que vous avez fait. Allez-vous obtenir un rendement sur cet investissement? Cela fait-il partie du loyer, une partie de cet argent sera-t-elle restituée à la Couronne qui a financé le projet, ou n'obtiendrez-vous rien en retour?

Mme Bailão : À mesure que nous élaborons les appels d'offres et travaillons avec les modèles avec l'organisme, nous mettrons au point ce modèle également. Il s'agit de logements abordables, si bien que l'argent permet de créer l'abordabilité sur place, notamment en créant, par l'entremise du fonds d'exploitation, un fonds destiné à l'entretien de ces bâtiments et de ces propriétés.

Le sénateur Dalphond : Je vous remercie.

[Français]

Le président : Si je comprends bien, vous ne serez pas propriétaire des immeubles? Vous serez propriétaire des immeubles?

[Traduction]

Mme Bailão : En ce qui concerne la Société immobilière du Canada, nous sommes les propriétaires des terres.

[Français]

Le président : D'accord, sur les terrains fédéraux, ou vous allez faire quelque chose comme des baux emphytéotiques?

[Traduction]

Mme Bailão : Seulement des terres fédérales, oui.

[Translation]

The Chair: I'm also trying to understand your website: transitional housing, supportive housing, support services and community housing? Are we talking about student housing, for example? Would that be eligible?

[English]

Ms. Bailão: Correct, yes.

[Translation]

The Chair: In another life, I saw projects in my municipality for specialized homes for young people with autism who needed support, so would this type of accommodation be eligible?

[English]

Ms. Bailão: That's correct.

[Translation]

The Chair: Are there any other questions? I think we've covered everything. Thank you very much. It was very interesting. As you can see, there is a lot of interest from senators in housing and this new mission. Thank you to the whole team; we will resume next Tuesday at 9 a.m. Thank you.

(The committee adjourned.)

[Français]

Le président : Puis, j'essaie de comprendre sur votre site : logements de transition, logements avec soutien, services de soutien et logements communautaires? Parlons-nous de logements pour étudiants, par exemple? Ce serait admissible?

[Traduction]

Mme Bailão : C'est exact, oui.

[Français]

Le président : Dans une autre vie, j'ai vu des projets dans ma municipalité pour des maisons spécialisées pour les jeunes autistes qui avaient besoin de soutien, donc ce genre de logement serait admissible?

[Traduction]

Mme Bailão : C'est exact.

[Français]

Le président : Y a-t-il d'autres questions? Je crois qu'on a fait le tour; merci beaucoup. C'était très intéressant. Comme vous le voyez, il y a beaucoup d'intérêt de la part des sénateurs pour le logement et cette nouvelle mission. Merci à toute l'équipe; nous reprendrons mardi prochain à 9 heures. Merci.

(La séance est levée.)
